

VERDI

Plan Local d'Urbanisme de Villers-sur-Coudun

Pièce 3 : Règlement écrit

3.2. Annexes au règlement écrit

Emplacements réservés & Prescriptions



" Lu et approuvé le 15 décembre 2025 "

Le Maire

Antoine BARBET



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
en date du 15 décembre 2025





SOMMAIRE

Pièce 3 : Règlement écrit	1
3.2. Annexes au règlement écrit	1
1 Les emplacements réservés	3
2 Les prescriptions	10
2.1 Les espaces paysagers à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme)	11
2.2 Le patrimoine bâti remarquable (L.151-19 du code de l'urbanisme)	18
2.3 Les chemins ruraux	21





1

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par ce figuré :



Le règlement peut délimiter d'après l'article L151-41 des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

2 emplacements réservés sont délimités sur le règlement graphique du PLU de Villers-sur-Coudun :

- L'ER 1 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'ER 2 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 paysager et hydraulique pour l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales provenant de la rue Saint-Jean.

**COMMUNE DE
VILLERS-SUR-COUDUN**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

EMPLACEMENT RESERVE N°1

1:3 000

Vocation : Aménagement d'une voie verte

Bénéficiaire : Commune

Surface : 52 696 m²

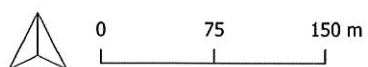
Parcelle(s) :

Section D n°55p, 57, 75, 99, 346, 347, 348p,
349p, 355p, 356p, 357p, 358p, 360p, 598p,
599p, 600p, 601p, 630p, 657p, 669p, 671p,
672, 678p, 716p, 717p, 719, 720, 721p ;

Section ZB n°15p, 16p, 17p, 18p, 19p, 33p ;

Section ZE n°1p, 2p, 3p, 4p, 5p, 7p, 8p, 9p,
15p, 16p, 17p, 94, 95, 96, 97, 98p, 126p

3.2. ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT



**COMMUNE DE
VILLERS-SUR-COUDUN**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

EMPLACEMENT RESERVE N°1

1:3 000

Vocation : Aménagement d'une voie verte

Bénéficiaire : Commune

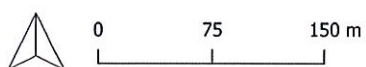
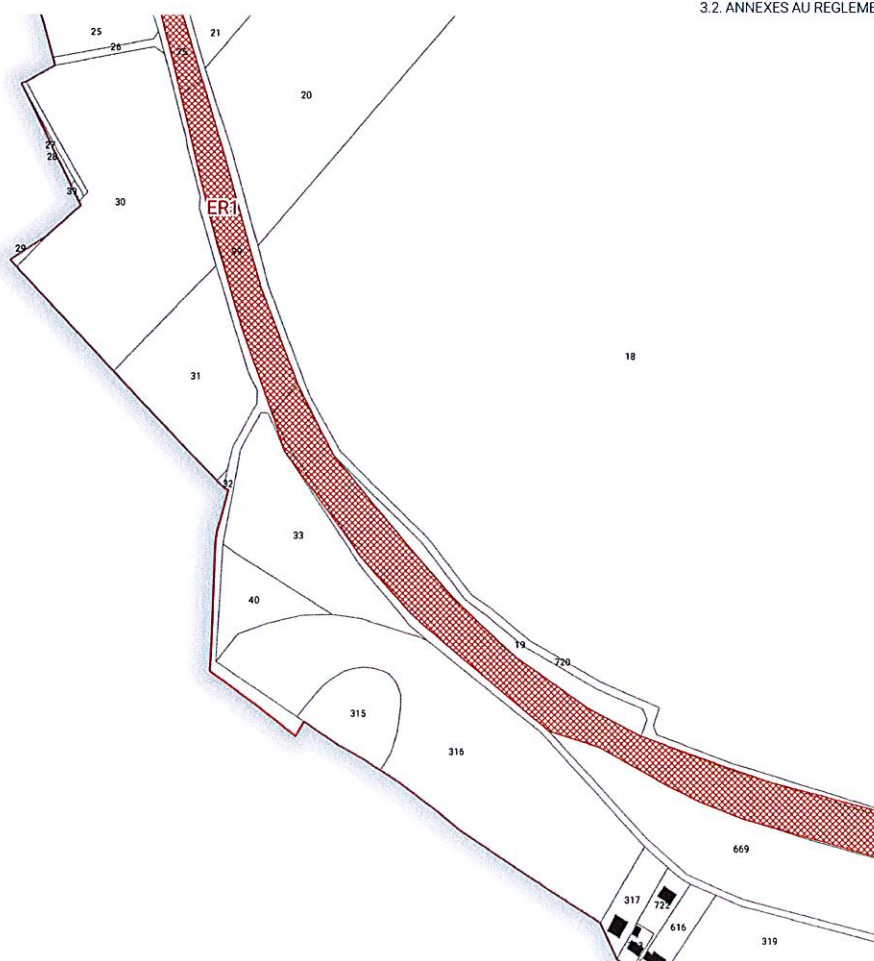
Surface : 52 696 m²

Parcelle(s) :

Section D n°55p, 57, 75, 99, 346, 347, 348p, 349p, 355p, 356p, 357p, 358p, 360p, 598p, 599p, 600p, 601p, 630p, 657p, 669p, 671p, 672, 678p, 716p, 717p, 719, 720, 721p ;

