

Objet de la réunion :	Réunion publique avant l'arrêt du PLU en Conseil municipal	CR n°	13
Date & lieu :	23/09/2024	Salle polyvalente de Villers-sur-Coudun	
Rédacteur :	Léa Chmiélarski	Nbr de page :	2
Diffusé le :	14/10/2024		

Ordre du jour :

- Une quarantaine de participants
- Rappel des étapes de l'élaboration du PLU
- Rappel des grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Présentation des principales traduction réglementaires du PADD dans le plan de zonage et le règlement écrit
- Temps d'échanges

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu

Le présent compte-rendu fait état des principaux sujets de discussions qui sont ressortis durant les temps d'échanges.

Opération :	Elaboration du PLU de Villers-sur-Coudun	CR n°	13
Relevé de décisions		Action	
		Date	Concerne
Synthèse des principales questions/réponses durant les temps d'échange			
▪ Inquiétudes formulées vis-à-vis des problèmes liés à l'approvisionnement en eau de la commune (manque de débits sur certaines parties de la commune), notamment par rapport aux objectifs démographiques affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ➔ Rappel : objectif démographique fixé à une croissance annuel de 0,8%. ➔ Cette croissance est compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté de Communes du Pays des Sources. L'objectif démographique a même été réduit par rapport aux indications du SCoT, qui sont plutôt de l'ordre de 1,10 à 1,15% par an pour Villers-sur-Coudun. La commission PLU a en effet préféré afficher une croissance moins élevée de 0,8% par an de la population de la commune. Cette croissance modérée permet de favoriser une redynamisation raisonnée, tout en conservant le caractère rural du village et en ne surchargeant pas la capacité des réseaux actuels à accueillir de nouveaux habitants. ➔ Des études techniques et travaux spécifiques sur les réseaux d'eau sont nécessaires pour analyser et résoudre ces problèmes liés à l'approvisionnement en eau. ➔ Par ailleurs, les points de captage d'eau potable présents sur la commune sont protégés par un classement naturel spécifique (Nc). ▪ Question posée à propos de la prise en compte des énergies renouvelables et de l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le PLU ➔ Le PLU prend en compte ces questions à travers un rappel des dispositions des articles L.111-16 et L.151-28 du Code de l'urbanisme ▪ Question sur la rétroactivité du PLU ➔ Un PLU ne permet pas d'annuler des autorisations d'urbanisme délivrées avant sa date d'approbation, il n'a pas d'effet rétroactif. Il s'appliquera uniquement pour toutes les nouvelles demandes d'autorisation d'urbanisme à compter de sa date d'approbation. ➔ ▪ Eclairage apporté sur les bandes de constructibilité affichés dans le règlement écrit : ➔ Certaines zones affiches une bande de constructibilité principale et une bande secondaire (en double rideau). Sur cette dernière une emprise au sol moins importante des constructions est imposée afin de favoriser une densification raisonnable des fonds de parcelles, comprenant une part important d'espaces libres et végétalisés. ➔ La profondeur des bandes de constructibilité s'appréhende à partir des voies des circulation ouvertes au public. ➔ La zone urbaine Ub (domaine de Rimberlieu) présente une bande constructible d'une profondeur de 6 m à 25 m à compter des voies de circulation ouvertes au public. Cependant, les extensions des constructions existantes restent admises au-delà de cette bande.			

1	▪ Questionnements sur les parcelles classées Nj sur le plan de zonage : ➔ La zone Nj correspond aux secteurs naturels de fonds de parcelles jardinés, nécessitant de conserver leur occupation naturelle, libre de toute construction, excepté les annexes usuelles qui y sont admises. ➔ Ce classement répond à plusieurs objectifs inscrit dans le PADD, notamment ceux du Défi 2. Ce défi à l'ambition d'assurer une gestion durable du territoire et de préserver ses richesses. Ce classement permet aussi de limiter les extensions urbaines, afin de favoriser une densification du centre du village et de répondre à l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers inscrit dans la loi Climat et Résilience de 2021. ▪ Question posée sur la position de la commune vis-à-vis du projet de voie verte intercommunal ➔ La municipalité est favorable à ce projet ➔ Un emplacement réservé (ER1) a été inscrit sur le plan de zonage afin de dédier le terrain d'assiette du projet à cet aménagement. ➔ Des études sont en cours à l'échelle de la Communauté de Communes pour réaliser ce projet ▪ Questionnements sur la protection des boisements de Rimberlieu au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : ➔ Le but est de conserver le couvert boisé du domaine, qui fait sa richesse écosystémique ➔ Tout abattage doit être motivé par des raisons phytosanitaires ou sécuritaires et chaque arbre abattu doit être remplacé par une essence adaptée ➔ Une densification et des extensions sont toujours possibles sur les espaces urbains non identifiés comme des espaces boisés à protégés sur le plan de zonage ▪ Il est rappelé qu'une Enquête publique sera organisée en 2025, à la suite de l'arrêt du PLU en Conseil municipal et à la Consultation des Personnes Publiques Associées (Conseil départemental, Conseil régional...). Durant 1 mois, une permanence sera tenue en mairie par un Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif d'Amiens, où toute personne est invitée à consulter le PLU arrêté et à formuler ses remarques et questions. Le Commissaire enquêteur analysera ensuite ces avis dans un rapport, qui sera étudié par la commission PLU pour prise en compte et ajustements du projet de PLU avant son approbation définitive.		
---	--	--	--

Prochaine réunion :

