



RÉVISION DU PLU

COMMUNE DE VILLERS-AU-TERTRE

Juin 2025

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dossier Approbation

VERDI Conseil Nord de France

80 rue de Marcq

CS 90049

59441 WASQUEHAL Cedex

Tel : 03 28 09 92 00

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes

Ludovic DURIEUX

130 rue des Coquelicots

59000 LILLE

Tel : 03 20 37 03 81

Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

...

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ...

- 1 - Le sommaire et l'avant-propos
- 2 - La définition des besoins de développement
- 3 - Le positionnement supracommunal
- 4 - La prise en compte de l'environnement et des paysages
- 5 - Le plan d'aménagement et de développement urbain
- 6 - Les modalités de limitation de la consommation d'espace

Article L 151-5

Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément aux objectifs fixés dans les documents supracommunaux de planification et aux besoins estimés pour poursuivre un développement raisonné de la commune, le conseil municipal souhaite réduire très largement sa croissance des dix dernières années pour passer de 9% à 1%.

Cette volonté s'accompagne également de mesures permettant de limiter la consommation d'espace.

Pour atteindre l'objectif communal de croissance de 1% pour les 20 prochaines années, tout en intégrant une baisse moyenne de la taille des ménages à environ 2,3 personnes par logement, le projet de PLU doit prévoir la production d'environ 30 logements.

En 1999, la taille des ménages comptait 3,02 personnes par logement. En 2020, elle ne comptait plus que 2,52 personnes par logement, soit une baisse de 0,50 personne en 20 ans. **La municipalité a retenu 2,3 personnes par logement en 2040, soit une baisse sensiblement moins marquée que durant ces 20 dernières années** (chiffre en projection théorique : 2,02 personnes par logement).

Données de base entre 2013 et 2018	
Population en 2013	608
Population en 2018	643
Variation de population entre 2013 et 2018	35
Taux de croissance sur 5 ans	5,76
Taux de croissance annuel	1,15
Taux de croissance sur 15 ans	17,27

Données de base entre 2008 et 2018	
Population en 2008	607
Population en 2018	643
Variation de population entre 2008 et 2018	36
Taux de croissance sur 10 ans	5,93
Taux de croissance annuel	0,59
Taux de croissance sur 15 ans	8,90

Données de base entre 1999 et 2018	
Population en 1999	655
Population en 2018	643
Variation de population entre 1999 et 2018	-12
Taux de croissance sur 19 ans	-1,83
Taux de croissance annuel	-0,10
Taux de croissance sur 15 ans	-1,45

	En 2022	En 2040, avec une stabilisation de la population	En 2040, avec une hausse de 1% de la population	En 2040, avec une hausse de 7% de la population, soit 0,34%/an	En 2040, avec une hausse de 12% de la population, soit 0,57%/an
Les données de base					
Nombre d'habitants	668	668	675	715	748
L'hypothèse 1 : La stabilité de la taille des ménages					
Taille des ménages		2,52	2,52	2,52	2,52
Nombre de résidences principales	264	265	268	284	297
Variations		1	4	20	33
L'hypothèse 2 : La baisse modérée de la taille des ménages					
Taille des ménages		2,40	2,40	2,40	2,40
Nombre de résidences principales	264	278	281	298	312
Variations		14	17	34	48
L'hypothèse 3 : La baisse plus marquée de la taille des ménages					
Taille des ménages		2,30	2,30	2,30	2,30
Nombre de résidences principales	264	290	293	311	325
Variations		26	29	47	61

Au-delà de ces objectifs chiffrés, en matière d'habitat, le projet de PLU doit poursuivre le développement de toutes les catégories de logements, assurant le parcours résidentiel des habitants :

- Pour les jeunes ménages et les ménages aux revenus modestes :

- en proposant des petits terrains à des prix attractifs,
- en développant des petits logements en accession abordable et/ou aidée ...

- Pour les populations intermédiaires :

- en accompagnant le développement des lots libres tant en dent creuses qu'au sein de petites opérations mixtes,
- en facilitant la réhabilitation du patrimoine bâti existant ...

