

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débattu en Conseil Municipal le 13 juin 2022

Arrêté

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2024

Approuvé

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



SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
B. Rappel des invariants	4
C. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles	5
D. Les orientations générales du P.A.D.D.	9

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le P.A.D.D. permet :

- ☑ Un débat clair au sein du Conseil Municipal ;
- ☑ Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

Le contexte législatif

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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 ;

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.

B. Rappel des invariants

Les contraintes et intangibles

Le territoire de Villers-sur-Coudun semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitant sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocations, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Villers-sur-Coudun, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- ☑ L'assise agricole ;
- ☑ Le mont boisé de l'Olinval ;
- ☑ Les risques :
 - Mouvement de terrain ;
 - Inondation et coulées de boues ;
 - Ruissellement et accumulation d'eau ;
 - Remontées de nappes phréatiques ;
 - Le site pollué META MECA.
- ☑ Les capacités des réseaux (d'électricité, d'assainissement, d'eau potable...).

C. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Construction du projet communal

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

- ☒ Combien d'habitants à l'horizon 10-15 ans ?
- ☒ Quels seront les besoins induits ?
- ☒ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- ☒ Une croissance démographique régulière depuis 1968, avec un ralentissement ces dernières années ;
- ☒ Un rythme de construction qui suit cette croissance démographique ;
- ☒ Une baisse de la taille des ménages : 2,5 habitants/logements en 2018.

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser une **gestion économe de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distinguées :

- ☒ Les dents creuses : parcelles actuellement non construites, situées au sein de l'enveloppe urbaine ;
- ☒ Des zones d'extensions.

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements de Villers-sur-Coudun vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

Estimation des besoins en logements

Au sein du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, qu'il serait **nécessaire d'édifier environ 63 logements d'ici 2030**, soit environ 7/8 logements par an (entre 2022 et 2030) pour maintenir la population de Villers-sur-Coudun et combattre le phénomène de décroissance démographique.

Estimation des densités résidentielles et des besoins en surfaces sur la Commune

De manière générale, on retrouve une densité moyenne de 6.9 logements/ha sur le territoire de Villers-sur-Coudun, cette tendance est due à la prédominance du logement individuel.

Pour réaliser 63 logements à l'horizon 2035, avec en moyenne 12 log/ha conformément au SCoT du Pays des Sources), il serait nécessaire de trouver la surface nécessaire, principalement en dents creuses ou dans des secteurs de division foncière ou de renouvellement urbain.

La Commune ne dispose que de **4.4 hectares en potentiel foncier mobilisable** pour réaliser cet objectif. Si l'on soustraie la rétention foncière, cela représente un potentiel d'environ 24 logements.

L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum les densités dans les zones déjà construites afin d'éviter autant que possible les extensions de l'urbanisation. Néanmoins, il sera nécessaire d'investir des secteurs en extension pour atteindre les objectifs fixés.

Hypothèses	Projet communal Hypothèse
(Base recensement INSEE en vigueur de 2013 : 1382 habitants)	(obj: 0.8 % / an depuis 2013)
Population 2030	1582
<i>Population 2035 (à titre indicatif)</i>	1647
Nombre d'habitants supplémentaires par rapport à 2018	186
Besoins en logements à planifier (2.5 habitant / logement) (comprenant desserrement + logements déjà construits)	80 (croissance) + 27 (maintien) – 36 (logements réalisés entre 2013 et 2021) – 8 logements (projets de construction connus pour 2022) = 63

Estimation des surfaces disponibles

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de nouveaux logements mène à l'évaluation suivante :

1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

- ☑ Le territoire semble présenter un potentiel de mutation et d'évolution du tissu existant ;
- ☑ Le potentiel de **dents creuses et de divisions parcellaires et de renouvellement** tel qu'il est présenté au sein du rapport de présentation du PLU a été estimé au sein du diagnostic à environ **24 logements, situés au sein du tissu urbain**.

2/ Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2018 à 5,2 % du parc de logements de Villers-sur-Coudun. Au vu des tendances actuelles (dépôt de permis de construire, projets envisagés), ce taux sera présumé stable.

3/ Dans de nouvelles zones d'extension

Le potentiel repéré dans la zone urbaine actuelle ne permet pas de répondre à l'intégralité des besoins en logements de Villers-sur-Coudun, c'est pourquoi des zones d'urbanisation future seront programmées pour la construction des 39 logements restants.

4/ Synthèse

19 parcelles en dents creuses ont été recensées pour une superficie de 4.4 ha. Le potentiel constructible y est estimé à environ 24 logements.

