

Laon, le **17 DEC. 2025**

Monsieur le président, *Chef Hervé Muzart,*

Par courrier reçu en date du 9 octobre 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de PLUi de la communauté de communes du canton d'Oulchy-le-Château arrêté par délibération du conseil communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2025.

Vous avez associé mes services à l'élaboration de ce document et des observations ont pu être formulées dans ce cadre. Vous trouverez en annexe l'ensemble des remarques suscitées par votre projet qui devront être prises en considération avant son approbation. Je vous rappelle que le projet arrêté ne peut être modifié avant enquête publique. C'est donc le projet accompagné de l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées qui doit être soumis à l'enquête publique (articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'urbanisme).

J'émet un avis **défavorable** au projet de PLUi de la communauté de communes du canton d'Oulchy-le-Château en raison d'une consommation foncière très importante qui ne permet pas de garantir le respect de la trajectoire SRADDET. En outre le projet ne comporte pas de phasage des zones à urbaniser avant et après 2031.

Je vous invite également à prendre en considération l'ensemble des remarques jointes en annexe ainsi que les courriers des gestionnaires de servitudes d'utilité publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma très respectueuse considération.

*La sous-préfecture et la DDT seront à vos côtés pour vous accompagner dans la finalisation de l'exercice.  
Bien à vous,*

**MONSIEUR HERVE MUZART**  
Président de la communauté de communes  
du canton d'Oulchy-le-Château  
1 ruelle de la fausse porte  
02210 OULCHY-LE-CHATEAU

  
**Fanny ANOR**

Copie à Mme la sous-préfète de l'arrondissement de Soissons

Direction départementale des territoires/ Service Urbanisme  
et territoires  
Affaire suivie par : PACT  
Tél. : 03 23 24 65 24  
Courriel : ddt-ut-pact@aisne.gouv.fr

 Préfète de l'Aisne  @Prefet02



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



**Annexe à l'avis de l'État concernant le projet arrêté de PLUi**  
**de la communauté de communes du canton d'Oulchy-le-Château (CCCOC)**

Les PLU(i) doivent être compatibles avec les grands principes inscrits aux articles L101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme. Ils doivent présenter un projet de territoire raisonné, sobre et vertueux en matière de consommation d'espace.

La loi du 22 août 2021 dite loi Climat et Résilience fixe, pour la période 2021-2030 un objectif national de diminution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF):

Le SRADDET modifié, adopté par le conseil régional le 21 novembre 2024, puis approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 2024, a territorialisé ce taux de réduction, en le portant à 65,3% pour le SCoT du PETR du Soissonnais et du Valois.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de la communauté de communes du canton d'Oulchy-le-Château a été de 18,4 hectares entre 2011 et 2021 selon le portail national de l'artificialisation. En application du SRADDET modifié, l'enveloppe maximale d'espace foncier en extension de la communauté de communes serait par conséquent de 6,38 de hectares en 2031 suivant la règle d'une diminution de 65,3 % de la consommation d'espace entre 2011 et 2021, applicable au SCoT du PETR du Soissonnais et du Valois. Sachant que, pour la décennie suivante, il conviendra de diminuer l'artificialisation de 50 % par rapport à la décennie actuelle, l'enveloppe totale théorique d'espace foncier en extension serait alors de 9,57 hectares (ha) d'ici 2040. En prenant en compte la garantie rurale appliquée au territoire de la CCCOC, l'enveloppe totale théorique peut être portée à 15,08 ha d'ici 2040.

(A)	(B)	(C)=(A)*(1-(B))	(C)*1,5	(D)	(C)+(D)	(C)+(D)
Consommation ENAF 2011-2021 (ha)	Taux effort SRADDET	Compte foncier d'ici 2031	Compte foncier (théorique) projeté d'ici 2040	Hectares au titre de la garantie rurale	Compte foncier d'ici 2031 avec garantie rurale	Compte foncier d'ici 2040 avec garantie rurale
18,4	65,3%	6,38	9,57	5,51	<b>11,89</b>	<b>15,08</b>

Or d'après nos calculs, le projet de PLUi prévoit une extension totale de **22,82 ha** jusqu'en 2040, soit largement supérieure à l'enveloppe définie par le SRADDET.