- **Arrêt du PLU en Conseil municipal le 14 octobre 2024**

VERDI



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

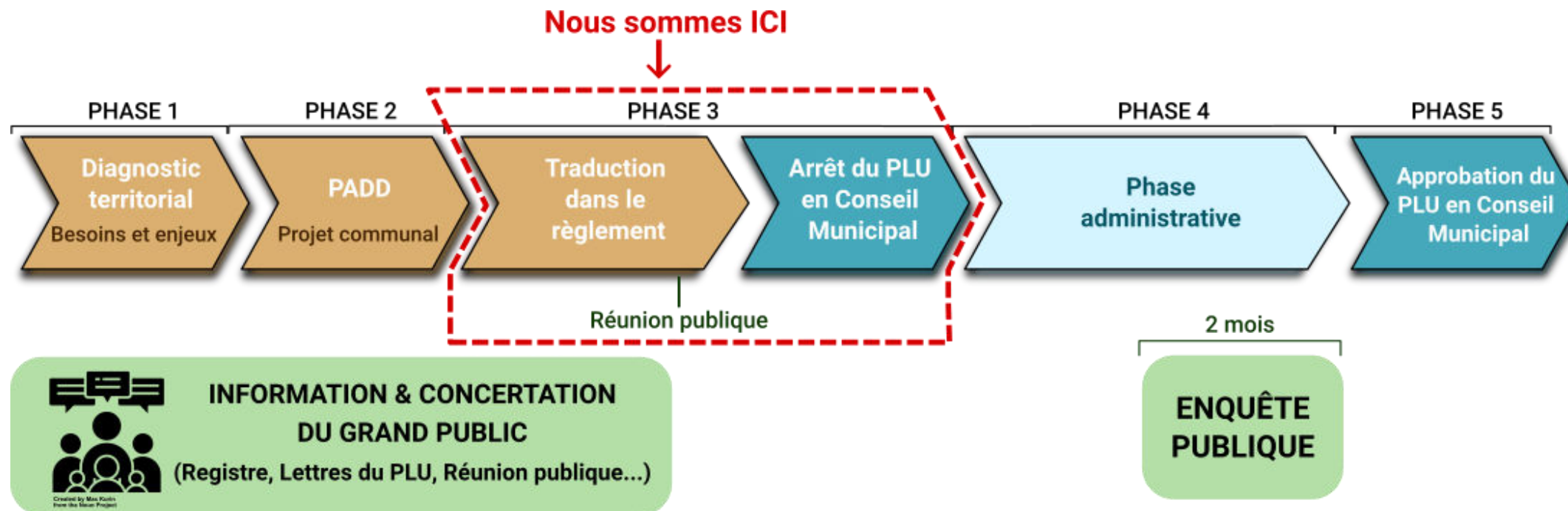
Commune de Villers-sur-Coudun

Réunion Publique du 23 septembre 2024

- I. Point d'étape sur la révision du PLU
- II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- III. La traduction réglementaire du PADD
- IV. Prochaines étapes

Point d'étape sur la révision du PLU

I. POINT D'ETAPE SUR LA REVISION DU PLU



- ❖ Engagement de l'élaboration du PLU après plusieurs années de Plan d'Occupation des Sols (POS) puis de Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Diagnostic territorial : Analyse des Atouts – Faiblesses – Enjeux



Ecriture du projet de territoire : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**



Traduction réglementaire du PADD dans le plan de zonage et le règlement écrit

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDD)

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD a été débattu le 13 juin 2022 et fixe des objectifs chiffrés démographiques et résidentiels :

Projection démographique

- Taux de croissance démographique projeté à **+0,8 %/an**
- **+200 habitants à l'horizon 2030**
soit 1 582 habitants
- **+265 habitants à l'horizon 2035**
soit 1 647 habitants

Besoins résidentiels

63 logements supplémentaires
à l'horizon 2030

Pour :

- Maintenir la population de Villers-sur-Coudun
- Combattre le phénomène de décroissance démographique

Analyse des capacités foncières de la commune

+24 logements en densification du tissu urbain existant (dents creuses)

↳ Une superficie estimée à 4.4 hectares

+39 logements en extension des zones urbaines

↳ Une superficie estimée à 3.2 hectares

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Quelles sont les grandes orientations du PLU à l'horizon 2035 ?

DÉFI 1

Une identité villageoise qui se traduit par la qualité du cadre de vie

- Dynamiser le territoire et renforcer la dimension humaine
- Favoriser la découverte piétonne et cyclable du village
- Renforcer la sécurité sur la traversée du village
- Définir une évolution maîtrisée du tissu urbain

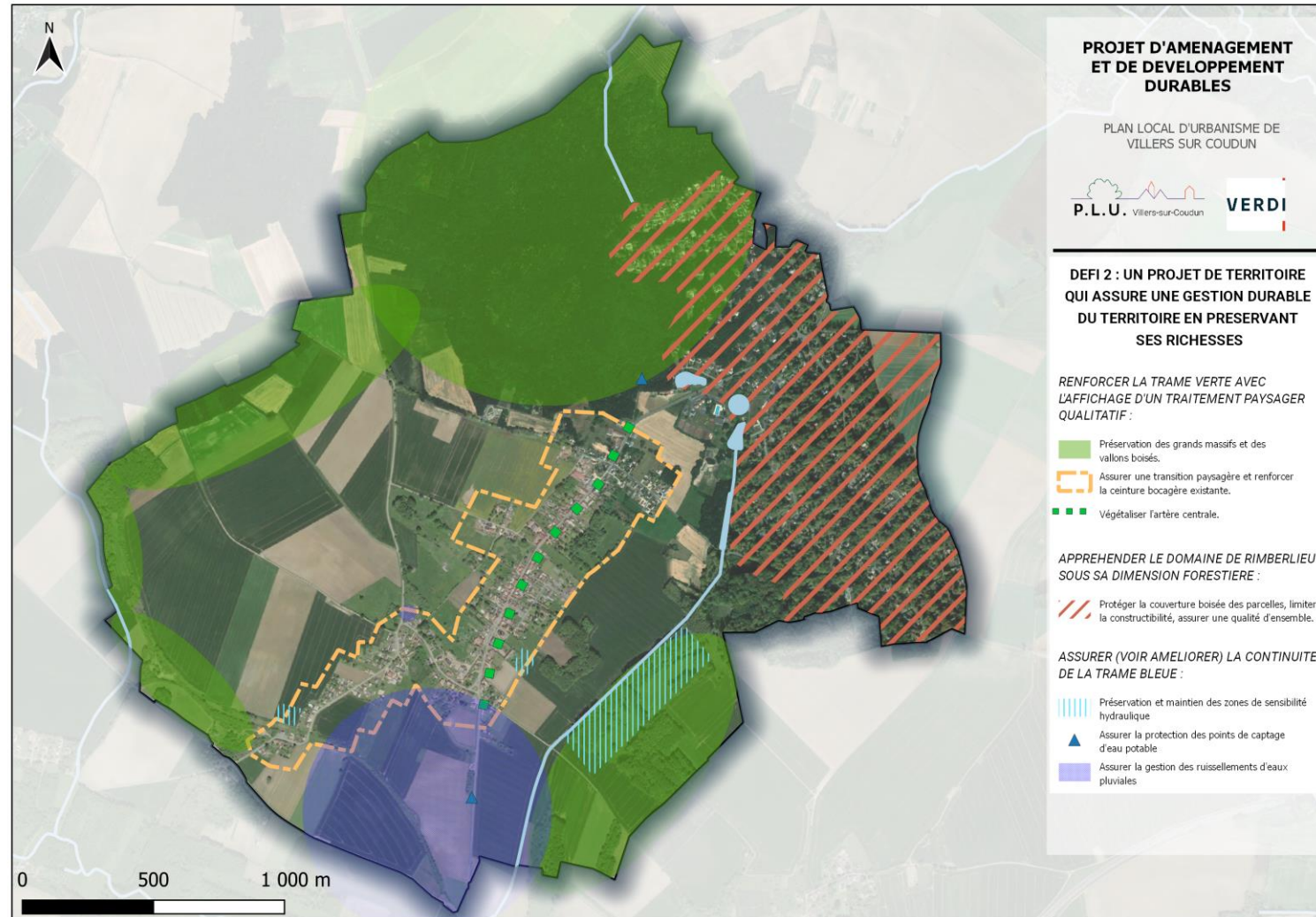
DÉFI 2

Un projet de territoire qui assure une gestion durable du territoire en préservant ses richesses