- Pour les personnes âgées :

- en réalisant notamment un projet de logements adaptés de type "béguinage",
- en développant les services à la personne, permettant de maintenir les personnes âgées à domicile ...

- Pour les touristes :

- en autorisant la reconversion des bâtiments agricoles et non agricoles vers une vocation d'hébergement touristique, de type gîte ou chambre d'hôte ...

En termes d'activités (hors agriculture), les besoins de la commune de Villers-au-Tertre se situent principalement dans le secteur tertiaire.

Pour répondre à cet objectif, le projet de PLU propose de :

- Permettre l'accueil des activités commerciales, de services et administratifs dans les zones «U» urbaines mixtes et dans les zones «AU» à urbaniser.
- Autoriser la reconversion à vocation artisanale d'anciens bâtiments agricoles. Il s'agit d'offrir la possibilité à ces bâtiments existants, mais non utilisés de retrouver un usage. Ce type de reconversion restera marginal, mais peut permettre d'optimiser le bâti existant au lieu d'investir une zone d'activité en entrée de village !

Le développement des activités va donc se réaliser au sein des zones urbaines et à urbaniser projetées, avec une consommation foncière nulle.

En termes d'équipements publics, la commune de Villers-au-Tertre n'affiche pas de besoin spécifique.

En termes d'agriculture, la commune de Villers-au-Tertre doit préserver son agriculture, organisée autour de la culture céréalière, de l'élevage et du maraîchage.

Pour répondre à cet objectif de préservation de l'agriculture, le projet de PLU doit :

- Préserver la très vaste zone agricole, qui s'étend sur plus de 335 hectares.
- Conforter la position des locaux agricoles, en frange de la zone urbaine existante.
- Stopper l'urbanisation linéaire pour sécuriser les pratiques agricoles et garantir les accès aux parcelles.
- Accompagner la mutation des bâtiments agricoles obsolètes, en autorisant leur reconversion à vocation d'habitat ou d'activité artisanale.
- Offrir la possibilité aux exploitants de s'étendre à proximité immédiate des constructions agricoles existantes.

Pour information, le diagnostic indique que durant les dix dernières années, le monde agricole à consommé moins d'1 hectare pour assurer son développement.

PREMIÈRE INTENTION :

Vivre une intercommunalité à échelle multiple

MOYENS D'ACTIONS :

