

Commune de VILLERS-SUR-COUDUN

Compte-rendu de réunion PLU

Objet de la réunion :	Poursuite de l'examen du règlement graphique	CR n°	8
Date & lieu :	08/11/2022	Mairie de Villers-sur-Coudun	
Rédacteur :	Lisa Klara BITHÉ	Nbr de page :	8
Diffusé le :	18/11/2022		

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Commune de Villers-sur-Coudun, Maire	BARBET	Antoine	antoine.barbet@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	VERVAËT	Philippe	philippe.vervaet@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	HERVIEU	Anne-France	contact@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	LE ROI	Astrid	astridroi@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	CASABIANCA	Pascale	pascalecasabianca@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	NUNES	Joseph	joseph.nunes@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	MARECHAL	Olivier	olivier.marechal@villerssurcoudun.fr			x
Commune de Villers-sur-Coudun	CREPIN	Julien	julien.crepin@villerssurcoudun.fr			x
Commune de Villers-sur-Coudun	WYART	Alexis	alexis.wyart@villerssurcoudun.fr			x
Commune de Villers-sur-Coudun	MOREIRA	Agnes	agnes.moreira@villerssurcoudun.fr			x
Commune de Villers-sur-Coudun	RIVOALEN	Pierre	pierre.rivoalen@villerssurcoudun.fr			x
Communauté de Communes du Pays des Sources (CCPS)	VERBEKE	Elodie	verbeke@cc-pays-sources.org		x	x
CCPS, service instructeur			ads@cc-pays-sources.org			x
Agriculteur retraité	THEVENOT	Pierre-Marie	pierremarie.thevenot@sfr.fr		x	x
VERDI	COUTARD	Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr		x	x
VERDI	BITHÉ	Lisa Klara	lkbithe@verdi-ingenierie.fr		x	x
Conseil Départemental de l'Oise	FREMY	Anne	anne.fremy@oise.fr			x
DDT de l'Oise – Direction Nord-Est	TABARY	Laurence	ddt.dtne@oise.gouv.fr			x
DDT de l'Oise, service aménagement, urbanisme et environnement (SAUE)			ddt.saue@oise.gouv.fr			x
Chambre d'Agriculture	SAVREUX	Philippe	sceasavreux@sfr.fr			x
Chambre d'Agriculture	PONS	Céline	celine.pons@oise-chambagri.fr			x
Assistance Départementale pour les Territoires de l'Oise (ADTO)	DILLENSEGER	Romain	rdillenseger@adto-sao.fr			x
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)	CHAMBON	Nadège	nadege.chambon@cci-oise.fr			x
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)			amenagement@cci-oise.fr			x
Région Hauts de France	GRAVINA	Rosa	rosa.gravina@hautsdefrance.fr			x
Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)			contact@cma-hautsdefrance.fr			x

Agence Régionale de Santé (ARS)			ars-hdf-sse60@ars.sante.fr			x
Service départementale de l'architecture et du patrimoine (SDAP) de l'Oise			sdap.oise.gouv.fr			x
Préfecture de l'Oise			prefecture.oise.gouv.fr			x
Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit (SMOTH)			contact-smothd@oise.fr			x
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)			hautsdefrance@crpf.fr			x

Personnes excusées :

- Mme FREMY Anne, Conseil Départemental de l'Oise
- Mme TABARY Laurence, Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Oise

Ordre du jour :

