

Objet de la réunion :	Réunion de travail – Définition des orientations stratégiques du PADD		CR n°	4
Date & lieu :	22/03/2022	Mairie de Villers-sur-Coudun		
Rédacteur :	Tanya CIMEN		Nbr de page :	7
Diffusé le :	11/04/2022			

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Mairie de Villers-sur-Coudun	BARBET	Antoine	antoine.barbet@villerssurcoudun.fr		x	x
Représentant local de la Chambre d'Agriculture	SAVREUX	Philippe	sceasavreux@sfr.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	VERVAËT	Philippe	philippe.vervaet@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	CREPIN	Julien	julien.crepin@villerssurcoudun.fr		x	x
Mairie de Villers-sur-Coudun	CASABIANCA	Pascale	pascale.casabianca@villerssurcoudun.fr		x	x
SDIS 60	BOZZINI	Lucien	Lucien.bozzini@sdis60.fr		x	x
VERDI	CIMEN	Tanya	tcimen@verdi-ingenierie.fr		x	x

Personnes excusées :

- Mme Coutard, Verdi
- M. Dillenseger, ADTO SAO

Ordre du jour :

- Rappel des grands enjeux qui ressortent du diagnostic territorial
- Définition du projet de territoire de Villers-sur-Coudun

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°	4
Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun		Action	
Sujets abordés		Date	Concerne
1	RAPPEL DES ENJEUX QUI RESSORTENT DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL Lors de la précédente réunion, les principaux enjeux qui ressortaient du diagnostic étaient les suivants : - Impulser une dynamique démographique dans le prolongement des orientations du SCoT ; - Adapter la nouvelle offre en logements à l'objectif démographique affiché ; - 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'un tissu économique de proximité (commerces, services) ; - Planifier l'accueil d'un équipement petite enfance pour pallier la carence observée ; - Assurer le maintien et améliorer les équipements en place (écoles) ; - Sécuriser / 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 à l'échelle du territoire (espace aggloméré y compris) ; - Garantir la vocation boisée du domaine de Rimberlieu en ne développant pas l'urbanisation ; - Préserver la qualité de vie de Villers-sur-Coudun et conserver les équilibres urbains du village ; - Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les éléments remarquables du patrimoine ; L'écriture du projet communal (PADD), prochaine grande étape, doit s'appuyer sur le socle de ces premiers enjeux, et annoncer le projet politique de la municipalité, et les objectifs chiffrés à atteindre pour concrétiser le projet de territoire. Ci-après les premières projections concernant les grands axes du projet communal.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	4
2	PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ADAPTE Dans le cadre du PADD, il est nécessaire de définir des objectifs démographiques chiffrés quant au comportement démographique projeté de la commune (population estimée en 2030, et nombre de logements nécessaires pour y arriver), afin d'assurer la compatibilité du PLU avec des objectifs de modération de la consommation d'espace, d'artificialisation et de lutte contre l'étalement urbain. L'objectif d'un rythme démographique de 1.10 % par an (fourchette basse prévue au SCoT) permettrait à la commune de Villers-sur-Coudun de conserver son statut de village et de planifier un développement pour « faire vivre » la commune avec une nécessité de création de 48 logements d'ici 2030 (à partir de 2022, en comptabilisant les logements déjà réalisés jusqu'en 2021), pour l'accueil de 205 habitants supplémentaires (par rapport à 2018). <i>Le Bureau d'études</i> indique que ce scénario de développement démographique semble être le plus cohérent au vue de la capacité du territoire et du souhait d'y maintenir une identité de village. Dans le cas où le Conseil Municipal retiendrait cet objectif dans son PADD, l'enjeu du PLU sera alors de planifier une enveloppe de logements adaptée. Afin de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation, les réflexions pourront notamment être menées autour du phénomène de turn-over, de la requalification des anciens corps de fermes, et de l'optimisation de l'occupation du bâti existant. Monsieur le Maire et la commission PLU indiquent être en accord avec l'objectif démographique présenté, et souhaitent se positionner sur une hypothèse de développement démographique de 1.10% par an. <i>M. Savreux</i> souligne le fait qu'il y a aujourd'hui un nombre insuffisant d'enfants sur le territoire communal et qu'il sera important d'assurer une « alimentation » des écoles afin de les maintenir. <i>Mme Casabianca</i> ajoute qu'il est essentiel de s'assurer que la commune développe une offre en services attractive et adaptée au développement démographique à venir et aux besoins des habitants (actuels et futurs). <i>M. le Maire</i> évoque l'importance d'identifier la population que la commune souhaite attirer sur son territoire. Il indique avoir pour ambition le maintien de la situation actuelle présentant une population à revenus élevés. <i>M. Vervaët</i> questionne la répartition démographique, il souhaite connaître la répartition générationnelle de la population à horizon 2030. Le bureau d'études signale que le PLU a pour mission d'annoncer un objectif démographique, sans décliner de façon précise les classes d'âges accueillies (démarche qui se révélerait complexe et impossible à appliquer). Les actions menées à l'échelle du PLU (choix de règles, programme dans les OAP, programme de logements...) peuvent néanmoins « orienter » le comportement de la pyramide des âges. <i>M. Vervaët</i> questionne la surface minimale nécessaire afin qu'un espace identifié comme étant une dent creuse soit constructible. Le bureau d'études rappelle la démarche d'identification des dents creuses. Pour rappel, le règlement d'un PLU ne peut plus fixer de taille pour qu'un terrain soit constructible/aménageable ; dès lors que la configuration de la parcelle répond aux contraintes d'implantation, d'aménagement de places de stationnement, de mise en place d'assainissement individuel le cas échéant (...). Dans certains cas, la topographie, les conditions de desserte (...) peuvent être des facteurs annulant le statut de dent creuse.		

1. MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU VILLAGE ET LE RENDRE PLUS DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

Monsieur le Maire indique que Villers-sur-Coudun est un village qui a la particularité de présenter un niveau de vie moyen supérieur à celui du Pays des Sources, avec une population homogène. Il souhaite tenir compte de cet aspect dans le cadre du PADD, et renforcer la dimension qualitative de la vie à Villers-sur-Coudun.

Pour cela, les objectifs / actions suivants sont proposés :

- Retenir un **rythme de croissance démographique de 1.10 % par an** (en écho au SCoT) et planifier la réalisation d'une 40^e de logements pour répondre à cet objectif.
- Planifier le développement urbain attaché à la croissance démographique affichée : optimiser le potentiel de l'enveloppe agglomérée existante (estimatif d'accueil des dents creuses, des opérations de réhabilitations du bâti existant) en respectant les équilibres urbains du village et entamer une réflexion sur un secteur de développement si nécessaire.
- **Créer un espace de convivialité central** : permettre la création de lien social intergénérationnel, répondre aux attentes des citoyens.



Le bureau d'études indique qu'en vue des politiques publiques actuelles en matière de limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain, la commune devra présenter une justification solide permettant d'expliquer son choix de localisation.

Il précise également que l'espace envisagé (identifié par un point d'interrogation) n'est géographiquement pas « central », de par sa distance de la mairie, la salle commune, les écoles, l'église... (ronds rouges)

M. le Maire indique que la création de cette place pourra en partie être justifiée par la nécessité de créer une offre de services et de commerces de proximité adaptés à la croissance démographique prévue sur le territoire.

Il précise qu'une réflexion devra être apportée afin de définir si le financement sera réalisé par la commune, un investisseur, ou bien à travers un investissement mixte.

De plus, M. le Maire ajoute que la définition de la localisation de cette future place nécessite de connaître la surface requise pour l'implantation des services envisagés.

Le bureau d'études précise que l'enjeu du PLU sera de définir l'emplacement retenu, ainsi que la vocation qui lui sera dédiée. Il permettra également de cadrer et de réglementer le futur projet d'aménagement, notamment à travers la réalisation d'une Opération d'Aménagement Programmée qui affichera les grands principes d'aménagement de cet espace. Néanmoins, la programmation détaillée de celle-ci devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement.