Section ZB n°15p, 16p, 17p, 18p, 19p, 33p ;

Section ZE n°1p, 2p, 3p, 4p, 5p, 7p, 8p, 9p, 15p, 16p, 17p, 94, 95, 96, 97, 98p, 126p



COMMUNE DE VILLERS-SUR-COUDUN

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

EMPLACEMENT RESERVE N°1

1:4 000

Vocation : Aménagement d'une voie verte

Bénéficiaire : Commune

Surface : 52 696 m²

Parcelle(s) :

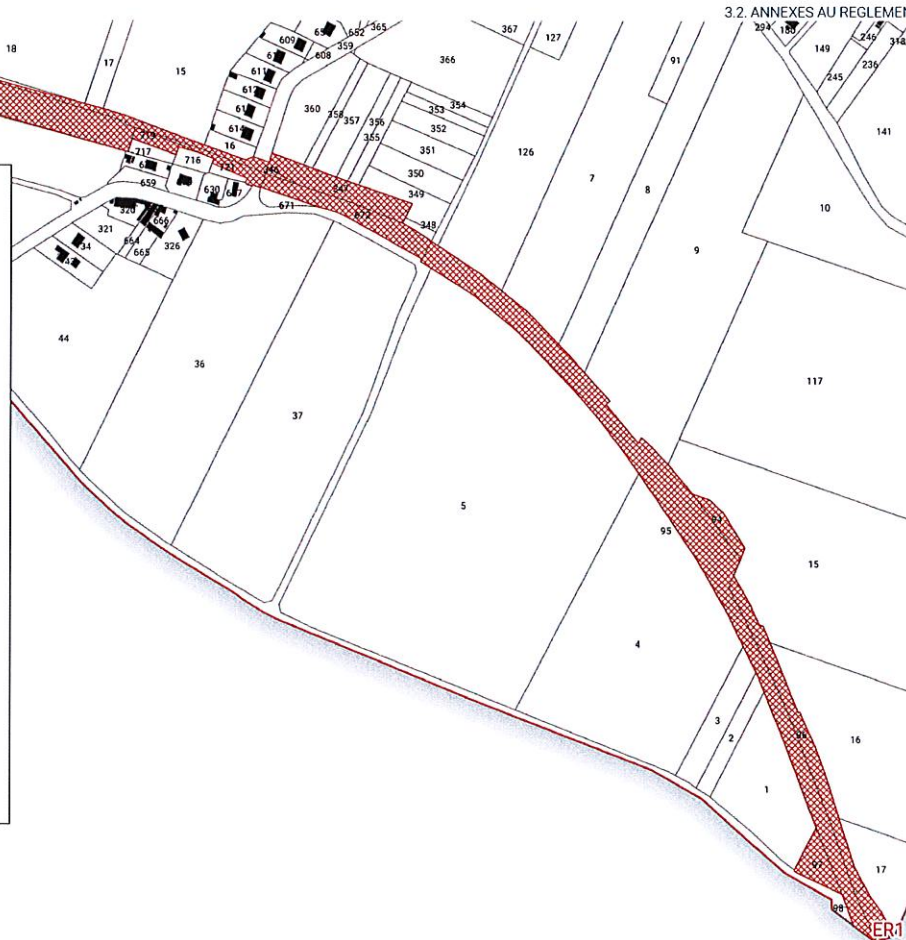
Section D n°55p, 57, 75, 99, 346, 347, 348p, 349p, 355p, 356p, 357p, 358p, 360p, 598p, 599p, 600p, 601p, 630p, 657p, 669p, 671p, 672, 678p, 716p, 717p, 719, 720, 721p ;

Section ZB n°15p, 16p, 17p, 18p, 19p, 33p ;

Section ZE n°1p, 2p, 3p, 4p, 5p, 7p, 8p, 9p, 15p, 16p, 17p, 94, 95, 96, 97, 98p, 126p