- Assurer une gestion qualitative des ressources territoriales existantes
- Assurer (voire améliorer) la continuité de la trame bleue
- Renforcer la trame verte avec l'affichage d'un traitement paysager qualitatif
- Appréhender le domaine de Rimberlieu sous la dimension forestière

II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Spatialisation des défis et de leurs orientations sur la commune



La traduction réglementaire du PADD

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

A. Le plan de zonage et le règlement écrit

→ **Pièces juridiques et opérationnelles** qui réglementent l'**affectation des sols** et régissent les différentes **autorisations d'urbanisme** délivrées sur la commune (Permis de Construire, Déclaration Préalable de travaux, Certificats d'Urbanisme) :

❖ **Un règlement graphique** : le **plan de zonage**

- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser : sur le court/moyen terme (1AU) ou sur le long terme (2AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle et forestière (N)

❖ **Un règlement écrit** : **règles applicables pour toutes nouvelles constructions, aménagements et extensions dans chaque zone** (destination, implantation, gabarits, espaces verts, architecture, réseaux...)

Ces règles doivent permettre de retranscrire le projet de territoire qui a été défini dans le PADD pour un horizon de 10 à 15 années

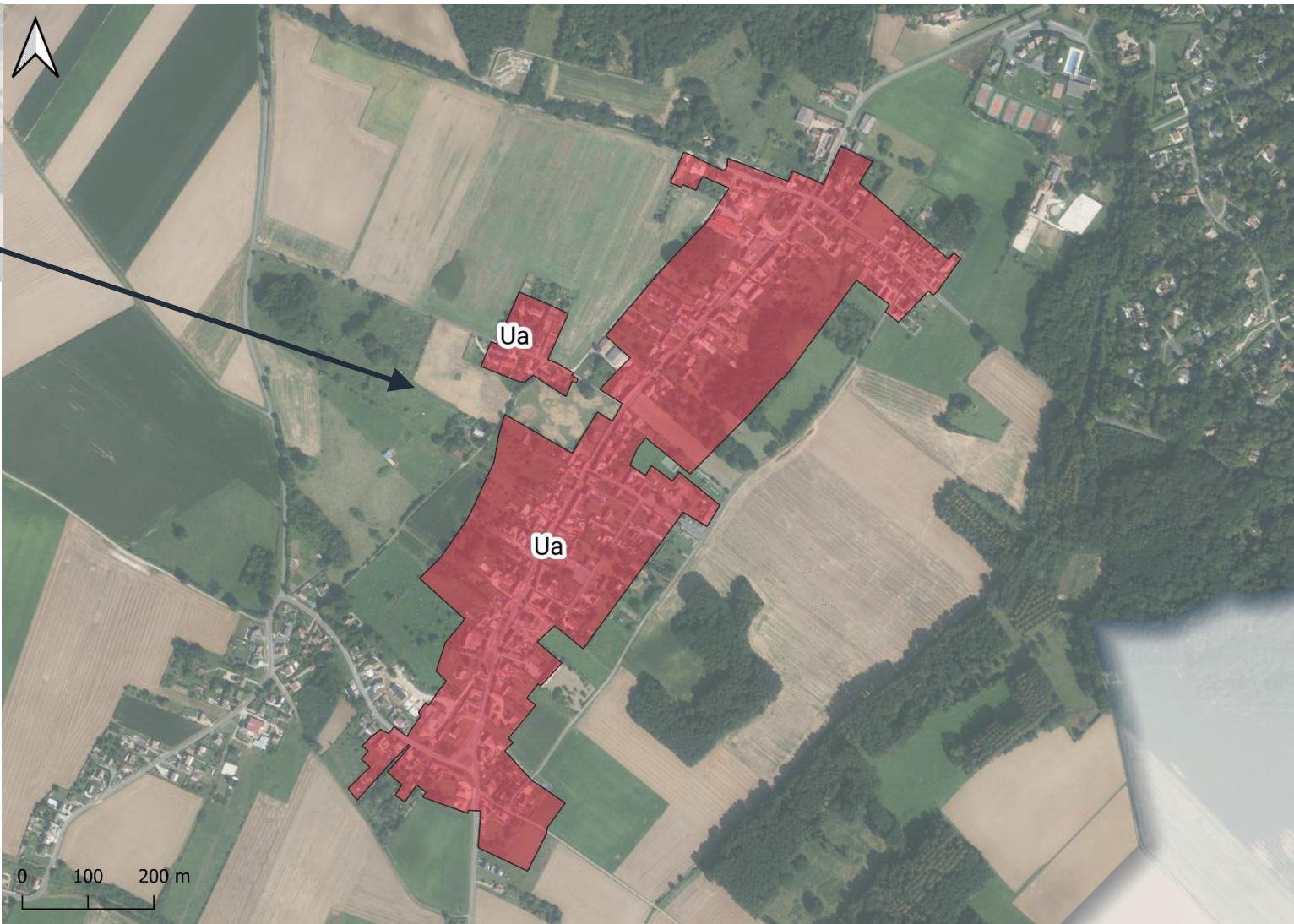
Zones urbaines (U)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Centre ancien

