

Commune de Viels-Maisons

Plan Local d'Urbanisme

**Rapport d'enquête publique
et
conclusions du commissaire enquêteur**

Vu pour être annexé à la délibération

en date du

**approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Viels-Maisons**

**cachet de la Mairie
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

DEPARTEMENT DE L' AISNE
COMMUNE DE VIELS-MAISONS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET LE RESEAU PLUVIAL
DE LA COMMUNE DE VIELS-MAISONS

Enquête publique du 24/09/2022 au 26/10/2022

Rapports et Conclusions du Commissaire Enquêteur

à

Monsieur le Maire de VIELS-MAISONS



SOMMAIRE

DOCUMENT N° 1

Rapport d'enquête	Pages
I Préparation de l'enquête	3
II Présentation des projets	4
III Organisation de l'Enquête	33
IV Publicité	34
V Dossier d'enquête publique	35
VI Accès du public au dossier	38
VII Déroulement de l'Enquête Publique	38
VIII Présentation des observations	40
IX Remarques du commissaire enquêteur	71
X Synthèse du commissaire enquêteur	72

Liste des documents annexés

DOCUMENT N° 2

Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Viels-Maisons	75
Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de zonage pluvial de la commune de Viels-Maisons	81

Pièce jointe : Registre d'enquête

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

DEPARTEMENT DE L' AISNE

**PLAN LOCAL D'URBANISME ET RESEAU PLUVIAL
DE LA COMMUNE DE VIELS-MAISONS**

RAPPORT D'ENQUÊTE

I PREPARATION DE L'ENQUÊTE

Par courrier reçu au greffe du Tribunal Administratif d'Amiens, le 2 août 2022, Monsieur le Maire de VIELS-MAISONS demande à Monsieur le vice-Président du Tribunal Administratif d'Amiens la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et le réseau pluvial en application des articles R123-4 et R123-5 du Code de l'Environnement.

Par ordonnance en date du 2 août 2022, Monsieur le vice-Président du Tribunal Administratif d'Amiens me désigne, Bernard MENGIN, en qualité de commissaire enquêteur.

Annexe 1

Par arrêté N° 15/2022 en date du 2 septembre 2022, Monsieur le Maire de VIELS-MAISONS ordonne l'ouverture d'une enquête sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et le réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS.

Dans son arrêté du 2 septembre 2022, Monsieur le Maire de VIELS-MAISONS fixe les dates de l'enquête publique.

- du samedi 24 septembre au mercredi 26 octobre 2022 inclus

Annexe 2

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

II PRESENTATION DES PROJETS

A PRESENTATION DU PROJET DE PLU

Par délibération en date du 25 juin 2015, la commune de VIELS-MAISONS avait prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Un projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par le conseil municipal par délibération en date du 4 février 2020 et mis à enquête publique du 3 octobre au 6 novembre 2020.

Lors de cette enquête publique, six observations ont été formulées au registre d'enquête publique, quatorze documents et courriers ont été envoyés et le commissaire enquêteur a reçu au cours de ses permanences environ une trentaine de personnes. Il ressort notamment de l'analyse des observations du public une opposition concernant les zones d'extension à vocation d'habitat prévues dans le projet de PLU.

Suite à ces oppositions et pour pouvoir y répondre, le conseil municipal a décidé de retravailler sur les orientations du PLU et d'ouvrir une nouvelle concertation par le biais d'une nouvelle délibération de prescription du PLU en date du 9 février 2021.

Dans le cadre de cette nouvelle procédure, les objectifs sont les suivants :

- 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

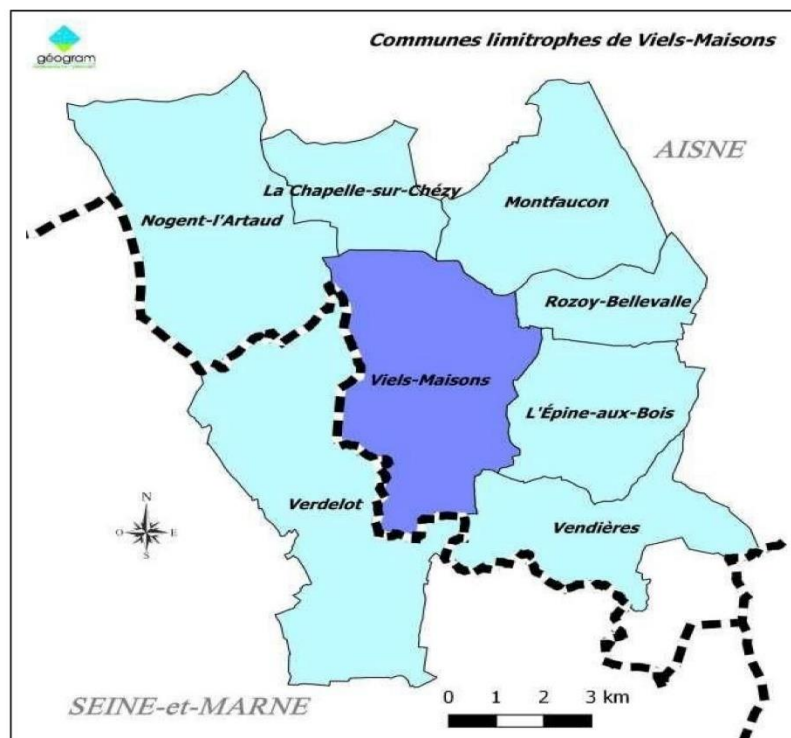
Le projet de PLU arrêté a été voté le 17 janvier 2022 par le conseil municipal. Le bilan de la concertation a également été présenté lors de cette séance du conseil municipal (9 voix pour/1 voix contre/1 abstention).

2.1 Généralités

La commune de VIELS-MAISONS est située en région Haut de France, à l'extrême sud du département de l'Aisne, à 20 Km au sud de Château-Thierry (Sous-Préfecture). Elle appartient au canton d'Essômes sur Marne et à l'arrondissement de Château-Thierry. Sa superficie est de 21,44 Km². Sa population est de 1 234 habitants (recensement municipal 2017). De par sa position à proximité de Château-Thierry et de Paris (moins d'une heure en train), la commune de VIELS-MAISONS bénéficie d'une localisation favorable.

Les communes voisines de VIELS-MAISONS sont :

- Nogent-l'Artaud
- La Chapelle sur Chézy
- Montfaucon
- Rozoy-Belleville
- L'Épine aux Bois
- Vendières
- Verdelot



VIELS-MAISONS appartient à la communauté de communes du canton de Charly sur Marne qui regroupe 21 communes et qui compte 15 998 habitants au recensement de 2018.

La communauté de communes du canton de Charly-sur-Marne exerce les compétences suivantes pour le compte des communes membres :

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- aménagement de l'espace
- actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté
- protection et mise en valeur de l'environnement
- politique du logement et du cadre de vie
- action sociale d'intérêt communautaire pour l'enfance, la famille, les personnes âgées et dépendantes

La commune fait également partie du périmètre retenu dans le cadre du Pays du Sud de l'Aisne. Depuis le 1^{er} janvier 2013, le Pays du Sud de l'Aisne se compose de 125 communes, ce qui représente 72 965 habitants. Il est animé par le Syndicat Mixte de l'UCCSA, Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne.

Le Pays du Sud de l'Aisne se situe aux confins de 3 régions, les Hauts de France, le Grand Est et l'Île de France. Cet espace aux enjeux économiques, touristiques et culturels communs reste néanmoins soumis à l'influence de la région parisienne.

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Sud de l'Aisne, approuvé le 18 juin 2015. Il comprend l'ensemble des communes de l'Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne.

Le PLU doit être compatible avec les grandes orientations de ce document supra-communal et ne doit pas remettre en cause l'économie générale du SCoT (respect de ses principes tout en laissant une certaine marge d'appréciation aux communes).

L'UCCSA a également réalisé un Plan Climat Energie Territorial (PCET), document approuvé le 4 décembre 2014. Certaines orientations du PCET sont intégrées au SCoT. Le PLU devra être compatible avec celles-ci.

La commune de VIELS-MAISONS adhère également aux syndicats suivants :

- L'Union de Secteurs d'Énergie du Département de l'Aisne (USEDA), qui a en charge les réseaux de distribution d'électricité et de l'éclairage public sur le département
- Le Syndicat Intercommunal de ramassage scolaire et de fonctionnement du regroupement des écoles primaires à Viels-Maisons.

2.2 Caractéristiques démographiques

Selon les données du recensement de la population de 2017, la population de la commune de VIELS-MAISONS est de 1 234 habitants. Elle a gagné 182 habitants par rapport au recensement de 2010. En 1975, on dénombrait 668 habitants, soit une évolution de plus de 85 %.

La situation de la commune de Viels-Maisons est à examiner au regard de la situation de l'intercommunalité à laquelle elle appartient, la communauté de communes du Canton

de Charly sur Marne. Sur l'ensemble de l'intercommunalité, la population a augmenté de 39 % entre 1982 et 2017. Sur la même période, la progression de Viels-Maisons est supérieure (plus 65 %).

Cette évolution résulte principalement du flux migratoire notamment entre 1975 et 1990 (1).

Les mouvements migratoires sont en partie liés à la proximité avec la gare de Nogent l'Artaud facilitant les liaisons vers Meaux et Paris.

Avec une superficie de 21,44 km² et une population atteignant 1 234 habitants, la densité est de 57 habitants au km².

Sur la période de recensement 2008/2013, l'augmentation de population est due essentiellement à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal.

Au regard de l'analyse de répartition par âge de la population entre 2010 et 2017, la commune de Viels-Maisons n'est pas confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population. Les tranches d'âge les plus âgées (60-75 ans et plus) se stabilisent et les tranches d'âge les plus jeunes augmentent très nettement (notamment les 0-14 ans et les 30-44 ans).

Parallèlement à l'augmentation de la population, le nombre de ménages a également évolué depuis 1982, passant de 266 à 465 (+ 74,81 %). Durant la même période, la population a augmenté de 65,8 %.

La taille moyenne des ménages de la commune de VIELS-MAISONS était de 2,8 personnes en 1982. A partir de 1990, la taille des ménages diminue, désormais un ménage est composé en moyenne de 2,62 habitants, ce qui est comparable avec la moyenne régionale qui est de 2.45.

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2035, un ménage se composera de 2.55 personnes (taux annuel de - 0.15 % constaté entre 1990 et 2017). Une vingtaine de logements sont nécessaires au maintien du nombre d'habitants actuel.

(1) Source INSEE : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès enregistré au cours d'une période. Les mots excédent ou accroissement sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif.

2.3 Caractéristiques du parc de logements

La commune de VIELS-MAISONS comptait 464 logements en 1999, 502 en 2010 et 540 en 2015, 558 en 2017 soit 94 logements supplémentaires en 18 ans ; ce qui représente une hausse importante de près de 20 %. Depuis 1982, la hausse est de 42 %.

Le parc de logements est composé essentiellement de résidences principales (83 %).

Entre 1999 et 2017, le nombre de résidences secondaires a diminué passant de 58 à 37. Une mutation de ces catégories de logements en résidences principales est plus que probable.

Le nombre de logements vacants a augmenté, passant de 39 en 1999 à 56 en 2017. Il représente 10 % du parc, conformément à la tendance observée à l'échelle de la communauté de communes (8,3 %).

En 2017, le parc de logements se composait essentiellement de maisons individuelles (87 %). 78 % des occupants sont propriétaires de leur logement. On ne comptait aucun logement HLM lors du recensement de 2017 sur les 97 logements composant le parc locatif.

Le taux de logements locatifs s'élève à 10 %. La commune ne recense aucun logement locatif social au 1^{er} janvier 2014.