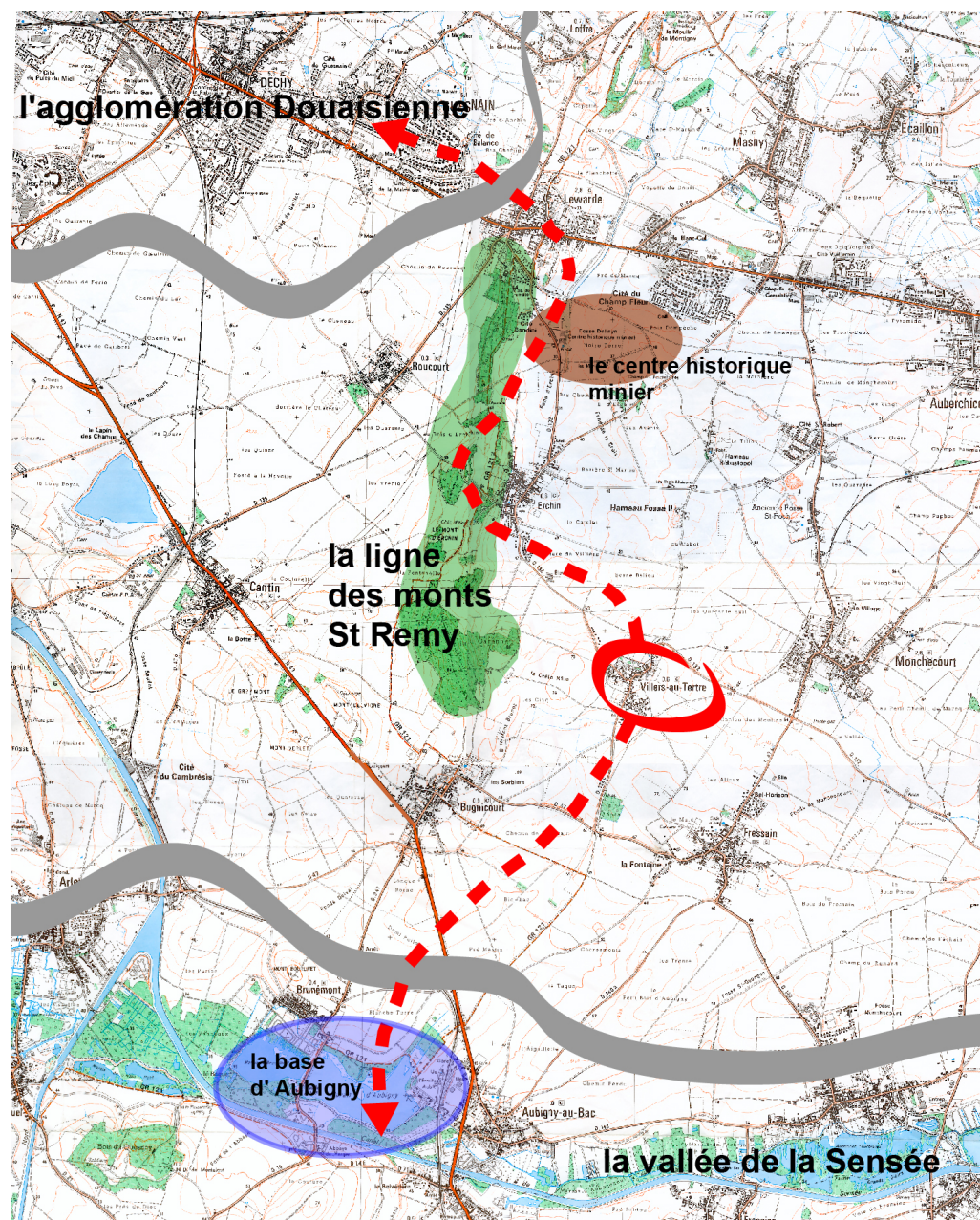
- Participer pleinement au rayonnement de Douaisis Agglo, comme petite commune rurale non polarisée.
- Multiplier les associations ponctuelles avec les communes voisines au gré des thématiques abordées, comme avec le SIRA Syndicat Intercommunal de la Région d'Arleux autour des projets culturels et sociaux ...
- Développer d'autres formes d'intercommunalités plus ludiques sur des sujets précis comme l'animation par le biais des Géants ou le tourisme par le biais d'Internet ...

SECONDE INTENTION :

Participer au développement touristique du secteur

MOYENS D'ACTIONS :

- Poursuivre la mise en place des P.D.I.P.R. et des autres liaisons douces, permettant le maillage du territoire.
- Poursuivre la mise en place de la signalétique touristique qui vise à baliser les principaux sites touristiques de Villers : la place du Mont-Tilleul, le château, la vente directe de produits fermiers, les futurs équipements ...
- Favoriser la création de structures d'accueil touristique, proposant de l'hébergement et/ou de la restauration, en complément des deux gîtes existants.
- Poursuivre le développement des communications numériques sur le territoire, grâce notamment à la prise de cette compétence par Douaisis Agglo, dans le cadre du Plan Régional de développement de la fibre ;



PREMIÈRE INTENTION :**Maintenir le village dans son écrin végétal existant.****MOYENS D' ACTIONS :**