 **Ua** : Urbaine ancienne



Caractéristiques

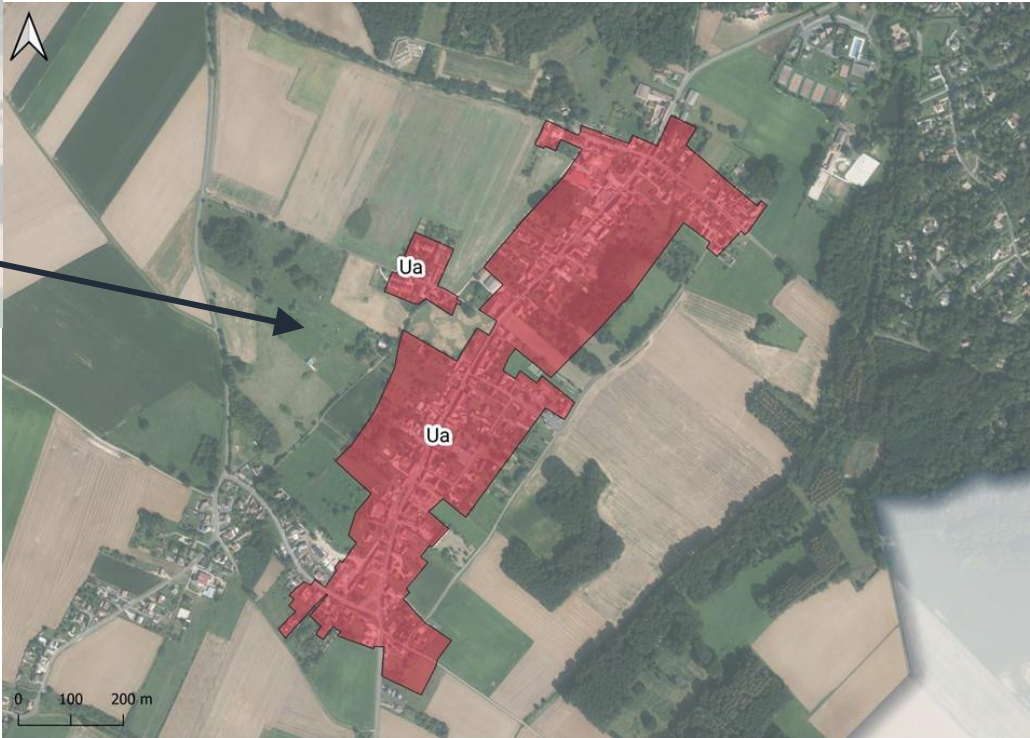
- ❖ Implantation linéaire autour de la rue Saint-Jean
- ❖ Front bâti continu
- ❖ Habitat, équipements publics phares, commerces et services
- ❖ Ambiance de centre-bourg affirmée

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Centre ancien

 **Ua** : Urbaine ancienne



Destinations

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Restauration
- ❖ Commerces et activités de service (hors commerce de gros)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public
- ❖ Bureaux (sous conditions)
- ❖ Industrie (sous conditions)
- ❖ Exploitation agricole (sous conditions)

Principales règles

Implantation : **Alignement sur rue** ou recul d'au moins **6 mètres**

Hauteur : **9 mètres** au faîtage

Emprise au sol :

- **Bande de construction principale (0-60 m) : 40%**
- **Bande de construction secondaire (60-110 m) : 30%**

Qualité urbaine et architecturale :

- Conservation des murs en brique traditionnelle ou en pierre
- Eléments architecturaux en brique rouge en terre cuite en façade
- Nuancier de la plaquette architecturale du CAUE

Traitement paysager : **30% minimum de surfaces éco-aménageables**

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Domaine de Rimberlieu

Ub : Urbaine boisée du domaine de Rimberlieu



Caractéristiques

- ❖ Extensions récentes du domaine boisé
- ❖ Constructions résidentielles en retrait des voies
- ❖ Trame bâtie lâche entrecoupée de boisements
- ❖ Disparité architecturale

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Domaine de Rimberlieu

Ub : Urbaine boisée du domaine de Rimberlieu



Destinations

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Activités de service / Hébergements touristiques autres que les hôtels
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public (hors salles d'art/spectacles et lieux de cultes)
- ❖ Bureaux (sous conditions)

Principales règles

Implantation : Uniquement entre **6 mètres et 25 mètres** à compter des voies de circulation publique