42 % du parc de logements a été construit avant 1946. Entre 1991 et 2013, 104 logements ont été réalisés soit plus de 4 constructions en moyenne par an.

Depuis le rythme s'est accéléré, 30 demandes de logements ont été accordés entre 2014 et 2019 soit 6 par an.

Les logements sont confortables. Ils sont spacieux. En 2015, ils comptaient en moyenne 4,8 pièces par logement mais 19 ne disposaient pas de salle d'eau.

L'évolution démographique est inférieure au développement du parc de logements. Entre 1999 et 2017, le nombre de résidences principales est passé de 367 à 465 (plus 26,7 %) et le nombre d'habitants, de 962 à 1 234 (plus 28,27 %).

Après une baisse de 2014 à 2017, le nombre de permis de construire délivrés pour des logements sur le territoire communal est reparti à la hausse :

- 2014 : 11 logements individuels,
- 2015 : 8 logements individuels,
- 2016 : 2 logements individuels,
- 2017 : 6 logements individuels,

- 2018 : 11 logements individuels,
- 2019 : 9 logements individuels,

Pour la commune de VIELS-MAISONS, sur la base d'une taille des ménages de 2,62 habitants/logement (moyenne communale en 2015), et si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel jusqu'en 2035, un ménage se composera de 2,55 personnes. Une vingtaine de logements est nécessaire au maintien du nombre d'habitants actuels.

L'objectif à atteindre, fixé par le PLU pour la commune est de 1 385 habitants en 2035. Le besoin en logements nouveaux est estimé à 20 constructions nouvelles.

2.4 Analyse économique

En 2017, la commune comptait 593 actifs, dont 501 ayant un emploi soit 40 % de la population totale. Il s'agit pour l'essentiel d'un travail salarié (67 % de la population).

Avec un taux de 15,5 % en 2017, le taux de chômage était en deçà de la moyenne départementale (17,8 %).

Cette moyenne masque les disparités importantes : il touche davantage les jeunes femmes (moins de 25 ans, 50 %), par rapport aux hommes 32,1 %.

En 2018, on dénombrait 82 établissements sur le territoire communal dont 15 en agriculture, 29 liés à la construction et 23 au commerce et transport. Ces entreprises génèrent l'emploi de 85 salariés.

La commune dispose d'équipements de première nécessité pour les besoins quotidiens des habitants : alimentation, boulangerie, café-restaurant, boucherie, coiffeur... mais également quelques services tels que motoculture, agence immobilière, infirmier, notaire.

Un marché campagnard est organisé une fois par mois et un poissonnier ambulant passe une fois par semaine.

L'activité agricole occupe l'essentiel du territoire communal. Selon les données du recensement général agricole de 2010, on dénombre :

- 9 exploitations agricoles sur le territoire communal contre 10 en 2000 soit une baisse de 10 %
- Une surface agricole utilisée (SAU) de 1 154 hectares soit 53,8 % de la surface communale
- 88 % des terres sont recensées comme des terres cultivées et 12 % comme prairie

- permanente ou temporaire
- Le cheptel (bovins et ovins) s'élève à 871 unités

La commune de VIELS-MAISONS est comprise dans l'aire délimitée de l'IGP Volailles de Champagne.

2.5 Les réseaux

➤ Alimentation en eau potable

L'eau potable est régie par la commune de Viels-Maisons. On dénombre 2 captages sur le territoire communal (sources de Viels-Maisons) qui ne sont pas soumis à des périmètres de protection. Un réservoir est situé sur la commune d'une capacité de 200 m³

Les hameaux de Vallery et la Couarde sont desservis par la Seine et Marne.

➤ Assainissement

L'assainissement est réalisé en mode collectif dans le bourg et au Mont Cel Enger. Le reste est en autonome. Il existe une station d'épuration sur la commune située au sud-est du bourg centre en bordure du ru Moreau.

➤ Défense incendie

En application de l'article L2212-2, 5^e alinéa du Code général des Collectivités Territoriales, l'autorité municipale a la charge de l'existence et de la suffisance du réseau d'eau incendie sur le territoire de sa commune.

Un centre de secours se situe à Viels-Maisons.

17 bornes incendie sont réparties sur l'ensemble du village.

➤ Collecte et traitement des déchets

La communauté de communes du canton de Charly sur Marne possède la compétence en matière de collecte et de gestion des déchets.

Cette compétence consiste à prendre en charge la collecte, le tri et la valorisation des déchets ménagers et des déchets recyclables.

➡ Réseau de communications numériques

Le réseau Internet est moyen, l'accès est difficile surtout dans les hameaux.

2.6 Objectifs du Plan Local d'Urbanisme

Par délibération en date du 25 juin 2015, le conseil municipal de Viels-Maisons a décidé de réviser le plan d'occupation des sols et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour les raisons suivantes :

- maîtriser le développement urbain de la commune tout en respectant les règles environnementales

- définir des objectifs chiffrés en matière de développement démographique et économique de la commune, cohérents avec la capacité des équipements

- rendre compatibles les dispositions du PLU avec le SCoT élaboré par l'UCCSA (Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne)

« Le PLU comprend un document intitulé le projet d'aménagement et de développement durable qui traduit le projet communal dans le cadre de l'élaboration du PLU, projet communal établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Un débat doit être organisé au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU. Ce débat porte sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retenues pour l'ensemble de la commune de Viels-Maisons. »

Un premier débat a eu lieu le 9 décembre 2016. Le projet de PLU a ensuite été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2019.

Toutefois, afin de prendre en compte des modifications nécessaires au développement de la commune, il a été décidé le 22 octobre 2019 de revoir le PADD et d'y inscrire les orientations suivantes :

- Atteindre une population communale d'environ 1 320 habitants à l'horizon 2030
- Permettre la densification de tous les hameaux
- Pérenniser le développement du tissu économique local

- Créer une offre pour les activités commerciales, tertiaires et artisanales
- Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation
- Mettre en conformité le PLU avec les textes réglementaires supra-communaux

Une enquête publique s'est déroulée du 3 octobre au 6 novembre 2020. Une opposition concernant les zones d'extension à caractère d'habitat prévues dans le projet de PLU s'est manifestée fortement. La municipalité a alors décidé de retravailler les orientations du PLU et d'ouvrir une nouvelle concertation par le biais d'une nouvelle délibération de prescription du PLU en date du 9 février 2021 qui a fixé les modalités de la concertation prévue par les articles L 153-11 et L 103-2 à L 103-6 du code de l'Urbanisme :

« Moyens d'information utilisés et moyens offerts aux habitants pour s'exprimer et engager le débat

- *Affichage de la présente délibération pendant la durée des études nécessaires*
- *Affichage et mise à disposition du public en Mairie et via Internet, d'éléments explicatifs de la procédure et de son avancée*
- *Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture*
- *Possibilité d'adresser des observations par courrier à la mairie*
- *Organisation d'une réunion publique*

L'élaboration du PLU permettra de donner à la commune les moyens de maîtriser son développement et d'accompagner de façon progressive sa croissance démographique.

2.7 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2.7.1 Les orientations du PADD

Les grandes orientations du PLU de VIELS-MAISONS sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2021.

2.7.2 Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme 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 (ZNIEFF)
 - ↳ 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 Mission Régionale d'Autorité Environnementale a, par décision du 18 mai 2022, décidé de ne pas rendre d'avis formel sur la demande d'évaluation environnementale du PLU de la commune de VIELS-MAISONS.

Elle a noté que cette quatrième version du projet de PLU confirmait l'évolution favorable dans la prise en compte des différents enjeux déjà constatée dans les deux précédents projets sur lesquels elle avait émis un avis sans observation dans le délai.

La réponse de la MRAE a été jointe au dossier d'enquête publique.

La commune de VIELS-MAISONS souhaite promouvoir dans son PLU 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

2.7.3 Les orientations détaillées du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientation concernant l'habitat :

La commune de Viels-Maisons a été 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*.

Le 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 été définies :

- Favoriser le renouvellement urbain en privilégiant l'accueil de nouvelles constructions au sein des dents creuses situées :
 - au centre-bourg et dans le hameau de Mont Cel Enger qui sont bien équipés et desservis par le réseau collectif d'assainissement

- dans les hameaux constitués où l'assainissement individuel sera nécessaire
- Définir deux nouvelles zones d'extension à vocation principale d'habitat au centre-bourg, dimensionnée en fonction des besoins estimés en logements et en tenant compte des contraintes territoriales (qui viennent limiter les possibilités de développement)
- 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, logements 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.

Orientation concernant le développement des activités économiques, commerciales, les services et équipements :

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 et afin de soutenir l'emploi, les élus ont souhaité répondre aux besoins de ces activités économiques en confirmant la vocation d'activité de ces secteurs.

Créer une offre pour les activités tertiaires artisanales

La commune souhaite 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 par 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... 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.

Développer 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

Développer les équipements et les services à la population

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements publics (culturels, sportifs, de santé et scolaires) et de services à la population.

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 pour les riverains.

Orientation concernant les déplacements, 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-tours, stationnement,...)
- ↳ 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 aux flux de circulation important aux heures des écoles en créant un sens de circulation. Cette viabilisation pourrait être aussi l'élément déclencheur de l'ouverture à l'urbanisme de terrains actuellement enclavés.

Les loisirs

Les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental d'Itinéraire de Promenades et de Randonnées) seront identifiés au PLU.

Orientation concernant les paysages et le cadre de vie :

La commune a décidé :

- La préservation des secteurs de jardins et de bords de ruisseau du territoire communal, qui favorise la biodiversité. Ces secteurs jouent un rôle de zone tampon et particulièrement à la trame verte.
- La définition au PLU 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 afin de limiter les nuisances olfactives, phoniques et visuelles.
- La protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement et un zonage approprié 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 développement. Les nouveaux 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...). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines.

Orientation concernant les réseaux d'énergie

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 projets respectueux de l'environnement, recourant à des énergies vertes.

Orientation concernant le développement des communications numériques :

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 dans les années à venir. Cette politique devrait favoriser l'accueil d'activités et d'habitants.

Orientation concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune de VIELS-MAISONS bénéficie d'un environnement naturel remarquable. Ce territoire est riche par sa diversité paysagère et écologique puisqu'il regroupe à la fois des zones humides, boisées et agricoles, des espaces naturels identifiés (quatre ZNIEFF de type 1) et un patrimoine bâti et historique intéressant.

La mise en œuvre de ces orientations passe par :

- La préservation des grandes entités naturelles du territoire communal

- ➡ La préservation des cours d'eau et de leurs ripisylves
- ➡ La préservation des continuités écologiques notamment les trames vertes et bleues recensées par le SCoT
- ➡ 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

2.7.4 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'ensemble du PADD 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 (zone AU) contre 28 hectares d'extension inscrits au POS.
- ❖ L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant en
 - favorisant le remplissage des terrains encore disponible à l'intérieur de l'enveloppe bâtie : l'analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain de 2,5 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
Total		2.34 ha

2.8 Présentation de la limitation des zones

Etant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de VIELS-MAISONS, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas nécessairement à être calqué sur le parcellaire.

Conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, la réglementation du PLU de Viels-Maisons s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant ainsi que les adaptations indispensables à l'évolution du bâti existant et à permettre l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel.

2.8.1 Les zones urbaines

Pour répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux habitants, deux axes sont privilégiés :

- ↳ La densification des espaces encore disponibles, desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses) et l'utilisation des logements vacants

- ↪ la délimitation de nouveaux secteurs de développement définis en tenant compte des caractéristiques territoriales, des possibilités de raccordement aux réseaux et des contraintes territoriales fortes (zones à risque naturels, espaces naturels protégés...)

