

Objet de la réunion :	Réunion de travail – Diagnostic territorial – Partie 3		CR n°	3
Date & lieu :	21/02/2022	Visio-conférence		
Rédacteur :	Tanya CIMEN		Nbr de page :	7
Diffusé le :	25/02/2022			

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Mairie de Villers-sur-Coudun	BARBET	Antoine	antoine.barbet@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	HERVIEU	Anne-France	contact@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	MARECHAL	Olivier	olivier.marechal@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	VERVAËT	Philippe	philippe.vervaet@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	CASABIANCA	Pascale	pascale.casabianca@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	LE ROI	Astrid	astrid.leroi@villerssurcoudun.fr			x
Mairie de Villers-sur-Coudun	CREPIN	Julien	julien.crepin@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	WYART	Alexis	alexis.wyart@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	MOREIRA	Agnès	agnes.moreira@villerssurcoudun.fr			x
Représentant local de la Chambre d'Agriculture	SAVREUX	Philippe	sceasavreux@sfr.fr		x	x
VEOLIA	VANDEPUTTE	Sébastien	sebastien.vandeputte@veolia.fr			x
ADTO / SAO 60	DILLENSEGER	Romain	rdillenseger@adto-sao.fr			x
VERDI	CIMEN	Tanya	tcimen@verdi-ingenierie.fr		x	x

Personnes excusées :

- Mme Astrid LE ROI, Commune de Villers-sur-Coudun
- Mme Agnès MOREIA, Commune de Villers-sur-Coudun
- M. Romain DILLENSEGER, ADTO/SAO 60
- Direction Départementale des Territoires de l'Oise / DTNE, Mme TABARY
- Conseil Départemental de l'Oise, Mme FREMY
- Région Hauts de France, Mme GRAVINA
- Communauté de Communes du Pays des Sources, Mme VERBEKE
- Syndicat d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR), M. MORTIER
- Véolia, M. VANDEPUTTE

Ordre du jour :

- Analyse des enjeux qui ressortent du diagnostic territorial

Le support présenté lors de la réunion est joint au présent compte-rendu.

VERDI Conseil Cœur de France

SIEGE SOCIAL : 99 rue de Vaugirard | 75006 Paris | Tél. 01 42 22 61 22 | conseilcoeurdefrance@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 37 000 € | SIRET 784 274 698 00017 RCS PARIS | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 60 784274698

AGENCES : PAE du Haut Villé | rue Jean-Baptiste Godin | 60000 Beauvais | Tél. 03 44 48 26 50

