

Commune de VILLERS-SUR-COUDUN

Compte-rendu de réunion PLU

Objet de la réunion :	Poursuite de l'examen du règlement graphique	CR n°	9
Date & lieu :	20/02/2023	Mairie de Villers-sur-Coudun	
Rédacteur :	Virginie COUTARD	Nbr de page :	7
Diffusé le :			

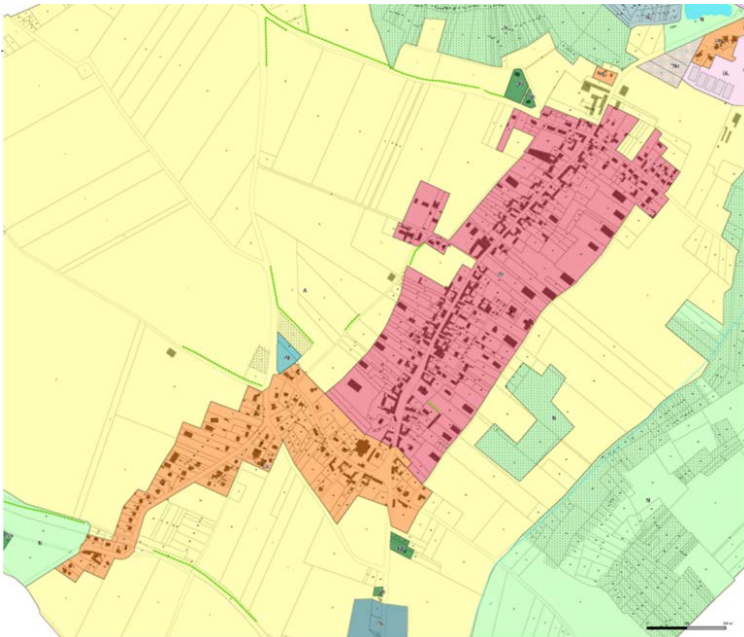
Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Commune de Villers-sur-Coudun, Maire	BARBET	Antoine	antoine.barbet@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	VERVAËT	Philippe	philippe.vervaet@villerssurcoudun.fr		x	x
Commune de Villers-sur-Coudun	HERVIEU	Anne-France	contact@villerssurcoudun.fr		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
CCPS, service instructeur			ads@cc-pays-sources.org			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	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)			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

Ordre du jour :