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire communal de VIELS-MAISONS cinq zones urbaines distinctes :

- La **zone UA** correspond au bâti ancien dense implanté principalement à l'alignement et donnant une forte impression de continuité bâtie. Si la délimitation de la zone reste proche de celle du POS, elle a été modifiée ponctuellement, notamment pour homogénéiser le site.

Elle englobe le tissu urbain ancien situé de part et d'autre :

- De la rue de Montmirail
- De la Place du Marché
- De la rue Saint Martin et de la rue des Barres
- Du château et de ses dépendances

Le parti architectural retenu est celui de la densité et de la minéralité et il convient de préserver ces caractéristiques. Pour ce faire, la partie réglementaire définit des règles d'implantation des bâtiments sur les voies et en limite séparative : règles générales de l'implantation à l'alignement des voies et en mitoyenneté.

- La **Zone UB** correspond aux quartiers périphériques à dominante pavillonnaire réalisés sous forme de lotissement ou au gré des opportunités foncières et contigüe à la zone centrale (UA), moins dense et où les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement :

- Rue de Locarno à l'est du bourg centre
- Rue de Charmois et rue de Nogent l'Artaud au nord du bourg centre
- Les constructions pavillonnaires situées à l'ouest du ru Moreau de part et d'autre de la route de Montmirail (rue de l'Ecu, route du Cornoult...)

Sont également classées en zone UB, les zones bâties des hameaux de Mont Cel-Enger et des Bordeaux, où la capacité des réseaux permet un renforcement de l'urbanisation.

Les règles édictées dans la zone UB visent essentiellement :

- A donner une homogénéité au tissu, notamment par des prescriptions concernant la hauteur et l'implantation des bâtiments
- A préserver l'infiltration des eaux et la biodiversité en imposant 20 % de surface en pleine terre

- La zone UH

Le territoire communal de Viels-Maisons compte plusieurs hameaux au sein desquels la capacité des réseaux a été jugée insuffisante pour envisager un renforcement de l'urbanisation :

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

On dénombre également plusieurs constructions isolées disséminées sur l'ensemble du territoire communal.

Les hameaux constitués sont classés en zone UH (zone urbaine) et les constructions isolées en zone naturelle ou agricole. Les constructions nouvelles sont interdites pour limiter le mitage de l'urbanisation. Néanmoins pour permettre aux constructions existantes de pouvoir évoluer restent autorisées

- Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30 m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 m².
- Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20 m² et à 3 mètres au faitage.
- 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 100 m².
 - de 30 m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m².
- 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.

Les zones UA et UB incluent plusieurs terrains, desservis par les réseaux, non bâtis. Ces terrains offrent des possibilités d'accueil pour de nouveaux habitants, mais insuffisamment par rapport aux objectifs de développement de la commune. C'est pourquoi afin de répondre à la demande de résider à VIELS-MAISONS, deux nouvelles zones à urbaniser ont été délimitées en tenant compte des enjeux environnementaux, des disponibilités foncières et du niveau des réseaux. Il s'agit des zones 1AU.

Suite à l'avis négatif de la DDT en date du 20 avril 2022, un échange de courriers a eu lieu entre la mairie de Viels-Maisons et la DDT.

Dans sa réponse du 23 juin 2022, la DDT précise notamment « 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 ».

Un additif au dossier de PLU arrêté a été joint au dossier d'enquête publique.

Dans la 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, il est précisé que

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

1. 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

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

donc envisagé de supprimer la zone UH et de classer en zone N 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 30 m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 m². 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 20 m² et à 3 mètres au faitage. 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 100 m².
 - de 30 m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m².
- 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.

2. 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...

3. Concernant la consommation d'espace

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 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'instant 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 ».

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine réservée aux équipements. Cette zone est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ».

ZONE UI

La zone UI est une zone urbaine réservée aux activités économiques. Cette zone est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ».

2.8.2 Les zones d'urbanisation futures (1AU et 1AUI)

Les zones 1AU sont des zones à vocation principale d'habitat.

Deux zones 1AU sont délimitées sur le territoire communal de Viels-Maisons :

- la zone 1AU, Rue Beaupère, à proximité du bourg centre et de l'école,
- la zone 1AUI, située à l'entrée ouest du bourg, en bordure de la RD 933. Les terrains sont occupés par des terres agricoles

Le classement en zone 1AU de ces zones est justifié par la capacité des réseaux existant à la périphérie de ces deux secteurs, suffisants pour envisager l'accueil de constructions nouvelles à court terme.

La localisation de ces deux zones est justifiée par

- ↳ La prise en compte des enjeux environnementaux du territoire :
 - La protection des espaces naturels et des continuités écologiques repérés sur le territoire
 - La protection des zones à dominante humide
 - La protection des cours d'eau et de leurs abords
- ↳ Leur facilité de raccordement aux réseaux
- ↳ Leur facilité d'accès et de desserte
- ↳ Leur proximité par rapport aux commerces, services et équipements
Ces zones ont été dimensionnées après prise en compte des potentielles dents creuses du bourg, du potentiel de reconquête de logements vacants (30 unités) et des objectifs d'accueil définis dans le projet communal.

2.8.3 Les zones agricoles

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées les constructions et installations liées aux activités agricoles.

L'activité agricole est présente sur le territoire communal en termes d'activité génératrice d'emplois. Cette activité est pérennisée au PLU par :

- La prise en compte des sièges d'exploitation existants
- Le respect des distances d'isolement autour des bâtiments d'élevage
- Un règlement adapté permettant leur développement

La classification en zone naturelle a été retenue dès lors que des impératifs liés à la protection du milieu naturel (ZNIEFF, corridors écologiques, zones à dominante humide) ont été identifiés. Ce classement limite les possibilités de constructions, il est sans effet sur les pratiques culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

2.8.4 La zone N

La classification en zone naturelle a été retenue dès lors que des impératifs liés à la

protection du milieu naturel (ZNIEFF, corridors écologiques, zones à dominante humides) ont été identifiés.

Si ce classement limite les possibilités de construction, il est cependant sans effet sur les pratiques culturales et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

B PROJET DE ZONAGE PLUVIAL

La gestion des eaux pluviales est une compétence communale. Depuis la loi sur l'eau de 1992, il appartient aux communes de délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour maîtriser l'imperméabilisation et les écoulements ainsi que pour assurer, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales.

L'objectif du zonage est de fixer les préconisations en matière de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire, de manière à permettre une urbanisation sans préjudice pour les milieux récepteurs, mais aussi sans dégradation du fonctionnement sur le réseau pluvial existant.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales, constitue donc un outil réglementaire qui permet de fixer des prescriptions à la fois sur le plan quantitatif (régulation du rejet des eaux pluviales) et sur le plan qualitatif (traitement des eaux pluviales rejetées). Ce document réglemente les pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales. Les préconisations du zonage pluvial sont annexées aux documents d'urbanisme.

B.1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Les plans des réseaux d'eaux pluviales et des bassins versants ont été établis à partir des reconnaissances de terrain réalisées en mai et juin 2019.

Les eaux de ruissellement sont collectées par des grilles et avaloirs, les exutoires sont principalement des rejets directs dans le Ru Moreau ou dans des fossés.

Dans la zone urbaine, pour chaque exutoire identifié, un découpage des bassins versants d'eaux pluviales a été réalisé. Les caractéristiques de ces bassins versants sont présentées ci-après :

Bassin versant « Mont Cel Enger » : Ce bassin versant s'étend sur le hameau du Mont Cel Enger. Le système de collecte consiste en des grilles et avaloirs et une canalisation DN 300 mm qui dirige les eaux vers un fossé au nord de la commune.

Bassin versant « Montmirail » : Ce bassin versant reprend la rue de Montmirail ainsi que

quelques parcelles agricoles. Via un réseau de collecte et de fossé, les eaux sont rejetées vers un fossé/cours d'eau au niveau du pont de la rue de Montmirail. Le rejet correspond à une conduite en DN 300 mm.

Bassin versant « Bourg Est » : sur ce secteur, le réseau de collecte achemine les eaux vers le pont de la rue Montmirail. Le rejet s'effectue via une canalisation en DN 400 mm.

Bassin versant « Bourg Ouest » : ce bassin versant est principalement composé de surfaces imperméabilisées du centre-ville. Les eaux issues du ruissellement sont envoyées via une conduite en DN 500 mm vers le ru Moreau.

Bassin versant « Eglise » : Le réseau de collecte sur ce bassin versant est destiné à la fois à collecter les eaux issues du ruissellement de la voirie publique au niveau de l'Eglise et des toitures. Le rejet s'effectue par une canalisation DN 300 mm vers un fossé rejoignant le ru Moreau.

Bassin versant « Bois Clément » : Ce bassin versant de la partie ouest de la commune récupère les eaux issues de la zone pavillonnaire et les rejette dans le ru Moreau à l'aide d'une canalisation en DN 300 mm.

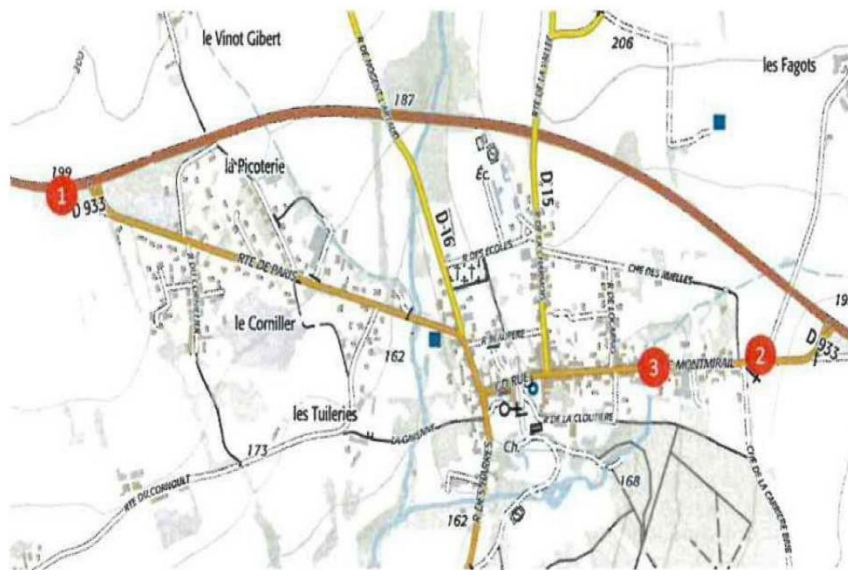
Bassin versant « Route de Paris » : Petit bassin versant, principalement composé de la voirie de la route de Paris. Le rejet s'effectue également au niveau du ru de Moreau.

Bassin versant « Sorbiers Est » : Ce secteur peu étendu a pour but de collecter les eaux de voirie du quartier résidentiel proche via des grilles et avaloirs et de les infiltrer dans un fossé.

Bassin versant « Sorbiers Ouest » : Très similaire à Sorbiers Est, les eaux sont issues des surfaces imperméabilisées de la résidence. Ces eaux sont envoyées dans un fossé au sud de Viels-Maisons.

B.2. Les dysfonctionnements repérés

Une enquête a été réalisée en mairie pour répertorier les dysfonctionnements connus par la commune. La carte suivante localise les dysfonctionnements et les solutions proposées.



Zone 1 : RD 933

Au niveau de la voirie de la RD 933, on constate un ruissellement important devant la caserne. Les fossés en place semblent colmatés. Les voiries de la route de Paris et la RD 933 représentent des surfaces imperméabilisées importantes.