Hauteur : **9 mètres** au faîtage et **R+1**

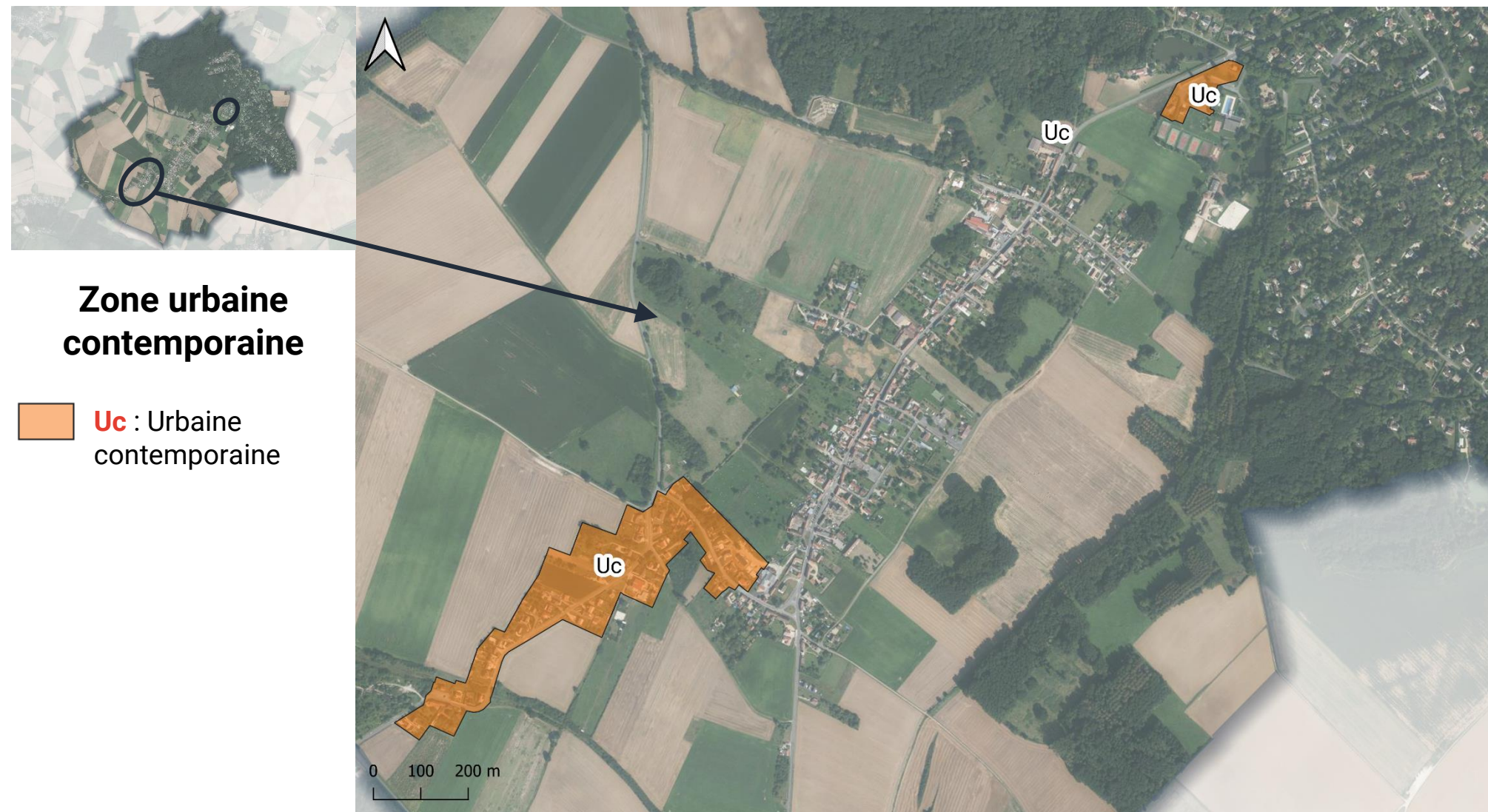
Emprise au sol : **30% max**

Qualité urbaine et architecturale :

- Peu de règles afin de conserver la diversité architecturale du domaine

Traitement paysager : **30% minimum de surfaces éco-aménageables**

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Caractéristiques

- ❖ Prolongement du noyau ancien de la rue Saint-Jean
- ❖ Continuité de la structure de type village-rue
- ❖ Trame bâtie pavillonnaire

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Destinations

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Restauration
- ❖ Commerces et activités de service (hors commerce de gros)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public
- ❖ Bureaux (sous conditions)
- ❖ Industrie (sous conditions)
- ❖ Exploitation agricole (sous conditions)

Principales règles

Implantation : Recul d'au moins **6 mètres** par rapport aux voies de circulation

Hauteur : **9 mètres** au faîtage et **R+1**

Emprise au sol : **30% max**

Qualité urbaine et architecturale :

- Compatibilité avec le caractère des lieux avoisinants
- Nuancier de la plaquette architecturale du CAUE

Traitement paysager : **30% minimum de surfaces éco-aménageables**

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



**Zone urbaine
accueillant des
équipements
sportifs et de
loisirs**

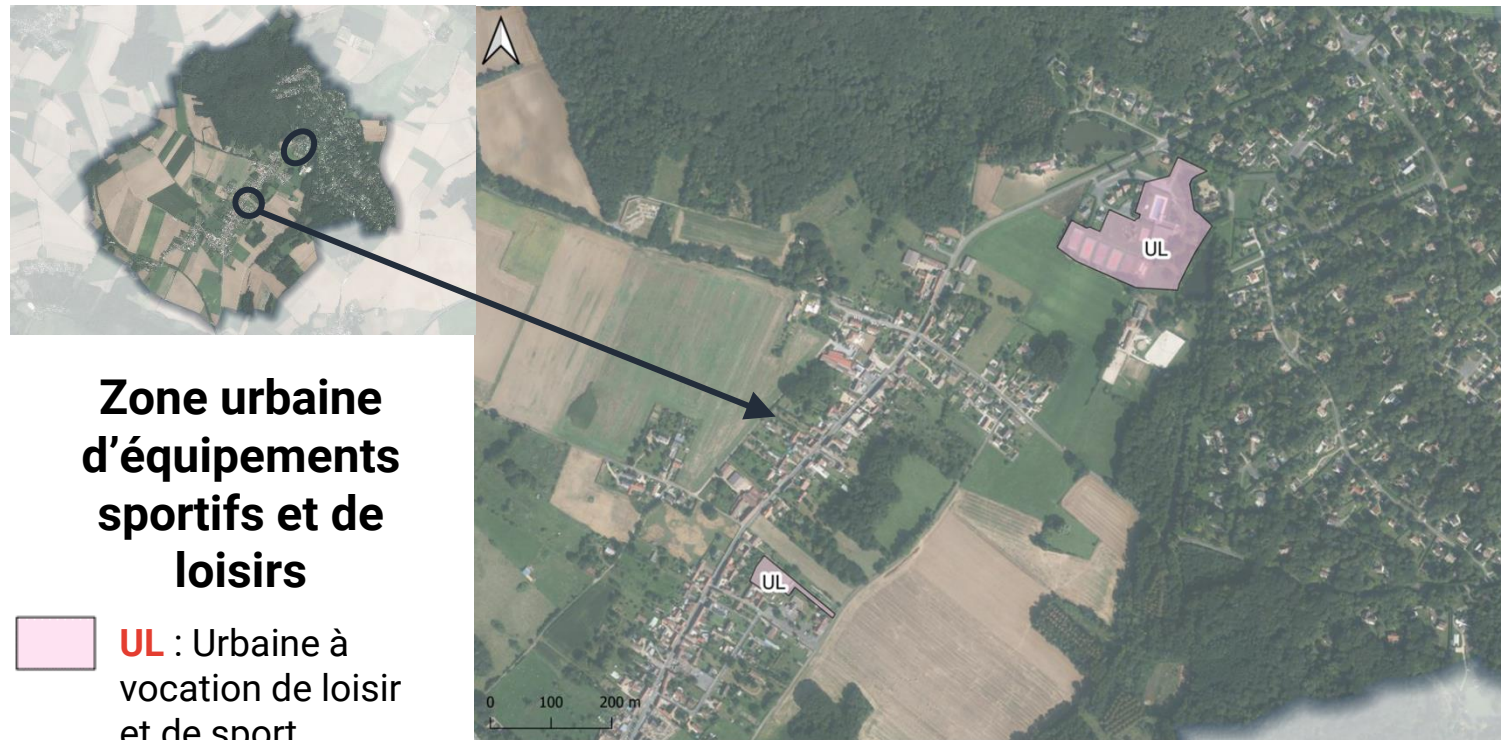
 **UL** : Urbaine à
vocation de loisir
et de sport



Caractéristiques

- ❖ Zones spécifiques accueillant des équipements sportifs et de loisirs : terrains de sport

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone urbaine d'équipements sportifs et de loisirs

UL : Urbaine à
vocation de loisir
et de sport

Destinations

- ❖ Logement pour les personnes dont la présence est nécessaire pour les équipements autorisés
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public (hors lieux de culte)
- ❖ Bureaux

Principales règles

Implantation : Recul d'au moins **5 mètres** par rapport aux voies de circulation