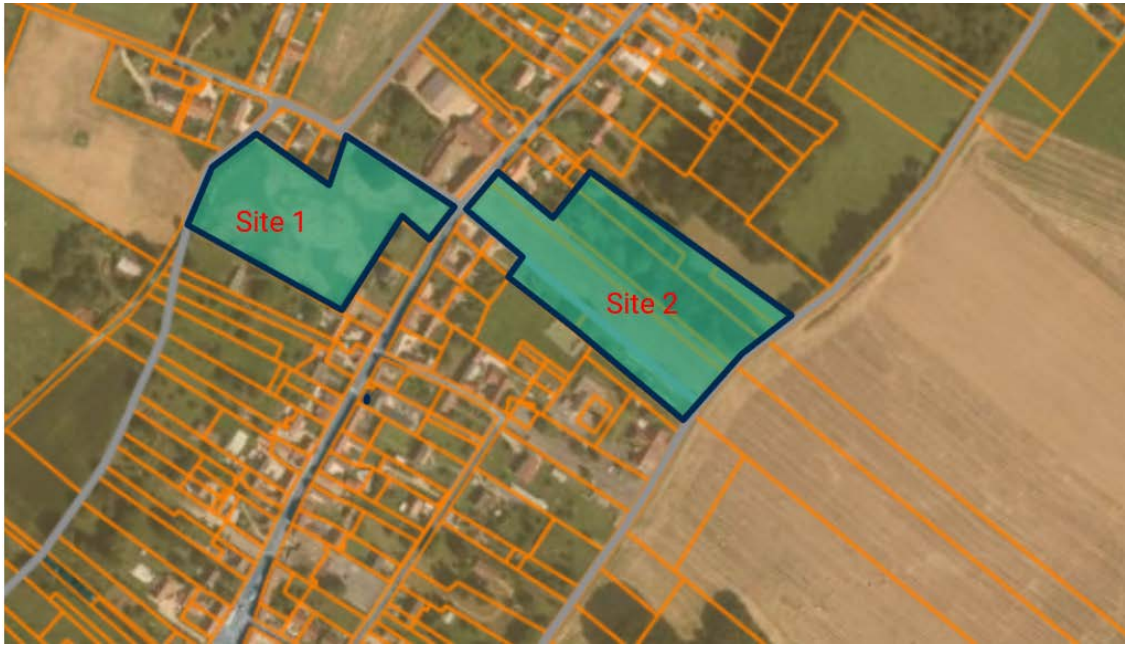
- Poursuite du projet de zonage

Le **projet** de plan de zonage retravaillé est joint au présent compte-rendu.

Opération :		Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	8
Sujets abordés			Action	
			Date	Concerne
1	En préambule, le bureau d'étude propose un rappel sur l'avancement du calendrier du PLU. L'objectif d'un Arrêt du projet PLU par le Conseil Municipal sur le premier trimestre 2023 est confirmé. La traduction réglementaire du projet communal a été entamée lors de la dernière réunion ; il s'agit de poursuivre cette phase.			

