

VILLERS-BUZON

Plan Local d'Urbanisme

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal le

Le Maire

Préambule	03
Rappel réglementaire	06
Orientations et Objectifs	08
Orientations générales d'aménagements et d'urbanisme de Villers-Buzon	09
Objectif 1 : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune ainsi que le développement des équipements communaux	09
<i>Objectif 2 : Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire</i>	14
<i>Objectif 3 : Améliorer et sécuriser le fonctionnement urbain et encourager le développement de liaisons douces</i>	20
Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	23

Le PLU comporte différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier ;
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans des zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser, centre-bourg notamment) ;
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones ;
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes**, comprenant notamment les Servitudes d'Utilité Publique.

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. C'est à travers ce document que doit s'exprimer le projet de développement de VILLERS-BUZON pour les années à venir.

Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

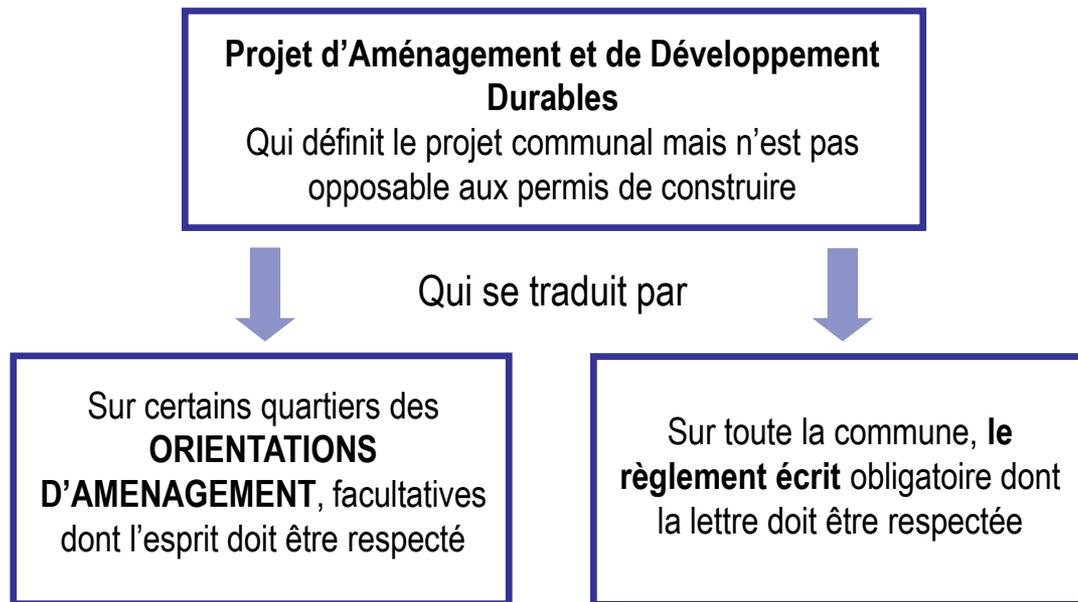
Selon l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Le PADD est un document simple accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique.



Source : loi UH, Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement et de la Mer

Article L110

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 35 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 I Journal Officiel du 23 juillet 1987)

(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 5 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)

(LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8 Journal Officiel du 5 août 2009)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 5 juin 2004)

(LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123 Journal Officiel du 18 mai 2011)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Villers-Buzon :

- OBJECTIF 1 : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune ainsi que le développement des équipements communaux ;
- *OBJECTIF 2 : Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire ;*
- *OBJECTIF 3 : Améliorer et sécuriser le fonctionnement urbain et encourager le développement de liaisons douces ;*

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

OBJECTIF n°1 : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune ainsi que le développement des équipements communaux

Orientations

Un développement urbain maîtrisé

- ✓ **Constat** : Villers-Buzon connaît une forte croissance démographique depuis le début des années 80, avec une augmentation de 58% du nombre d'habitants et une moyenne de 2 logements supplémentaires par an entre 1982 et 2009. Cette croissance s'est maintenue durant les 10 dernières années. L'urbanisation de Villers-Buzon a été cohérente toutefois, on constate la présence de quelques dents creuses et d'un potentiel de renouvellement du tissu urbain assez important (2,5 ha).
- ✓ **Action 1.1** : Opter pour une croissance maximum d'environ 55 logements sur les 15 prochaines années.
- ✓ **Constat** : Plusieurs espaces sont aujourd'hui valorisables pour permettre l'accueil d'habitants. Ces espaces sont bâtis (ex: logements vacants) ou non (ex : dents creuses) mais sont tous présents au sein de l'enveloppe bâtie actuelle.
- ✓ **Action 1.2** : Favoriser une urbanisation moins consommatrice d'espace que lors des 10 dernières années.
- ✓ **Action 1.3** : Limiter l'étalement urbain linéaire.
- ✓ **Action 1.4** : Échelonner le développement de l'urbanisation dans le temps, de manière à ne pas engendrer de déséquilibre brutal.
- ✓ **Constat** : Le cadre de vie de qualité de Villers-Buzon s'explique notamment par la présence d'espaces boisés, de secteurs agricoles, de zones en eaux, d'espaces naturels intra urbains et d'un bâti relativement aéré.
- ✓ **Action 1.5** : Favoriser le pavillonnaire et le petit collectif en excluant les lotissements de grande taille.