0 75 150 m



**COMMUNE DE
VILLERS-SUR-COUDUN**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

EMPLACEMENT RESERVE N°2

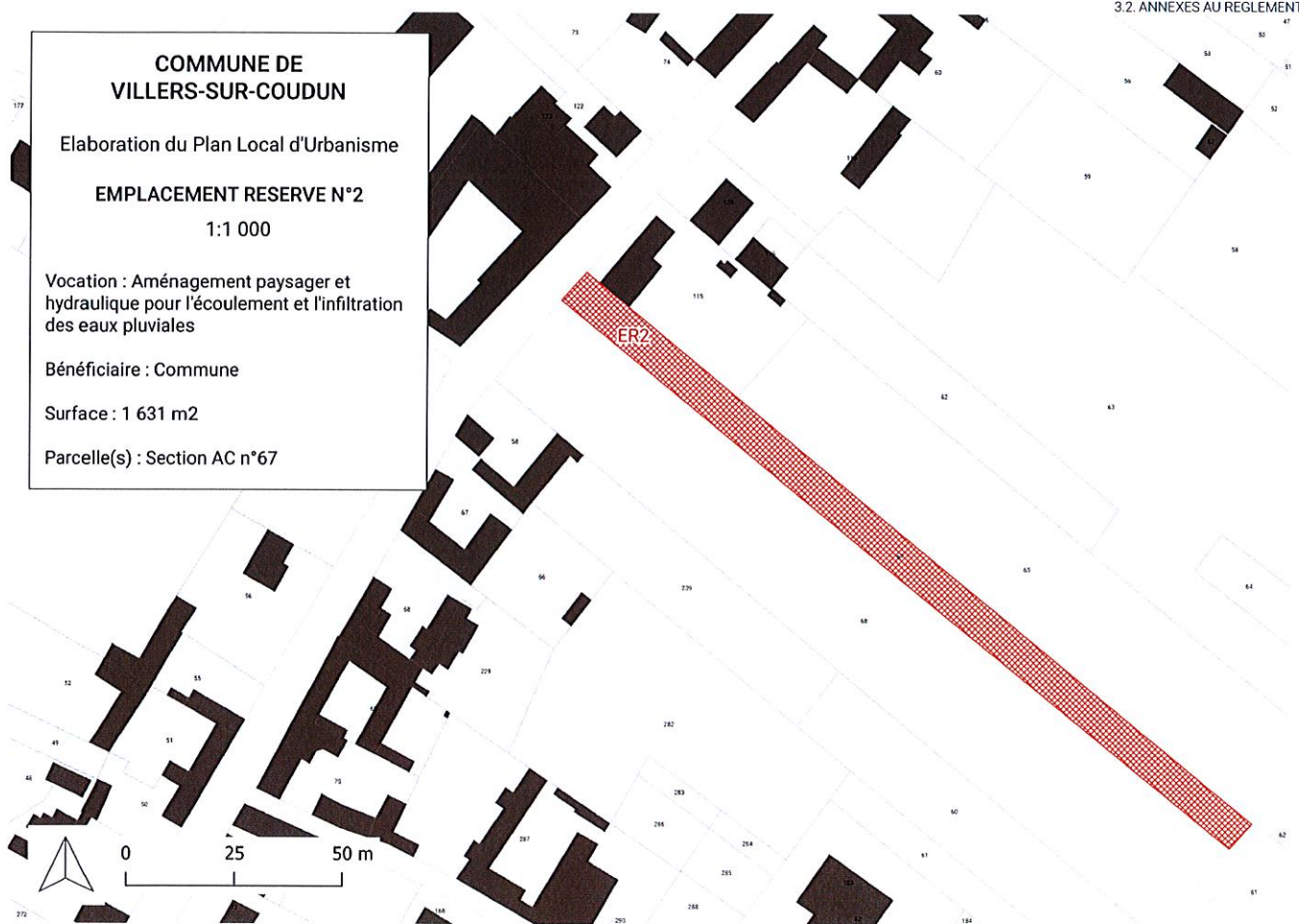
1:1 000

Vocation : Aménagement paysager et
hydraulique pour l'écoulement et l'infiltration
des eaux pluviales

Bénéficiaire : Commune

Surface : 1 631 m²

Parcelle(s) : Section AC n°67





2

LES PRESCRIPTIONS

2.1 LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut également localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Plusieurs espaces naturels jouant un rôle dans les continuités écologiques et dans le paysage de Villers-sur-Coudun ont été identifiés au titre de cet article L.151-23 en tant qu'espaces paysagers à protéger :

- Les arbres remarquables à protéger, au nombre de trois sur la commune, en raison de leur intérêt paysager, écologique et patrimonial ;





- Les haies à conserver, une dizaine sur la commune, en raison de leur intérêt paysager et écologique, notamment aux abords des grands espaces de cultures agricoles ;





Le domaine boisé de Rimberlieu qui mérite une protection spécifique au regard des services écosystémiques qu'il rend (circulation de la faune, continuité de la trame forestière, infiltration des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur, qualité paysagère et patrimoniale du site, amélioration du cadre de vie des lotissements...).



Sur ces espaces paysagers à protéger s'appliquent les dispositions spécifiques suivantes :



Arbres remarquables à protéger

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.



Haies à conserver

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.



Domaine boisé de Rimberlieu à conserver

Le maintien de la couverture boisée est la règle de base. La délimitation graphique des espaces boisés protégés inscrite au plan de zonage, réalisée en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, a une valeur indicative et n'est pas exhaustive.

Elle vise à porter à la connaissance du public l'existence d'arbres ou de groupements d'arbres méritant protection, mais ne limite pas la portée de la protection aux seuls périmètres délimités par le figuré. Toute intervention affectant un arbre isolé, un bosquet ou un couvert boisé — qu'il soit ou non explicitement figuré sur le plan — peut ainsi faire l'objet d'une protection dès lors qu'il présente un intérêt écologique, paysager ou patrimonial pour le secteur concerné, à savoir le domaine de Rimberlieu, et notamment les zones d'habitation classées en zone Ub.

L'entretien régulier de cet îlot est autorisé et tout abattage d'arbre est rendu possible pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires motivés et soumis à déclaration préalable auprès

de la mairie. Tout arbre abattu pour ces raisons sera remplacé par une essence adaptée, non invasive et non allergène.