Hcenter | 11 rue Benjamin Franklin | 77000 La Rochette | Tél. 09 70 26 91 16

Opération :		CR n°	3
Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun		Action	
Sujets abordés		Date	Concerne
1	NON CONFORMITE DES POTEAUX INCENDIES L'échange réalisé auprès de l'Adjudant LEMAY a permis d'identifier le point noir principal de Villers-sur-Coudun en termes de conformité des poteaux incendie. En effet, il constate que la zone Nord de Rimberlieu possède un débit de canalisation trop faible à cause des poteaux numéros 13 et 14. De ce fait, il préconise l'installation d'une réserve incendie et identifie une possible zone d'implantation au niveau du croisement entre l'Allée de la Montagne et l'Allée de la Tour. Le bureau d'études conseille à la commune d'organiser un rendez-vous sur site avec le SDIS afin de localiser les options de localisation optimale de la réserve. <i>M. le Maire</i> précise qu'il est important d'avoir la confirmation du Lieutenant Bozzini. <i>M. Maréchal</i> évoque le fait que la mise en place d'une réserve souterraine serait judicieuse afin de préserver le paysage. Néanmoins, il précise qu'il existe déjà deux réserves sur le territoire communal et indique qu'il faudra s'assurer de leur bon fonctionnement. <i>M. le Maire</i> indique qu'un contrôle des points d'eau du village est prévu en 2022. Il sera communiqué au bureau d'études pour compléter le diagnostic.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	3
PREMIERS AXES DU PADD ➤ QUEL DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2030 ? La question du développement démographique ayant déclenché de nombreuses réflexions, le bureau d'études propose de revenir sur ce point. Il s'agit, dans le cadre de l'élaboration du PLU, d'afficher un objectif démographique pour les années à venir (horizon 2030 à l'image du SCoT applicable). Aussi, cette projection chiffrée doit tenir compte de plusieurs facteurs. Ces derniers sont repris ci-dessous. 1) Afin d'assurer <u>le maintien de la population</u> suite au desserrement des ménages il sera nécessaire de construire 27 logements. La vacance est quant à elle peu élevée sur Villers (5.2%), de ce fait elle ne peut pas être un élément de réponse aux enjeux de développement démographique. 2) Le bureau d'études présente les différentes <u>hypothèses de développement démographique</u> prévues dans le SCoT pour la commune de Villers-sur-Coudun. Inscrite comme étant dans l'aire des pôles, le rythme de développement y est alors situé dans une fourchette comprise entre 1.1% et 1.15%. Si l'on traduit de manière stricte ces indications du SCoT, le besoin en logements représente en moyenne 9 à 10 logements par an. A titre de comparaison avec l'évolution passée du développement foncier, cette moyenne apparaît beaucoup plus soutenue. Néanmoins, le BE indique que le SCoT prévoit une souplesse en précisant que la répartition spatiale des taux est donnée à titre indicatif. Cela permettrait alors à la commune de pouvoir « négocier » le rythme de croissance démographique affiché par le PLU. En effet, le SCoT annonce un rythme général de développement (comprendre à l'échelle du territoire intercommunal) compris entre 0.8% et 1% d'évolution. Dans le cas où Villers-sur-Coudun appliquait ce modèle d'évolution, le besoin en logement serait en moyenne compris entre 7 et 9 logements par an, soit un rythme moins soutenu (et plus en accord avec l'évolution démographique passée de Villers). Le BE précise qu'il sera nécessaire que la commune se positionne sur une hypothèse de développement démographique afin de pouvoir définir au mieux les objectifs démographiques dans le PADD. 2 Mme Casabianca indique qu'il serait préférable de se situer dans une fourchette moyenne à haute, cela afin d'attirer des populations plus jeunes et d'ainsi renouveler les écoles. M. Savreux indique que l'apport d'une population trop nombreuse pourrait engendrer des nuisances, mais qu'il est aujourd'hui primordial d'encourager des jeunes couples qui ont des enfants à s'installer sur le territoire. Le BE rappelle que les différents moyens de répondre au développement démographique plus soutenu seront de : - Densifier le tissu urbain existant (ne pas hypothéquer le comblement des dents creuses non contraintes) ; - Encourager les opérations de réhabilitations et de requalification du bâti existant (exemple des anciens corps de ferme...); - Envisager un/des secteur(s) en extension. Mme Casabianca indique que le PLU devra permettre la construction d'un plus grand nombre de terrains qu'actuellement, en assurant la réglementation de celles-ci et en limitant leur morcellement. M. le Maire précise qu'il sera important de s'assurer du maintien de l'identité de « village » de Villers-sur-Coudun, notamment en préservant la qualité de vie actuelle. Pour cela, le PLU aura pour objectif de fixer des règles afin d'assurer le maintien du contexte de village, ainsi que le développement et le respect des terres agricoles. M. Savreux met en avant le fait qu'il faudra apporter une attention particulière aux terres cultivables et à leur préservation. M. le Maire précise que le PLU devra apporter une attention particulière sur la nécessité de mettre à disposition les structures nécessaires afin d'accueillir de jeunes parents et leurs enfants. Il évoque l'éventualité de créer une crèche en commun avec les communes voisines. Il indique également qu'il sera important de prévoir une offre adaptée aux personnes ayant des revenus trop faibles pour pouvoir scolariser leurs enfants dans une école privée. Faute de proposition adaptée, ces personnes risqueraient de déménager dans les villes voisines par défaut (pour information, la commune commence à avoir des demandes de dérogation scolaire motivées par l'absence de structures d'accueil petite enfance).			