Hauteur : **9 mètres** au faîtage

Emprise au sol : **20% max**

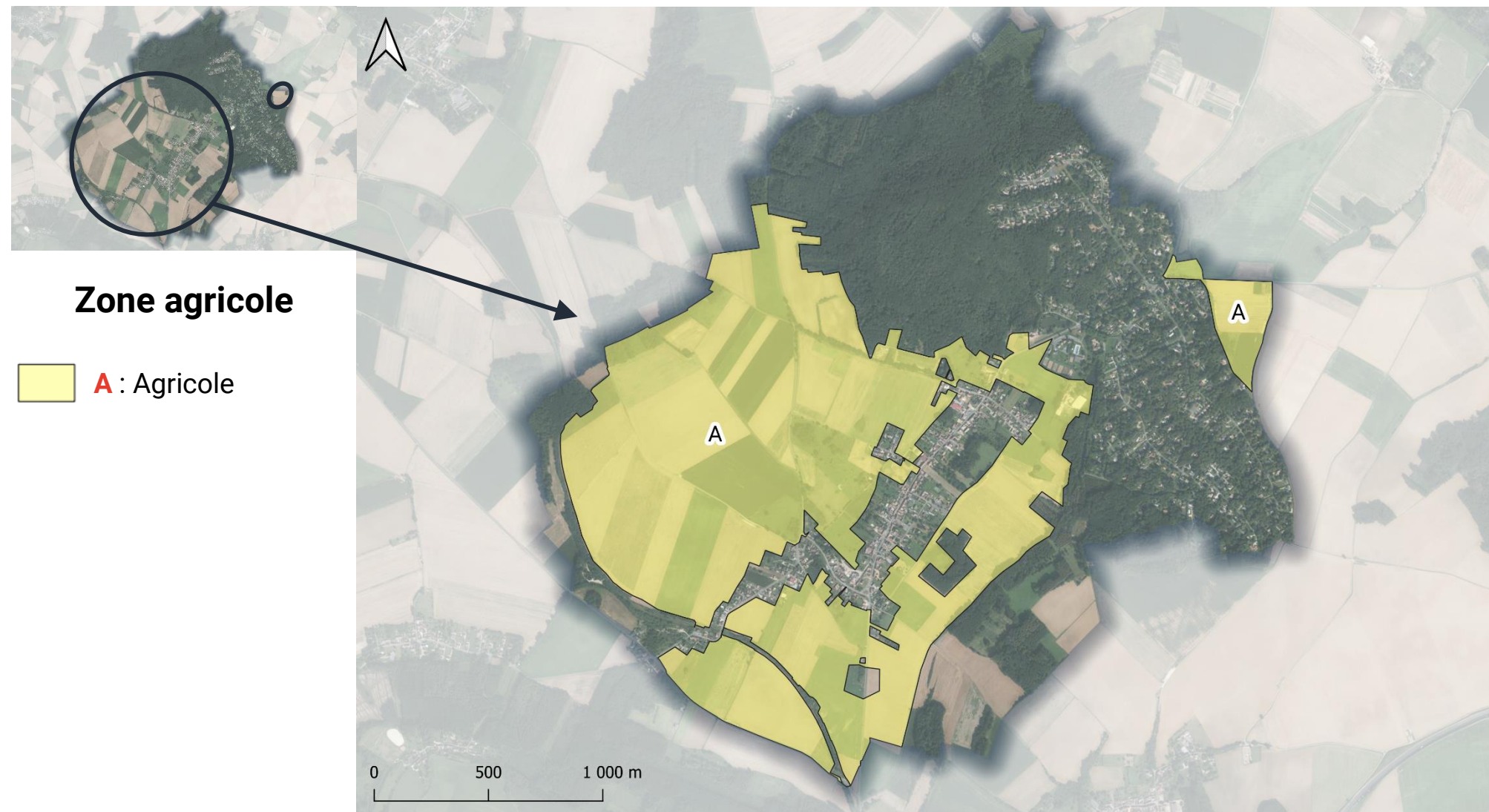
Qualité urbaine et architecturale :

- Unité d'aspect et de volume
- Intégration au paysage environnant
- Doublage des grillages par des éléments végétaux

Traitement paysager : **Pas de % minimal de surfaces éco-aménageables**

Zones agricoles (A)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



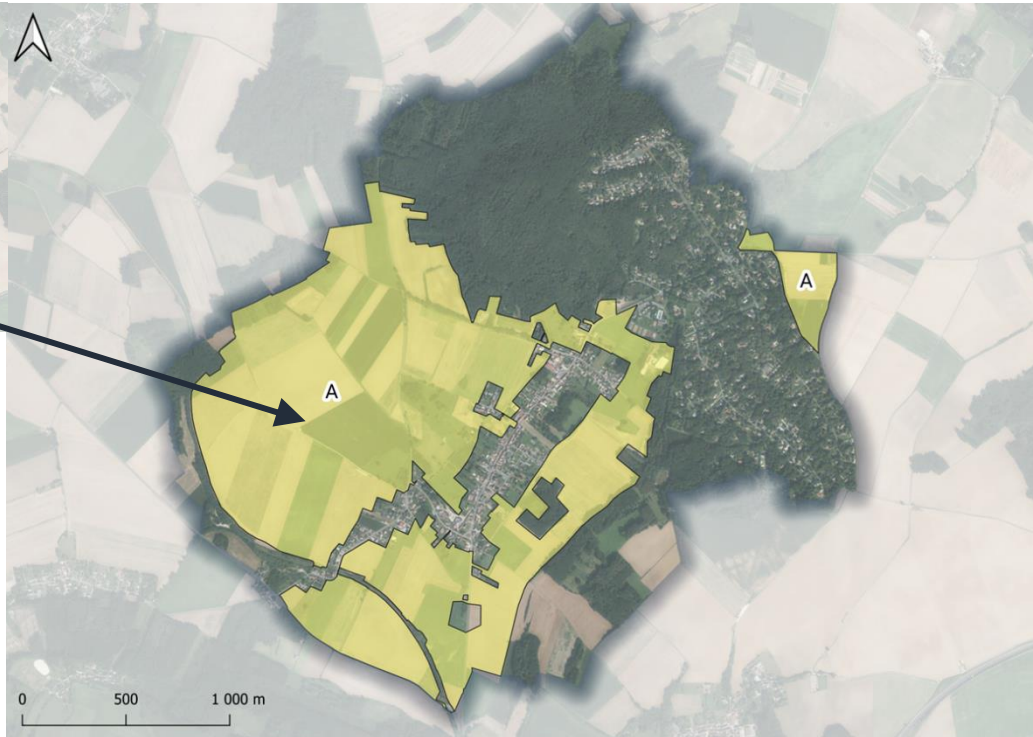
Caractéristiques

- ❖ Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres
- ❖ 44% de la superficie de la commune