	Superficie estimative (ha)	Densité moyenne (lgt/ha)	Potentiel de logements (après rétention)
Dents Creuses	4.4	/	24
Extension	3.2	12	39
Sous- Total	7.6		63

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT INTRA-URBAIN DE VILLERS-SUR-COUDUN



D. Les orientations générales du P.A.D.D. de Villers-sur-Coudun

La municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de deux grands défis :

- Défi 1 : Une identité villageoise qui se traduit par la qualité du cadre de vie ;
- Défi 2 : Un projet de territoire qui assure une gestion durable du territoire en préservant ses richesses.

Ces défis comportent un total de 6 objectifs.

Au total, cela représente un ensemble de 27 actions, qui seront détaillées ci-dessous et représentées, pour certaines, sous formes de cartes schématiques.

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur Commune.

DÉFI 1

UNE IDENTITE VILLAGEOISE A MAINTENIR / UNE QUALITE DU CADRE DE VIE COMME AXE MAJEUR

Le maintien de l'identité villageoise présente un axe central du projet de territoire de de Villers-sur-Coudun.

La phase prospective a notamment permis de rendre compte de l'importance de préserver et de renforcer la qualité de vie qu'offre le village.



VERDI

❑ DYNAMISER LE TERRITOIRE ET RENFORCER LA DIMENSION HUMAINE :

- ✓ Entamer une réflexion sur la création d'une place centrale comme lieu de rencontre afin de favoriser la connexion entre les habitants et lien social intergénérationnel ;
- ✓ Développer un secteur proposant une offre de services et de commerces de proximité et permettant l'accueil de manifestations diverses (type marché) pour dynamiser l'offre économique de territoire ;
- ✓ Développer un programme d'équipements et de services adapté aux besoins de la population (écoles, bibliothèques, loisirs, Maison des Assistant(e)s Maternels, crèche...).
- ✓ Promouvoir la qualité du réseau numérique comme un véritable atout pour l'attractivité de la commune, tant pour l'installation de nouveaux habitants que pour le développement d'activités économiques.

❑ FAVORISER LA DECOUVERTE PIETONNE ET CYCLABLE DU VILLAGE :

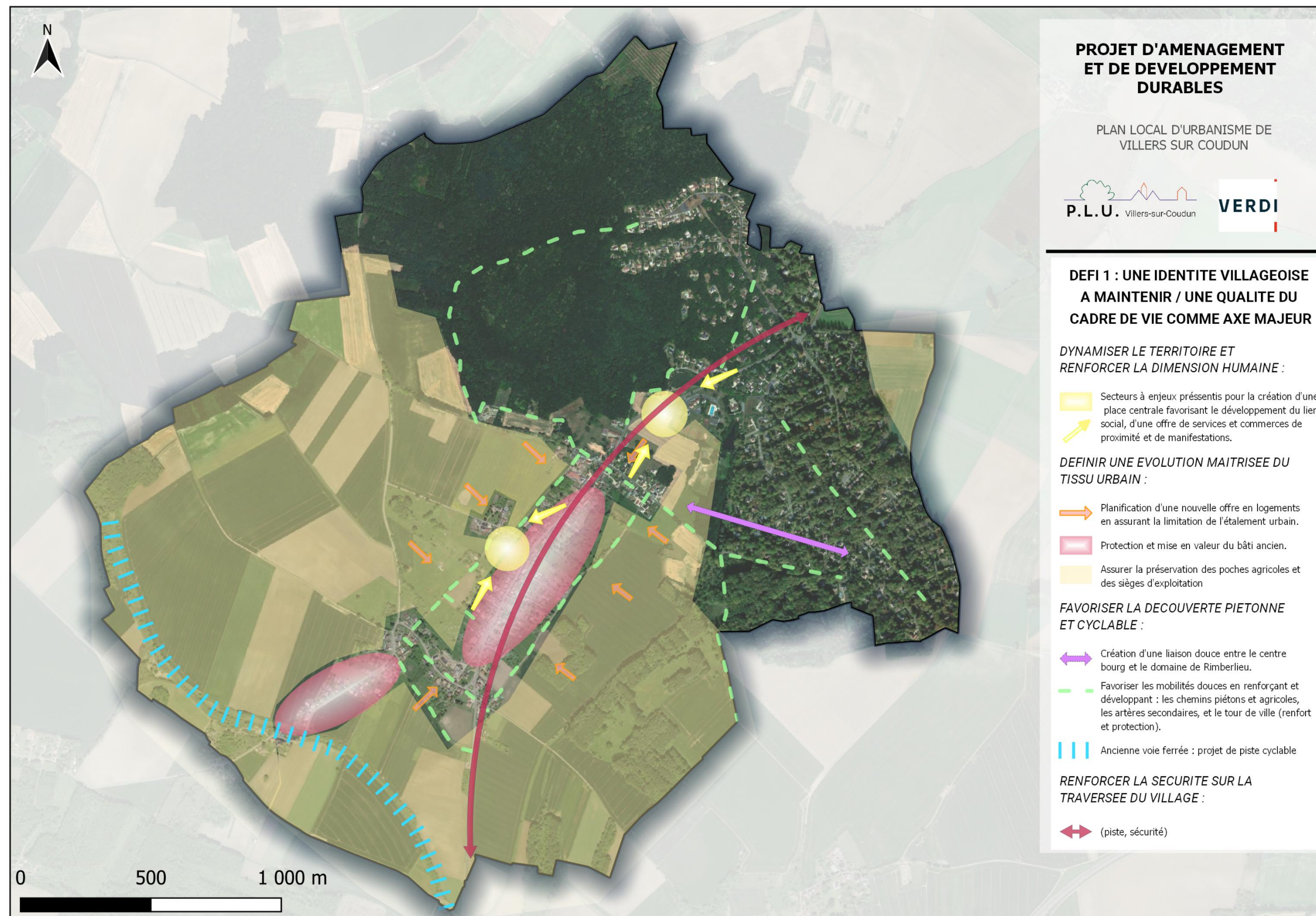
- ✓ Renforcer le tour de ville et en assurer la protection ;
- ✓ Développer les artères secondaires existantes afin d'y favoriser la délocalisation des mobilités douces ;
- ✓ Assurer une liaison douce depuis le centre bourg vers le domaine de Rimberlieu et vers le quartier de la gare ;
- ✓ Intégrer le village dans le projet de prolongement de la piste cyclable réalisée à l'échelle intercommunale afin de favoriser la pratique cyclable sécurisée.