Opération :		Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	3
3	➤ REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT D'INTERET GENERAL A plusieurs reprises, dans le cadre du diagnostic, l'idée d'un espace « trait d'union » entre le village et Rimberlieu a été évoqué. Pour rappel, les enjeux de la création d'un espace de convivialité au sein de Villers-sur-Coudun sont les suivants : - Créer un espace support de manifestations et d'évènements ; - Créer un espace de vie partagé pour tous les habitants, renforçant l'identité et l'unité du village ; - Créer une centralité agglomérant de nouvelles activités, support de développement économique et de services de proximité ; - Sortir de la dimension de village dortoir. Le BE met en avant le fait que la réflexion autour de ce projet doit s'inscrire sur le long terme. Le BE s'interroge sur la nature du projet : la création de logements est-elle prévue/envisagée ? M. le Maire précise que ce projet permettra de favoriser la rencontre et le partage entre les habitants de Villers-sur-Coudun. Il précise que la création d'un espace support de manifestations et d'évènements vise l'accueil des journées des associations, de brocantes, d'un marché et autres. M. Savreux évoque la possibilité de créer du commerce le long de la route départementale. Mme Casabianca précise que dans le cadre de l'accueil de soignants sur cet espace, la mise en place d'une maison de santé serait à proscrire. Elle indique que face à la raréfaction des soignants, il faut d'avantage valoriser la possibilité pour le personnel de santé de pouvoir construire ses propres locaux, cela afin de privilégier leurs ambitions personnelles et de ce fait attirer plus de jeunes soignants. Elle précise également que la construction d'une maison médicale donnerait place à de la vacance, car une fois installés et leur clientèle fidélisée, les professionnels désireront s'installer dans leurs propres locaux. Un membre de la comission met en avant le rôle de la commune dans l'intégration et le support à apporter auprès des professionnels, il précise que cela pourrait passer par une rétrocession des locaux qui seront à termes vendus aux professionnels à un prix défini dès le départ. Monsieur le Maire précise qu'il faudra mettre en place une structure servant de tremplin à un libéral. Il indique également que d'autres commerces de proximité tels qu'une boulangerie ou un café (label bistrot de pays) pourraient être installés. Le BE rappelle que dans le cadre de la définition du projet de place centrale, il sera important d'identifier un espace d'implantation opportun, qui pourra s'inscrire soit sur une dent creuse identifiée, soit en extension urbaine. Il précise qu'au vu des politiques publiques actuelles, l'implantation en extension urbaine devra être impérativement justifiée et qu'il faudra démontrer l'intérêt général que représente cet aménagement pour le village. M. Savreux indique qu'il faudra être vigilant et s'assurer que ce projet ne consomme pas trop de terres agricoles productives. M. le Maire indique que l'expertise de Verdi sera essentielle afin de déterminer la surface nécessaire pour la construction d'un commerce, cela afin de déterminer la surface à prévoir dans le cadre de la création de cette place centrale. Il est important à ce stade d'avoir une idée plus précise des attentes de la commune vis-à-vis des vocations accueillies sur ce secteur pour bien évaluer l'enveloppe foncière nécessaire. Il précise que les parcelles n° 12, 13 et 14 seraient opportunes de par leur localisation centrale entre le domaine de Rimberlieu et le centre bourg. M. Savreux identifie la dent creuse située à proximité de la salle des fêtes (parcelles n°60, 67, et 68) comme étant également à envisager. M. le Maire précise qu'il sera important de prévoir un accès permettant d'assurer le ralentissement des camions sur la route départementale. Mme. Casabianca indique qu'il faudra se renseigner auprès des propriétaires des différentes parcelles afin de savoir s'ils seraient intéressés pour la mise en vente de leurs terrains. M. le Maire évoque l'importance de déterminer la solution la plus opportune pour l'installation des services et commerces envisagés.			