2.2 LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Pour la commune de Villers-sur-Coudun, 11 éléments ont été identifiés comme patrimoine bâti remarquable faisant l'objet de dispositions spécifiques :

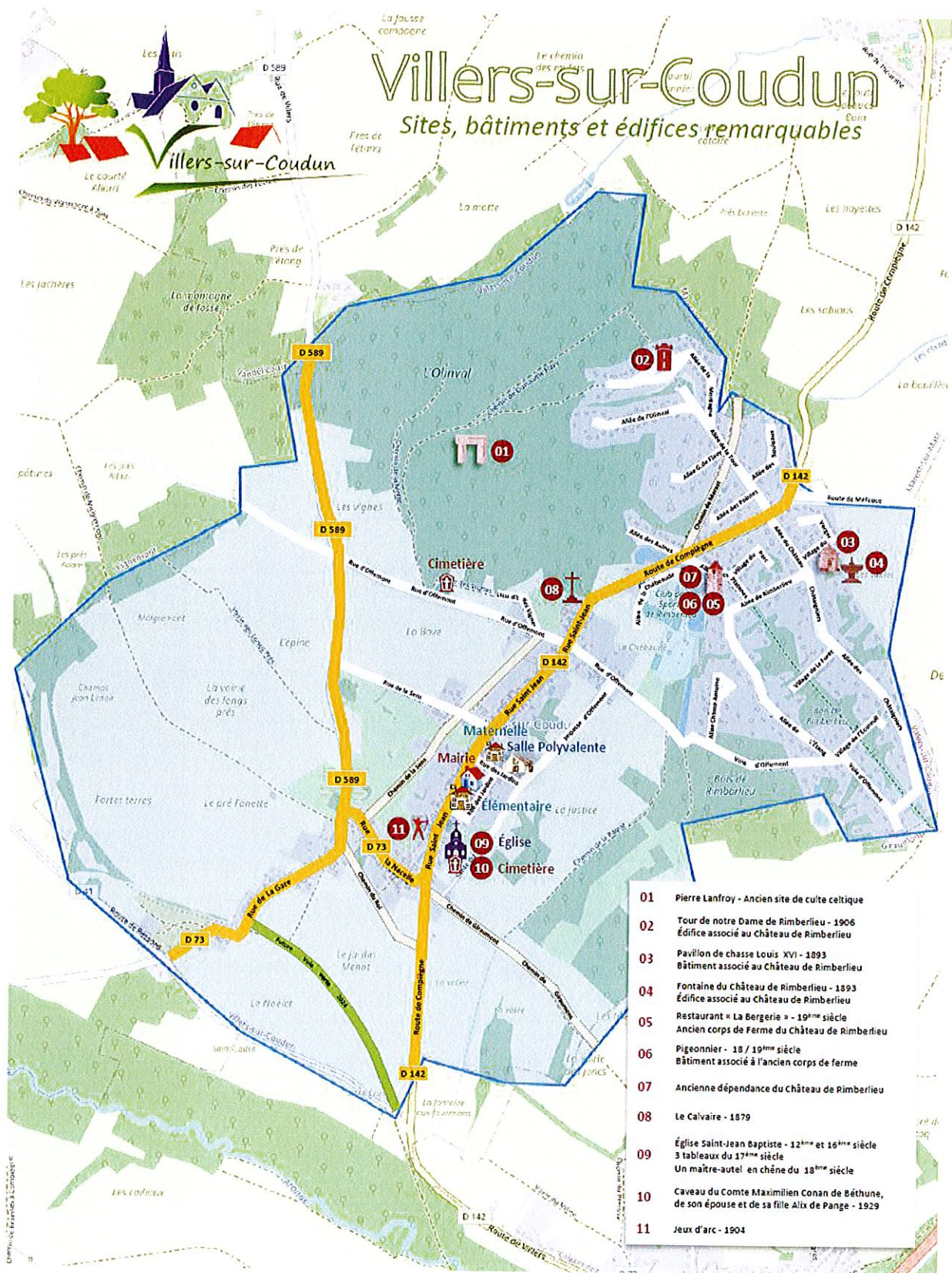


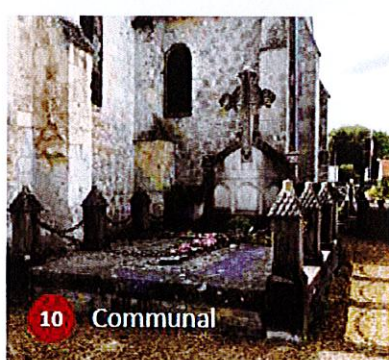
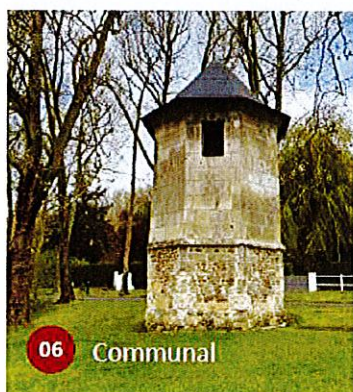
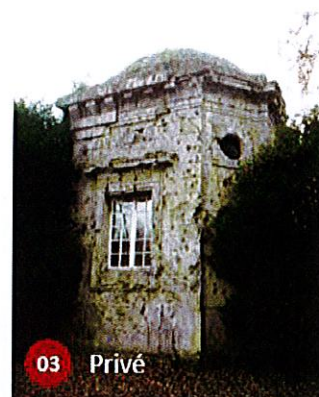
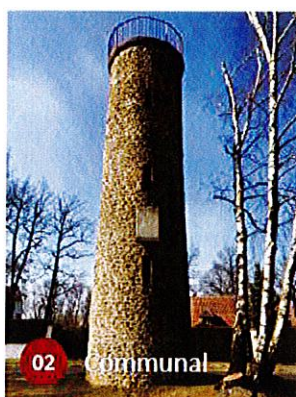
Patrimoine bâti à préserver

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Ces éléments patrimoniaux peuvent être repérés plus précisément ci-après.