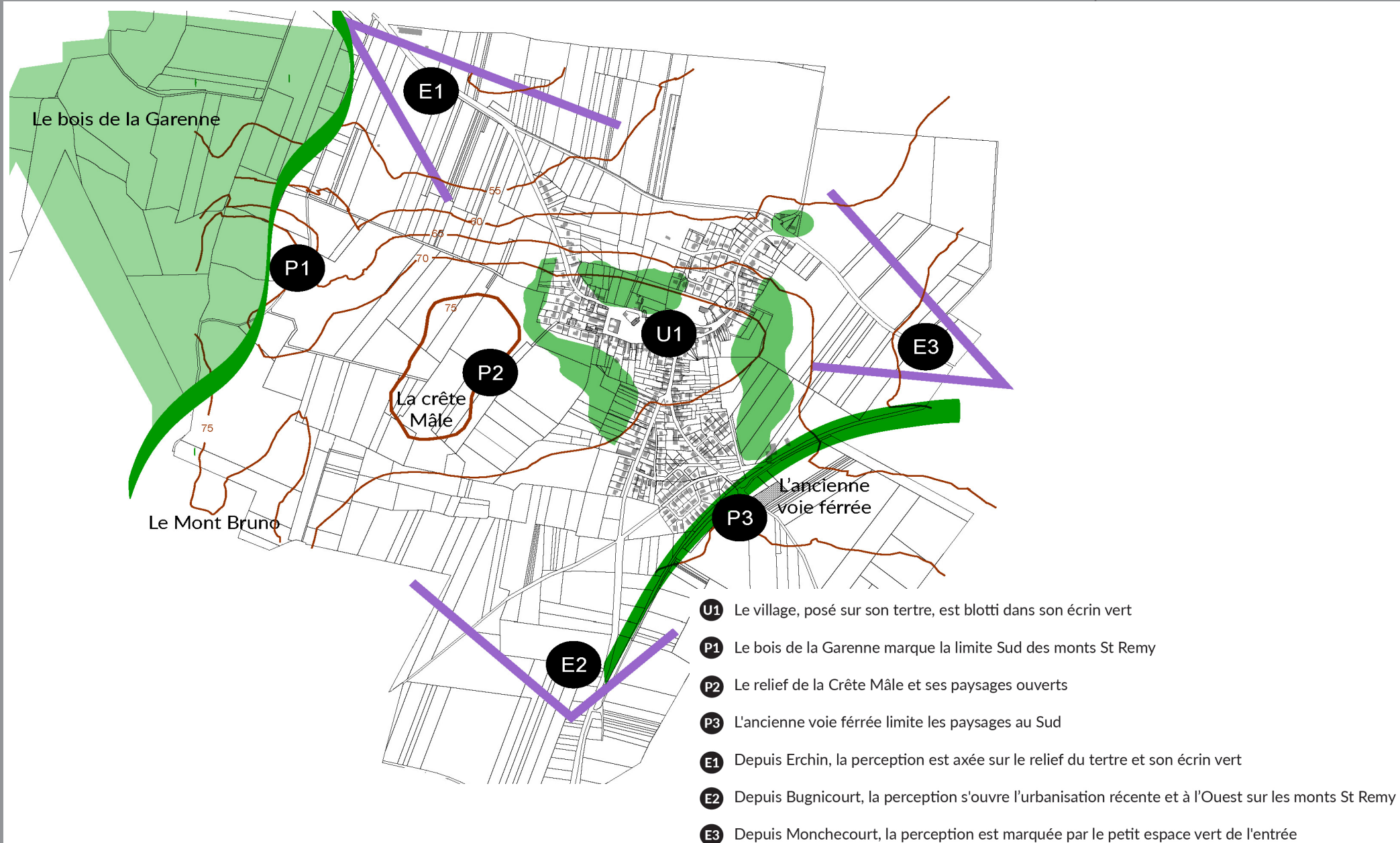
- Préserver les paysages naturelles et agricoles de la commune.
- Favoriser le maintien de l'agriculture traditionnelle.
- Préserver et entretenir les plantations en place.
- Favoriser les plantations sous forme de bosquets, d'essences locales.
- Limiter l'urbanisation aux limites actuelles du village, en interdisant la poursuite de l'urbanisation linéaire le long des voies et l'implantation de tout type de construction dans un rayon de 500 m des zones urbanisées ou urbanisables.