Par ailleurs les documents d'urbanisme sont soumis aux principes de sobriété foncière et de gestion raisonnée de l'espace qui donnent la priorité, avant toute extension, au renouvellement urbain, à la densification ainsi qu'à la mobilisation de la vacance et des dents creuses.

### **I. Remarques relatives au non respect de la trajectoire définie par le SRADDET entre 2021 et 2031**

#### **I.1 - Absence de phasage des zones à urbaniser et de l'absence de zone à urbaniser à long terme dit zone « 2 AU »**

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ». Or les échéanciers des quatre zones d'extension ne permettent pas d'établir une priorisation pour favoriser la constructibilité dans les deux principaux pôles de l'EPCI (Oulchy-le-Château et Hartennes-et-Taux). Le principe d'optimisation du foncier n'est donc pas respecté par les orientations d'aménagement et de programmation.

Il conviendra que la communauté de communes revoie ses orientations d'aménagement et de programmation en donnant une priorité claire à l'ouverture à l'urbanisation dans les zones 1AU des deux pôles de la CCCOC, en raison des équipements, services et infrastructures présents dans ceux-ci.

Un phasage au-delà de 2031 ou un classement en 2AU de la zone de Pargny-et-Tigny permettrait ainsi d'assurer la priorité des zones d'extension dans les pôles de la CCCOC et d'éviter un mitage des constructions.

## **I.2 – Un projet ne permettant pas de garantir le respect du SRADDET à l'horizon 2031**

Le projet de PLUi prévoit une consommation en extension de 28,82 ha à l'horizon 2040, mais l'absence de calendrier ou d'échéancier ne garantit pas, pour 2031, le respect de la trajectoire d'une baisse de 65,3 % par rapport à la consommation d'espaces entre 2011 et 2021, attribuée aux EPCI du PETR du Soissonnais-Valois par le SRADDET 2024.

A défaut de présenter une trajectoire de la consommation d'espaces avant et après 2031, le projet de PLUi de la communauté de communes, dont les prévisions de consommation en extension excèdent le scénario défini pour l'ensemble des EPCI du Soissonnais-Valois par le SRADDET 2024, doit proposer un scénario plus vertueux et présenter un calendrier de consommation d'espace en extension à différentes échéances.

## **II. Remarques relatives à la gestion économe de l'espace**

### **II. 1. Perspectives démographiques**

La communauté de communes projette une augmentation globale de sa population de + 0,1 % entre 2021 et 2040. Cette dernière s'établirait ainsi, en 2040, à 5 712 habitants (soit + 112 habitants d'après l'intercommunalité).

Or la communauté de communes connaît une baisse de sa population depuis 2011, sa population passant de 5 704 habitants à 5 536 en 2022, soit une baisse de 168 habitants (évolution de - 0,27 % sur 12 ans).

Par ailleurs, les projections démographiques envisagées par l'INSEE, et illustrées dans l'atlas de l'habitat 2024 publié par la DREAL Hauts-de-France, situent le taux d'évolution démographique annuel moyen de la CCCOC entre -0,5 % et 0,0 % entre 2018 et 2050.

Les perspectives démographiques visées par la communauté de communes se veulent modérément ambitieuses, compte tenu du vieillissement de la population et des tendances récentes constatées. Cependant, la baisse observée depuis 2011 risque d'être difficile à maîtriser. Les projections démographiques de l'INSEE s'orientent davantage vers la poursuite et l'accentuation de la décroissance démographique de ce territoire. Un objectif de maintien de la population aurait été plus réaliste.