Opération :		CR n°	3
Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun			
4	➤ PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET DES ESPACES AGRICOLE STRATEGIQUES <i>Monsieur Savreux</i> précise qu'il est la seule exploitation présente sur le territoire, mais qu'il y a bien la présence d'autres exploitants. <i>La commune se charge de relancer les exploitants n'ayant pas encore répondu au questionnaire.</i>		
5	➤ ASSURER (VOIRE AMELIORER) LA CONTINUITE/LA QUALITE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE A l'échelle du territoire, il y a un fort enjeu en termes de préservation des grands massifs boisés ainsi que des boisements plus ponctuels. Le PLU aura donc pour enjeu la mise en place des outils réglementaires nécessaires afin d'assurer le maintien des espaces boisés dans les années à venir. Cela passera notamment par la création d'une trame d'Espaces Boisés Classés (coupes à blanc et coupes sauvages interdites), ainsi que par la protection des haies et des bosquets en tant qu'éléments ponctuels du paysage. Le BE informe que le PADD devra présenter un intérêt majeur concernant les axes touchants au paysage, à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Villers-sur-Coudun devra assurer la préservation et le maintien des zones humides identifiées. Le potentiel des zones humides et de la circulation d'eau sur le territoire constituera également un axe majeur du PADD. <i>M. le Maire</i> indique qu'un travail de valorisation des chemins existants devra être réalisé ainsi que le développement d'un réseau de chemins favorisant la découverte piétonne de Villers-sur-Coudun. <i>La commission PLU</i> rappelle que la création d'une piste cyclable est prévue et actée sur le territoire. <i>Le BE</i> indique qu'il sera important d'intégrer le projet de place centrale à ce maillage de mobilités douces. <i>Le BE interroge M. le Maire et la commission PLU concernant le traitement du domaine de Rimberlieu dans le futur PLU. Plusieurs questions se posent : autoriser la construction de nouveaux logements au sein du lotissement ? Y permettre les divisions foncières ? Identifier cet espace bâti comme poche forestière à préserver et n'y autoriser qu'une gestion raisonnée de l'existant ?</i> <i>M. Le Maire</i> évoque une réelle volonté de préserver la forêt ainsi que de définir la présence d'arbres remarquables. De plus, il évoque la nécessité de réglementer le stationnement ainsi que le niveau des clôtures face aux dérives fréquentes. <i>La commission PLU</i> précise la localisation des zones humides au bureau d'études. <i>M. le Maire et la commission</i> évoquent l'éventualité de faire intervenir l'Office Français de la Biodiversité afin de réaliser un plan de zonage et de définir les zones humides présentes sur le territoire. <i>M. Savreux</i> indique que dans le cadre du développement démographique le problème d'accès à l'eau sera central et que les stations de pompage étant actuellement inadaptées, l'accroissement de la population aggraverait la situation. <i>M. le Maire</i> indique que l'étude du réseau d'eau actuellement en cours de réalisation va permettre d'anticiper le redimensionnement ainsi que le recalibrage à prévoir pour le réseau d'eau.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	3
6	➤ ANALYSE DU POTENTIEL FONCIER <i>La commission PLU</i> indique que le plan de localisation des dents creuses présente certaines incohérences, notamment par l'identification de certains jardins comme potentielles dents creuses. Aussi, ils indiquent que certains terrains constructibles mais pas encore construits ne sont pas identifiés sur le plan. <i>Mme Casabianca</i> indique que certaines dents creuses identifiées ne sont situées à proximité d'aucun réseau et sont inaccessibles. <i>Le Bureau d'Etudes</i> rappelle que le plan de dents creuses qui a été présenté lors de la dernière réunion n'est pas un document figé. Il s'agit d'un document qui permet de rendre compte <u>des potentialités constructibles théoriques</u> de l'enveloppe agglomérée constituée. L'analyse des capacités du tissu urbain existant est une obligation et doit permettre de définir dans quelle mesure la commune peut envisager son développement démographique et envisager l'inscription d'un ou plusieurs secteur(s) d'extension. Il semble important de rappeler la définition d'une dent creuse : il s'agit d'une parcelle cadastrale intra-urbaine (comprendre au sein de l'enveloppe agglomérée constituée), non bâtie, située entre deux parcelles déjà bâties et bénéficiant d'une desserte par les réseaux. L'identification de certains jardins comme étant des dents creuses permet la mise en lumière d'un potentiel théorique, qui peut se révéler comme une source de développement urbain dans certaines situations (vente, division). Le Bureau d'Etudes a procédé à l'identification des secteurs non bâtis à l'intérieur du tissu urbain existant et pouvant représenter un potentiel théorique, <u>inventaire pondéré pour prendre en compte</u> : - Les sensibilités écologiques et/ou les intérêts paysagers - La présence de risques ou d'aléas - Le potentiel d'aménagement (superficie, compacité, relief) - La présence d'équipements à proximité Dans un premier temps le tissu urbain du village est étudié au sens large, avec une identification systématique des dents creuses à partir d'une vue aérienne. Il s'agit d'une carte évolutive. En effet, un affinement de la définition des dents creuses et du potentiel de densité de celles-ci est réalisé en prenant en compte la typologie de la commune (densité, parcellaire, implantation, gabarit...) ainsi que les enjeux présents sur le territoire. Une première radiographie du tissu urbain a été réalisée et transmise à la commune, celle-ci a permis d'identifier 26 « sites », pour une superficie totale d'environ 8 hectares. Il est important de préciser qu'il s'agit là d'un premier recensement maximal et d'une enveloppe maximale. <u>Le Bureau d'études indique que ce premier bilan a été largement revu à la baisse à travers la réalisation d'une deuxième approche tenant compte des critères énoncés plus haut.</u> Il est convenu que la deuxième version de l'étude foncière, ainsi qu'une note présentant la méthodologie d'identification des dents creuses soit communiquée à la commission d'urbanisme pour un examen détaillé (fait par mail le XX/XX/2022). <i>La commission PLU</i> se demande pourquoi les parcelles n° 30, 31, 21 et 33 situées le long de la voie d'Offemont ne sont-elles pas identifiées comme des dents creuses. <i>Le BE</i> indique que ces parcelles ne constituent pas des dents creuses car elles sont situées au cœur d'un secteur boisé, au-delà du périmètre aggloméré du village et ne sont donc pas encadrées par d'autres parcelles bâties. <i>La commission PLU</i> souhaite réaliser une réunion en interne afin de travailler sur le plan des dents creuses.		