- Poursuite de l'examen du projet de zonage

Opération :		CR n°	9
Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun		Action	
Sujets abordés		Date	Concerne
1	En préambule, le bureau d'études fait un rappel de la précédente réunion, en date du 8 novembre 2022. Cette réunion portait sur la traduction réglementaire du projet communal affiché par le PADD débattu. Lors de cette réunion, les grandes lignes du zonage avaient été validées. Toutefois, un point bloquant portait sur le traitement réglementaire des fonds de parcelles bâtis du village centre. En effet, la trame bâtie du village de Villers sur Coudun s'appuie sur un parcellaire lanieré, très en profondeur. Initialement appréhendés sous un classement agricole, et envisagés ensuite sous une zone naturelle « jardins », les fonds de parcelles n'ont pas fait l'unanimité au sein de la commission PLU. En effet, les avis divergent au sein du groupe de travail. Certains pensent que le PLU n'a pas à « spolier » les propriétaires fonciers et proposent donc d'appréhender l'intégralité des parcelles bâties sous un classement urbain (option 1), alors qu'une minorité s'oriente vers la distinction à l'échelle des parcelles de la partie bâtie et de la partie jardin (option 2). Les élus soutenant l'option 1 précisent que les chemins de village périphériques pourraient devenir des voies de desserte pour les nouvelles constructions. Le bureau d'études sensibilise les élus sur l'option 1, qui pourrait encourager les dérives urbaines et modifier totalement la trame bâtie qui caractérise aujourd'hui le village (développement urbain dit en double, voire en triple rideau). De plus, il a été rappelé au groupe de travail les politiques publiques en matière de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), de limitation de l'imperméabilisation et de modération de la consommation d'espace. Le scénario de l'option 1 apparaît contraire à ces dernières et risque de fragiliser la légalité du PLU. Il s'agissait, pour avancer sur le projet de zonage, de pouvoir lors de la réunion, réengager la réflexion sur le traitement des fonds de parcelle. Monsieur le Maire informe l'assemblée que depuis quelques mois, la commune reçoit des demandes d'urbanisme concernant des projets d'habitation sur les fonds de parcelles. Il s'agit dans chacun des cas, de projets qui planifient la construction de plusieurs habitations (jusque 4 parfois). Monsieur le Maire confirme la forte pression foncière observée sur le territoire et s'inquiète de l'évolution possible si le futur document d'urbanisme n'encadre pas réglementairement les choses. Le bureau d'études attire l'attention du groupe de travail sur les conséquences d'un développement non maîtrisé : incidences sur la capacité des réseaux, création de voie privée étroite, multiplication des accès sur la RD, augmentation des flux de circulation, asphyxie des équipements, modification de la silhouette du village avec du bâti qui s'expose visuellement depuis la plaine agricole (...). Monsieur le Maire expose les projets reçus en mairie dernièrement : ✓ Projet sur la rue Saint Jean (3 maisons sur un fond de parcelle) Le premier projet présenté lors de la réunion a fait l'objet d'un sursis à statuer de la part de M. Le Maire. Le sursis à statuer permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre l'exécution ou la mise en œuvre du futur PLU.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	9
2	✓ Projet sur la rue de la Gare Le deuxième projet présenté est situé sur la rue de la Gare. Il prévoit la construction de 3 maisons sur une superficie totale de 3 112m². Ce projet a été rejeté par le SDIS. ✓ Deuxième projet sur la rue Saint Jean Le projet prévoit la construction d'une maison en fond de parcelle en alignement avec les autres habitations ainsi que la création d'un accès sur chemin privé. Pour illustrer ces propos quant aux dérives urbaines possibles, le bureau d'études présente une carte qui projette les possibles développements urbains dans le cas d'une zone urbaine englobant l'intégralité des propriétés.  <i>Projection de bâti en fond de parcelles</i> M. Le Maire est contre l'appréhension en zone urbaine des fonds de parcelles parce que cela va à l'encontre des orientations du PADD, telles que validées par le Conseil Municipal. Si ces dernières devaient être modifiées, cela nécessiterait de redébattre à nouveau sur le PADD (retard dans la procédure). M. Le Maire suggère que cette question soit soumise au vote populaire et que l'ensemble des habitants puissent donner leurs avis. Le bureau d'études émet des réserves sur cette démarche, qui pourrait se révéler contreproductive . Il s'agit, avant de sonder la population, que le groupe de travail arrive à un consensus. Le bureau d'études insiste sur la nécessité d'adopter une stratégie claire quant à l'appréhension en zone urbaine des fonds de parcelles. La proposition de certains membres du groupe de travail de traiter les demandes au cas par cas semble difficilement envisageable. Au vu de la multiplication des demandes de permis de construire en fond de parcelles, il sera difficilement possible d'accorder ou de rejeter des demandes de façon aléatoire et sans critère précis.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	9
