

Commune de VILLERS-SUR-COUDUN

Compte-rendu de réunion PLU

Objet de la réunion :	Réunion Point d'étape sur le PLU avec les PPA	CR n°	10
Date & lieu :	04/04/2023	Mairie de Villers-sur-Coudun	
Rédacteur :	Virginie COUTARD	Nbr de page :	5
Diffusé le :	23/05/2023		

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	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
Commune de Villers-sur-Coudun	MARECHAL	Olivier	olivier.marechal@villerssurcoudun.fr			x
Commune de Villers-sur-Coudun	CREPIN	Julien	julien.crepin@villerssurcoudun.fr		x	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
Commune de Villers-sur-Coudun	HERVIEU	Anne-France	contact@villerssurcoudun.fr		x	x
Communauté de Communes du Pays des Sources (CCPS)	VERBEKE	Elodie	verbeke@cc-pays-sources.org		x	x
VERDI	COUTARD	Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr		x	x
Assistance Départementale pour les Territoires de l'Oise (ADTO)	DILLENSEGER	Romain	rdillenseger@adto-sao.fr		x	x

Ordre du jour :

- Réunion point d'étape sur le PLU / Echange avec les Personnes Publiques Associées (PPA)

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu

Opération :		CR n°	10
Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun		Action	
Sujets abordés		Date	Concerne
1	En préambule, un tour de table est fait afin que chacun des participants se présente. Le bureau d'études introduit la réunion en rappelant l'objectif de cette dernière : il s'agit dans le cadre de l'élaboration du PLU sur la commune de Villers-sur-Coudun (phase traduction réglementaire du projet communal) de partager avec les PPA partenaires les questionnements de la commission PLU, notamment en matière de choix spatialisé pour le développement urbain. Ce point mérite d'être examiné de très près. En effet, la trajectoire ZAN est aujourd'hui engagée et les documents de planification se doivent d'intégrer d'ores et déjà la notion de sobriété foncière, et réduire les surfaces artificialisées. A cette occasion, il semble intéressant de rappeler la définition de l'artificialisation : <i>L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage". Cette définition est complétée, par le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme.</i> Les précédentes réunions portant sur le règlement graphique n'ont pas permis d'arriver à un consensus au sein du groupe de travail. A ce jour, plusieurs visions du développement urbain sont envisagées par le groupe de travail : ✓ OPTION A : La volonté d'une partie du groupe de travail de ne pas « spolier » le droit de propriété et d'appréhender l'intégralité des parcelles sous un classement urbain (zone U), à l'image de l'ancien POS. Cette projection amènerait à une consommation d'espace excessive et peut à terme encourager les dérives urbaines découlant sur des opérations de densification en fond de parcelles (pour information, la mairie doit déjà faire face à des PC planifiant la réalisation de plusieurs habitations à l'arrière du front bâti de la rue Saint-Jean). Au vu du potentiel du foncier, la population du village pourrait quasiment doubler. ✓ OPTION B : L'approche du tissu urbain du village principal sous un double classement : U pour le bâti existant et un statut naturel jardin pour les fonds de parcelles. Le bandeau appréhendé en zone urbaine permettrait de nouvelles constructions sur la base d'un canevas foncier encadré et le classement naturel jardin sur les parties arrière autoriserait l'édification d'annexes usuelles en encadrant les emprises et hauteurs (abris de jardin, bucher, piscine, tennis...) ✓ OPTION C : L'inscription d'une zone à urbaniser (zone de projet) au niveau de l'impasse d'Offémont, sur les fonds de parcelles du bâti de la rue Saint-Jean, pour permettre l'édification d'habitations (la route est déjà existante mais les réseaux sont absents). La projection d'une urbanisation de la rive de l'impasse d'Offémont amène à se poser la question de la faisabilité du projet, notamment en termes de coût de mise en œuvre des réseaux (+ voir si la voirie actuelle est adaptée). A ce sujet, les gestionnaires des réseaux seront questionnés pour évaluer au plus juste le montant des travaux. Deux options sont possibles : la zone est appréhendée sous une opération d'ensemble portée par un aménageur qui prend en charge le coût des travaux OU l'urbanisation se fait au coup par coup et la commune avance le coût des travaux (avec possibilité de répercuter ce montant via une taxe d'aménagement majorée à 20% sur cette section du village). La zone 2AUh reportée sur le projet de zonage couvre une surface de 1.7 ha environ. Lors des discussions, l'assemblée s'accorde à dire qu'il paraîtrait pertinent de ne pas « coller » la zone 2AU directement à l'arrière de l'école et de la salle polyvalente. Si la zone est maintenue, son emprise pourra être revue à la baisse pour laisser du foncier disponible à l'arrière du pôle d'équipements publics, pour d'éventuels projets d'extension ou d'accueil de nouveaux équipements. La même question pourra se poser sur la préservation des boisements existants et/ou des secteurs sensibles sur le plan hydraulique (accumulations d'eau).		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	10
2	Si la zone est confirmée, les élus font part de leur souhait : d'une implantation systématique en retrait de l'alignement et des limites latérales, d'une implantation des futures habitations avec la façade principale tournée vers l'impasse d'Offémont, unique voie de référence et enfin, le maintien d'un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre à l'échelle de chaque parcelle. Sur la base de ce schéma urbain, la capacité d'accueil de la zone 2AUh peut être estimée à une 20^e de nouvelles habitations. Le bureau d'études rappelle que les réflexions doivent impérativement intégrer la notion d'économie de consommation d'espace et de limitation du phénomène d'imperméabilisation. Pour information, la période de référence (2009-2021) fait état d'une consommation totale proche de 21 000m². Ainsi, la projection de la trajectoire ZAN telle que définit dans la Loi Climat et Résilience amènerait à une enveloppe nette proche de 1 ha d'ici l'horizon 2030. Aussi, sur les conseils du bureau d'études il a semblé pertinent de partager cette situation et de recueillir l'avis des PPA partenaires. En marge de ces interrogations, le groupe de travail s'accorde sur : ✓ Pour le lotissement de Rimberlieu : définition d'une zone urbaine spécifique et application d'une trame paysagère mettant en valeur le caractère boisé du quartier. La démarche est de maintenir un équilibre bâti (pas de densification) et de ne pas dénaturer la trame forestière existante (règle de base = protection des boisements existants). ✓ L'inscription d'un secteur spécifique, trait d'union entre le quartier de Rimberlieu et le village, ayant pour vocation l'accueil de commerces/services de proximité (ex. boulangerie, épicerie, cellules médicales...), d'équipement pour la petite enfance (ex. MAM, crèche...) et d'une offre en logement spécifique pour les seniors. Le nouveau pôle serait agrémenté d'une place publique aménagée et d'un schéma paysagé qualitatif. Le projet vise à la création d'un lieu de vie pour le village, agréable pour le bien être des habitants et qui présente l'avantage de « lier » les 2 entités bâties. Sur ce secteur, le PLU proposera une OAP. Les remarques suivantes sont faites : • Mme TABARY, représentante de la DDT Oise : - il est fait mention du fond friche, outil proposé aux collectivités. Le fonds friches est consacré au recyclage foncier pour des projets d'aménagement urbain, de relocalisation d'activités et de revitalisation des cœurs de villes et des périphéries urbaines. Il existe une friche au sein de l'enveloppe agglomérée du village (rue de la Gare), présentant des traces de pollution (chrome). Le foncier appartient en partie à la commune (une partie reste privée). - selon la DDT, le rythme de croissance de 0.8% annoncé par le PADD débattu semble difficile à justifier (au vu des périodes démographiques passées). Il est toutefois rappelé que le SCoT du pays des Sources identifie Villers-sur-Coudun comme « village dans l'aire des pôles » et lui attribue un rythme de croissance compris entre 1.10 et 1.15% à l'horizon 2030. Le BE signale que le choix d'un rythme de croissance en-dessous de 0.8% risque d'impacter la compatibilité du PLU avec le SCoT. La commune estime que le village retrouve une dynamique démographique, tout en restant en accord avec les capacités des équipements et des réseaux. Il s'agit que le village « vive » tout en respectant les équilibres urbains et naturels du territoire. - La nécessité de respecter d'ores et déjà la trajectoire du ZAN est confirmée. Il est attendu du PLU, un effort de consommation d'espace et d'optimisation des enveloppes agglomérées existantes. - Il est proposé de faire un recensement des propriétés communales (données qui seront communiquées au BE par la commune) afin d'envisager des actions de renaturation, des actions en faveur de la biodiversité (...) qui pourraient compenser/équilibrer la balance de la consommation d'espace.		