### **II.2. Besoin en logements**

S'appuyant sur ses projections de croissance démographique, une taille moyenne des ménages passant de 2,44 en 2020 à 2,3 en 2040, un taux de résidences secondaires maintenu à 8 % d'ici 2040 et un taux de renouvellement de 0,1 % par an, la communauté de communes estime son besoin global à 274 logements.

Cependant, en considérant un taux de vacance à 7 % pour 2040 et le nombre de logements déjà construits entre 2020 et 2024, la communauté de communes précise et estime son besoin définitif à 206 nouveaux logements.

La décomposition de ces 206 logements supplémentaires est réalisée de la façon suivante :

Nombre de logements supplémentaires nécessaires pour 2040 pour l'État	
Renouvellement du Parc	54
Desserrement	172
Variation de la vacance	- 45
Variation des résidences secondaires	24
Besoin lié à la croissance démographique	48
Logements déjà construits en 2020 et 2024	- 47
Total	206

Ce besoin de 206 logements serait satisfait de la manière suivante :

- création de 107 nouveaux logements dans les dents creuses des enveloppes urbaines, après application d'un coefficient de rétention foncière de 67 % ;
- création de 99 nouveaux logements en extension.

Le taux de renouvellement du parc pris pour l'étude est de 0,1 % par an. Il correspond aux tendances nationales de renouvellement du parc selon l'Insee. Ce taux induit un besoin en logement de 54 nouvelles constructions.

Selon les dernières données INSEE 2022, la communauté de communes disposerait de 248 logements vacants sur le territoire.

Selon les données LOVAC de 2022 (p.36 du diagnostic territorial), 265 logements sont vacants dont 6 % (16 logements) en vacance conjoncturelle, 38 % (100 logements) en vacance structurelle et 56 % (149 logements) en vacance d'obsolescence.

Le taux cible retenu pour lutter contre la vacance est de 7 % à l'échéance 2040. Cet objectif de remobilisation du parc de logements vacants apparaît peu ambitieux tant en termes de taux de vacance cible (7%, soit 44 logements mobilisables) qu'en termes de nombre de logements vacants depuis deux ans ou plus (100 logements), par rapport aux politiques publiques nationales déployées en matière de rénovation ambitieuse des logements ainsi qu'au regard de la période de projection du PLUi (2020 à 2040).

Le SCoT prévoyait de descendre le taux de vacance de la CCCOC à 6 %.

**La résorption de la vacance doit être priorisée par rapport aux extensions urbaines. En prenant un taux de rétention de 7 % en 2040, la communauté de communes n'optimise pas assez la réduction de celle-ci pour lutter contre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).**

Selon les données de l'Insee, le nombre de résidences secondaires est en diminution passant de 247 logements (9,3%) en 2011 à 201 logements (7,3 %) en 2022. Il aurait été logique de poursuivre cette tendance pour l'étude, mais le parti pris de l'étude a été d'augmenter légèrement le pourcentage à 8 % en 2040

**La diminution des résidences secondaires sur un territoire permet de réduire le besoin en extension urbaine. En prenant un taux de rétention de 8 % en 2040, la communauté de communes ne suit pas la tendance à la baisse des dernières décennies et ne limite pas suffisamment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).**

**En conclusion, la communauté de communes a fait le choix d'un scénario d'aménagement qui prévoit une légère croissance démographique avec une volonté timide pour lutter contre la variation de la vacance et celle des résidences secondaires, mais qui ne tient pas compte des données de l'INSEE les plus récentes. Ce faisant, l'estimation du besoin en logements s'en trouve majorée.**

### **II.3. Objectifs de densification**

La communauté de communes a présenté une étude des dents creuses assez complète, composée d'un tableau décrivant les différentes parcelles pouvant être considérées comme des dents creuses, avec la surface et leur densité (nombre de constructions possibles). Une cartographie parcellaire pour chaque commune permet d'identifier les dents creuses.