❑ RENFORCER LA SECURITE SUR LA TRAVERSEE DU VILLAGE :

- ✓ Mettre en place les préconisations et aménagements apportés suite à l'étude de la traversée du village ;
- ✓ Faciliter les déplacements doux pour tous en élargissant les trottoirs (avec la prise en compte des circulations des engins agricoles).

❑ DEFINIR UNE EVOLUTION MAITRISEE DU TISSU URBAIN :

- ✓ Prolonger les orientations du SCoT en matière de développement démographique (+ 0,8%) en tenant compte des capacités du village et du territoire ;
- ✓ Planifier une nouvelle offre en logements afin d'assurer le turn-over et de permettre un parcours résidentiel aux Villersois (jeunes, seniors) ;
- ✓ Limiter l'étalement urbain en assurant un cadrage strict des possibilités de construction en double rideau ;



DÉFI 2

UN PROJET DE TERRITOIRE QUI ASSURE UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE EN PRESERVANT SES RICHESSES

L'implantation au cœur même d'un écrin de verdure, notamment de par la présence d'espaces boisés et de valons « verts », permet d'affirmer que Villers-sur-Coudun est un village au patrimoine paysager et naturel riche.



VERDI

Le maintien, la protection et la valorisation de ce patrimoine présente alors un axe majeur du projet communal. De plus, le renforcement de sa trame verte et bleue constitue également un élément moteur afin d'intégrer le village dans une démarche de développement durable.

❑ ASSURER UNE GESTION QUALITATIVE DES RESSOURCES TERRITORIALES EXISTANTES :

- ✓ Améliorer la qualité et la capacité des réseaux existants (eau potable, enfouissement, réseaux aériens) ;
- ✓ Confirmer le statut agricole du territoire à travers la valorisation des espaces agricoles structurants et le maintien des chemins agricoles ;
- ✓ Recenser et protéger les éléments remarquables du paysage : arbres et haies présentant une qualité paysagère et environnementale.

❑ RENFORCER LA TRAME VERTE AVEC L’AFFICHAGE D’UN TRAITEMENT PAYSAGER QUALITATIF :