SECONDE INTENTION :**Préserver les éléments structurants du paysage de la commune.****MOYENS D' ACTIONS :**

- Opter pour une préservation stricte du bois de la Garenne (P1), inventorié au titre de la ZNIEFF de type 1.
- Préserver les perceptions ouvertes sur les deux légers reliefs constitués par la Crête Mâle et le Mont Brunot, par le maintien des cultures actuelles (P2).
- Maintenir visuellement la ligne végétale dessinée par l'ancienne voie ferrée, pour intégrer les nouvelles constructions en limite Sud (P3).
- Préserver le réseau de fossés, afin de maintenir les fonctionnalités écologiques et hydrologiques de la commune et participer à la lutte contre les inondations ;
- Protéger et renforcer les bandes enherbées et la ripisylve le long des fossées qui participent pleinement à la valorisation locale de la Trame Verte et Bleue ;

TROISIÈME INTENTION :**Être attentif aux perceptions lointaines de Villers-au-Tertre****MOYENS D' ACTIONS :**

- Préserver en l'état la perception depuis la rue d'Erchin (E1).
- Depuis la rue de Bugnicourt, maintenir les perceptions ouvertes sur les Monts Saint-Rémy et adossées à la ligne végétale de l'ancienne voie ferrée (E2).
- Depuis la rue de Monhecourt, valoriser le petit espace vert marquant l'entrée dans la commune et renforcer l'écrin végétal des franges est (E3).
- Travailler sur l'intégration paysagère de l'entrée Sud et des futures extensions urbaines ...



PREMIÈRE INTENTION :

Affirmer l'identité villageoise de Villers

MOYENS D' ACTIONS :

- Prendre en compte l'ensemble des risques qui concernent le territoire, même s'ils sont tous recensés en aléas faible sur la partie urbanisée ;
- Préserver le caractère identitaire de la place du Mont Tilleul (architecture, plantations, double entrées piétonnes, voirie traversante en diagonale, rapport au terrain cultivé situé au nord) (I1) ;
- Renforcer sa centralité en poursuivant la concentration des fonctions centrales sur cette place (I2) ;
- Permettre l'installation de la fête foraine à proximité immédiate de la Place du Mont Tilleul (P2) ;
- Favoriser la préservation du Château, de son parc et de ses murs de clôture (I3) ;
- Aménager les abords de l'ancienne mairie (future Maison des associations) (P1) en :
 - hiérarchisant le stationnement,
 - ouvrant cet espace sur la salle des fêtes,
 - liaisonnant cet équipement à la place du Mont Tilleul ;
- Maintenir les deux percées suivantes :
 - rue du Pré pour les vues offertes sur les monts St Remy (V1)
 - place du mont Tilleul qui domine toute la campagne environnante (V2)
- Préserver et améliorer les cheminements piétonniers à l'intérieur du village, en :
 - préservant les cheminements existants à l'est,
 - développant les cheminements vers l'Ouest,
 - poursuivant le maillage des PDIPR ;
- Intégrer des stationnements pour les vélos dans tous les nouveaux aménagements ;
- Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques au sein de certaines petites poches de stationnement.

SECONDE INTENTION :

Poursuivre le développement «concentré» du village

MOYENS D' ACTIONS :

- Limiter le développement de l'urbanisation aux secteurs centraux ou déjà urbanisés, pour préserver les secteurs agricoles existants.
- Densifier les nouvelles opérations d'habitat pour préserver la terre agricole, dans le respect des 25 logements à l'hectare du SCoT.
- Combler les rares dents creuses existantes dans le tissu continu de Villers.
- Poursuivre l'amélioration du parcours résidentiel au sein de la commune en développant une offre de logements adaptés aux personnes âgées pour accompagner le vieillissement progressif de la population ...
- Maintenir le taux de vacance sous les 6%, pour préserver la bonne attractivité du parc de logement ;
- Interdire les constructions en second rang pour préserver la ruralité du village et les perceptions offertes depuis les jardins privatifs (V3).
- Concentrer le développement au sein d'une zone déjà intégrée à l'urbanisation, située au Sud de la commune, entre la rue de Bugnicourt et le domaine du Tilleul (U1), et dans la stricte continuité des extensions récentes.
- Assurer le développement des activités artisanales et de services compatibles avec la proximité de l'habitat, au sein de toutes les zones urbaines ;
- Permettre l'installation des activités artisanales dans les anciens bâtiments agricoles compatibles avec cette fonction ;
- Réglementer quantitativement et qualitativement les constructions futures pour perpétuer les ambiances villageoises de Villers.
- Ouvrir la rédaction du règlement à une architecture durable, plus respectueuse de l'environnement, qui favorise notamment la gestion alternative des eaux pluviales (toiture végétalisée, citerne de récupération...), la modération des dépenses énergétiques (isolation par l'extérieur, panneaux solaires ...), la limitation de l'imperméabilisation des sols (densité, pourcentage maximum de surfaces imperméables ...).