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Zone agricole

 **A** : Agricole



Destinations

- ❖ Exploitation agricole
- ❖ Locaux et bureaux accueillant du public + locaux techniques et industriels des administrations publiques
- ❖ Logement (uniquement les extensions à destination d'habitation ou les logements nécessaires à l'activité agricole)
- ❖ Hébergement (uniquement les changements de destination du bâti existant en lien avec le tourisme rural)
- ❖ Artisanat et commerce de détail (en lien avec le tourisme rural, dans le cadre d'une diversification d'une exploitation agricole)
- ❖ Equipements sportifs liés au centre équestre

Principales règles

Implantation :

- Recul de **15 mètres** par rapport au réseau routier départemental (niveaux 1 & 2)
- Recul de **10 mètres** par rapport aux autres voies départementales
- Recul de **5 mètres** par rapport à toutes les autres voies

Hauteur :

- **15 mètres** au faîtage pour les bâtiments agricoles
- **9 mètres** au faîtage pour les habitations

Emprise au sol :

- Extensions d'habitation : **20% max**
- Nouvelles habitations : **150 m²** à une distance de 100 m du bâtiment agricole nécessitant la présence de l'exploitant

Qualité urbaine et Traitement paysager : **Plaquette « Bâtiment agricole et paysage : Bien réussir leur intégration »**

VERDI

Zones naturelles (N)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Caractéristiques

- ❖ Espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent
- ❖ 2^{ème} zone la plus étendue de la commune

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zone naturelle

N : Naturelle

Destinations

- ❖ Exploitation forestière
- ❖ Locaux techniques et industriels des administrations publiques

Principales règles

Implantation :

- Recul de **6 mètres** par rapport aux voies de circulation
- Recul de **15 mètres** par rapport au réseau routier départemental (niveaux 1 & 2)
- Recul de **10 mètres** par rapport aux autres voies départementales
- Recul de **5 mètres** par rapport à toutes les autres voies

Hauteur :

- **4 mètres** au faîtage pour les abris pour animaux

Emprise au sol : 10% max

Qualité urbaine et Traitement paysager :

- Compatibilité avec le caractère des lieux avoisinants pour la préservation de l'intérêt du secteur
- Rappel sur la réglementation liée aux défrichements (arrêtés préfectoraux)

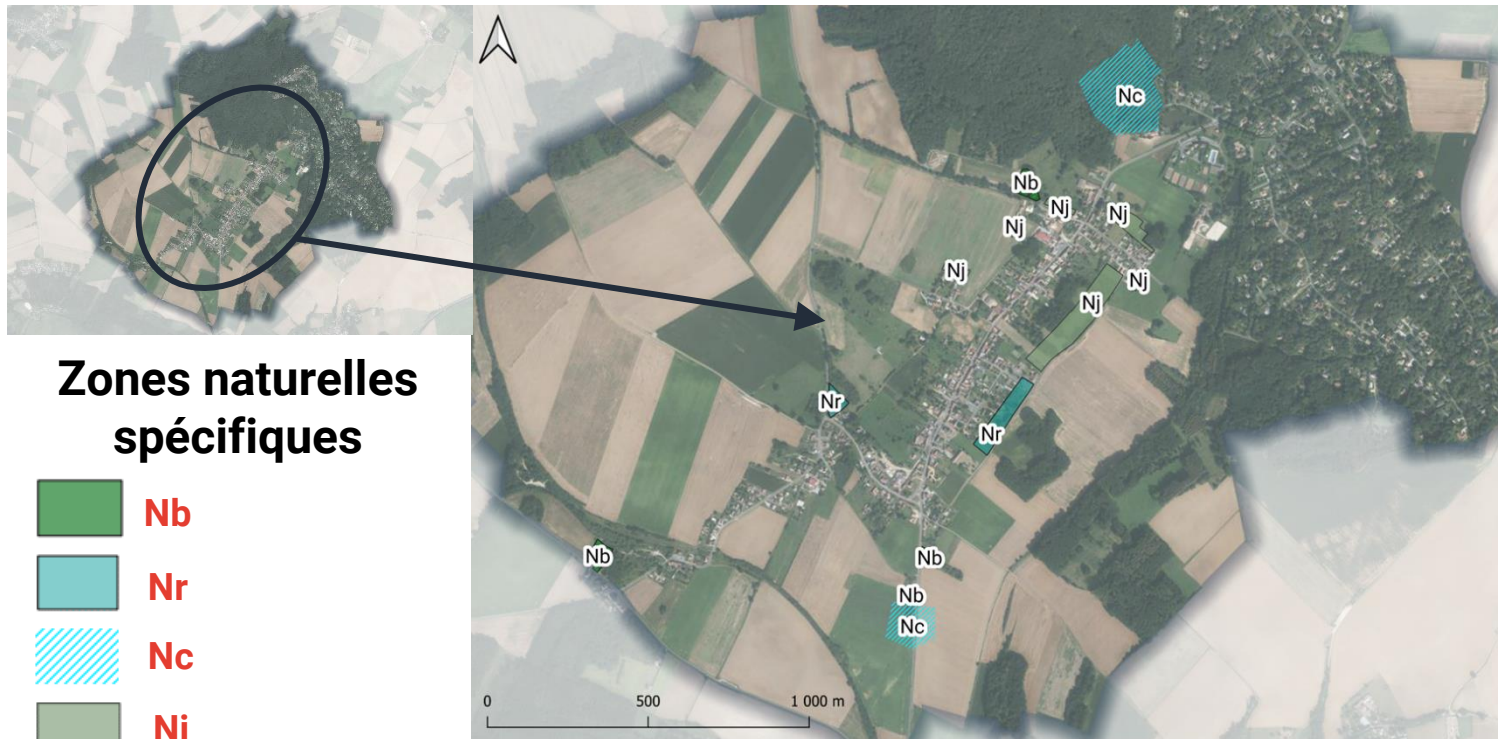
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



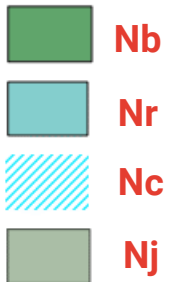
Caractéristiques

- ❖ Zones naturelles spécifiques

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones naturelles spécifiques



Principales règles

Implantation :

- Recul de **6 mètres** par rapport aux voies de circulation
- Recul de **15 mètres** par rapport au réseau routier départemental (niveaux 1 & 2)
- Recul de **10 mètres** par rapport aux autres voies départementales
- Recul de **5 mètres** par rapport à toutes les autres voies