Une mixité sociale dans l'habitat :

- ✓ **Constat** : Les classes d'âges des 45-74 ans ont augmenté sur la dernière période intercensitaire. Plus de 60% des habitations de la commune comportent au moins 5 pièces. De plus, Villers-Buzon est majoritairement composée d'un parc de propriétaires. Ces trois facteurs cumulés permettent de conclure que les petits logements ainsi que les logements locatifs, vecteurs de parcours résidentiel, manquent à Villers-Buzon.
- ✓ **Action 1.6** : Conserver la mixité sociale de l'habitat entre l'accès à la propriété et le locatif.
- ✓ **Action 1.7** : Veiller à assurer une diversité des types de logements.

OBJECTIF n°1 : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune ainsi que le développement des équipements communaux

Orientations

Développement des équipements :

- ✓ **Constat** : Avec une croissance de population, les demandes et capacités devraient s'accroître. A cela s'ajoute les structures d'éducation et les équipements et réseaux divers qui doivent évoluer avec les besoins.
- ✓ **Action 1.8** : Favoriser le maintien de l'école par un apport de population suffisant.
- ✓ **Action 1.9** : Préserver les équipements et services présents sur la commune (zone UE).
- ✓ **Action 1.10** : Permettre le maintien et l'installation d'artisans (zone 2AUX).
- ✓ **Action 1.11** : Prévoir la réalisation de locaux de rangements communaux.
- ✓ **Action 1.12** : Prévoir une extension du cimetière (ER n°1).
- ✓ **Action 1.13** : Intégrer des bassins de rétention des eaux de ruissellement au projet de PLU.

- ✓ **Constat** : La qualité de vie passe par des espaces de vie permettant de créer du lien social.
- ✓ **Action 1.14** : Prévoir la réalisation d'aires de jeux et de sports (zone 1AUE).

Développement des communications numériques :

- ✓ **Constat** : Les technologies se développant, il semble opportun de saisir les nouvelles potentialités. De nombreuses démarches sont aujourd'hui dématérialisées.
- ✓ **Action 1.15** : Permettre le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire.

Une amélioration des performances énergétiques :

- ✓ **Constat** : Le document doit être compatible avec les documents de rangs supérieurs tels que le SCoT de l'Agglomération bisontine c'est pourquoi, une attention particulière a été apportée à la problématique du développement des énergies renouvelables.
- ✓ **Action 1.16** : Promouvoir le développement des énergies renouvelables et une approche durable de l'urbanisation, dans les futurs projets de constructions et d'aménagement.
- ✓ **Action 1.17** : Limiter le rejet des gaz à effet de serre.

OBJECTIF n°1 : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune ainsi que le développement des équipements communaux

Explications

Le conseil municipal de Villers-Buzon souhaite maîtriser son développement urbain. De plus, la commune n'est pas identifiée dans l'armature urbaine du SCoT de l'Agglomération bisontine c'est pourquoi, les objectifs d'habitat ont été déterminés par délibération de la Communauté de Communes du Val Saint-Vitois soit environ 55 nouveaux logements pour les 15 prochaines années et 120 habitants supplémentaires. Ce qui conduirait à une population approximative de 385 personnes à cette échéance (la population de Villers-Buzon est, selon les données INSEE 2009 de 265 habitants). Ces objectifs démographiques sont légèrement supérieurs à la croissance démographique observée depuis 1999. L'objectif envisagé permet de limiter le vieillissement par l'arrivée de jeunes ménages.

Pour atteindre ces objectifs, en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, la réalisation d'environ 55 logements en résidence principale apparaît nécessaire d'ici à 15 ans (soit en moyenne environ 3,7 logements par an).

De plus, dans le respect de la loi Grenelle 2, le développement de l'urbanisation s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti et sur l'extension soignée et organisée de certains secteurs en cohérence avec les caractéristiques communales afin de limiter l'étalement linéaire. Il convient de préciser que l'urbanisation de Villers-Buzon a été cohérente malgré une croissance urbaine et démographique non négligeable toutefois, on constate la présence de quelques dents creuses et d'un potentiel de renouvellement du tissu urbain assez important (2,2 ha bruts) qui ont été pris en compte.

Villers-Buzon souhaite proposer une offre en logement diversifiée et adaptée aux différentes catégories de population afin d'encourager la mixité sociale sur son territoire. Pour ce faire, la commune envisage selon les secteurs, l'accueil de logements privés, de logements collectifs, de maisons individuelles ou encore d'habitats intermédiaires (maisons mitoyennes, maisons en bande,...).

La politique communale vise à maintenir les équipements présents sur la commune tout en favorisant l'implantation de nouveaux artisans et petites entreprises, compatibles avec la proximité des zones dédiées à l'habitat, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Pour permettre un développement cohérent du territoire communal, il est nécessaire de prévoir des zones spécifiques à l'accueil de l'activité et des équipements collectifs (UE, 1AUE et 2AUX).