B.3. Politique générale de gestion des eaux pluviales de la commune de Viels-Maisons

Compte tenu du constat actuel faisant apparaître un réseau pluvial à l'échelle de la commune ne pouvant le plus souvent plus admettre davantage de ruissellement, au risque d'aggraver les risques d'inondation actuels, voire de générer de nouveaux risques d'inondation, la collectivité a souhaité s'engager dans une politique de prévention des risques d'inondation liées aux orages intenses selon les axes suivants :

Mise en place de dispositions réglementaires préventives en matière d'urbanisme (mesures de maîtrise du ruissellement), en vue d'éviter l'aggravation du ruissellement dans les années à venir avec l'augmentation de l'imperméabilisation des sols. Cet axe constitue un axe central et majeur privilégié par la collectivité en vue d'éviter une dégradation supplémentaire des réseaux d'évacuation des eaux pluviales par rapport à la situation actuellement observée.

Mise en place d'une politique de gestion pour la prévention des inondations et la restauration de la qualité des eaux superficielles :

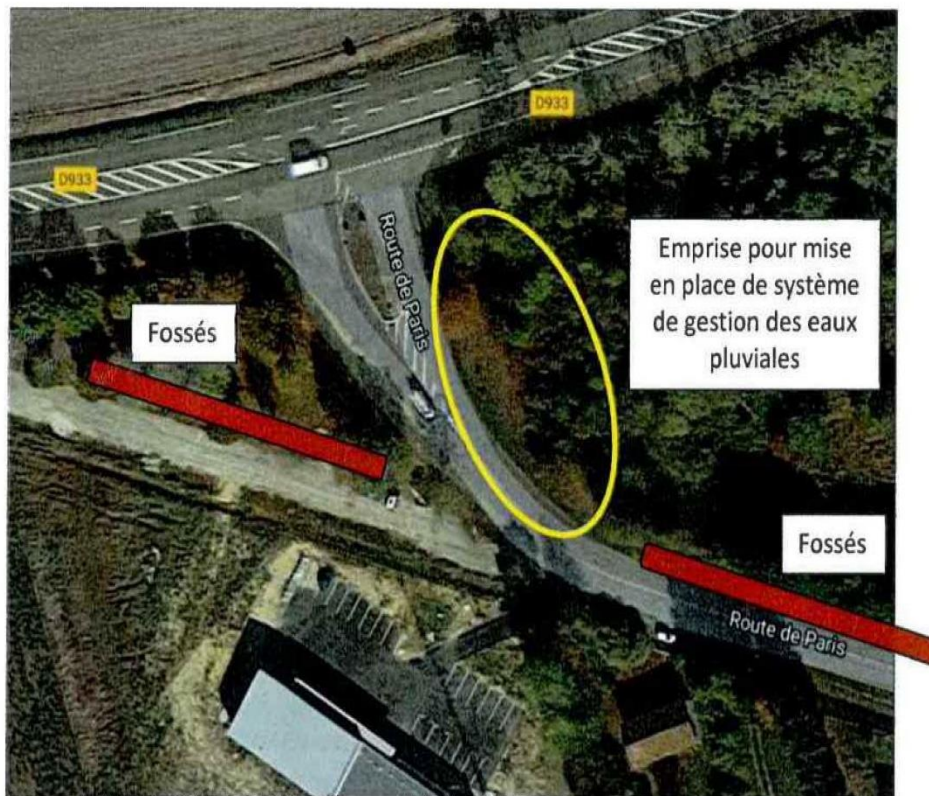
o Protection hydraulique basée sur des préconisations générales, à savoir :

- Mise en place de mesures de maîtrise du ruissellement,
- Protections axées sur la réalisation de travaux hydrauliques définis au vu des dysfonctionnements identifiés,
- Prévention basée sur des interventions planifiées d'entretien des collecteurs, et sur la sécurisation des axes majeurs d'écoulement d'eaux pluviales.

o Mesures de préservation de la qualité des eaux pluviales :

- La prise en compte de l'aspect qualitatif lors de la conception des nouveaux bassins, a minima au niveau des zones à urbaniser.

Il faut rappeler et souligner que les travaux de restructurations du pluvial sur des zones déjà urbanisées s'avèrent extrêmement coûteux pour la collectivité et que l'axe principal d'intervention retenu par la collectivité est de prévenir pour les années à venir l'aggravation du ruissellement résultant de l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, à la fois sur les zones d'urbanisation future, mais également sur les zones urbanisées.

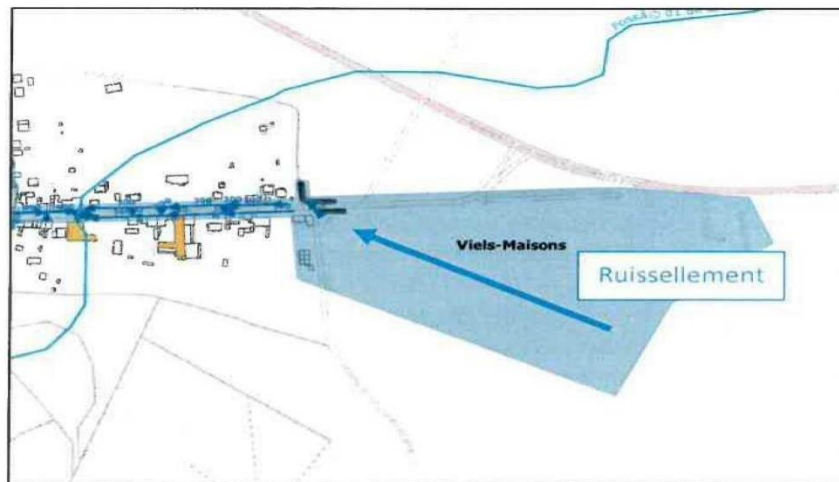


Vue aérienne RD 933 et caserne des pompiers

Les actions à mettre en place sont les suivantes :

- ↗ Entretien des fossés sur la route de Paris
- ↗ Si le problème persiste, un prolongement du fossé doit être engagé dans l'emprise disponible

Zone 2 - Fossé BV de Montmirail



Au niveau du fossé d'entrée de la commune et du BV Montmirail, Les parcelles agricoles au Sud Est représentent un apport non négligeable en eaux issues du ruissellement. Il a été constaté des inondations au début de la rue de Montmirail au niveau des fossés.

Deux actions peuvent être effectuées :

- Réduction de l'impact du ruissellement agricole par des aménagements propres aux parcelles agricoles
- Entretien du fossé et enlèvement de tout obstacle au bon écoulement des eau

Zone 3 - Exutoire des BV Montmirail et Bourg Est

Les deux exutoires présents à cet endroit comportent un niveau d'encrassement pouvant gêner à la fluidité des rejets. L'exutoire du bassin versant Bourg Est n'est pas visible.



Il a été signalé la présence d'eau dans le sous-sol au niveau du ru canalisé. Une attention particulière doit être menée sur ce fossé traversant une grande partie de la commune. Un entretien régulier de ce fossé est à poursuivre.

III ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Formalités et réunions de travail

L'organisation de l'enquête, les dates et les horaires des permanences ont été définis lors de la réunion préparatoire du 28 août 2022. Etaient présents Monsieur LEMOINE, Maire, Madame MARY Adjointe au maire, et Madame BAAMRANI, secrétaire de mairie.

En début de réunion, j'ai rappelé différents points de procédure portant sur le déroulement de l'enquête publique, notamment le respect des dispositions concernant l'information du public, avec en particulier l'obligation d'affichage de l'arrêté à l'extérieur de la mairie, le suivi des parutions dans la presse, l'importance de lister les pièces entrant dans la constitution du dossier mis à la disposition du public.

Pour permettre aux habitants de la commune de VIELS-MAISONS de rencontrer le

commissaire enquêteur dans les meilleures conditions, nous avons arrêté le nombre des permanences à trois, en variant les jours, en élargissant la plage d'accueil du public et en assurant une permanence le samedi matin.

Pour ce qui concerne les courriers adressés au commissaire enquêteur, il a été retenu comme adresse la mairie de VIELS-MAISONS ou l'adresse mail de la commune.

L'historique et les grands traits du projet de PLU m'ont été présentés par M. LEMOINE.

L'arrêté et l'avis d'enquête m'ont, par la suite, été transmis par courrier électronique par le secrétariat de mairie.

Une copie papier du dossier d'enquête publique a été remise au commissaire enquêteur lors de la réunion du 15 septembre 2022.

Le 14 octobre 2022, avant la seconde permanence, M. LEMOINE m'a accompagné sur le terrain afin de me montrer les différentes zones, la topographie des lieux et les particularités de VIELS-MAISONS concernées par les demandes des personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur lors de la première permanence.

Cela m'a permis d'avoir une vision exacte des contraintes liées à la topographie, à l'hydrologie et à l'environnement.

IV PUBLICITE

4.1 Publication dans la Presse

La publicité réglementaire a été publiée dans les journaux :

- L'Union du 9 septembre 2022
- L'Agriculteur de l'Aisne du 9 septembre 2022

Cet avis a été renouvelé dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête dans :

- L'Union du 28 septembre 2022
- L'Agriculteur de l'Aisne du 30 septembre 2022

Annexe 3

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

4.2 Avis d'enquête publique

Un avis d'enquête publique a été affiché en Mairie de VIELS-MAISONS, plus de quinze jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la clôture de celle-ci, ainsi que sur les panneaux d'affichage de la commune de VIELS-MAISONS.

Lors de mes permanences, je me suis assuré de la présence de cet affichage.

Cet affichage est attesté par le certificat établi par Monsieur le Maire de la commune de VIELS-MAISONS.

Annexe 4

4.3 Sites Internet de la commune et de la communauté de communes du canton de Charly sur Marne (4C)

L'enquête publique a été annoncée sur le site Internet de la commune et sur le site Internet de la communauté de communes du canton de Charly sur Marne.

Le dossier d'enquête publique étaient consultables sur ces deux sites Internet.

4.4 Journal communal et Panneau pocket

Le Journal communal « Le petit rapporteur » de Viels-Maisons d'octobre 2022 a été distribué dans les boîtes aux lettres le vendredi 14 octobre 2022.

L'avis d'enquête publique a été publié sur Panneau Pocket.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La réglementation en matière de publicité a été respectée. L'objectif des différentes actions de communication était d'attirer l'attention des habitants de VIELS-MAISONS pour les inciter à prendre connaissance du dossier, à donner leur avis et à rencontrer le commissaire enquêteur.

Je considère que cet objectif a été atteint.

V DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pour cette enquête, il a été mis à la disposition du public un dossier intitulé « Dossier de Plan Local d'Urbanisme » comprenant les documents listés ci-après :

Document 1 : Rapport de présentation et évaluation environnementale

- Diagnostic communal
- Etat initial de l'environnement

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- Synthèse du diagnostic et justification des choix du PADD, objectifs de modération de consommation des espaces
- Traduction et justifications des orientations du PADD et motifs des changements apportés
- Incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
- Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu – comparaison des scénarii
- Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des conséquences dommageables sur l'environnement
- Indicateurs proposés pour l'évaluation du PLU – critères, indicateurs et modalités de suivi des effets sur l'environnement
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Document 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Document 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Document 4 : Règlement

- 4.1 Pièce écrite
- 4.2 Documents graphiques
 - 4.2 A Plan de zonage au 1/5500 : ensemble du territoire communal
 - 4.2 B Plan de zonage au 1/2500 : Bourg
 - 4.2 C Plan de zonage au 1/2500 : Hameaux

Document 5 : Servitudes d'utilité publique

- 5.1 Pièce écrite : Annexes sanitaires et servitudes d'utilité publique
- 5.2 Documents graphiques
 - 5.2 A Plan des servitudes d'utilité publique au 10 000^{ème}
 - 5.2 B Plan du réseau d'eau potable
 - 5.2 C1 Plans du réseau d'Assainissement Bourg
 - 5.2 C2 Plans du réseau d'Assainissement Mont Cel Enger

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

↳ **Pièces complémentaires :**

- Porter à connaissance
- Bilan de la concertation
- Résumé non technique du projet de PLU et de l'évaluation environnementale
- Avis des Personnes Publiques Associées

- Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du 18 mai 2022

↳ **Pièces administratives :**

- Délibération prescrivant l'annulation de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme du 25 juin 2015
- Délibération de prescription de l'élaboration du PLU fixant les modalités de la concertation du 9 février 2021
- Débat sur le PADD du 1^{er} juin 2021
- Délibération portant arrêt du projet de PLU du 17 janvier 2022

- Arrêté de mise à enquête publique du 2 septembre 2022

- Avis d'enquête publique

- Parutions dans la presse
 - ✓ Journal l'Union du 9 septembre 2022
 - ✓ Journal l'Agriculteur de l'Aisne du 9 septembre 2022
 - ✓ Journal l'Union du 28 septembre 2022
 - ✓ Journal l'Agriculteur de l'Aisne du 30 septembre 2022

↳ **Le cahier des observations du public pendant la période de concertation était également consultable par le public.**

↳ **Additif au dossier de PLU arrêté**

Le dossier d'enquête publique concernant le plan de zonage pluvial de la commune de Viels-Maisons contient les pièces suivantes :

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- Dossier d'enquête publique :
Etude de zonage pluvial commune de Viels-Maisons
- Fiche d'examen au cas par cas
- Courrier de demande d'examen au cas par cas

VI ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public, du samedi 24 septembre au mercredi 26 octobre 2022

aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie de VIELS-MAISONS,

- ↪ Du lundi au vendredi de 9 H à 12 H
- ↪ Le vendredi de 13 H 30 à 16 H

Pour répondre aux questions du public, les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues en mairie de VIELS-MAISONS aux jours et heures suivants :

- Samedi 24 septembre 2022 de 9 H à 12 H (*premier jour d'enquête*)
- Vendredi 14 octobre 2022 de 14 H à 17 H
- Mercredi 26 octobre 2022 de 9 H à 12 H, (*dernier jour d'enquête*)

VII DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du samedi 24 septembre 2022 au mercredi 26 octobre 2022 conformément à l'arrêté de la mairie de VIELS-MAISONS en date du 2 septembre 2022.

Le samedi 24 septembre 2022, avant l'ouverture de l'enquête, j'ai contrôlé puis paraphé tous les documents constituant le dossier soumis au public et vérifié les affichages, en Mairie de VIELS-MAISONS et sur les panneaux d'affichage de la commune.

Au cours de mes trois permanences, je me suis assuré de la présence de toutes les pièces du dossier d'enquête, aucun manquement n'a été relevé.

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

7.1 Registre d'enquête publique

Le samedi 24 septembre 2022 à 9 H 00, premier jour de l'enquête, j'ai coté, paraphé et ouvert le registre d'enquête.

A la fin de l'enquête, le mercredi 26 octobre à 12 H, j'ai procédé à sa clôture.

7.2 Participation

Au cours des trois permanences, 25 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur en Mairie de VIELS-MAISONS (sur ces 25 personnes, trois sont venues 2 fois et une personne est venue trois fois).

8 observations ont été portées sur le registre d'enquête.

6 courriers ou courriels ont été envoyés ou remis au commissaire enquêteur en mairie de VIELS-MAISONS ou par Internet. Ils ont été annexés au registre d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public en mairie de VIELS-MAISONS durant la période de l'enquête, a été consulté quatre fois en dehors des permanences.

Un certificat de mise à disposition du dossier a été signé par Monsieur le Maire.

Annexe 5

7.3 Clôture de l'enquête publique

L'enquête a été clôturée le mercredi 26 octobre 2022 à 12 H.

J'ai remis le PV de synthèse des observations à Monsieur LEMOINE, maire de la commune de VIELS-MAISONS le jeudi 3 novembre 2022.

Annexe 6

Une rencontre réunissant Monsieur le Maire de la commune de Viels-Maisons, deux de ses adjoints, un conseiller municipal, la secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme et Mme DEVORSINE du Cabinet GEOGRAM, a été organisée le 18 novembre 2022 pour analyser les observations du public. Le commissaire enquêteur a été convié à cette réunion. Le cabinet GEOGRAM a été chargé par la mairie d'en réaliser le mémoire en réponse. Celui-ci m'a été transmis le 21 novembre 2022 par mail.

Annexe 7

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

VIII PRESENTATION DES OBSERVATIONS

Dans cette partie du rapport, je vais présenter et analyser toutes les observations recueillies au cours de l'enquête, en indiquant pour chaque observation les arguments développés.

Après avoir confronté ces arguments aux orientations arrêtées dans le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et rappelés dans le mémoire en réponse, je donnerai mon avis sur la suite à leur donner.

Observations formulées au registre :

- Observations formulées au registre : 8

Courriers remis ou envoyés au commissaire enquêteur :

- Nombre de documents envoyés ou remis lors de l'enquête : 6

Le nombre d'observations et de courriers n'est pas très important.

Les thèmes sont identiques. Les plus repris sont les suivants :

- Modification de zonage
- Modification du règlement
- Changement d'affectation

Tableau des observations (registre et pièces annexées)

	Modification Zonage	Modification de règlement	Changement affectation	Remarques
M. MAROLLA Jean-Paul Mme WEGEL Arlette Mme RASENDRA Marie-Thérèse Mme MAROLA Myriam M. MAROLA Pierre M. MAROLA Roger	X			
Mme JOSEPH	X	X		
M. et Mme RIGAUX André Mme BARANDIARAN Reine-Marie	X	X		
M. DELMEZ Franck	X			
Mme PINNA Emilie M. NICOLLE Frédéric	X			
Mme PARENT Elisabeth		X		X
M. et Mme JOLET	X			
Mme GATT MAILLARD Valériane			X	
M. BOURGEOIS Paul	X			
Famille LIARDEAUX		X		
M. MACE Frédéric	X	X		X
M. et Mme BINET-THORAL	X			
TOTAL	9	5	1	2

A | Observations portées sur le registre d'enquête

OE 1

Madame JOSEPH, demeurant à Vallery, s'interroge sur les possibilités d'extension de sa maison (véranda, pièce supplémentaire...). Elle demande à ce que le hameau de Vallery ne soit pas placé en zone N mais en zone UB.

Réponse de la commune :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

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 Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, **de Vallery** et du Cornoult.

Au sein de la zone N seront autorisés :

1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30 m².

2/ Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 m². Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit.

3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20 m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

4/ Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :

- de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100 m².
- de 50 m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m².

5/ 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.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Mme JOSEPH pourra agrandir sa maison dans le cadre prévu au règlement de la zone N (voir point 4 ci-dessus : réponse du maître d'ouvrage).

La surface des annexes pourrait, elle aussi, être fixée à 50 m².

OE 2

Monsieur RIGAUX André, Madame BARAUDIARAN Reine Marie, habitants du hameau de la Couarde, demandent à ce que ce hameau ne soit plus placé en zone N mais en zone UB. En effet, ils craignent de ne plus pouvoir faire d'extension de leur maison ainsi qu'une dévalorisation de leurs biens.

Réponse de la commune :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

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 Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de **la Couarde**, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult.

Au sein de la zone N seront autorisés :

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30 m².

2/ 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 et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit

3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.

4/ Pour sécuriser cette demande, les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :

- de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m².
- de 50 m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m².

5/ 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.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Voir réponse OE1.

OE 3

Monsieur Franck DELMEZ a fait l'acquisition d'une parcelle cadastrée Zn 106 au hameau le grand Cornoult à Viels Maisons en 2006 pour y faire construire une habitation. Le PLU actuel lui interdit de réaliser son projet et entraîne pour lui un déficit financier catastrophique. Il compte sur une réelle compréhension de la commune afin de lui permettre de réaliser son projet.

La commune répond :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ;

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

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 Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et **du Cornoult**.

Par ailleurs Monsieur Delmez aurait dû redéposer un PC depuis 2006 ou demander un CU opérationnel, lui conférant des droits à construire pendant au moins 18 mois.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Les juridictions administratives considèrent que les auteurs d'un plan local d'urbanisme sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné, en tenant compte de la situation existante, des perspectives d'avenir et des obligations légales et réglementaires qui s'imposent à eux. Ils déterminent le zonage et les possibilités de construction en fonction de ces choix (PADD) et obligations (compatibilité avec les documents d'ordre supérieur, lois ALUR et GRENELLE, loi CLIMAT et RESILIENCE, dispositions du Code de l'Environnement...).

OE 4

Madame PINNA Emilie et Monsieur NICOLLE Frédéric, 18 route de Vallery, Viels Maisons, sont solidaires des habitants des hameaux qui demandent le passage de leur terrain en zone constructible. Ils comprennent leur désarroi face au nouveau PLU et rappellent leur courrier remis lors de la phase de concertation en date du 22/12/2021, courrier dans lequel ils demandaient le classement de leur parcelle Zn110 en zone urbaine constructible.

La commune répond :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

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 Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult.

Au sein de la zone N seront autorisés :

1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30 m².

2/ Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30 m². Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit

3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.

4/ Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :

- de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100 m².
- de 50 m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m².

5/ 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.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Voir réponse OE3.

OE 5

Madame Elisabeth PARENT demande

- la modification du règlement en zone UA ou UB concernant la hauteur des clôtures entre voisins et clôture de rue. Elle demande à ce que la hauteur autorisée passe de 2 mètres à 2.5 mètres afin d'assurer confidentialité, sécurité et esthétique ;

- la mise en place d'un règlement plus pragmatique concernant le solaire et les stations solaires dans les zones protégées. Elle trouve le règlement proposé trop contraignant. Elle souhaite que les panneaux solaires soient autorisés sur tous les bâtiments publics dans un souci de coût énergétique et de transition écologique ;

- que les velux ainsi que les grandes fenêtres de toit soient autorisés dans le centre bourg. En effet, de nombreuses maisons de la Grande rue en sont déjà équipées ;

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- soit l'interdiction des espèces invasives dans les clôtures (bambous traçants), soit l'instauration de normes de protection afin d'éviter leur propagation chez les voisins :
- que le diagnostic du zonage pluvial soit revu pour le 7 rue de la Clouterie et qu'une zone sensible soit ajoutée à cette adresse.

La commune répond :

1/ Hauteur des clôtures : les élus estiment que 2,5 m sont très élevés et souhaitent maintenir 2m.

2/ Les panneaux solaires et toutes autres systèmes d'énergie renouvelable ne sont pas interdits. Dans le périmètre des Monuments Historiques, leur implantation sera soumise à l'UDAP.

3/ L'interdiction de grands Velux notamment dans les anciennes maisons de la Grande Rue permet de conserver une belle unité architecturale et aussi d'éviter le découpage anarchique des greniers en logements. Dans le périmètre MH, l'installation de ces velux serait aussi soumise à avis conforme de l'UDAP.

4/ Les bambous traçants seront ajoutés à la liste des espèces végétales indésirables.

5/ Hors PLU

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire prend acte de la réponse de la commune.

OE 6

Monsieur et Madame JOLET, 12 Route de Vallery, 02540 Viels Maisons demandent la modification du zonage des parcelles cadastrées 146, 147, 148, 149. Sur le projet de PLU, ces parcelles sont classées en zone naturelle, elles étaient jusqu'alors classées en zone urbaine.

« Cette affectation de zone ne correspond pas aux critères de classement tels que prévus par le Code de l'Urbanisme. »

La réalité du terrain :

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- parcelles ayant accès direct sur la voie publique,
- parcelles desservies par une route et passage du car scolaire,
- parcelles à vocation à être constructibles, présence de VRD (Voierie et Réseau Divers),
- parcelles en continuité d'habitations et entourées d'habitations.