Opération :		CR n°	
Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun			3
4	LES PREMIERS ENJEUX DU PADD / PLU Les principaux enjeux qui semblent ressortir du diagnostic sont les suivants (restent à faire valider par la commission PLU) : - Impulser une dynamique démographique et en répondant notamment aux besoins des jeunes couples ; - Adapter la nouvelle offre en logements à l'objectif démographique affiché et aux besoins des populations spécifiques (jeunes, seniors) ; - Planifier l'aménagement d'une place centrale regroupant des activités et des services, favorisant le lien social et l'unité du village ; - Encourager le développement d'une offre économique de proximité (commerces, services) ; - Planifier l'accueil d'un équipement petite enfance ; - Assurer le maintien et améliorer les équipements en place (écoles) ; - Améliorer les déplacements doux à l'échelle du territoire et en lien avec les territoires voisins - Préserver l'activité agricole et les terres agricoles stratégiques (outil de travail) ; - Assurer une continuité (voire améliorer la qualité) de la Trame Verte et Bleue ; - Garantir la vocation boisée du domaine de Rimberlieu ; - Préserver la qualité de vie de Villers-sur-Coudun et conserver les équilibres urbains du village ; - Préserver et mettre en valeur le bâti ancien ; Ces différentes pistes d'orientations n'étant pas encore stabilisées, il convient que la commission PLU se réunisse pour échanger et valider, compléter ces dernières.		

Prochaine réunion :

Mardi 22 Mars 2022 à 17h30.

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- Validation des grands axes du PADD à partir des enjeux identifiés à l'issue du Diagnostic territorial.