Villers-Buzon est également attentive à la problématique énergétique et à la réduction des gaz à effet de serre. La commune souhaite permettre une meilleure isolation des bâtiments ou encore le recours aux énergies renouvelables, ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'urbanisation.

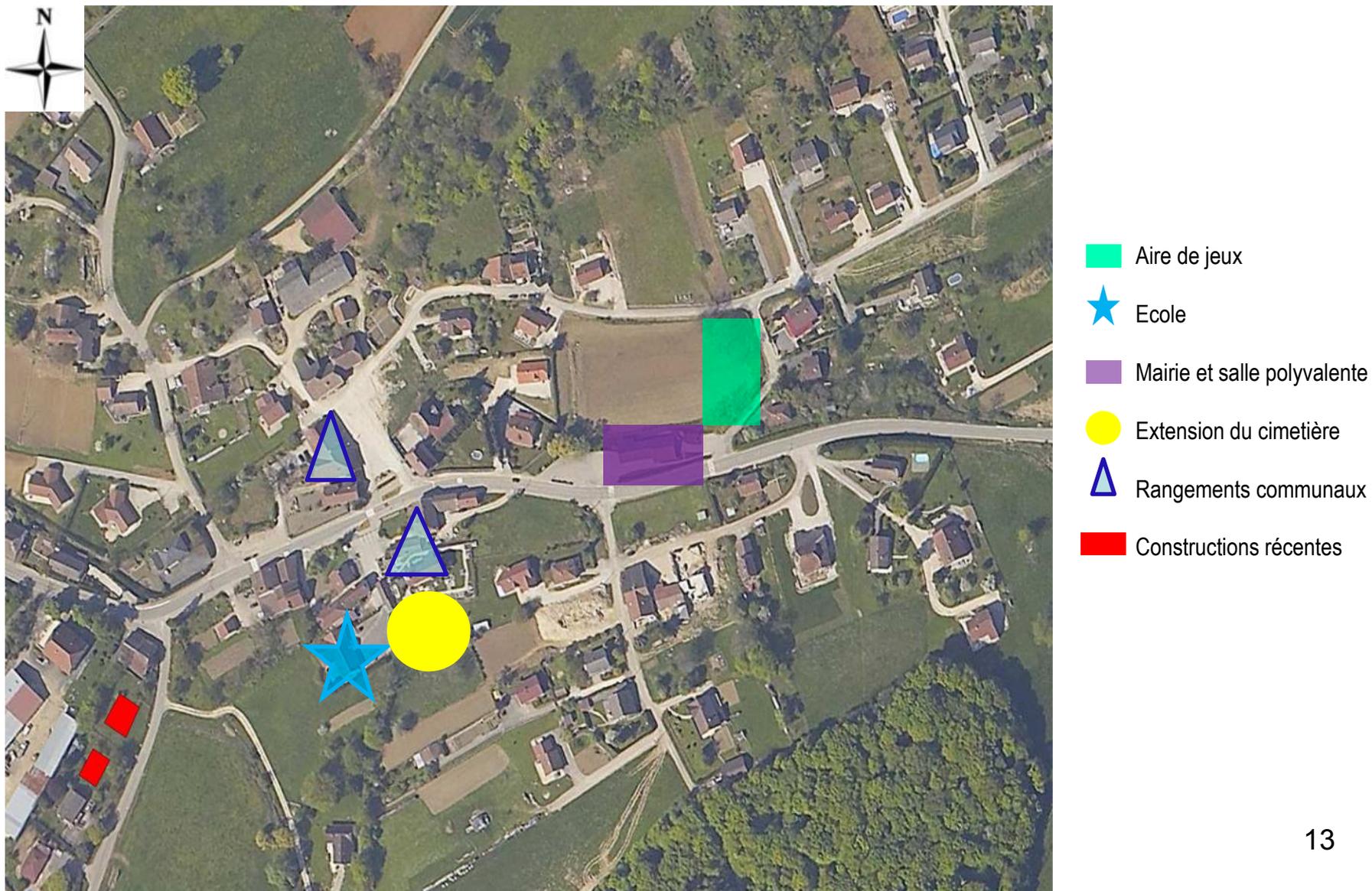
Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Villers-Buzon

OBJECTIF n°1 : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune ainsi que le développement des équipements communaux



Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Villers-Buzon

OBJECTIF n°1 : Favoriser le dynamisme démographique et économique de la commune ainsi que le développement des équipements communaux



OBJECTIF n°2 : Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire

Orientations

Sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable :

- ✓ **Constat :** Le patrimoine, qu'il soit bâti ou naturel est présent sur l'ensemble du territoire communal. Ce dernier permet d'offrir un cadre de vie accueillant aux habitants actuels et futurs. Les éléments patrimoniaux doivent pouvoir évoluer afin d'être valorisés.
- ✓ **Action 2.1 :** Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine existant sur la commune.
- ✓ **Constat :** Le bâti ancien doit pouvoir évoluer afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et d'être moins énergivore.
- ✓ **Action 2.2 :** Encourager la réhabilitation des vieilles fermes en habitat.
- ✓ **Constat :** Le Conseil municipal souhaite privilégier un urbanisme de projet de qualité soucieux de s'intégrer à l'environnement architectural de la commune.
- ✓ **Action 2.3 :** Conserver une cohésion architecturale et conserver un paysage rural.
- ✓ **Constat :** Le paysage, cadre de vie, joue un rôle important dans l'attractivité d'un village. Il suscite d'ailleurs une demande sociale importante (ex : loi Paysage). De plus, les entrées de village sont des éléments importants, puisqu'ils représentent la « vitrine du village », c'est pourquoi leur mise en valeur est à privilégier.
- ✓ **Action 2.4 :** Préserver les espaces paysagers de qualité présents sur la commune.
- ✓ **Action 2.5 :** Encourager la plantation d'espèces locales.
- ✓ **Action 2.6 :** Traiter l'ensemble des entrées de village.
- ✓ **Constat :** Seule une exploitation agricole est implantée dans l'enveloppe urbaine de Villers-Buzon. De plus, les exploitations agricoles sont incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation du fait des nuisances qu'elles entraînent.
- ✓ **Action 2.7 :** Limiter le développement de l'activité agricole à la périphérie du village.
- ✓ **Constat :** La commune de Villers-Buzon souhaite optimiser ses réseaux et permettre un développement de ces derniers en cohérence avec les projets du PLU.
- ✓ **Action 2.8 :** Préconiser l'enfouissement des lignes électriques sur les nouveaux réseaux et les extensions sauf contraintes techniques.
- ✓ **Action 2.9 :** Urbaniser en priorité les zones desservies par les réseaux existants et structurés en capacité suffisante.

OBJECTIF n°2 : Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire

Orientations

Protection des milieux naturels :

- ✓ **Constat** : Villers-Buzon est une commune au caractère verdoyant indéniable. Ses espaces verts doivent être maintenus et développés notamment par une urbanisation réfléchie et de qualité.
- ✓ **Action 2.10** : Imposer des espaces verts proportionnels aux zones habitables.
- ✓ **Constat** : Le document doit être compatible avec les documents de rangs supérieurs tels que le SDAGE c'est pourquoi une attention particulière a été apportée aux cours d'eau et aux zones humides.
- ✓ **Action 2.11** : Proscrire l'urbanisation dans les zones humides.
- ✓ **Constat** : Les boisements sont des niches écologiques que la faune doit pouvoir rejoindre afin d'évoluer dans des conditions optimales. Des passages privilégiés par la faune sont identifiés et doivent être conservés.
- ✓ **Action 2.12** : Préserver les ripisylves et les haies nécessaires au maintien des équilibres faunistiques et paysagers.
- ✓ **Action 2.13** : Préserver de l'urbanisation les secteurs d'enjeux environnementaux forts (EBC).
- ✓ **Action 2.124** : Conserver une zone tampon entre les espaces urbanisés et les espaces boisés de 15 mètres.
- ✓ **Constat** : Une partie de la commune de Villers-Buzon est impactée par une topographie vallonnée.
- ✓ **Action 2.15** : Proscrire l'urbanisation sur la crête.

Préservation des espaces agricoles :

- ✓ **Constat** : L'activité agricole est une activité économique non négligeable pour la commune de Villers-Buzon. La commune compte encore des espaces propres à cette activité qu'il convient de conserver.
- ✓ **Action 2.16** : Limiter la progression de l'urbanisation sur les terres agricoles de qualité et ne pas engendrer d'enclavement, de morcellement, ni de mitage.