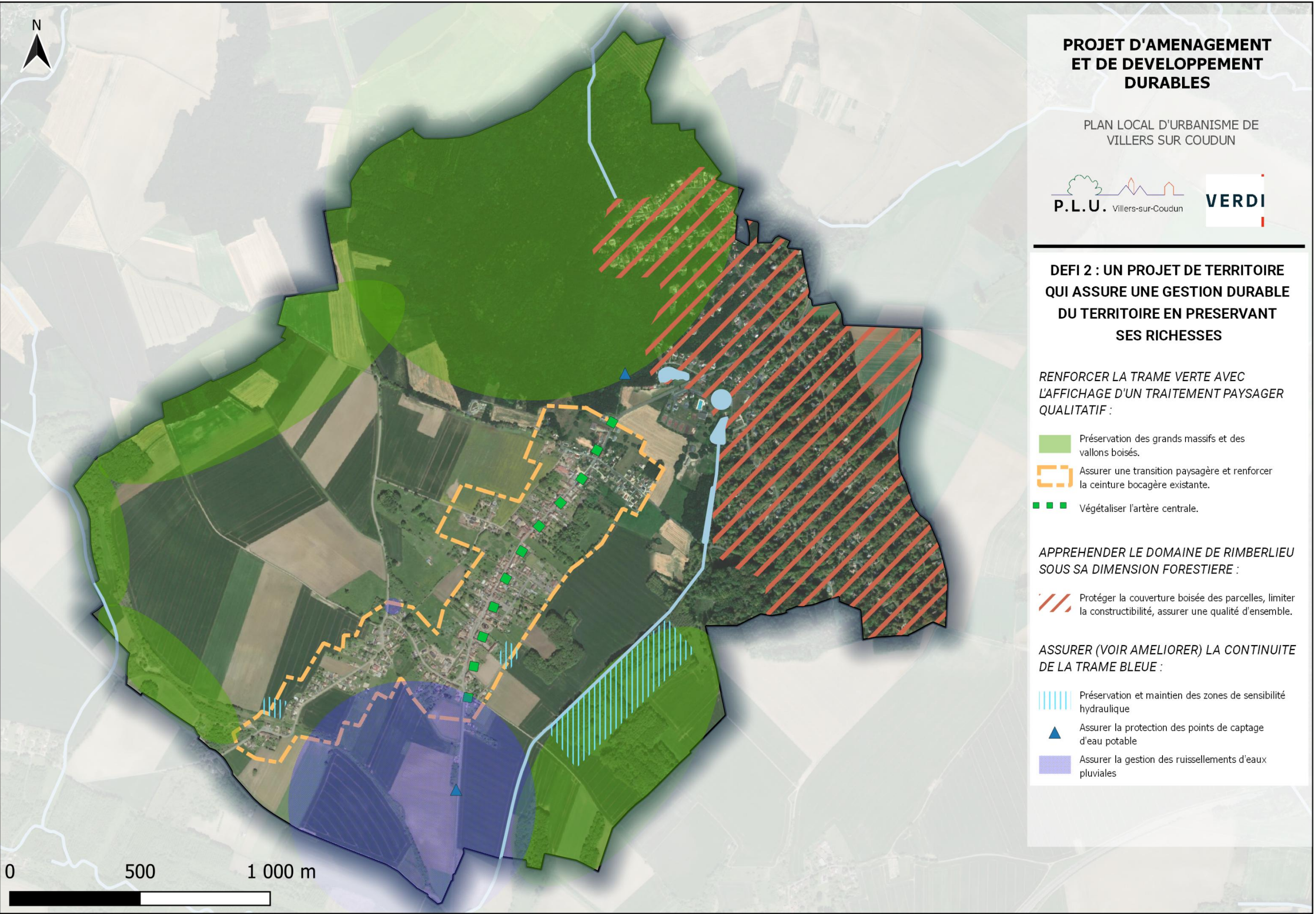
- ✓ Afficher l'ambition de préservation du mont boisé localisé en amont du domaine de Rimberlieu ainsi que des deux Vallées qui marquent les limites communales :
 - Définir d'un classement naturel et d'interdiction de construire sur ces espaces ;
 - Limiter les risques d'érosions, de coulées de boue, et de ruissellement.
- ✓ Travailler les transitions paysagères entre espaces naturels et espaces bâtis afin d'assurer un traitement paysager harmonieux sur l'ensemble du territoire ;
- ✓ Limiter la construction de volumes bâtis en fond de parcelles et préserver (et encourager à recréer) le principe de ceinture bocagère existant sur certaines parties du village ;
- ✓ Végétaliser les artères principales du village.

❑ APPREHENDER LE DOMAINE DE RIMBERLIEU SOUS SA DIMENSION FORESTIERE :

- ✓ Protéger la couverture boisée des parcelles en limitant la constructibilité des parcelles et en encadrant la gestion des arbres ;
- ✓ Mettre en place une gestion qualitative et conservatrice du domaine afin d'y préserver une qualité d'ensemble (encadrement des clôtures, espaces de stationnement, matériaux et tonalités de couleurs).

❑ ASSURER (VOIRE AMELIORER) LA CONTINUITE DE LA TRAME BLEUE :

- ✓ Maintenir un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire et prendre en compte les risques de ruissellement et d'accumulation d'eau ;
- ✓ Assurer la préservation et le maintien des zones de sensibilité hydraulique existantes ;
- ✓ Protéger les 2 points de captage d'eau potable existants pour une préservation de la ressource eau potable.



*