- 6 - LES MODALITÉS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La ventilation de l'offre pour répondre au besoin estimé à environ 30 logements		
1	Reconquête des logements vacants	0
2	Comblement des dents creuses	5
3	Reconversion estimée de bâtiments en zones agricoles	0
4	Reconversion estimée de bâtiments en zones urbaines	0
5	Construction en extension urbaine	
	Total de la zone 1AU	1,35
	Densité nette - 25%	1,01
	Densité recherchée	25
	Constructions neuves en zones 1 AU	25
	Nombre total de logements	30

Concrètement, cet objectif de croissance de la population des ménages impose de mener conjointement cinq types de développement :

- 1 - Le maintien d'un taux de vacance sous le seuil des 6%. Il se situe aujourd'hui à 5,3%. Ce premier type de développement ne permet pas de disposer de nouveau logement à réintroduire dans le parc actif.

Ce premier type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces bâtiments sont déjà construits !

- 2 - Le renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées par le comblement des dents creuses. Le diagnostic a identifié trois dents creuses pouvant accueillir cinq logements. Le projet de PLU propose de comptabiliser 100% des dents creuses.

Ce deuxième type de développement consomme, pour certaines parcelles des terres agricoles, mais qui se trouvent dans une configuration très morcelée, sans véritable enjeux agricoles !

- 3 - La reconversion des anciens bâtiments agricoles ou non en logements, situés en zone A permettant de valoriser le patrimoine rural. Le diagnostic agricole identifie deux exploitations agricoles, dont aucune pourrait être susceptible de cesser définitivement son activité dans les 15 ans à venir.

Ce troisième type de développement n'a pas de réalité sur Villers.

- 4 - La reconversion de bâtiments disponibles ou en friche, situés en zone U

Le diagnostic n'identifie aucune friche sur le territoire communal et aucun ancien bâtiment agricole ou artisanal, situés en zone U, qui pourrait être reconvertis dans les années à venir.

Ce quatrième type de développement n'a pas de réalité sur Villers.

- 5 - L'urbanisation d'un petit secteur de développement retenu par la municipalité et offrant une surface de zone AU d'environ 1 hectare. Avec une densité minimum de 25 logements à l'hectare, ces surfaces peuvent générer environ 25 logements.

Ce cinquième type de développement consomme de la terre agricole, mais propose de :

- réduire par plus de 8 la consommation des zones 1 et 2AU, en passant de 8,72 hectares au PLU opposable à 1 hectare dans le projet de PLU,
- se conformer très aisément au compte foncier proposé par la SCoT, en ne retenant que 1 hectare de zones AU sur les 3,1 proposés.

Avec la conjonction de ces deux types de développement complémentaires, la simulation ci-dessous permet de disposer des 30 logements nécessaires aux besoins de la commune de Villers-au-Tertre pour les 20 ans à venir.