Le fait que ces parcelles soient classées en zone N ne leur confère pas un caractère naturel. Il est manifestement impossible de considérer que les parcelles en question méritent d'être protégées. A cet endroit, il n'y a aucun secteur ni milieu à protéger.

Les parcelles ne sont pas suffisamment étendues pour pouvoir former à elles seules une véritable coupure d'organisation en raison de l'urbanisation existante de part et d'autre.

Je retiens l'incohérence du classement de ces terrains en zone naturelle alors que tout l'environnement est urbanisé.

De plus, la protection opérée est en contradiction flagrante avec les orientations affichées dans l'extrait du registre des arrêtés du maire du 9/09/2020 N° 22/2020 sur le projet d'élaboration du PLU dont l'objectif était de densifier les hameaux.

Les motifs décrits pour le classement en zone N :

- *Problèmes « retrait et gonflement d'argile »*
 - nous avons en notre possession un diagnostic réalisé par un professionnel
 - étude de sol
 - sondement de terrain
 - extraction d'échantillons

Et le rapport est positif pour la réalisation d'une construction (maison)

- *Incidence budgétaire*

Aucune incidence, ni frais pour la commune :

- route existante (pas de voie à créer)
- passage de camions
- passage de cars scolaires
- présence de VRD

Je demande le classement en zone naturelle car le classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».

La commune répond :

Le classement en zone Naturelle du hameau de Vallery n'est pas une erreur d'appréciation mais un choix municipal motivé par les raisons suivantes :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

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 Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, **de Vallery** et du Cornoult.

Au sein de la zone N seront autorisés :

1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m².

2/ 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 et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit

3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.

4/ Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :

- de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100 m².
- de 50m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m².

5/ 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.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Les juridictions administratives considèrent que les auteurs d'un plan local

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

d'urbanisme sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné, en tenant compte de la situation existante, des perspectives d'avenir et des obligations légales et réglementaires qui s'imposent à eux. Ils déterminent le zonage et les possibilités de construction en fonction de ces choix (PADD) et obligations (compatibilité avec les documents d'ordre supérieur, lois ALUR et GRENELLE, loi CLIMAT et RESILIENCE, dispositions du Code de l'Environnement...). Les auteurs d'un plan ne sont pas liés pour déterminer l'affectation des différents secteurs par les droits antérieurs d'occupation et d'utilisation des sols et on ne peut se prévaloir d'un droit acquis pour maintenir un classement résultant d'un précédent plan.

OE 7

Madame Valériane GAT MAILLARD et Monsieur Ludovic MAILLARD, 11, le Vinot Guyard, 02540 Viels Maisons, souhaitent savoir si la réhabilitation d'une grange sera possible avec le nouveau PLU.

Propriétaires d'un ancien corps de ferme, ils possèdent un bâtiment qui n'est pas en ruine avec une toiture refaite en 2021. Ils souhaitent la réhabiliter pour leurs enfants.

La commune répond :

Avis favorable.

B | Courriers annexés au Registre d'enquête

PA 1

Monsieur BOURGEOIS Paul, 1 bis le Grand Cornoult, 02540 Viels Maison, demande le classement des parcelles (dents creuses) en parcelles constructibles, notamment la parcelle ZO 41 dessous les Cornoult et la parcelle N° 106 le Grand Cornoult ainsi que toutes les dents creuses situées dans les hameaux de la commune.

La commune répond :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

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) ;

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Voir réponse OE 3 et OE 6

PA 2

Madame Pauline LIARDEAUX, habitant au Vinot Guyard, souhaitait pouvoir agrandir sa maison par adjonction d'un étage mais son constructeur les Maisons Phénix est actuellement en liquidation. Elle a donc décidé d'agrandir sa maison sur un côté ainsi que de faire une véranda et de rajouter un carport en métal. Elle est fortement opposée au projet de PLU qui restreint ses possibilités d'agrandissement.

La commune répond :

Au sein de la zone N seront autorisés :

1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m².

2/ 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 et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit

3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.

4/ Pour sécuriser cette demande, les extensions des constructions d'habitation existantes seront augmentées dans la limite :

- de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m².
- de 50m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m².

5/ la reconstruction après sinistre des constructions existantes, légalement édifiées, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Mme LIARDEAUX pourra agrandir sa maison conformément au règlement de la zone N. La commune a, l'issue de l'enquête publique, souhaité augmenter les surfaces possibles de construction.

PA 3

Monsieur MAROLLA Jean-Paul et Madame WEGEL Arlette, demeurant 52 boulevard Marguerite de Rochechouart, ont envoyé un courrier dans lequel ils demandent la modification du zonage du hameau de la Couarde. Ils ont hérité d'une maison située à la Couarde. Cette demeure revêt un caractère sentimental pour l'ensemble de la famille. Pensant à l'avenir, ils désirent pouvoir faire évoluer la construction en cas de problème lié à l'âge et au handicap. Ils apprécient le charme de ces hameaux diffus, leur style architectural typique, jusqu'ici plutôt conservé et ils comprennent l'intérêt de préserver les espaces naturels d'une extension débridée de constructions nouvelles éparses qui miteraient les paysages.

Ils demandent le classement des hameaux en zone NH1.

La commune répond :

Au sein de la zone N seront autorisés :

1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m².

2/ 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 et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit

3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.

4/ Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :

- de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m².

- de 50 m2 si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m2.

5/ 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.
Il n'est donc pas besoin de créer un secteur NH1.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

PA 4

Monsieur DELMEZ Franck, 8 rue des Maisonnettes, 02400 Verdilly, a remis un courrier dans lequel il explique les raisons de sa requête :

En 2006, Monsieur DELMEZ a fait l'acquisition d'un terrain situé au hameau Le Grand Cornoult. Ce terrain était référencé au cadastre en section ZO 79, une partie se trouvait en zone NB, une autre en zone NC du plan d'occupation de la commune.

Le 4 novembre 2006, il a obtenu un certificat d'urbanisme concernant la zone NB. La seule restriction mise en avant, était l'obligation de mettre en place un assainissement individuel. Un permis de construire lui a été accordé en novembre 2006.

Pour des raisons familiales et financières, il n'a pas mis à exécution son projet immédiatement.

Il est donc maintenant propriétaire de la parcelle 106 au hameau du Grand Cornoult (la parcelle a été renommée).

« Les raisons qui ont conduit la mairie à rendre inconstructibles les hameaux sont la réduction de la consommation d'espaces naturels, l'absence de réseaux et notamment d'assainissement.

La construction est autorisée dans les dents creuses, terrains du centre bourg, apparentés à des propriétés, mitoyennes ou détachées.

En règle générale, les parcelles dites « dents creuses » sont inaccessibles. Dans la grande majorité des cas, elles ne sont pas en vente et ne le seront pas pour la simple raison qu'elles n'ont pas d'accès ou tout simplement parce que les propriétaires ne désirent pas s'en défaire.

Il ne reste au total sur le secteur du Grand Cornoult qu'une ou deux parcelles concernées dont la mienne qui va devenir à son tour une dent creuse. Sachant d'autre part, qu'elle ne contribue nullement à l'étalement urbain puisqu'elle se trouve bordée,

54

de part et d'autre, de propriétés bâties. J'ai fait l'acquisition de cette parcelle au prix fort, en terrain à bâtir. Avec son classement en zone N qui entraîne l'interdiction d'y construire, elle va perdre toute sa valeur alors que je continue à rembourser l'emprunt que j'ai contracté pour la financer.

Je sollicite un classement de ma parcelle en zone où je puisse construire ce qui me permettrait de réaliser mon projet immobilier ».

La commune répond :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

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 Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et **du Cornout**.

Par ailleurs Monsieur Delmez aurait dû redéposer un PC depuis 2006 ou demander un CU opérationnel, lui conférant des droits à construire pendant au moins 18 mois.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Voir réponse OE 3.

PA 5

Le 26 octobre 2022, Monsieur MACÉ Frédéric, 24 route de Vallery 02540 Viels Maisons a fait remettre au commissaire enquêteur une note de sept pages accompagnée de quatorze pages d'annexes (ces éléments sont joints au présent PV).

Monsieur MACÉ déclare que l'additif au dossier de PLU arrêté, présenté par la mairie entraîne une modification qui constitue un bouleversement majeur de l'économie générale du projet, les zones bâties des hameaux sont désormais clairement contraintes en matière de développement.

Monsieur MACÉ s'interroge sur la volonté communale d'apporter des modifications majeures **après** l'enquête publique.

La commune répond :

Le classement en zone Naturelle du hameau de Vallery ainsi que de plusieurs autres hameaux, n'est pas une erreur d'appréciation mais un choix municipal motivé par les raisons suivantes :

Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,

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 Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, **de Vallery** et du Cornoult.

Au sein de la zone N seront autorisés :

1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m².

2/ 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 et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit

3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.

4/ Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :

- de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m².
- de 50 m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m².

5/ 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.

Concernant l'additif ajouté au dossier pour l'enquête publique, il a été réalisé à la demande des services de la DDT estimant qu'il fallait clarifier avant l'enquête, le règlement écrit. Ce qui a été fait. Ce mémoire a été validé par les mêmes services.

Cette clarification ne change rien sur le fond, les droits à construire dans les hameaux étant restés les mêmes, ce n'est donc pas une modification majeure mais une clarification pour éviter toutes mauvaises compréhensions.

Analyse et avis du commissaire enquêteur :

Les juridictions administratives considèrent que les auteurs d'un plan local d'urbanisme sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné, en tenant compte de la situation existante, des perspectives d'avenir et des obligations légales et réglementaires qui s'imposent à eux. Ils déterminent le zonage et les possibilités de construction en fonction de ces choix (PADD) et obligations (compatibilité avec les documents d'ordre supérieur, lois ALUR et GRENELLE, loi CLIMAT et RESILIENCE, dispositions du Code de l'Environnement...). Les auteurs d'un plan ne sont pas liés pour déterminer l'affectation des différents secteurs par les droits antérieurs d'occupation et d'utilisation des sols et on ne peut se prévaloir d'un droit acquis pour maintenir un classement résultant d'un précédent plan.

Dans un arrêt rendu le 18 décembre 2020, le Conseil d'Etat a réaffirmé la liberté de la commune lorsqu'il s'agit de déterminer le zonage et les possibilités de construction de son territoire à l'occasion de l'élaboration de son document d'urbanisme, même si ses choix viennent heurter le principe d'autorité de chose jugée (Conseil d'Etat, 18 décembre 2020 N° 421 988).

PA 6

Madame BINET-THORAL Colette, 17 rue Chanzy, 93130 Noisy le Sec, propriétaire d'une résidence secondaire au Mont Cel Enger, assortie de deux terrains, demande que

- son terrain de 42 ares 20 centiares, situé Route de Viels Maisons, lot Numéro 12, devienne constructible,
- son terrain attenant à l'habitation Route de Montfaucon, 7 cour des Bouleaux, comprenant trois lots dont le lot 113 situé à l'arrière qui forme un tout avec le 112, devienne constructible.

La commune répond :

1/ Avis favorable sur 25 m de profondeur le long de la route, sous réserve de respecter les surfaces autorisées par le SCOT.

2/ Avis défavorable, le terrain n'a pas d'accès et se situe à proximité des bâtiments d'élevage.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

C | Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Liste des PPA consultées par la mairie de VIELS-MAISONS :

- Services de l'Etat (Préfecture)
- Conseil Régional des Hauts de France
- Conseil Départemental de l'Aisne
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aisne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aisne
- Chambre d'Agriculture de l'Aisne
- Président de l'EPCI en charge du SCOT de l'UCCSA
- CDPENAF
- Président de la Communauté de Communes du Canton de Charly-sur-Marne
- Maires des communes limitrophes : Nogent l'Artaud, La Chapelle sur Chézy, Montfaucon, Rozoy-Bellevalle, L'Epine aux Bois, Vendières, Verdelot
- Gestionnaires de réseaux (Eau, assainissement, réserves incendie)
- Centre National de la Propriété Forestière
- Président de la communauté de communes des Deux Morin
- INAO

Les réponses des PPA au courrier de la mairie de VIELS-MAISONS ont été jointes au dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête publique.