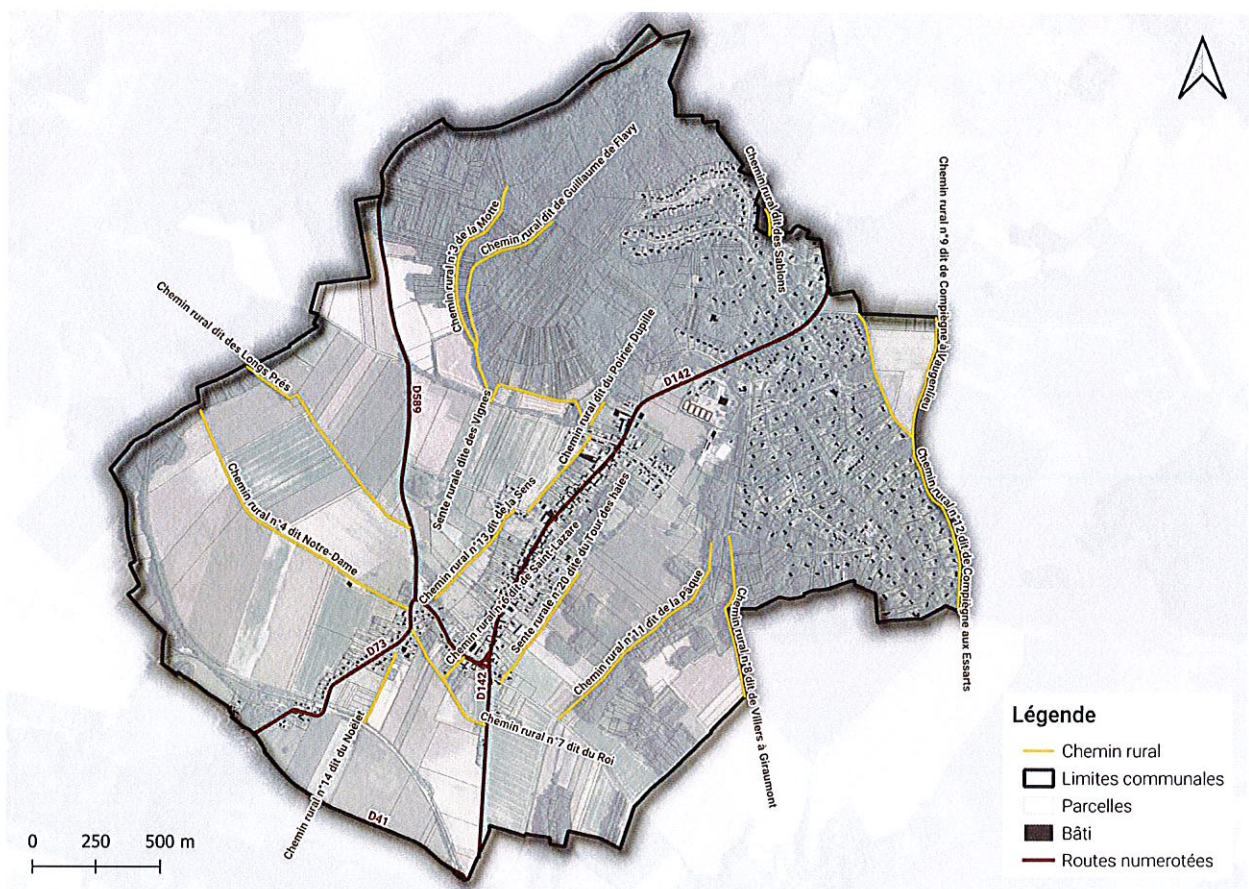
2.3 LES CHEMINS RURAUX

Plusieurs chemins ruraux communaux ont également été recensés et inscrits dans le PLU afin d'y appliquer les dispositions ci-dessous :

Les chemins ruraux à conserver sont représentés par ce figuré sur le plan de zonage :



La protection vise au maintien de la desserte des terres agricoles et au maintien des boucles de découverte du territoire communal pour les piétons, les cyclistes.