Une différenciation a été faite en ce qui concerne les dents creuses de plus de 2500 m<sup>2</sup>. Celles-ci sont situées dans l'enveloppe urbaine mais doivent être considérées comme des zones d'extension.

Une classification du potentiel mobilisable des différentes dents creuses a été réalisée sur les parcelles selon trois catégories : faible, moyen et fort. Un taux de mobilisation a été appliqué pour chaque catégorie : 0 % pour le potentiel faible (zones inondables etc...), 15 % pour le potentiel moyen et 60 % pour le potentiel fort. Selon le tableau récapitulatif des dents creuses présenté, le nombre de constructions en potentiel moyen est de 185 logements et 134 logements en potentiel fort. Si le taux de mobilisation pour chaque potentiel est appliqué, cela représente 107 logements mobilisés en dents creuses pour 319 logements potentiellement mobilisables, ce qui équivaut à un taux de rétention de 67 %.

**La densification dans les dents creuses doit être priorisée par rapport aux extensions urbaines. Si la classification en trois catégories marque une volonté d'analyse fine du foncier résiduel densifiable, le taux de mobilisation du potentiel fort et du potentiel moyen apparaît comme une sous-exploitation de cet espace résiduel.**

**Un taux réaliste de 50 % permettrait de mobiliser 160 logements disponibles dans les dents creuses.**

### **II. 4. Besoin en foncier pour l'habitat en extension**

Avec une capacité en densification de 107 logements, pour satisfaire aux besoins totaux (206 logements), la commune estime son besoin de logements en extension à 99 (rapport de présentation : p. 24 de la pièce Justification ).

Le foncier mobilisé en extension pour l'habitat est de 6 ha, dans l'objectif de construire 99 logements (Rapport de présentation : p. 24 de la pièce Justification). Il se décompose de deux façons :

1. une partie en extension comprenant les parcelles de + 2500 m<sup>2</sup> à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, d'une surface de 2,4 ha, qui accueillerait 38 logements, soit une densité de 14 logements/ha ( parcelle moyenne de 714 m<sup>2</sup>) (Rapport de présentation : p. 25 de la pièce Justification et OAP densité) ;
2. une partie en extension de type 1 AU, d'une surface totale de 3,6 ha, dans l'objectif de construire 70 logements (parcelles moyennes de 514 m<sup>2</sup>) décomposée comme suit :
  - une zone 1 AU, située rue de Beugneux à Oulchy-le-Château, d'une superficie de 1,9 ha, pour 39 logements, soit une densité de 20 logements/ha ( parcelle moyenne de 500 m<sup>2</sup>),



- une zone 1 AU, située au chemin des Houx à Hartennes-et-Taux, d'une superficie de 0,6 ha, pour 12 logements, soit une densité de 20 logements/ha ( parcelle moyenne de 500 m<sup>2</sup>),
- une zone 1 AU, située au chemin de la Gouillere à Hartennes-et-Taux, d'une superficie de 0,6 ha, pour 12 logements, soit une densité de 20 logements/ha ( parcelle moyenne de 500 m<sup>2</sup>),
- une zone 1 AU située rue la croisette à Parcy-et-Tigny, d'une superficie de 0,5 ha, pour 7 logements, soit une densité de 14 logements/ha ( parcelle moyenne de 714 m<sup>2</sup>),

Un projet d'écodolges, considéré comme de l'habitation, d'une superficie de 1 ha doit être comptabilisé dans la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Rapport de présentation : p. 28 de la pièce Justification). Ce projet se situe sur la parcelle ZP n°19 d'une superficie de 7,03 ha sur la commune d'Ouchy-le-Château et c'est donc en théorie la totalité de la parcelle qui devrait être retenue pour le décompte de la consommation foncière. Il est donc recommandé de procéder à une division parcellaire, ou à minima de s'assurer que la consommation effective sera bien limitée à 1 ha.