Les conseillers municipaux des communes de l'Epine aux Bois, la Chapelle sur Chezy ont émis un avis favorable au projet de PLU de la commune de Viels-Maisons.

Il en est de même pour la communauté de communes des deux Morin.

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

AVIS DES PPA

	FAVORABLE	FAVORABLE AVEC RESERVES/OBSERVATION	DEFAVO- RABLE	PAS D'AVIS SANS RETOUR	OBSERVATIONS REMARQUES RESERVES
Conseil Régional des Hauts de France				X	
Conseil Départemental de l'Aisne (DVD)					X
Direction Départementale des Territoires (Service Urbanisme et Territoires)		X			X
GRT GAZ				X	
USESA				X	
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aisne	X				
SDIS				X	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aisne				X	
Chambre d'Agriculture de l'Aisne	X				
Communauté de Communes PETR UCCSA		X			X
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)				X	
DDT Service Agriculture (CDPENAF)				X	
Communauté de Communes de Charly sur Marne				X	
INAO				X	

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

PPA 1	
Observations des Personnes Publiques Associées	Réponses de la commune
<p>La DDT (Direction départementale des Territoires) le 26 avril 2022 a émis un avis défavorable sur le projet de PLU de Viels Maisons arrêté par la commune en raison notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <p>I. La DDT demande de concentrer les efforts de consommation d'espace sur les zones aux entrées est et ouest du village et de privilégier la reconversion d'éventuelles friches urbaines de la commune</p> <p>II. La DDT attire l'attention de la mairie sur le zonage des hameaux en zone UH (hormis les hameaux de Mont Cel Enger et des Bordeaux). Le règlement étant quasi le même que celui des zones A ou N, il interdit le remplissage des dents</p>	<p>Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles,</p> <p>Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ;</p> <p>Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ;</p> <p>La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult.</p> <p>Au sein de la zone N seront autorisés :</p> <p>1/ Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m2.</p> <p>2/ 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</p>

Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

<p>creuses.</p> <p>La DDT estime que cette position doit être clarifiée :</p> <p>Soit le classement en A ou N 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). Le hameau de Vallery est alimenté par la Seine et Marne (page 40 du Rapport de présentation).</p> <p>Soit le règlement est celui de la zone UB et cela ne concerne que six ou sept dents creuses au maximum sur l'ensemble des cinq hameaux. La densification des espaces bâtis permet également d'une manière générale de limiter l'extension des zones urbanisées.</p> <p>C'est d'ailleurs ce qui avait été retenu lors de l'arrêt de projet précédent en date 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.</p>	<p>mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit</p> <p>3/ Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m2 et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale.</p> <p>4/ Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m2. • de 50 m2 si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m2. <p>5/ 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.</p> <p>Ces règles permettront aux constructions existantes d'évoluer au mieux.</p> <p>Concernant la prise en compte des logements vacants :</p> <p>Il sera spécifié dans le rapport de présentation du PLU à titre</p>
---	--

Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

<p>III. Evolution du nombre de logements, la mobilisation des logements vacants doit être prioritaire.</p> <p>Pour satisfaire le seuil de population de 1 385 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 (page 127 du Rapport de présentation et page 8 du PADD).</p> <p>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.</p> <p>En conséquence, si le projet de la commune de Viels Maisons prend en compte de nombreux paramètres d'aménagement du territoire et l'influence de la Seine et Marne sur son développement, il semble opportun d'encourager une optimisation encore plus poussée des potentiels fonciers de la commune, <u>au moins à court et moyen termes</u>, en</p>	<p>d'information les outils à disposition de la collectivité pour mobiliser le logement vacant :</p> <p>1/ Les outils fiscaux : Taxe sur les logements vacants</p> <p>2/ Les outils incitatifs : OPAH, Bail à réhabilitation, Prêt à taux zéro et prime à l'accession dans l'ancien, etc...</p> <p>Concernant la consommation d'espace :</p> <p>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 années précédentes. D'après le portail national de l'artificialisation des sols, la commune a artificialisé 4.26 hectares entre 2009 et 2020.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La liste des espèces invasives sera augmentée par de
--	---

Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

<p>accompagnant les propriétaires intéressés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 grandes typologies, - 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 vendu. <p>La DDT émet des réserves présentant un caractère législatif et réglementaire.</p> <p>Prise en compte des contraintes</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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. 	<p>nouvelles espèces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etant donnée la surface du site, l'aménagement nécessitera des études environnementales plus poussées qui permettront d'éviter certains secteurs difficilement identifiables à ce stade sans projet concret.
---	---

Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

<p>Toutefois, il est dommage que les mesures visant à améliorer la biodiversité dans le cadre de l'urbanisation ne soient que des préconisations.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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. <p>De ce fait, la réalisation des aménagements ne pourra se faire sans une analyse plus fine des enjeux du site (inventaire proportionné) et sera susceptible de nécessiter une autorisation de dérogation espèces protégées pour destruction d'habitats d'espèces.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les servitudes PT1 et PT2 de la commune ont été abrogées par arrêté ministériel du 1^{er} mars 2021. Sont donc joints au dossier la liste et le plan des servitudes d'utilité publique. Ils doivent remplacer les documents existants dans le dossier. Les parties concernant ces servitudes devront être retirées du document 5.1 et du Rapport de présentation. ❖ Au titre de l'archéologie, il est nécessaire de faire mention dans le règlement de l'arrêté du préfet de région du 20 mai 2005, sur les 	<ul style="list-style-type: none"> • Le dossier sera complété en conséquence • Ces modalités seront ajoutées au sein du PLU. • Sera fait si possible car il n'est pas certain qu'il en existe.
--	---

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

<p>modalités de sa saisine. Le document devra être intégré au PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ 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. 	
---	--

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

PPA 2	
Observations des Personnes Publiques Associées	Réponses de la commune
<p>Lors de sa séance du 7 avril 2022 le PETR-UCCSA (Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne) a délibéré sur le projet de PLU de la commune de Viels Maisons.</p> <p>Le comité syndical a donné un avis favorable assorti de recommandations et d'observations.</p> <p>A. Recommandations</p> <p>Recommandation N° 1</p> <p>Le SCoT (en page 13 du DOO) prescrit « de relier les zones d'activités et de commerces au centre-ville ». La continuité de la liaison douce existante entre la nouvelle zone 1AU1 et le centre du bourg est évoqué dans le projet de PLU, mais elle reste à préciser notamment sur le plan figurant dans l'OAP.</p> <p>Recommandation N° 2</p> <p>Le SCoT (en page 19 du DOO) prévoit de préserver une part de logements sociaux de 5 à 15 % dans les projets situés dans les pôles de proximité. Dans le</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'OAP sera complétée en ce sens • Les élus ne souhaitent pas préciser un pourcentage même s'ils sont favorables à une mixité de types de logements.

Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

<p>PADD, une volonté de diversité des types de logement est indiquée. L'OAP pour la zone 1AU pourrait donc être complétée sur ce point, en cohérence avec la localisation de la commune.</p> <p>Recommandation N° 3</p> <p>Le SCoT (en page 74 du DOO) prescrit de conditionner les opérations de construction dans les secteurs identifiés comme potentiellement affectés par le retrait-gonflement des argiles, à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalable. Depuis le 1^{er} octobre 2020, le Code de la Construction a également rendu cette étude obligatoire dans les zones argileuses, à risque moyen et fort. Le projet de PLU prévoit notamment plusieurs constructions en zone d'aléas forts. La recommandation figurant en annexe du règlement du projet de PLU pourrait donc être complétée.</p> <p>B. Observations</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le dossier sera complété en ce sens • La consommation foncière affichée correspond au droit à construire défini par le SCOT. Elle correspond globalement à cette réduction de moitié. • Les élus valide cette proposition de réglementer les implantations d'éoliennes. 1 recul d'au moins 1km de toutes habitations sera inscrit dans le règlement. • Les élus ne souhaitent pas afficher des espaces boisés classés trop contraignant à leur yeux en cas d'évolution nécessaire du document d'urbanisme.
---	---

Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

<ol style="list-style-type: none"> 1. La loi Climat-Résilience d'août 2021 impose une division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix prochaines années. Le SCoT du Sud de l'Aisne et le PLU de Viels Maisons devront intégrer à terme cet objectif. 2. La loi 3DS votée en février 2022, modifie les dispositions relatives aux implantations d'éoliennes, le règlement de la zone A pourrait être ajusté et le rapport de présentation du projet de PLU serait à compléter. 3. L'article R421-23 du Code de l'Urbanisme régleme les coupes et abattages d'arbres, mais il n'interdit pas le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol. Certains boisements du territoire réglementés au titre de cet article ne sont pas des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. 4. L'article L 151-9 du Code de l'Urbanisme permet d'interdire les activités commerciales dans leur ensemble ou de cibler des sous-destinations tels que le commerce de détail. L'article numéro 1 du règlement pour la zone 1AU pourrait être adapté. 5. Le SCoT (en pages 7 et 16 du DOO) prescrit une densité minimale optimisée de 18 à 22 logements par hectare dans les pôles de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> • La zone AUI n'a pas de vocation commerciale, les commerces de proximité sont recherchés en centre bourg. • La densité prise en considération pour estimer le nombre de logements est de 20 logements ha, ce qui est conforme au SCOT • Sera corrigé • Sera corrigé • Sera corrigé • Sera corrigé
---	---

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

<p>tels que Viels Maisons.</p> <p>Les services du PETR UCCSA ont relevé quelques anomalies à rectifier :</p> <p>➤ Dans le rapport de présentation :</p> <p>Page 20, les données concernant le PETR seraient à actualiser, car le PETR est composé de 108 communes depuis 2017.</p> <p>Pages 59 et 188, les informations sur le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) seraient à mettre à jour, car l'arrêté portant approbation du nouveau SDAGE 2022-2027 a été publié le 6 avril 2022 au Journal Officiel.</p> <p>Page 155, le point sur la zone 1AU serait à actualiser.</p> <p>Page 197, les informations sur le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) seraient à mettre à jour, car l'arrêté portant approbation du nouveau PGRI 2022-2027 du Bassin Seine Normandie a été publié le 7 avril 2022 au Journal Officiel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sera corrigé • Le chiffre de 15 sera corrigé pour être en conformité avec le SCOT • Sera vérifié.
---	---

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

<p>➤ Dans l'OAP 1AU (Rue Beaupère) l'existence d'un risque fort de retrait et de gonflement des argiles serait à indiquer (par contre, ce risque est mentionné à tort pour la zone 1AUI).</p> <p>Concernant cette zone 1AU, il est mentionné dans l'OAP une intensité résidentielle « d'au moins 20 logements par hectare », alors qu'à l'article 1AU5 du règlement cette intensité ne serait que « d'au moins 15 logements par hectare ». Sur ce point, le SCoT du PETR prescrit une densité minimale optimisée comprise entre 18 et 22 logements par hectare dans les pôles de proximité tels que Viels Maisons.</p> <p>➤ Sur la carte des servitudes (Numéro 5.2A), la légende concernant les bois et forêts semble inadaptée.</p>	
---	--

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

PPA 3	
Observations des Personnes Publiques Associées	Réponses de la commune
<p>Par délibération du 20 juin 2022, la Commission permanente du Conseil départemental (Direction de la voirie départementale) s'est prononcée favorablement sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté par la commune de Viels Maisons.</p> <p>La Commission demande la prise en compte des deux observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le plan de zonage identifie des boisements situés le long des RD 15 et RD 933 comme éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. L'article A 24 du règlement indique à cet égard que ces continus végétaux ne peuvent être détruits et que par dérogation, une destruction partielle ne pourra être autorisée que pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Il conviendrait de compléter cette disposition en permettant les élagages et les abattages ponctuels qui s'avèreraient nécessaires pour assurer la sécurité routière sur ces voies. ▪ Le futur PLU classe également en zones humides le dépôt de matériaux de la voirie située à proximité des RD 16 et 933, une partie du corps de remblai de la RD 933 ainsi que des petites portions des RD 15 et 16, étant souligné que le règlement associé à cette trame interdit les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de ces secteurs. <p>Or ces aménagements routiers ne peuvent être assimilés à une zone humide au regard des critères de définition et de délimitation fixés par la réglementation qui exige la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Il conviendrait donc d'exclure les routes départementales et leurs dépendances de cette trame.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les élagages et les abattages d'entretien ne sont pas interdits par cette disposition. • La trame sera maintenue, si des aménagements devaient être réalisés, c'est à l'aménageur ici le département, de s'assurer de la présence ou pas de zones humides avérées.