Opération :		Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	8															
2	Le nombre de participants étant plus important qu'à la dernière réunion, le bureau d'études propose un rappel des différentes zones (et de leurs caractéristiques) qui avaient été proposées. Le tableau ci-après en fait la synthèse :																		
	<table><tr><th>Zones</th><th>Secteurs</th><th>Description</th></tr><tr><td>Urbaines Indicatif U</td><td>Ua : zone urbaine ancienne Ub : domaine de Rimberlieu Uc : quartier de la Gare UL : pôle sportif</td><td>Parties bâties de l'espace aggloméré où les réseaux sont présents</td></tr><tr><td>A urbaniser Indicatif AU</td><td>1AU (reste à confirmer)</td><td>Secteur de projet/ de développement qui au vu de la capacité suffisante des réseaux pour desservir la future opération, est planifiée sur le court-moyen terme (immédiatement urbanisable après l'approbation du PLU).</td></tr><tr><td>Agricole Indicatif A</td><td>A</td><td>Grands ensembles agricoles du territoire, non concernés par des risques, des paysages d'intérêt, une topographie et des périmètres de protection des captages d'eau potable</td></tr><tr><td>Naturelle et forestière Indicatif N</td><td>N : zone naturelle générale Nb : naturel bâti peu dense Ne : future place végétale Nr : naturel à risques Nc : naturel ressource eau potable</td><td>Englobe les ensembles boisés, les 2 vallées sèches qui soulignent les limites communales Ouest Est.</td></tr></table>			Zones	Secteurs	Description	Urbaines Indicatif U	Ua : zone urbaine ancienne Ub : domaine de Rimberlieu Uc : quartier de la Gare UL : pôle sportif	Parties bâties de l'espace aggloméré où les réseaux sont présents	A urbaniser Indicatif AU	1AU (reste à confirmer)	Secteur de projet/ de développement qui au vu de la capacité suffisante des réseaux pour desservir la future opération, est planifiée sur le court-moyen terme (immédiatement urbanisable après l'approbation du PLU).	Agricole Indicatif A	A	Grands ensembles agricoles du territoire, non concernés par des risques, des paysages d'intérêt, une topographie et des périmètres de protection des captages d'eau potable	Naturelle et forestière Indicatif N	N : zone naturelle générale Nb : naturel bâti peu dense Ne : future place végétale Nr : naturel à risques Nc : naturel ressource eau potable	Englobe les ensembles boisés, les 2 vallées sèches qui soulignent les limites communales Ouest Est.	
	Zones	Secteurs	Description																
	Urbaines Indicatif U	Ua : zone urbaine ancienne Ub : domaine de Rimberlieu Uc : quartier de la Gare UL : pôle sportif	Parties bâties de l'espace aggloméré où les réseaux sont présents																
	A urbaniser Indicatif AU	1AU (reste à confirmer)	Secteur de projet/ de développement qui au vu de la capacité suffisante des réseaux pour desservir la future opération, est planifiée sur le court-moyen terme (immédiatement urbanisable après l'approbation du PLU).																
Agricole Indicatif A	A	Grands ensembles agricoles du territoire, non concernés par des risques, des paysages d'intérêt, une topographie et des périmètres de protection des captages d'eau potable																	
Naturelle et forestière Indicatif N	N : zone naturelle générale Nb : naturel bâti peu dense Ne : future place végétale Nr : naturel à risques Nc : naturel ressource eau potable	Englobe les ensembles boisés, les 2 vallées sèches qui soulignent les limites communales Ouest Est.																	
Le principe d'une zone urbaine spécifique pour le noyau villageois (zone Ua) est validée par la commission PLU. Le règlement attaché à la zone Ua sera rédigé pour la conservation d'une ambiance urbaine traditionnelle et la préservation des caractéristiques architecturales du bâti.																			
Le groupe de travail souhaite apporter des précisions sur la zone Uc (Quartier de la Gare) : - Il existe en zone Uc (quartier de la Gare au bâti majoritairement récent) du bâti ancien (3 maisons sont citées) qui porte la qualité architecturale propre à l'identité de Villers-Sur-Coudun. M. Le Maire ainsi que les autres membres du groupe de travail tiennent à garder ces bâtiments en l'état ou à minima conserver les matériaux principaux (pierre et/ou bois). - M. Le Maire identifie deux constructions à préserver, il s'agit de la parcelle n°547 située au 10 Allée des Platanes, qui est le Restaurant La Bergerie et de la parcelle n°562 située au 2 Allée des Platanes et identifiée comme étant la « Maison du Garde ». - Le bureau d'étude apporte un éclairage en expliquant qu'il est possible de pointer ces bâtiments dans le règlement (au titre de bâti patrimonial, historique) et de définir des prescriptions particulières en termes de conservation et/ou d'évolution de ce bâti. Il est précisé qu'il s'agit d'un outil réglementaire différent des prescriptions attachées à un Monument Historique (MH), servitude gérée par l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le cas de bâti protégé, c'est le règlement écrit qui précise les conditions de protection (règlement écrit par la commune). - M. Le Maire ajoute que ces prescriptions devront concourir à la valorisation de l'identité du village de Villers-sur-Coudun. Il est convenu que la commission PLU fasse un recensement des bâtisses anciennes à préserver ; ce repérage sera communiqué au bureau d'étude pour un report graphique sur le règlement du futur PLU.																			
De façon plus globale pour le bâti ancien en zone Ua, la question de l'isolation des constructions a été posée. L'isolation extérieure sur du bâti ancien apparaît souvent peu esthétique (plaques en polystyrène par exemple) et l'isolation intérieure ferait perdre des m². Le bureau d'étude précise que pour cette question aussi le règlement pourra indiquer des alternatives d'isolation extérieure en adéquation avec la qualité architecturale du bâti. Le groupe de travail propose déjà de communiquer (via les outils communaux mis en place) auprès des habitants sur les règles qui seront fixées à titre préventif.																			
Le projet de plan de zonage du futur PLU dans son entièreté est questionné quant à son respect de l'ancien zonage défini par le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 2011, devenu caduc aujourd'hui. Pour rappel, la commune est aujourd'hui régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).																			
Le bureau d'études rappelle que la démarche de l'élaboration du PLU constitue une remise à plat de l'ancien document d'urbanisme, devenu caduc. De plus, il semble primordial de rappeler que les contextes réglementaire et législatif ont largement évolué depuis 2011 et que les préoccupations en matière de planification ne sont plus les mêmes. Il n'est donc pas conseillé (même proscrit) de s'en tenir exactement aux droits à construire qui figuraient au POS																			