OBJECTIF n°2 : *Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire*

Explications

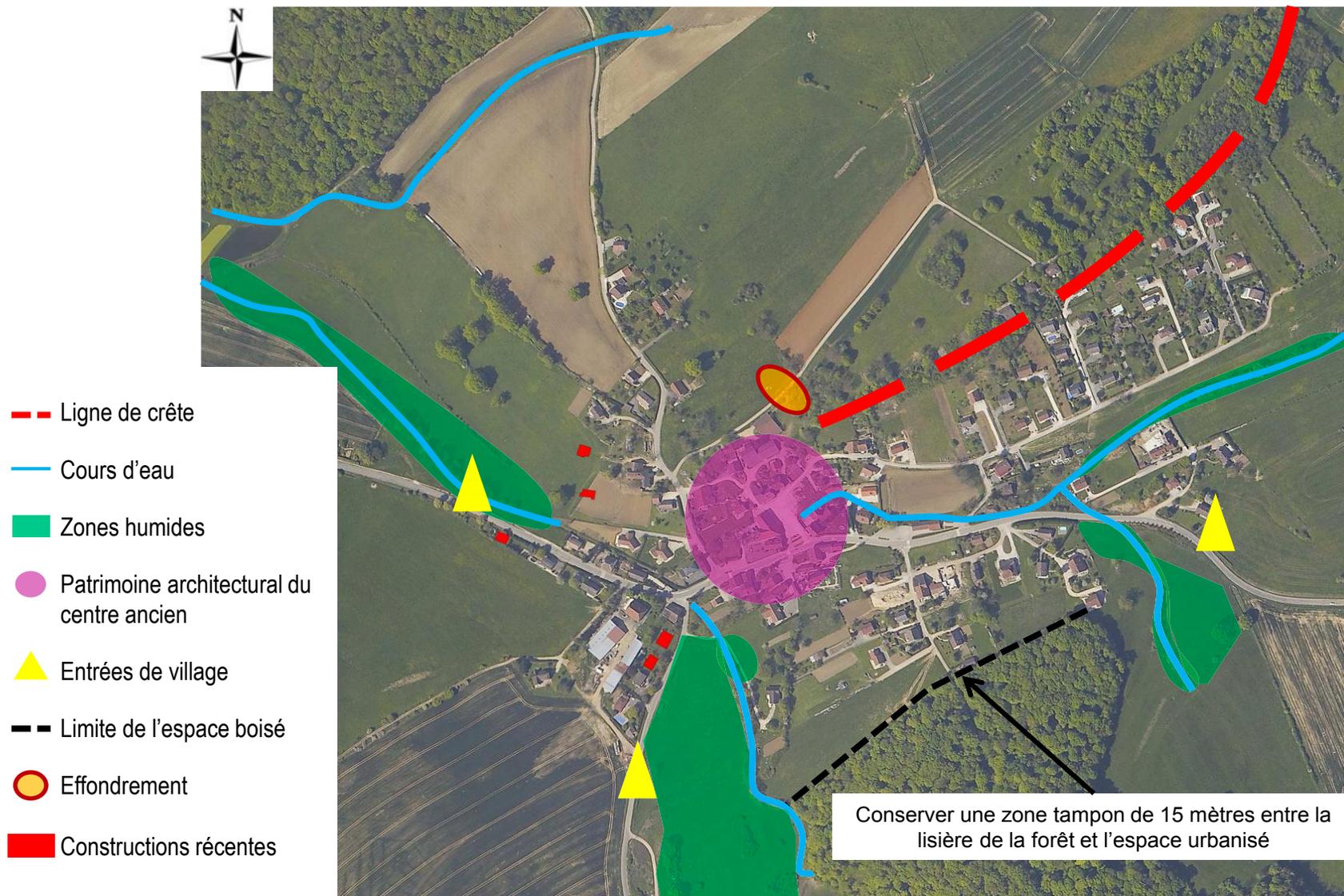
La commune de Villers-Buzon est caractérisée par un patrimoine urbain de qualité qu'elle souhaite préserver. C'est pourquoi, les élus encouragent la valorisation du petit patrimoine ainsi que la réhabilitation des vieilles fermes qui participent à l'identité de la commune.

La commune bénéficie également d'un environnement paysager de qualité, de par la présence d'un relief vallonné, du ruisseau de Corcondray, de la présence d'espaces boisés et de bosquets en marge des parties urbanisées. La commune consciente de ces enjeux environnementaux, souhaite préserver l'ensemble des continuums écologiques ainsi que les espaces naturels présentant un intérêt écologique certain, dans l'objectif de préserver la faune, la flore et le développement de la biodiversité sur son territoire.

Le projet communal vise à permettre le développement des exploitations agricoles, en limitant non seulement la progression de l'urbanisation en direction des bâtiments agricoles, mais également en limitant au maximum l'urbanisation sur les parcelles agricoles de qualité.