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

IX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le public s'est peu déplacé lors des trois permanences pour l'élaboration du PLU et du zonage pluvial.

Huit observations reçues pendant l'enquête concernent des demandes de classement en zones constructibles de parcelles classées en zones agricoles ou UH dans le projet de PLU.

Le PLU de VIELS-MAISONS doit répondre aux exigences de la politique nationale de limitation de la consommation de l'espace :

- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain incite à réduire la consommation des espaces non urbanisés en favorisant une densification raisonnée de l'espace dans le cadre d'une démarche de développement durable.
- La loi Grenelle II complète cet objectif par ceux d'aménagement économe de l'espace et des ressources, de préservation et de restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 renforce la prise en compte des principes de la loi Grenelle II et vise à engager la transition écologique des territoires : arrêt de l'artificialisation des sols, densification à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée existante, lutte contre l'étalement urbain.
- La loi « Climat et résilience » du 28 août 2021 impose aux collectivités de diminuer de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans les dix prochaines années par rapport aux dix précédentes.

Le PLU de VIELS-MAISONS doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud de l'Aisne qui fixe des objectifs de consommation foncière raisonnée et des densités optimisées.

La commune de VIELS-MAISONS a souhaité articuler son projet autour des axes suivants :

- ➡ 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

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- ➡ 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

Après étude du dossier, des observations recueillies au cours de l'enquête et de mes visites sur le terrain, je considère que les dispositions d'urbanisme et d'aménagement qui découlent de ces orientations me paraissent cohérentes.

Elles ont bien été traduites en termes réglementaires et dans les documents graphiques, notamment pour ce qui concerne la densification de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine, la préservation des paysages et du cadre de vie en respectant les trames vertes et bleues, la prise en compte des activités agricoles et des zones naturelles.

X SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au terme de ce rapport, ayant relaté les modalités de déroulement de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'urbanisme et de zonage pluvial de la commune de VIELS-MAISONS, après avoir étudié le dossier, effectué plusieurs visites de la commune, analysé les observations,

je dresse le bilan suivant :

- L'enquête sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et de zonage pluvial de la commune de VIELS-MAISONS s'est déroulée normalement pendant 33 jours consécutifs du samedi 24 septembre 2022 au mercredi 26 octobre 2022 conformément à l'arrêté N° 15/2022 du 2/09/2022.

- Aucune anomalie ou omission pouvant mettre en cause le projet et/ou la constitution du dossier n'a été relevée par le commissaire enquêteur.

- La durée de l'enquête (33 jours), les mesures réglementaires de publicité, les trois permanences du commissaire enquêteur ont permis à chacun de prendre connaissance du dossier mis à la disposition du public en Mairie de VIELS-MAISONS

- Huit observations ont été formulées au registre d'enquête publique, six documents et courriers ont été envoyés ou remis au commissaire enquêteur pendant l'enquête. L'avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées ayant répondu a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête

- Toutes les observations recueillies au cours de cette enquête, y compris les remarques des services de l'Etat et des organismes associés, ont été étudiées et assorties, si besoin, de mon avis sur la suite à leur réserver.

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- De l'analyse des observations du public, il ressort qu'elles portent essentiellement sur :

- Des modifications de zonage concernant les parcelles
- Des modifications du règlement
- Un changement d'affectation

Dans le mémoire en réponse rédigé par le cabinet GEOGRAM, la commune de VIELS-MAISONS répond à toutes ces observations.

Après étude du dossier et des observations recueillies au cours de l'enquête et mes visites sur le terrain,

je considère que

les observations qui ont été formulées ne sont pas de nature à remettre en cause les projets de PLU et de zonage présentés à l'enquête.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu de ce qui précède, après examen du dossier, analyse des observations, je donne sur un document distinct du présent rapport mes conclusions motivées pour cette enquête.

**Fait à Nesles la Montagne,
le 24 novembre 2022**

**Le Commissaire enquêteur
Bernard MENGIN**

Liste des Documents Annexés au Rapport

Numérotés de 1 à 7

Annexes :

- 1 Désignation par le TA d'Amiens du commissaire enquêteur du 2 août 2022
- 2 Arrêté d'enquête N° 15/2022 du 2 septembre 2022
- 3 Insertion dans la Presse : 1^{ère} et 2^{ième} parution
- 4 Certificat d'affichage (Mairie de VIELS-MAISONS)
- 5 Certificat de mise à disposition du public
- 6 PV des observations du Commissaire enquêteur du 3 novembre 2022
- 7 Mémoire en réponse du cabinet GEOGRAM pour la mairie de VIELS-MAISONS du 21 novembre 2022

DEPARTEMENT DE L' AISNE
COMMUNE DE VIELS-MAISONS

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VIELS-MAISONS

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

**Rapport d'enquête publique et conclusions du
commissaire enquêteur
Plan Local d'Urbanisme de VIELS-MAISONS**

ENQUETE SUR LE PROJET
D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VIELS-MAISONS

Désigné commissaire enquêteur par décision N° E22000086/80 du 2 août 2022 de Monsieur le vice-Président du Tribunal Administratif d'Amiens, j'ai procédé à l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VIELS-MAISONS.

Préambule

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de VIELS-MAISONS est le POS (Plan d'Occupation des Sols) approuvé en 1999.

Par délibération en date du 25 juin 2015, la commune de VIELS-MAISONS avait prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Un projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par le conseil municipal par délibération en date du 4 février 2020 et mis à enquête publique du 3 octobre au 6 novembre 2020.

Lors de cette enquête publique, six observations ont été formulées au registre d'enquête publique, quatorze documents et courriers ont été envoyés et le commissaire enquêteur a reçu au cours de ses permanences environ une trentaine de personnes. Il ressort notamment de l'analyse des observations du public une opposition concernant les zones d'extension à vocation d'habitat prévues dans le projet de PLU.

Suite à ces oppositions et pour pouvoir y répondre, le conseil municipal a décidé de retravailler sur les orientations du PLU et d'ouvrir une nouvelle concertation par le biais d'une nouvelle délibération de prescription du PLU en date du 9 février 2021.

Dans le cadre de cette nouvelle procédure, la commune de VIELS-MAISONS souhaite promouvoir dans son PLU 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

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- 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

Le projet de PLU arrêté a été voté le 17 janvier 2022 par le conseil municipal. Le bilan de la concertation a également été présenté lors de cette séance du conseil municipal (9 voix pour/1 voix contre/1 abstention).

L'enquête publique

L'enquête publique prescrite par arrêté du 2 septembre 2022 de Monsieur le Maire de VIELS-MAISONS a eu lieu du samedi 24 septembre 2022 au mercredi 26 octobre 2022 inclus.

Pendant la durée de l'enquête, au cours des trois permanences, j'ai reçu 25 personnes dont 8 ont déposé une annotation sur le registre d'enquête.

Par ailleurs, j'ai reçu 6 courriers et courriels.

Certaines personnes sont venues à deux permanences, d'autres aux trois permanences.

Le projet de la commune

La commune de VIELS-MAISONS qui compte 1 179 habitants est située à l'extrême sud du département de l'Aisne, à proximité de Château-Thierry et à une heure de Paris en train. Elle est membre de la Communauté de Communes du Canton de Charly sur Marne et fait partie du PETR UCCSA, compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune a défini les orientations 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

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

- Intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels et agricoles

Après avoir relaté les modalités de déroulement de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIELS-MAISONS, étudié le dossier, effectué plusieurs visites de la commune, analysé les observations ;

Ayant obtenu de la part de la Mairie de VIELS-MAISONS tous les compléments d'information estimés nécessaires ;

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Considérant :

- ✚ Que le projet proposé correspond dans son ensemble aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les actes du projet d'aménagement et de développement durable
- ✚ Que la politique du développement urbain de la commune a bien été identifiée : recentrage de l'urbanisation au centre du village, délimitation des zones 1AU établies au plus près des parcelles bâties, deux secteurs d'extension 1AU et 1AU, et en privilégiant l'accueil des nouvelles constructions au sein des dents creuses situées au centre-bourg et dans le hameau de Mont Cel Enger qui sont bien équipés par le réseau collectif d'assainissement
- ✚ Que le projet d'élaboration du PLU conduit à établir un équilibre entre les espaces destinés à un habitat diversifié, les espaces destinés aux activités économiques et les espaces agricoles et naturels.
- ✚ Que la commune porte une attention particulière à la préservation des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages : prise en compte des continuités écologiques, des zones humides, des espaces naturels, des trames vertes et bleues
- ✚ Que le développement communal s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement de la mixité sociale et de préservation du patrimoine environnemental et paysager

- ☞ Que la loi Climat Résilience impose aux collectivités de diminuer de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, dans les dix prochaines années par rapport aux dix précédentes.

Constatant que :

- L'enquête sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIELS-MAISONS s'est déroulée normalement pendant 33 jours consécutifs, du samedi 24 septembre 2022 au mercredi 26 octobre 2022 inclus, conformément à l'arrêté N° 15/2022 du 2 septembre 2022 ;
- Aucune anomalie ou omission pouvant mettre en cause le projet et/ou la constitution du dossier n'a été relevée par le commissaire enquêteur ;
- La durée de l'enquête (33 jours), les mesures réglementaires de publicité, les trois permanences du commissaire enquêteur, ont permis à chacun de prendre connaissance du dossier mis à la disposition du public en mairie de VIELS-MAISONS ;
- 8 observations ont été portées au registre d'enquête publique et 6 courriers ou courriels ont été envoyés ou remis au commissaire enquêteur pendant l'enquête. L'avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées ayant répondu a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ;
- Toutes les observations recueillies au cours de cette enquête, y compris les remarques des services de l'Etat et des organismes associés, ont été étudiées et assorties, si besoin, de mon avis sur la suite à leur réserver ;
- De l'analyse des observations du public, il ressort qu'elles portent essentiellement sur :
 - Des Modifications de zonage concernant les parcelles
 - Des modifications du règlement
 - Un changement d'affectation

*Projet de Plan Local d'Urbanisme et du réseau pluvial de la commune de VIELS-MAISONS
Enquête Publique N° E22000086/80 du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus
Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur*

Dans son mémoire en réponse, la Mairie de VIELS-MAISONS répond à toutes ces observations.

Après étude du dossier et des observations recueillies au cours de l'enquête et mes visites sur le terrain,

je considère que :

les observations qui ont été formulées ne sont pas de nature à remettre en cause le projet d'élaboration du PLU présenté à l'enquête.

En conséquence de quoi :

Je donne un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VIELS-MAISONS.

Fait à Nesles la Montagne,

Le 24 novembre 2022

Le Commissaire enquêteur,
Bernard MENGIN