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	8
	Concernant la zone UL (pôle sportif), <i>M. Le Maire</i> évoque un prochain rendez-vous avec le propriétaire du site pour évoquer l'avenir du club sportif. <i>Le bureau d'étude</i> rappelle que le classement UL confirme la vocation sportive et de loisirs du site et n'autorisera de ce fait dans le règlement écrit, que les aménagements, constructions liés à ces destinations. Il s'agit donc soit de confirmer la vocation actuelle du site, soit d'anticiper des vocations projetées (si la commune est en accord avec le projet). Un retour sera fait au bureau d'étude après l'échange avec le propriétaire du site. Le projet de zonage présenté au groupe de travail appréhende les fonds de parcelles du tissu ancien (zone Ua) sous un classement A (agricole). Le <i>groupe de travail</i> s'inquiète de ce classement qui pourrait contrarier les propriétaires de ces parcelles car elles perdront de la valeur si ce projet de zonage est validé. Une partie du <i>groupe de travail</i> demande à ce que le futur PLU reprenne les dispositions du POS, soit un classement de l'intégralité des fonds de parcelles en zone d'extension future (ex-zone NA, devenues AU). <i>M. Le Maire</i> ne souhaite pas que le droit de construire du POS soit totalement reconduit car il est caduc. <i>Le bureau d'étude</i> attire l'attention des élus sur ce choix qui ne répond absolument pas aux politiques publiques actuelles en matière de planification (limitation de la consommation d'espace, Zéro Artificialisation Nette, Loi Climat et Résilience, SRADDET...). Cette option de zonage encourage à la consommation d'espace et apparaît bien trop ambitieux par rapport au statut de village de Villers-sur-Coudun et aux orientations du SCoT du Pays des Sources (avec lequel le futur PLU se doit d'être compatible). <i>La représentante de la Communauté de Communes du Pays des Sources</i> confirme l'analyse du bureau d'études, notamment à cause de la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % (par rapport à la période de référence 2011-2020) le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 pour finalement atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette pour l'horizon 2050. <i>Le bureau d'étude</i> propose une alternative au <i>groupe de travail</i> qui est celle de classer les fonds de parcelles en zone naturelle à vocation de jardin (traduction fidèle de l'usage actuel) avec la définition d'un secteur Nj par exemple. Dans son règlement écrit, le secteur Nj autoriserait (sur la base de règles d'emprise, d'implantation et de hauteur encadrées) les abris de jardins, buchers, piscine ou tennis, serres (...), occupations usuelles sur des parties jardinées. <i>M. Le Maire</i> précise que cette alternative à la solution à privilégier. Pour rappel, l'artificialisation des sols consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...) (source : https://www.ecologie.gouv.fr/artificialisation-des-sols) <i>Le bureau d'études</i> insiste véritablement sur le fait qu'il est dans l'intérêt de l'approbation du PLU de ne pas appréhender l'intégralité des fonds de parcelles en zone à urbaniser ou en zone urbaine. La trop forte consommation d'espace engendrée par le PLU (sans argumentaire solide) sera nécessairement pointée par les Personnes Publiques Associées et amènera le projet de PLU à recevoir des avis défavorables lors de la Consultation. <i>Le groupe de travail</i> tient à priori, à préserver les intérêts des propriétaires en maintenant ces fonds de parcelles en zone urbaine/urbanisable. Il est proposé qu'une réunion interne soit organisée pour que le groupe de travail puisse en discuter. Le bureau d'études transmettra à cette occasion un plan de zonage (version papier format A0) pour base de réflexion. Un retour sera fait au <i>bureau d'études</i>.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	8
3	Le PLU étant un document de planification sur le court-moyen-long terme, il s'agit de s'interroger sur d'éventuelles options de développement. Comme l'expose le PADD débattu par le Conseil Municipal, alors même que l'objectif démographique reste modéré, le résiduel constructible des enveloppes agglomérées ne suffit pas. Il s'agit donc d'entamer une réflexion pour les sites qui peuvent se révéler stratégiques pour « absorber » le développement urbain futur. <i>Le bureau d'études</i> rappelle qu'il est question de construire une trentaine de logements mais que la construction se fera progressivement. Aussi, dans le cadre du diagnostic deux sites avaient été pointés : - Le site 1 – Chemin de la Sens : il s'agit de la parcelle n°53, à l'angle de la rue St-Jean et du Chemin de la Sens, d'une surface de 1ha. Les informations recueillies auprès du propriétaire (ex-exploitant agricole) présent à la réunion : la parcelle est aujourd'hui sous bail rural pour un jeune exploitant agricole qui loue la ferme située en face. Des chevaux y pâturent. - Le site 2 – Lieu-dit « Le Bosquet » : il s'agit des parcelles n°239p, n°60, n°68, n°67, n°65, n°64, n°62, n°63p. situées en frange Est de la rue Saint-Jean. Le site n'est actuellement pas bâti (fonds jardinés de parcelles privatives, avec plusieurs propriétaires). 		
	Compte tenu des échanges précédents et des tendances de choix de zonage, <i>le bureau d'études</i> s'interroge sur la nécessité d'entamer un comparatif sur ces 2 sites. En effet, l'intégration en zone urbaine ou à urbaniser de l'intégralité des fonds de parcelles annulerait toute inscription de site préférentiel pour un développement futur (notamment en termes de consommation/artificialisation d'espaces). Aussi, l'îlot agricole du Chemin de la Sens sera sur la base de la confirmation de son usage agricole, intégré à la zone A du futur PLU. <i>M. Le Maire</i> rappelle un des projets repris dans le PADD qui est celui de définir un secteur préférentiel pour permettre un aménagement d'ensemble compilant une offre mixte en logements, une offre de commerces et services de proximité et d'un espace public paysagé. Il rappelle d'ailleurs les conclusions du questionnaire « Quel Villers pour demain ? » qui a été réalisé dans le cadre de la Concertation avec les habitants : la demande générale des habitants pour l'implantation de commerces de proximité dans le village. <i>M. Le Maire</i> craint que le non-affichage d'un secteur spécifique par le PLU soit une cause de non concrétisation/aboutissement du projet. <i>Le groupe de travail</i> est réticent à l'idée que le PLU identifie un secteur géographique spécifique pour le projet mixte affiché par le PADD. <i>Le groupe de travail</i> indique que le classement en U ou AU des fonds de parcelles sera l'occasion d'autoriser des implantations commerciales, de services, résidentielles au coup par coup. En réponse, <i>le bureau d'études</i> précise que ce type de développement non planifié restera « opportun » et risque d'être totalement désorganisé, sans approche d'ensemble (notion de projet) et ne pas répondre à l'ambition d'un aménagement fédérateur et central.		