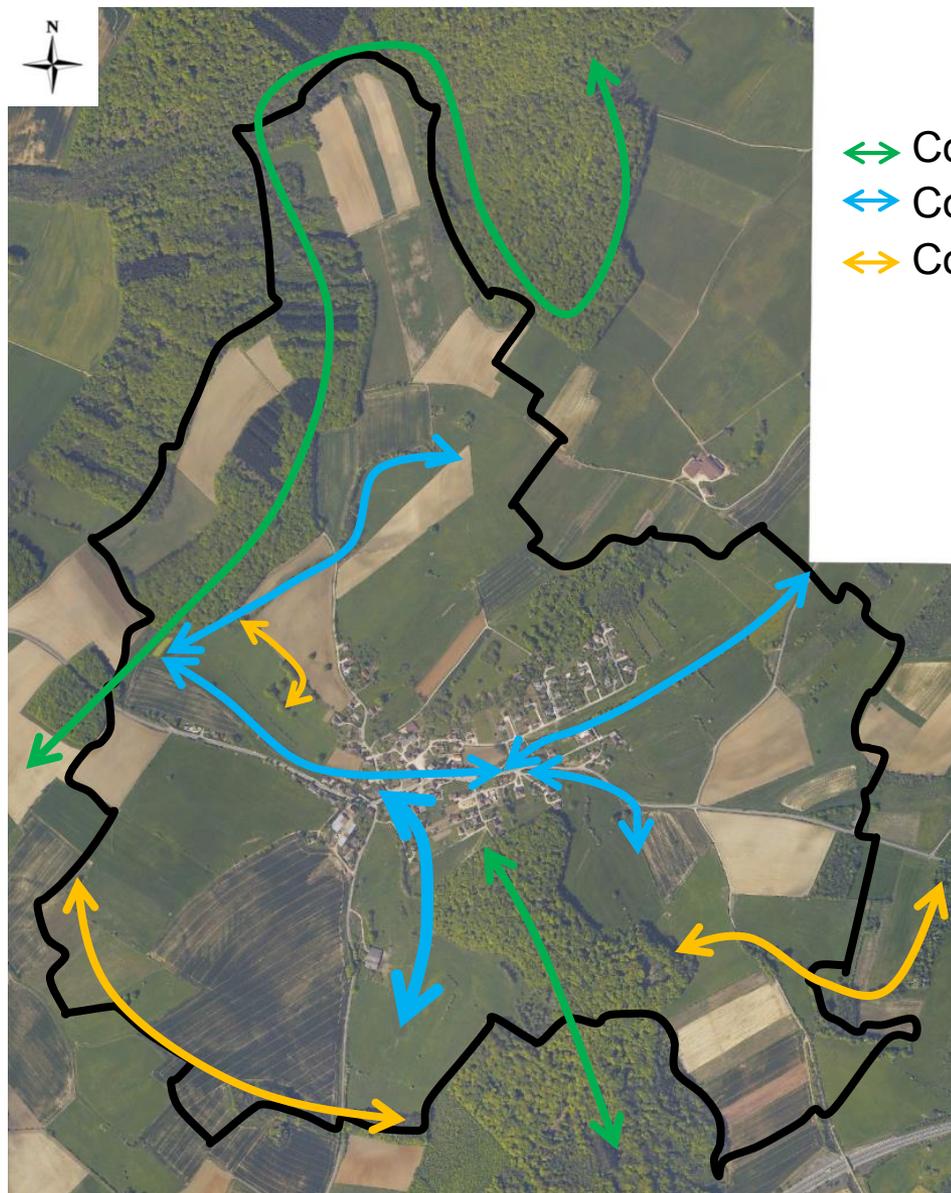
Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Villers-Buzon

OBJECTIF n°2 : Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire



Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Villers-Buzon

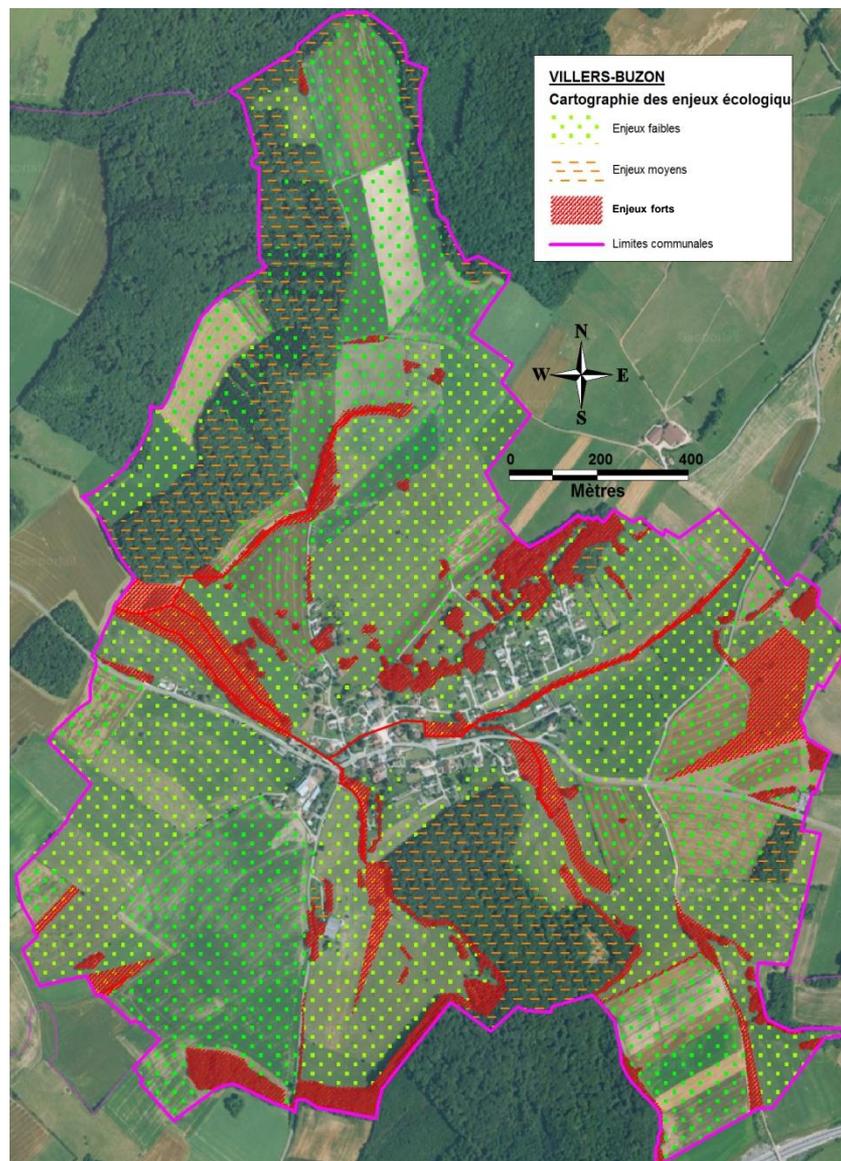
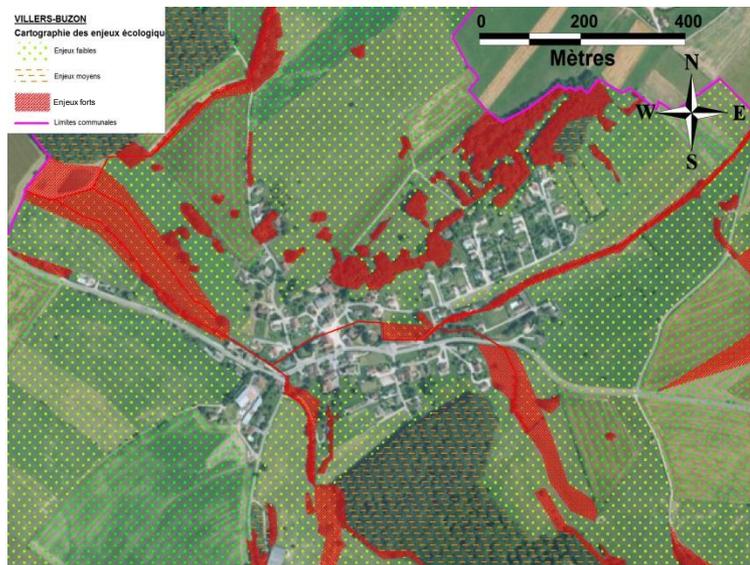
OBJECTIF n°2 : *Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire*