VERDI



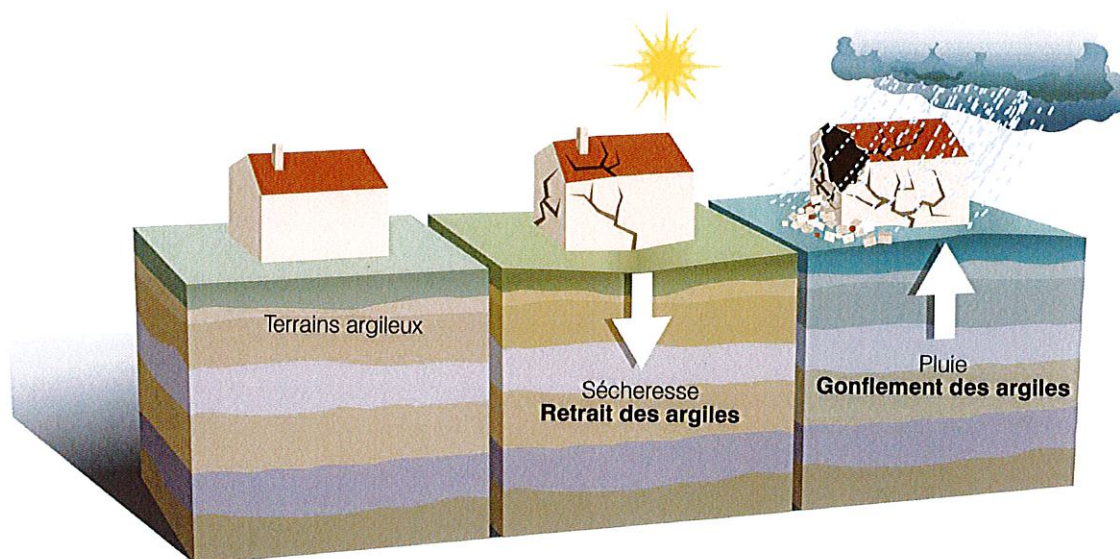


Figure 7 : Schéma simplifié de deux sources de désordre sur une maison construite sans fondations suffisantes sur un sol argileux

La quasi-totalité de la commune identifie un aléa faible à fort. Il est donc fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique sur les parcelles avant tout projet d'aménagement ou de construction. Si l'aléa est confirmé, les aménagements et constructions doivent être adaptés (fondations adéquates, rigidité de la structure, désolidarisation des bâtiments accolés...), ainsi que la gestion de l'eau et la gestion de la végétation autour des bâtis envisagés (récupération des eaux pluviales, réseaux de canalisation étanches, drainage à l'écart des fondations, éloignement des plantations, éviter la proximité des racines par rapport au bâti...).

2.1.3.3 Pérenniser les espaces agricoles et naturels

Faire prospérer les espaces de cultures et de prairies

Une grande partie de l'occupation du sol de la commune correspond à des **espaces agricoles**. Ces espaces ouverts sont à **préserver**, dans une optique de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Au sein de ces espaces de cultures, la **plantation de haies** doit être encouragée. Une haie est constituée d'arbres, d'arbustes, de ronces, de branchages et servent à délimiter un champ ou un jardin. Dans le milieu agricole, les haies rendent de nombreux services à l'agriculture et contribuent à la trame verte :

- Conservation de la biodiversité ;
- Protection des animaux d'élevage et des cultures ;
- Augmentation des rendements agricoles ;

- Stockage du carbone et production de bois ;
- Stabilisation et enrichissement des sols ;
- Régulation des inondations et épuration des eaux ;
- Barrière physique contre les produits phytosanitaires...