De plus, la communauté de communes d'Ouchy-le-Château a déjà consommé 12,3 ha entre 2021 et 2024. Cependant, deux projets sont à retirer de la consommation foncière :

- celui d'Arcy-Sainte-Restitue de 4,7 ha concernant un méthaniseur agricole ;
- celui de Montgru-Saint-Hilaire de 3,1 ha correspondant à une surface déjà artificialisée.

Il reste donc 4,5 ha consommés en espaces naturels, agricoles et forestiers entre de 2021 et 2024.

Au final, la prévision de consommation d'ENAF pour le volet habitat entre 2021 et 2040 est de 17,5 ha décomposés de la façon suivante :

- 2,4 ha dans l'enveloppe urbaine (mais comptant en extension);
- 3,6 ha en zones d'extension ;
- 1 ha pour le STECAL ;
- 4,5 ha déjà consommés entre 2021 et 2024.

**La mobilisation de 11,5 ha pour l'habitat apparaît ambitieux par rapport à une démographie décroissante ces dernières années pour la communauté de communes et ce d'autant plus que l'optimisation de la vacance, la poursuite de la réduction des résidences secondaires, une densification plus importante dans les dents creuses pourraient permettre de réduire la consommation foncière pour le besoin en logements. S'ajoute à ces éléments la prise en compte de la nécessité d'avoir une typologie de logements variés laquelle pourrait encore réduire cette consommation foncière.**

## **II.5. Besoin en foncier pour les activités économiques en extension**

Le foncier mobilisé pour les activités économiques en extension est de 10 ha, qui se décompose de la façon suivante:

- une zone 1 AUe située au chemin de Montchevillon à Oulchy-le-Château, d'une superficie de 3 ha,
- une zone 1 AUe située au quartier de la gare à Hartennes-et-Taux, d'une superficie de 1 ha,
- une zone 1 AUe située le long de la RD 21 à Cramaille, pour l'extension d'une entreprise, d'une superficie de 6 ha.

La communauté de communes a déposé une demande pour que le projet d'extension de l'entreprise sur la commune de Cramaille d'une superficie de 6 ha entre dans l'enveloppe des projets d'envergure régionale (PER).

Le PADD fait état de 1,6 ha de délaissés, déjà présents dans les zones industrielles existantes. La résorption de ces délaissés, pourtant prioritaire, ne semble pas avoir été intégrée dans le projet de PLUi.

L'optimisation des zones industrielles actuelles et la reconnaissance du projet d'extension de la casse automobile comme PER permettraient de réduire la consommation d'ENAF pour la partie économique.

## **II.6. Bilan de la consommation foncière d'ENAF**

Le CCCOC prévoit une consommation globale de 17 ha ( p.10 du PADD) auquel il faut rajouter les 1,32 ha de consommation foncière pour les emplacements réservés (P.111 de la Justification). La consommation globale estimée par la CCCOC est de **18,32 ha**, décomposée de la façon suivante :

- Habitat : 7 ha dont 3,6 ha en zones d'extension hors enveloppe urbaine (1 AU) ; 2,4 en extension dans l'enveloppe urbaine et 1 ha pour l'écologie (STECAL) ;
- Activités économiques : 10 ha ;

Or après étude du dossier, nous estimons une consommation foncière globale de **22,82 ha**, décomposée de la façon suivante ;

- Habitat : 11,5 ha dont 3,6 ha en zone extension (Zone 1 AU) ; 2,4 en extension dans l'enveloppe urbaine ; 1 ha pour l'écologie (STECAL) et 4,5 ha pour les constructions déjà réalisées entre 2021 et 2024 ;
- Activités économiques : 10 ha ;
- Emplacements réservés : 1,32 ha.

La consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers estimée par l'État s'élève à 22,82 ha, ce qui est largement supérieur à l'enveloppe du SRADDET.

La prise en compte du projet d'agrandissement de l'entreprise de Cramaille dans le PER ramènerait la consommation foncière à 16,82 ha, soit beaucoup plus proche d'un rapport de compatibilité avec le SRADDET à l'échéance 2040 (15,08 ha), sous réserve encore une fois d'un phasage avant / après 2031.