La question du domaine de Rimberlieu est ensuite abordée. Le groupe de travail valide la définition d'une zone urbaine spécifique sur ce quartier résidentiel boisé. Il est souhaité qu'une trame soit ajoutée pour protéger les boisements présents. En effet, trop de coupes sont aujourd'hui observées, ce qui risque à terme de dénaturer le profil boisé du lotissement. Il s'agit de préserver la trame verte qui participe de la qualité paysagère du site, de la qualité générale du cadre de vie et de la biodiversité locale. Il est proposé l'application d'une trame « éléments de paysage à protéger » avec en écho dans le règlement écrit, les conditions de la protection (règle de base = protection et maintien des arbres avec possibilité de coupes en cas de raisons sécuritaires ou phytosanitaires démontrées par le pétitionnaire). *Le groupe de travail* valide ce principe.

ooo

A l'issue de la réunion, le bureau d'études réaffirme l'obligation qu'ont les PLU à respecter une sobriété foncière dans la gestion du territoire. Dans ce contexte, le scénario d'englober l'intégralité des fonds de parcelles bâties du village central (jusqu'aux chemins du Tour de Ville) sous un classement U ou AU apparaît trop ambitieux.

***Le bureau d'études* invite le groupe de travail à se réunir pour en rediscuter ; il confirme être disponible pour répondre aux éventuelles questions/interrogations du groupe de travail.**

***M. Le Maire* demande qu'une réunion soit organisée avec les services de la DDT (service central SAUE de Beauvais et antenne DTNE) afin de discuter à propos de la traduction réglementaire et des politiques publiques de l'Etat en matière de planification notamment (modération consommation d'espace, objectif du ZAN...).**

***Le bureau d'études* se charge de prendre contact avec les services de la DDT en vue de la tenue de cette réunion.**

VERDI

Commune de VILLERS-SUR-COUDUN

Compte-rendu de réunion PLU