

1. Point sur les EBC au regard des demandes du château de Vaux-le-Vicomte

Comme précisé dans la synthèse des avis PPA et la réponse au PV de synthèse de l'enquête, la commune ne peut répondre favorablement à l'intégralité des demandes du requérant (cf réserve expresse de la préfecture). A l'appui du PV de la CNPA qui a été communiqué à la mairie courant juillet 2026 (donc après l'arrêt de projet du PLU), la mairie va pouvoir amender le PLU et ajuster les EBC au sein du domaine du château à savoir les points 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9. En revanche, le point 4 ne peut être réduit ou supprimé car la zone des Ecolodges est concernée par une zone humide avérée par l'Etat, d'une part, et ce projet qui constituerait, à terme, un SETCAL, n'a pas fait l'objet d'une présentation à la CDPENAF, ce qui est obligatoire. Cette CDPENAF a eu lieu en début d'année.

Comme rédigé dans la note de réponse au CE, la mairie n'est pas contre l'idée d'un tel projet, mais cela devra se faire au travers une évolution future du PLU, même ponctuelle. Dans ce cas, il faut que le projet soit plus développé en matière d'aménagement, de programmation et, surtout, d'impact par rapport au milieu (rappelons la présence de la zone humide et des EBC). Par ailleurs, la mairie demande à être intégrée dans la démarche dès l'amont. La définition d'un projet précis est importante car la CDPENAF demandera à analyser le projet.

2. La durée de « couverture » du PLU

Faisant suite aux remarques de la préfecture, la durée du PLU couvrira non plus la période 2025-2035, mais bel et bien 2025-2040.

3. La synthèse de l'offre de logements

Pour répondre aux remarques des PPA quant à la prise en compte des objectifs de densification du SDRIF-E, la commune va ajuster le PLU (une mise à jour du calcul des PC et des dernières réalisations a été opérée). Aussi, en termes d'objectifs de moyens ce sont :

- 22 logements en densification urbaine (projet Fief de Mons) ;
- 10 logements en renouvellement urbain (secteur ancienne blanchisserie / OAP) ;
- 5 nouveaux logements sur Trois Moulins ;
- 18 nouveaux logements dans le village ;
- 14 logements minimum en dents creuses (G1228, G1229, G1230, G1233, G1636, AB0063, ZD0162, AB0150, AB0575, AB0576, AB0577, AB0531, AB1053, AB1153, AB1110, AB1117, AB1154, AB1193, ZH0351, AB0388, C0014, AC0093, AC0092, AC0091, AC0090, AC0089) sur la base de 20 log/ha sur 0,68 ha au total
- Comme analysé dans le cadre du point mort, on observe une moyenne de 3 logements/ha créés par division, soit sur une durée de 15 ans (2025-2040), un total de 45 logements (15 x3).

Soit un total en densification de 114 logements donc supérieur aux 105 logements SDRIF-E.

Par ailleurs, l'OAP des Biais qui est maintenue dans le dispositif PLU prévoit 16 logements en extension de l'urbanisation.

4. Réserve sur la taille des logements

Concernant votre réserve quant à l'exigence d'un pourcentage de taille minimale de 4 pièces introduit par le PLU au motif de la non-compatibilité avec les notions de parcours résidentiel et de desserrement des ménages. En premier lieu, il convient de rappeler que le PLU prévoit, comme le code de l'urbanisme l'autorise, une part de 60% de logements d'au moins 4 pièces dans le cadre de construction de plus de 2 logements. Cela laisse d'ailleurs la possibilité de faire 40% de logements moyens ou petits. De même, cela n'interdit pas la construction d'une maison de 3 pièces voire 2 pièces, même si ce dernier cas de figure est rare. L'objectif de la mairie ici est de permettre la construction de logements permettant l'accueil de famille à court et moyen termes afin de maintenir les effectifs scolaires. Cela est d'autant plus important que le renouvellement urbain observé statistiquement fait état d'une moyenne de 3 logements par an créés par division de grands logements. Ce phénomène s'observe de plus en plus selon la mairie. Cela représente ainsi une potentialité minimale/moyenne de 45 logements créés par division de logements (donc des logements plus petits). Ce sont donc près de 43% de cette capacité qui sera composée de logements moyens à petits.

Vous nous avez également interrogé sur le projet Fief de Mons. Après retour d'informations de la mairie, le projet fait état de 22 logements dont 5 logements sociaux. En termes de taille de logements, le projet dont le PC a été accordé, propose 4 T2, 13 T3 et 5 T4. Ce sont ainsi 77% de logements petits à moyens qui sont proposés.

L'analyse de l'offre de logements doit ainsi s'apprécier globalement.

5. Validation de la prise en compte des 4 avis expresses de la préfecture

Comme demandé par la préfecture dans son avis (cf réponses avis PPA), la commune va :

- Mettre à jour les objectifs de densification (cf point 3 du présent mail)
- Mettre à jour ces mêmes objectifs permettant ainsi de justifier la zone AU des Biais
- S'attacher à justifier de l'atteinte des objectifs du PLH
- Remettre les EBC supprimés au nord-ouest du château