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	10
3	Le groupe de travail a saisi les enjeux liés à la fois à la trajectoire ZAN, au risque de dérives urbaines dans le cas d'une zone urbaine trop « génèreuse » tant en superficie, qu'en dispositions réglementaires. L'option de reprendre l'emprise de la zone urbaine du POS (devenu caduc) est donc écartée. Il semble que les avis tendent vers le scénario d'une zone urbaine délimitée sur une profondeur « raisonnable » (le distance de 50m est évoquée) ; le règlement écrit pourrait encadrer à la fois la densité (voire le nombre d'unités bâties nouvelles acceptées), les implantations, le ratio d'Espace Libre de Pleine Terre (...) afin de maîtriser le développement urbain. Le BE rappelle les fortes potentialités du parcellaire des rues principales du village et rappelle la nécessité de bien évaluer les incidences sur la capacité des réseaux en place à répondre aux besoins des nouvelles constructions. Le scénario de la zone 2AUh impasse d'Offémont sera également réinterrogée sur la base des retours des gestionnaires quant au coût des travaux d'extension des réseaux (et renforcement voirie ?). Le bureau d'études précise qu'un choix doit être fait entre les 2 scénarios ; ils ne peuvent pas être cumulatifs, au vu à la fois des données chiffrées annoncées par le PADD débattu et de la trajectoire ZAN à respecter. <u>BILAN :</u> Il est convenu que le groupe de travail communal se réunisse pour arbitrer le scénario qui sera affiché dans le futur PLU. M. Le Maire propose de solliciter l'avis des différentes 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. Une fois que le règlement graphique stabilisé, le BE évaluera la nécessité de programmer un débat PADD complémentaire. Le BE transmettra prochainement un projet de règlement écrit au groupe de travail pour, dans un premier temps, un examen en interne.		