Toutefois en l'absence de certitude quant à son intégration dans les projets d'envergure régionale (PER), l'extension de 6 ha demandée par l'entreprise doit être comptabilisée dans l'enveloppe foncière en extension de la communauté de communes du canton d'Oulchy-le-Château.

## **III. Autres remarques visant à sécuriser juridiquement le document d'urbanisme**

### **III.1 Compatibilité avec le SCoT**

La communauté de communes du canton d'Oulchy-le-Château est couverte par un SCoT, approuvé et prorogé en 2020.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT qui développe les points suivants :

- le taux de la vacance doit être descendu à 6 % ;
- 60 % des nouvelles constructions doivent se situer dans l'enveloppe urbaine.

Après examen, le PLU prévoit les dispositions suivantes :

- Le taux de la vacance est prévu à 7 % à l'horizon 2040 ;
- La construction de 107 logements, sur le total de 206 nouveaux logements, prévus dans l'enveloppe urbaine représente 51,9 %.



**Il conviendrait de se rapprocher davantage des cibles définies par le SCoT pour une meilleure compatibilité avec celui-ci.**

### **III.2 Une typologie des logements à diversifier**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre, entre autres, les objectifs suivants :

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat.

Selon les données INSEE, le parc de logements de la communauté de communes du canton d'Oulchy-le-Château se compose en 2022 de 94,8% de maisons et 4,4 % d'appartements.

Les résidences principales comportant 4 pièces ou plus sont majoritaires avec 84,2 %. La part de petits logements (1, 2 ou 3 pièces) représente 15,8 % des résidences principales.

La volonté de la communauté de communes est d'accueillir des jeunes ménages et de faciliter le parcours résidentiel pour les personnes âgées ce qui entraîne un besoin en petits logements (T1,T2 voir T3). Or les OAP des quatre zones 1AU sont dimensionnées pour recevoir des maisons individuelles bien qu'il soit inscrit que les zones acceptant les constructions variées sont souhaitées, allant de la maison individuelle à des logements intermédiaires collectifs. Il y a un décalage entre la volonté exprimée dans le PADD (p.16) concernant le besoin en offre diversifiée de logements et la traduction dans les différentes OAP.

**Compte tenu du vieillissement de la population et de l'accueil de jeunes ménages, afin de soutenir le parcours résidentiel au sein de la commune, le maintien et la mise en service de petits logements de qualité et accessibles financièrement sont à encourager.**

### **III.3 Un patrimoine mémoriel à préserver**

Les cimetières et mémoriaux militaires de la communauté de communauté du canton d'Oulchy-le-château mériteraient un traitement plus approfondi dans le projet de PLUi. Je vous invite vivement à prendre en compte l'avis du Commonwealth war graves joint en annexe.

### **III.4 Un classement insuffisamment protecteur des espaces naturels et agricoles**

Dans beaucoup de communes, la profondeur de la zone Uj est très importante et intègre inutilement de grandes superficies à l'arrière des habitations. Un classement en zones A ou N diminuerait notablement la taille de la zone urbaine et permettrait tout de même la construction d'annexes aux habitations, dans le respect du L.151-12 du code de l'urbanisme.

### **III.5 Des pièces imprécises ou des informations manquantes**

Le règlement est plus contraignant que le règlement du plan de préventions des risques inondations et coulées boues, approuvé. Il conviendrait de mettre le règlement du PLU ( page p.15 et 16) en adéquation avec celui du PPRicb, qui vaut servitude d'utilité publique.

De plus, pour le phénomène de remontée de nappe phréatique (P.17), il serait utile de préconiser l'utilisation de matériaux insensibles à l'eau en dessous du terrain naturel.

Dans l'optique de la préservation des ressources en eau, la taille des piscines devrait être diminuée.