- **Encourager les mobilités douces**, notamment dans le cadre du prolongement de la piste cyclable qui sera réalisée à l'échelle de l'intercommunalité. Ainsi qu'en assurant le maintien des chemins agricoles et ruraux. Une réflexion concernant la création et le renforcement d'artères secondaires afin d'encourager des déplacements délocalisés de la route départementale sera également mise en place.

M. le Maire indique que l'étude actuellement en cours portant sur la traversée du village, intégrera la réalisation d'une piste cyclable qui s'inscrira dans la continuité de celle réalisée à l'échelle de l'intercommunalité.

- **Assurer la sécurité des habitants dans leurs déplacements** : une étude de la traversée du village étant actuellement en cours, les conclusions de celle-ci devront être intégrées dans le PLU afin de prévoir les différentes préconisations/différents aménagements qui seront à mettre en place sur le territoire.

M. le Maire indique qu'un radar sera prochainement installé le long de la Route Départementale afin de réduire le nombre de véhicules roulants au-dessus de la limitation de vitesse. Sa mise en place permettra d'assurer des déplacements plus sécurisés pour les habitants.

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	4
	➤ Préserver et mettre en valeur le bâti ancien : le PLU a pour enjeu de prévoir la mise en place d'outils réglementaires visant à la préservation et à la protection des bâtiments et des murs anciens. <i>M. le Maire</i> ajoute que l'élargissement des trottoirs, ainsi que la végétalisation des espaces publics seront des points favorisant le maintien d'un cadre de vie qualitatif. <i>M. Savreux</i> indique qu'il sera important d'assurer la prise en compte de la circulation des engins agricoles dans le cadre d'un éventuel élargissement des trottoirs. ➤ Planifier une offre en logements mixte : afin de favoriser le parcours résidentiel sur le territoire. Cela peut notamment passer par la création : de résidences intergénérationnelles, de logements de taille plus réduite, d'un espace de bégainage... <i>Mme Casabianca</i> signale qu'il est aujourd'hui compliqué pour un village comme Villers-sur-Coudun de pouvoir gérer du logement en location. Elle ajoute également que les terrains étant couteux au sein du village, les personnes qui souhaitent s'y installer viennent avant tout dans une optique de trouver du calme et de la tranquillité. <i>M. le Maire</i> ajoute que la création de logements n'est pas envisagée dans le cadre de la création de la place centrale. <i>M. le Maire et la commission PLU</i> ne semblent pas favorables au fait de prévoir une offre en logement mixte à travers le PLU. Alors même que la commune de Villers-sur-Coudun n'est pas soumise à des obligations, le bureau d'études estime qu'il est important de rappeler que conformément à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit assurer la mixité sociale dans l'habitat. <i>M. Savreux et Mme Casabianca</i> ajoutent que dans le cadre du PLU, il sera nécessaire de cadrer les possibilités de construction en double rideau. Le bureau d'études confirme cette possibilité avec notamment la fixation d'une profondeur constructible dans le futur règlement écrit du PLU. <i>Mme Casabianca</i> questionne le bureau d'études afin de savoir qui est en charge de la viabilisation des terrains situés en double rideau. → <i>Les constructions édifiées en double rideau doivent être connectées sur les réseaux publics existants. Le coût du raccordement à ces réseaux reste à la charge du pétitionnaire.</i> ➤ Favoriser la découverte piétonne du village : en assurant le développement d'artères secondaires, et en préservant le tour de ville. Le PLU pourra notamment assurer la protection du tour de ville et éventuellement le renforcer. <i>M. Savreux</i> évoque la mise en place d'une limitation de la vitesse à 30km/h au niveau des rues environnantes à la départementale et qui la desservent. ➤ Développer des commerces, des services de proximité : le projet de la place centrale, outre sa dimension sociale, pourra intégrer une nouvelle offre en commerces de proximité et de services, éléments jugés indispensables à la vie du village (exemples d'une offre médicale, bistrot de pays, boulangerie...) et répondant directement aux besoins des habitants. Il pourra également accueillir des manifestations diverses afin de faire vivre cette place (un marché par exemple). ➤ Assurer une offre en équipements et des services adaptée aux besoins de la population, en cohérence avec les objectifs démographiques affichés (écoles, bibliothèque, loisirs...). De plus, il serait intéressant de considérer les nouvelles pratiques résultant du développement du télétravail suite à la crise sanitaire de la COVID 19. Cela pourrait par exemple passer par la création d'espaces de loisirs et de détente, d'espaces verts, d'un parcours de santé... Cette orientation se raccroche à l'objectif de conserver un cadre de vie qualitatif. <i>Mme Casabianca</i> indique que la création d'un parcours de santé ne semble pas répondre à un besoin des habitants.