- 6 - LES MODALITÉS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**Point 1 : Le rappel de la démarche sur la croissance démographique**

Suite aux différentes réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées, le conseil municipal a réduit sa croissance démographique :

- une première fois, en passant de 7% à 3% (pour un taux actuel d'environ 9%),
- une deuxième fois pour suivre les préconisations du SCoT, en retenant le taux de 2%,
- **une troisième fois, suite à l'avis défavorable de l'état, en consentant à ramener le taux à 1% de croissance et à supprimer le secteur 1AU Nord.**

Point 2 : La consommation foncière sur les 10 dernières années

La page 142 du rapport de présentation indique que la commune a consommée 7,48 hectares durant les 10 dernières années. **Le projet de PLU de Villers prévoit une consommation foncière d'1 hectare et divise ainsi par plus de 8 sa consommation pour les 10 prochaines années.**

Point 3 : La densité

Le conseil municipal a retenu une densité de 25 logements à l'hectare et une proportion de 1/5 de T2/T3 pour 4/5 de T4/T5. L'OAP mentionne la volonté de réaliser une opération plus dense de logement en accession aidé ou en locatif permettant de proposer une offre de petits logements intergénérationnels sur des petites parcelles environ 120 m². Pour rappel, les dernières opérations affichent plutôt une densité de 12 logements à l'hectare et 100% de typologies T4/T5.

Les données INSEE indiquent que la répartition actuelle est plutôt de 15% de T3 et moins, contre 85% de T4 et plus.

En multipliant par plus de deux la répartition par rapport au parc existant et par 100% par rapport aux dernières opérations, l'effort du conseil municipal est déjà très significatif.

Point 4 : Les spécificités du desserrement des ménages à Villers

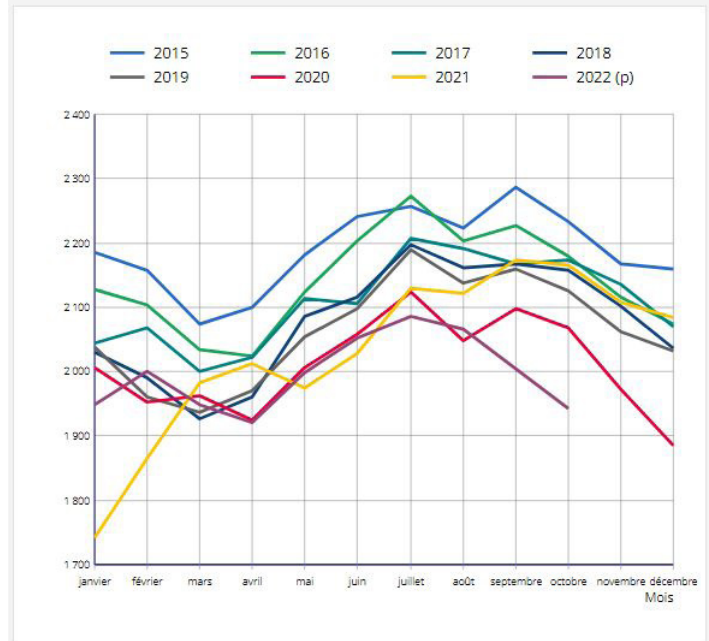
Concernant le desserrement des ménages, nous ne pouvons pas ignorer le phénomène de sous-occupation des logements, notamment dans une commune comme Villers, qui voit des grands logements occupés par 1 ou 2 personnes. Ce phénomène est directement

lié au vieillissement de la population (très prononcé à Villers, avec un taux de 60 à 74 ans qui passe de 10 % à 16% de la population) et au départ des enfants des pavillons construits il y a 10 ans et plus ... il n'y a donc pas de lien immédiat entre typologie et densité dans le parc existant.

Dans le parc neuf et à venir, le lien entre les typologies et la densité est plus immédiat, mais ce parc ne représente que 30 logements sur les 264 résidences principales, soit environ 12%. Cette part reste beaucoup trop faible pour avoir une

incidence significative sur le desserrement des ménages, **au contraire très largement « boosté » par des phénomènes conjoncturels, comme la crise climatique et la guerre en Ukraine qui réduisent considérablement le nombre de naissance en France (confère tableau INSEE ci-dessus).** Parallèlement l'augmentation des cellules monoparentales et le vieillissement de la population poursuivent leur évolution ... autant de phénomène en faveur du desserrement des ménages.

Figure1 - Nombre moyen de naissances par jour selon le mois depuis 2015



(p) : Données provisoires pour 2022.

Lecture : En avril 2022, il est né en moyenne 1920 enfants par jour en France.

Champ : France

Source : Insee, statistiques de l'État civil