Hauteur :

- **4 mètres** au faîtage pour les abris pour animaux

Destinations

- ❖ **Nb** : extension des constructions (max 25 m²)
- ❖ **Nr** : Toute construction est interdite du fait du risque de ruissellement
- ❖ **Nc** : Uniquement les constructions liées à la gestion du point de captage
- ❖ **Nj** : Annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes :
 - ❖ Max 25 m²,
 - ❖ Distance max de 50 m de l'habitation,
 - ❖ Intégration dans le paysage environnant,
 - ❖ 1 seule unité à compter de l'entrée en vigueur du PLU

Emprise au sol : 10% max

Qualité urbaine et Traitement paysager :

- Compatibilité avec le caractère des lieux avoisinants pour la préservation de l'intérêt du secteur
- Rappel sur la réglementation liée aux défrichements (arrêtés préfectoraux)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Tableau des surfaces de chaque type de zone

Zones	Surface en ha	Part de la surface communale
A	287	44 %
N	219,5	34 %
U	140,1	22 %
AU	0	0%
Total	646,5	100 %

Prescriptions et protections

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Deux emplacements réservés :

Gel d'une emprise

L'emplacement réservé n°1 (ER1) est localisé à proximité des limites communales ouest. Il court sur une ancienne voie de chemin de fer délaissée, classée en zone naturelle, et a vocation à permettre l'aménagement d'une voie verte



L'emplacement réservé n°2 (ER2) est localisé sur la parcelle Section AC n°67, entre la rue Saint-Jean et l'impasse d'Offemont. Il a vocation à permettre un aménagement hydraulique pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales provenant de la rue Saint-Jean, accompagné d'un aménagement paysager (cheminement piéton). Les techniques utilisées pour les aménagements hydrauliques ne devront pas impacter les constructions environnantes



III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Prescriptions

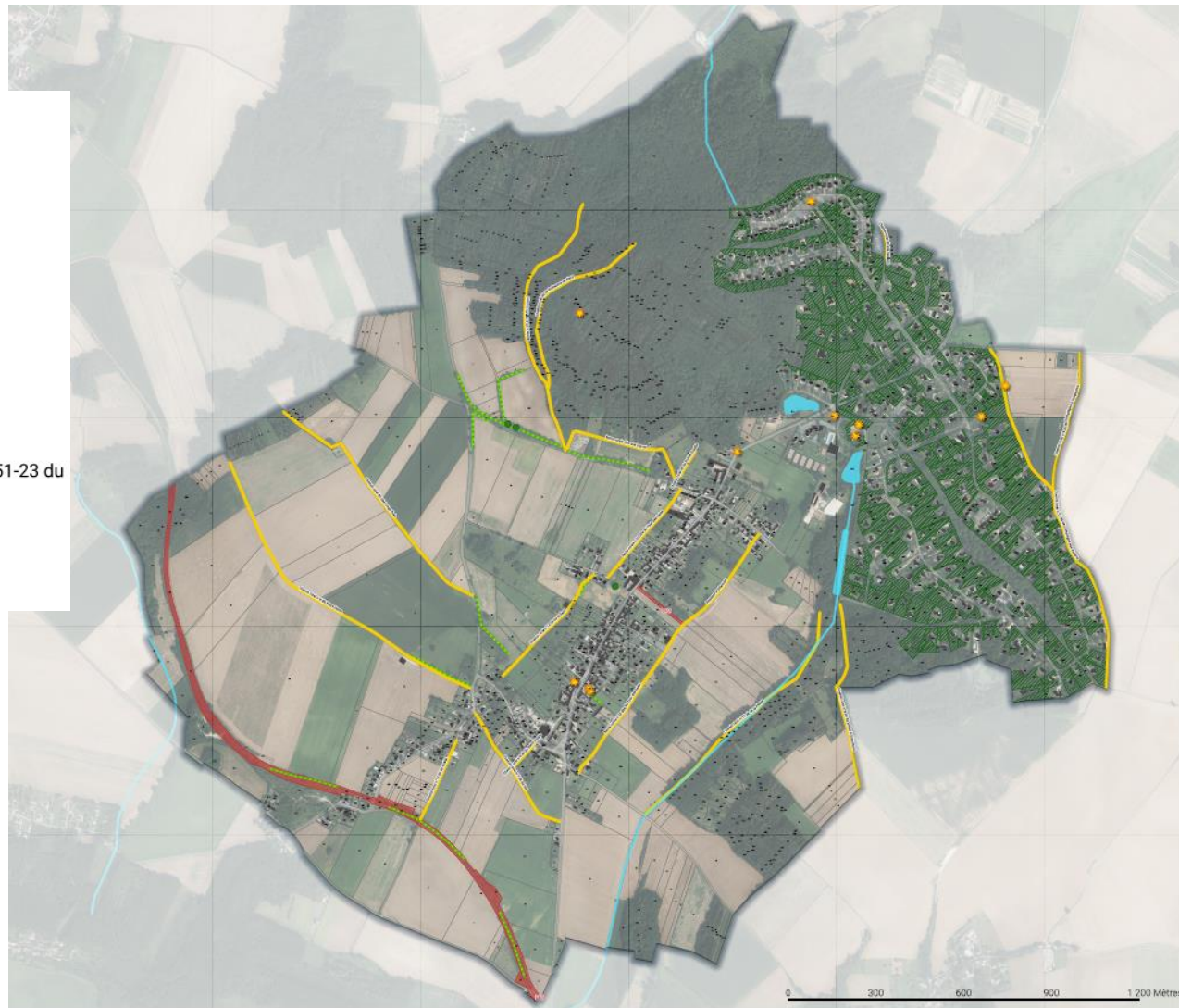
Légende

HABILLAGE

- Parcelles cadastrales
- Bâti
- Cimetière
- Plans d'eau
- Cours d'eau (axe d'écoulement)

PRESCRIPTIONS

- Chemin rural à préserver
- Haies à conserver
- Bois de Rimberlieu protégé au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme
- Emplacements réservés (ER)
- Arbre remarquable à protéger
- Patrimoine bâti à préserver



Prescriptions

Prochaines étapes

IV. LES PROCHAINES ETAPES

- Reprise du projet de PLU pour finaliser le dossier d'arrêt
- Arrêt du PLU en Conseil municipal courant octobre 2024
- Délais administratifs :
 - Consultation des Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, Région, Conseil départemental,...)
 - Enquête publique
- Modification du PLU en fonction des avis de la consultation et des observations de l'enquête publique
- Approbation du PLU

IV. TEMPS D'ÉCHANGES