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	4
4	2. PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL ➤ Gérer les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales. Le diagnostic a permis de pointer certaines sensibilités ou désordres hydrauliques à l'échelle du territoire. Aussi, dans ses choix réglementaires (zonage par exemple) et dans ses actions, le futur PLU se doit de ne pas aggraver l'équilibre hydraulique et de planifier des aménagements visant à lutter contre le ruissellement / accumulations d'eau (type bassin, fossé drainant, noue enherbée, plantation de haies, interdiction des matériaux imperméables, interdiction de construire dans les couloirs d'écoulement des eaux de surfaces...). ➤ Préserver les grands massifs et les vallons boisés : Le Mont Boisé localisé en amont du domaine de Rimberlieu, ainsi que les deux Vallées qui marquent les limites communales Sud-Est et Sud-Ouest devront faire l'objet d'une ambition de préservation. Pour cela, ces sites pourront être appréhendés sous un classement naturel (= protection), et les constructions pourront y être interdites. Cela afin d'y maintenir un paysage qualitatif et de préserver le rôle « technique » du massif et des cordons boisés permettant la limitation de l'érosion et des coulées de boue et ruissellements. ➤ Travailler les transitions paysagères entre espaces naturels et espaces bâtis : afin d'assurer une qualité paysagère harmonieuse. Le diagnostic a permis de mettre en lumière la présence d'une bande bocagère à l'arrière de certaines limites de l'enveloppe agglomérée. Ces espaces naturels (essentiellement composés de prairies, herbages, vergers) ont un rôle majeur dans la dimension paysagère du village et dans la gestion des eaux de surface (espaces tampon). Il s'agira, par le biais de dispositions réglementaires, de veiller à ne pas encourager le morcellement de ces espaces, en y limitant la construction de maisons en fond de parcelles afin de créer une zone tampon et d'assurer une transition paysagère homogène. L'encadrement réglementaire des gabarits, des tonalités de matériaux des constructions sera un allié pour une meilleure insertion du bâti dans son environnement. ➤ Appréhender le domaine de Rimberlieu sous sa dimension forestière : ce secteur bâti se distingue par son contexte boisé dense et continu (un lotissement dans une forêt). Une gestion qualitative et conservatrice doit y être assurée, ainsi qu'une protection de la couverture boisée. Le PLU pourra alors prévoir des règles concernant : la protection des arbres, l'harmonie des clôtures, la qualification des espaces de stationnement, et les matériaux utilisés (aspect, tonalité...). L'objectif vise à conserver une qualité d'ensemble sur ce noyau urbanisé boisé. <i>La commission du PLU souhaite cadrer le domaine de Rimberlieu à travers le PLU afin d'y limiter la constructibilité des parcelles en définissant des emprises maximales de construction, ainsi qu'en assurant une gestion qualitative et homogène du secteur.</i> ➤ Assurer la préservation et le maintien des zones humides existantes. ➤ Assurer (voire améliorer) la continuité de la Trame Verte et Bleue. ➤ Préserver les espaces agricoles structurants qui façonnent le paysage du territoire et reste un outil de travail pour le monde agricole. ➤ Préserver les ressources en eau potable : en assurant la protection des points de captage présents sur le territoire. ➤ Améliorer la qualité et la capacité des réseaux (eau potable, enfouissement, réseaux aériens). ➤ Recenser et protéger les éléments remarquables du paysage : des arbres et des haies présentant une qualité paysagère et environnementale.		

Prochaine réunion :

A définir.

Mercredi ou Jeudi XX Avril 2022 à 17h30.

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- Validation des grands axes du PADD.