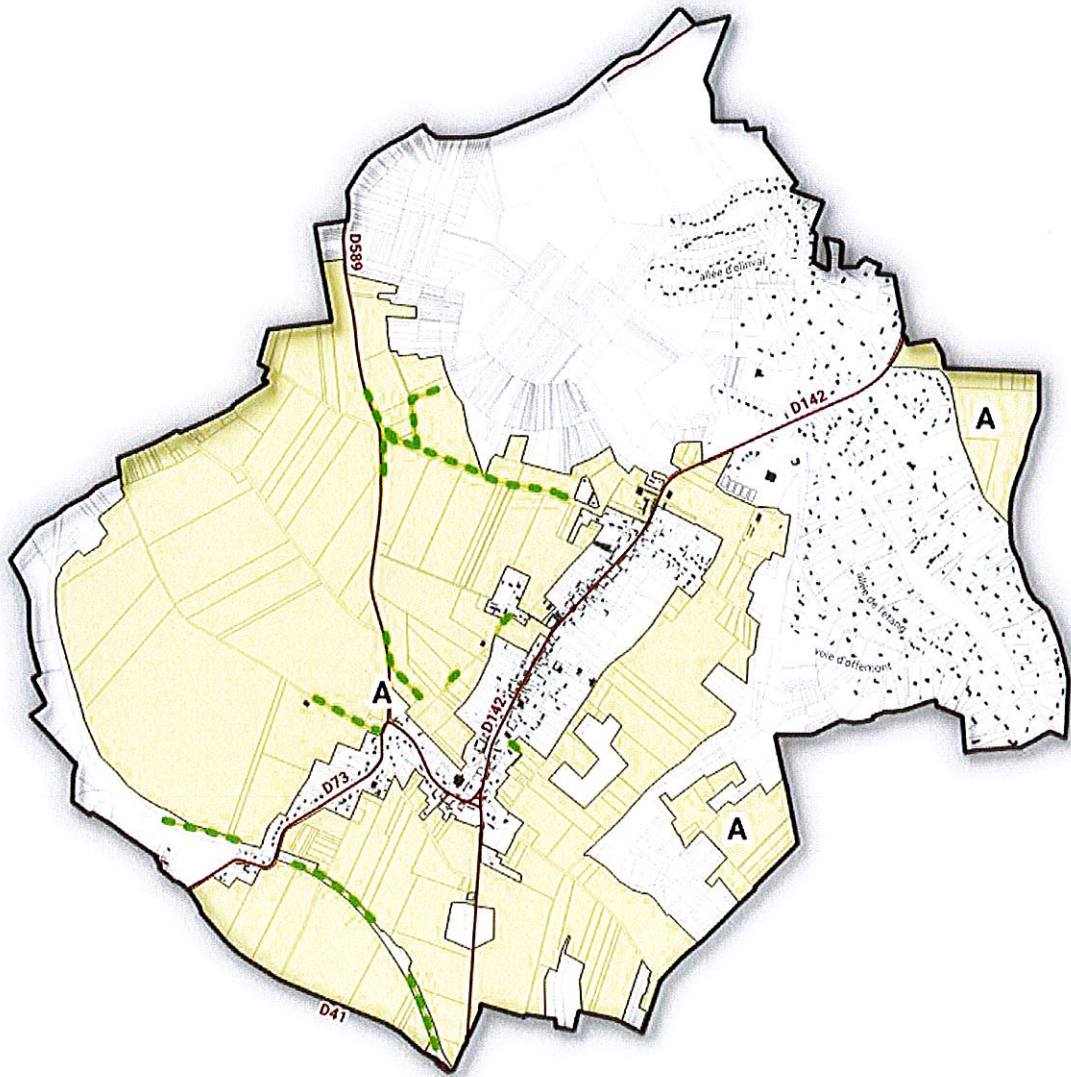


Figure 8 : Espaces agricoles et haies à préserver dans le PLU ©Verdi

Pour la protection des populations riveraines de zones de traitement des cultures agricoles, il est toutefois rappelé que des distances de sécurité doivent être instaurées entre ces zones de traitement et les habitations, en application de l'arrêté du 4 mai 2017 qui a fait l'objet de plusieurs mises à jour. Ainsi, en cas de nouvelle construction à proximité d'une parcelle agricole, le porteur de projet est invité à prendre en compte la nécessité de mettre en place des mesures de protection physique en bordure de parcelle pouvant faire l'objet d'application de produits phytopharmaceutiques.

Protéger les poches boisées et herbacées du territoire

A côté des espaces agricoles, plusieurs **espaces forestiers et herbacés** sont également présents sur le territoire de Villers-sur-Coudun et jouent un rôle essentiel dans les continuités écologiques de la trame verte. C'est notamment le cas du **domaine de Rimberlieu**, principale entité écologique de la commune.

La valorisation écologique de ces sites est à conforter notamment par la création de **lisières fonctionnelles** aux abords de ces espaces, dans le respect des espèces qui y sont liées. Cela s'opère dans une optique de préservation des paysages et de sécurisation des espèces et habitats de ces zones.

La préservation des lisières est à prendre en compte dans le cadre de la gestion des zones urbaines et agricoles situées à la frontière de ces espaces.

Maintenir et créer des liaisons paysagères entre les espaces agricoles, naturels et urbanisés

Les **lisières entre les espaces agricoles, naturels et urbanisés** constituent des lieux de connexion à forts enjeux en termes de préservation et d'enrichissement de la trame verte. Les franges ou lisières urbaines désignent des lieux qui forment à la fois une séparation et une connexion entre un espace urbain et un espace agricole ou naturel. Le but est d'en faire des lieux de transition douce pour une intégration paysagère qualitative et la construction d'une trame verte et bleue qui favorise les continuités écologiques, y compris au sein de ces espaces de transition. Il s'agit donc de favoriser une **végétalisation des lisières urbaines**, en préservant ou en encourageant la plantation de haies. La **préservation de fonds de jardin végétalisés** peut également être encouragée dans les zones urbanisées afin de s'inscrire dans une démarche de nature en ville qui puisse favoriser une zone tampon qualitative avec les espaces agricoles ou naturels du territoire. Ces zones tampons participent également à la circulation des espèces au sein des continuités écologiques, et entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels.

2.1.3.4 Développer la nature au sein des espaces urbanisés

Le territoire de la commune est composé d'environ **74% d'espaces naturels et agricoles**. Les espaces urbanisés sont peu répandus. Pour cette raison, les enveloppes urbaines composant le territoire contiennent peu d'espaces naturels (hormis les constructions présentes dans le domaine de Rimberlieu, qui ont une composante végétale importante). Ceux qui y sont présents constituent plutôt une frontière entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles environnantes. L'enrichissement de la part d'espaces verts au sein de la trame urbaine est donc à rechercher.

Valoriser et encourager la végétalisation au sein du bourg et des hameaux

L'enrichissement des espaces naturels intra-urbains doit se faire par la **création d'interconnexions** entre ces milieux. Ces continuités doivent être également présentes dans la trame urbaine. En

plus de permettre le déplacement des espèces animales qui transitent par la ville, elles permettent aussi de favoriser le bien-être de la population en intégrant de la nature en ville.

Bien que le territoire de Villers-sur-Coudun soit un territoire ayant déjà de multiples interconnexions, celles-ci sont à conforter afin de créer un réel **maillage vert**. Cette orientation peut être réalisée par la **replantation d'arbres** en milieu urbain afin d'interconnecter les espaces naturels.

Les espaces de respiration présents au sein des zones urbanisées doivent être préservés et développés. Pour cela, il est nécessaire d'assurer la conservation des fonds de parcelles jardinées identifiés par le règlement du PLU. Ces fonds de parcelles végétalisés constituent des espaces de transition entre les espaces urbains, et les espaces naturels et agricoles. Ces espaces sont **protégés sur le règlement graphique par une zone Nj** (naturelle fond de parcelle jardinée).