- ↔ Corridor forestier
- ↔ Corridor aquatique
- ↔ Corridor bocager

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Villers-Buzon

OBJECTIF n°2 : Opter pour le maintien et la valorisation du patrimoine naturel, agricole et urbain, contribuant à la qualité paysagère du territoire



Orientations

Restructuration des espaces urbanisés :

- ✓ **Constat** : La circulation automobile dans la commune pose de véritables problèmes en raison de l'étroitesse des rues. Ce phénomène ne doit pas être amplifié dans les années à venir, la commune souhaite donc restructurer les espaces bâtis afin de résoudre ces problèmes.
- ✓ **Action 3.1** : Limiter les voies en impasses.
- ✓ **Action 3.2** : Encourager le maillage ou la reconnexion des impasses pour améliorer les déplacements au sein du bourg.
- ✓ **Action 3.3** : Favoriser la mutualisation du stationnement dans les futures zones à urbaniser.
- ✓ **Action 3.4** : Prévoir des emplacements de parking (zone UE).

- ✓ **Constat** : La commune de Villers-Buzon est confrontée à un problème de vitesse excessive des automobilistes. Une attention particulière a donc été apportée à ce sujet lors de l'élaboration du PLU.
- ✓ **Action 3.5** : Sécuriser l'ensemble de la traversée du village.
- ✓ **Action 3.6** : Mieux organiser la circulation notamment en favorisant la limitation de la vitesse.

Diminution des obligations de déplacement :

- ✓ **Constat** : La pratique des transports évolue avec le temps. Les cheminements doux doivent permettre de rejoindre les différents pôles de la commune, relier les différents quartiers et avoir une fonction patrimoniale. De ce fait, l'entretien et la création de ces derniers doivent être réfléchis.
- ✓ **Action 3.7** : Encourager le développement des liaisons douces en direction des principaux services et équipements mais également entre les quartiers et les communes voisines.

OBJECTIF n°3 : Améliorer et sécuriser le fonctionnement urbain et encourager le développement de liaisons douces