3	Afin d'avancer sur le PLU, le bureau d'études propose de revenir sur les scénarii possibles : ✓ SCENARIO 1 : Appréhender l'intégralité des propriétés bâties sous un classement urbain (avec option possible de transformer le chemin de tour de village en voie de desserte) ✓ SCENARIO 2 : appréhender les avants de parcelles bâties en zone urbaine et les parties jardinées des propriétés sous un classement naturel jardin (secteur Nj par exemple) ✓ SCENARIO 3 : Cibler un secteur du village préférentiel qui pourrait accueillir de nouvelles constructions sur des fonds de parcelles jardinés. Dans son rôle d'accompagnement technique, le bureau d'études confirme que le scénario 1 sera difficilement justifiable et semble incompatible avec les orientations du PADD tel que débattu par le Conseil Municipal. De plus, le coût d'aménagement du tour de village en voie de desserte se révélerait démesuré pour les finances communales. La majorité du groupe de travail estime que le scénario 2 est trop pénalisant pour les propriétaires fonciers. La commission PLU demande s'il est possible de règlementer la surface minimale ou maximale des futurs terrains constructibles. Le bureau d'études explique que la réglementation actuelle ne permet plus de fixer une taille de terrain, ni de longueur de façade (en lien avec la notion de mixité rendue obligatoire dans les PLU). Il est toujours possible, via le règlement écrit, de fixer des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur. Une réflexion plus poussée est donc engagée sur le scénario 3. Le secteur de l'impasse d'Offémont est ciblé par le groupe de travail : les fonds de parcelles des propriétés de la rue Saint-Jean sont directement bordés par une voie aménagée qui fait aujourd'hui le lien entre le site de la salle polyvalente-école et la rue d'Offémont. Elle n'est pas ouverte à la circulation automobile. Il est projeté de rendre constructible la façade directement desservie par cette base de voirie sur une profondeur raisonnable et de maintenir un secteur naturel de jardin (secteur Nj) en zone tampon avec les constructions existantes de la rue Saint-Jean. La façade de 400m linéaires permettrait de répondre aux objectifs annoncés par le PADD en termes de nouvelles habitations (en complément de la mobilisation des dents creuses). Il est proposé d'imposer que les nouvelles habitations soient implantées façade côté impasse d'Offémont. Après échanges et discussions, le groupe de travail valide cette option. Le bureau d'études procèdera au remaniement du plan de zonage pour intégrer graphiquement cette nouvelle décision. Il est entendu que l'intégralité des autres fonds de parcelles dédiés aux parties jardinées sera appréhendée sous un classement Nj. Le règlement attaché au secteur Nj permettra l'édification d'abris de jardins, d'annexes usuelles mais interdira la construction de nouvelles habitations. Le bureau d'études rappelle l'importance de préserver des zones vertes au sein de l'enveloppe agglomérée pour la préservation des espaces d'infiltration des eaux de surface, le maintien d'une ceinture verte paysagère favorable à la biodiversité. M. Le Maire propose de solliciter l'avis des différents gestionnaires en charge des réseaux pour avoir une évaluation des coûts et ainsi permettre à la commission de savoir quelle proposition est viable et réaliste. Suite à la proposition retenue de fractionner les fonds de parcelles de l'impasse d'Offémont, M. Le Maire demande s'il y a besoin de modifier le PADD. Le bureau d'études précise qu'il est possible d'effectuer un débat complémentaire du PADD, pour préciser cette orientation lors d'un prochain Conseil Municipal.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	9
4	<u>Autres points :</u> • Monsieur le Maire revient sur la nécessité de planifier dans le PLU un secteur préférentiel pour l'accueil de commerces et services de proximité. Il affirme que sans cette disposition particulière du PLU, aucun projet ne verra le jour. De plus, il rappelle que cette orientation est ressortie comme étant une attente des habitants lors du sondage en ligne. Certains membres de la commission PLU pensent que cela restera possible par opportunité, sans cibler un secteur spécifique. Le bureau d'études évoque le fait que ces implantations par opportunités ne se répondront pas forcément de façon cohérente et n'auront pas l'effet attendu d'un espace vivant et central dans le village. Monsieur le Maire signale que le secteur identifié entre le village et Rimberlieu pourrait finalement jouer ce rôle d'espace de vie et de rencontre. • La question du stationnement dans le domaine de Rimberlieu est abordée. M. Le Maire explique que trop de voitures se garent sur la voie publique et certains « aménagent » sur l'espace public perméable des espaces de stationnement avec des graves, du bitume ou divers matériaux de remblais. Il est strictement interdit d'intervenir sur l'espace public et d'imperméabiliser. Le bureau d'études rappelle le pouvoir de police du Maire qui permet de verbaliser. La commune peut profiter de communications (bulletin municipal,...) et du canal d'information en place pour rappeler ces règles aux habitants. Le PLU pourra rappeler ces obligations et réglementer les normes de stationnement à respecter pour les nouvelles constructions (stationnement à prévoir sur l'assiette foncière de l'opération) et l'interdiction de stationnement sur l'espace public. • M. Le Maire fait part de sa volonté d'identifier des chemins à préserver. Une proposition graphique sera faite à la commune. ooo A l'issue de la réunion, le bureau d'études propose que la date de la prochaine réunion soit fixée après examen du nouveau plan de zonage par la commission PLU. Le bureau d'études mettra à profit ce temps pour rédiger une ébauche de règlement écrit sur les zones stabilisées.		