Les alignements d'arbres et d'arbustes présents sur la commune doivent être préservés lorsque cela est possible. Dans la poursuite d'un objectif de Zéro Artificialisation Nette, les **espaces de stationnement et places publiques** devront être au maximum **désimperméabilisés** et permettre la filtration des eaux comme le développement de nature en ville. Enfin, au sein de ce périmètre des secteurs pourront être identifiés pour faire l'objet de **renaturation** ou de **transformation en jardins familiaux**.

A l'échelle du bâti, d'autres solutions peuvent être développées lorsque cela est possible et pertinent, comme les **toitures végétalisées** qui permettent le développement d'un habitat favorable à plusieurs espèces floristiques et faunistiques. Les **clôtures perméables à la petite faune** sont également recommandées afin d'encourager les continuités et circulations entre les espaces, notamment en milieu urbanisé. Il est ainsi préconisé de favoriser des délimitations naturelles végétales, comme les haies, ou des délimitations artificielles, de type murs et clôtures, à condition qu'elles soient perméables.

Protéger et enrichir la trame brune

La trame brune fait référence à la continuité des espaces de pleine terre. Ces espaces assurent des fonctions de continuités écologiques nécessaires aux organismes vivant dans la terre. L'essentiel de la biodiversité des sols vit dans les 30 premiers centimètres (hors lombrics). L'imperméabilisation des sols a pour effet de rompre ces continuités des sols.

Préserver la trame brune a d'autres effets bénéfiques. Cette trame contribue à limiter le ruissellement de l'eau, à favoriser la végétalisation des sols...

Des mesures doivent donc être prises pour **conserver et développer les continuités de pleine terre** traversant les espaces urbains, afin de permettre aux espèces qui y évoluent de se déplacer. Les aménagements éventuellement prévus dans les espaces urbanisés devront donc veiller à conserver des continuités en pleine terre.

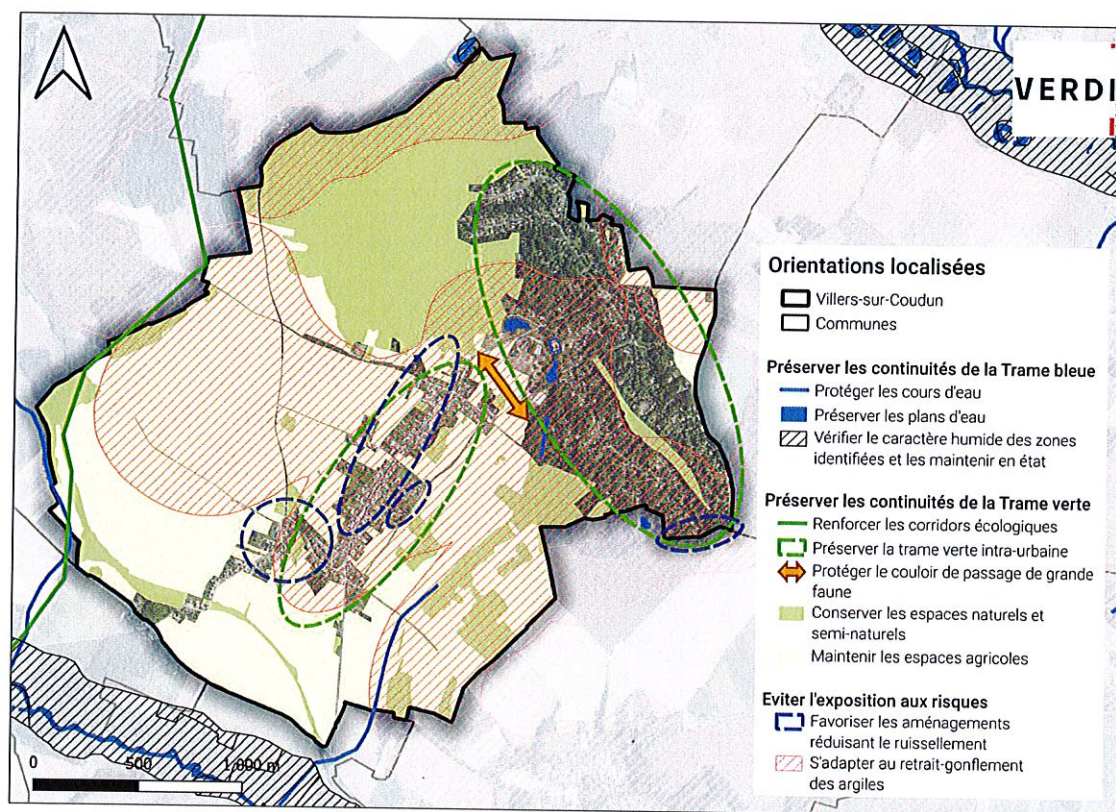
Aménager et préserver des franges paysagères en lisière des espaces urbanisés

La commune est composée en grande partie d'espaces agricoles et naturels. L'impact des espaces urbanisés sur le paysage doit être réduit. Pour cela, des **franges paysagères** doivent être

aménagées, notamment sur les éventuelles nouvelles opérations urbaines. La **préservation** et la **plantation d'arbres** doit être privilégiée afin de réduire l'impact visuel des espaces urbanisés.

Les **espaces naturels en frontière des espaces urbanisés** doivent aussi **être préservés**, afin de conserver les ruptures paysagères que ceux-ci offrent. Les ruptures paysagères entre les espaces agricoles, matérialisées par des alignements d'arbres ou par des haies doivent aussi être préservées.

2.1.4 SCHEMAS DE PRINCIPE





VERDI