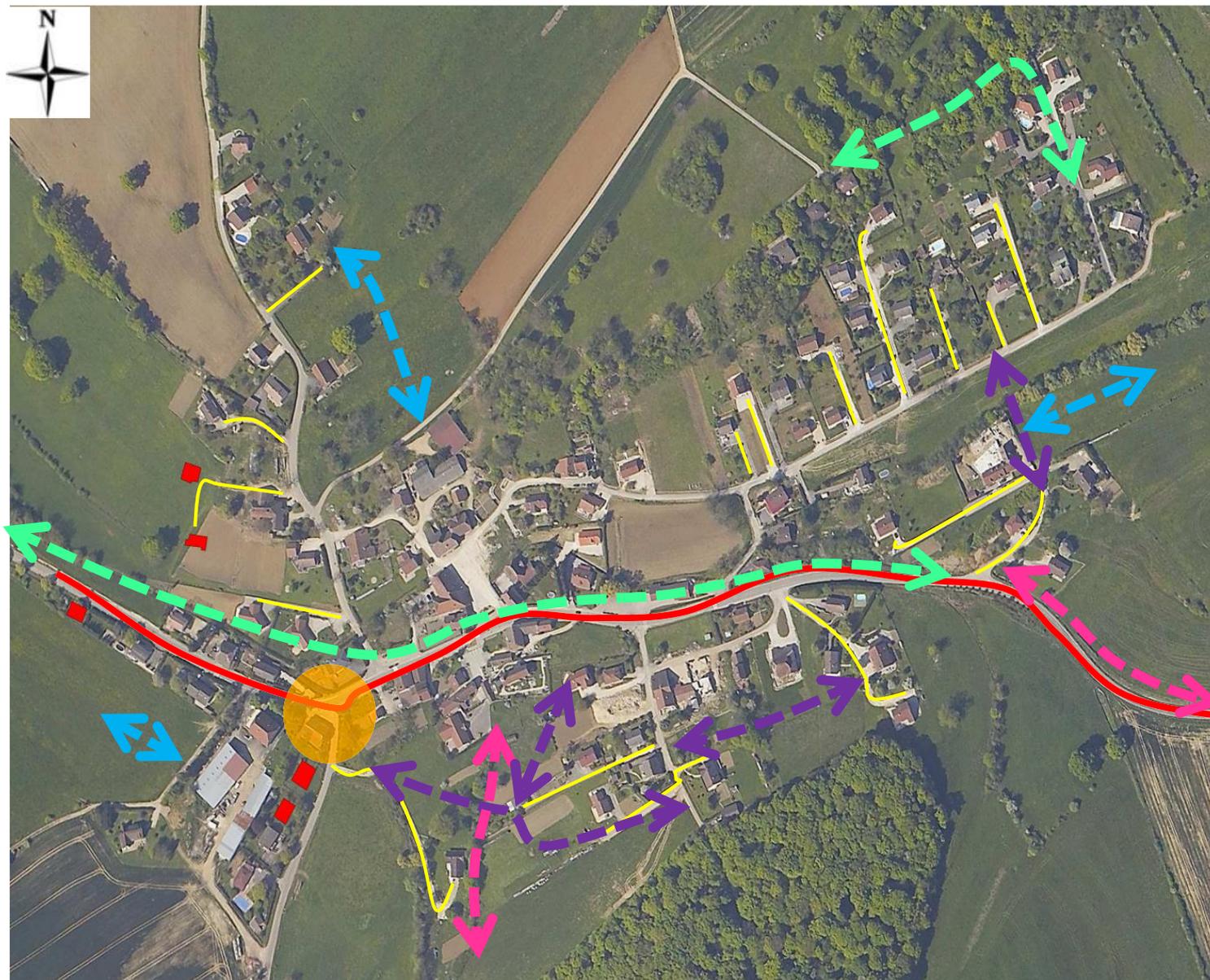
Explications

Dans le but d'améliorer la sécurité de Villers-Buzon, la commune souhaite mieux organiser la circulation au sein du village en limitant les impasses, en créant des espaces de stationnement et des aménagements permettant de limiter la vitesse au sein du bourg.

Afin d'améliorer la desserte et l'accessibilité des services et équipements du bourg centre et de ses zones d'extensions pour les habitants, le PADD mentionne la volonté d'offrir des alternatives aux déplacements automobiles avec la création et le maillage de liaisons douces. Ces déplacements doux favoriseront les déplacements piétonniers et permettront de desservir l'ensemble des services et équipements de la commune. La plupart des cheminements doux sont en direction du cœur du village ce qui engendrera un renforcement de la centralité de Villers-Buzon. De plus, le fait de favoriser l'urbanisation à proximité du centre facilitera le déplacement en mode doux et participera à la réduction des émanations de gaz à effet de serre du fait de la diminution de l'utilisation de la voiture.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de Villers-Buzon

OBJECTIF n°3 : Améliorer et sécuriser le fonctionnement urbain et encourager le développement de liaisons douces



- RD.11 à sécuriser
- ↔ Liaisons douces existantes
- ↔ Liaisons douces à créer
- Carrefour dangereux
- Impasses
- ↔ Liaison viaire à créer
- ↔ Liaison viaire doublée d'un cheminement piéton
- Constructions récentes

Les objectifs chiffrés :

L'utilisation des espaces en « dents creuses »

- ✓ Une analyse du tissu urbain fait apparaître la présence de quelques dents creuses et d'un potentiel de renouvellement du tissu urbain important d'une superficie totale brute de 2,2 ha.
- ✓ L'analyse de la consommation foncière sur la période précédente (2002-2012) a fait apparaître un taux de rétention de 40%, sur une masse « brute » d'espaces interstitiels alors supérieure à celle qui reste aujourd'hui. La raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendant plus difficile son utilisation, pourraient accentuer le taux de rétention. Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions supérieures. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient une surface minimum de 20% dédiée à la voirie et aux espaces verts qu'il convient de retirer.
- ✓ Ce sera donc 1,60 ha qui pourra être utilisé pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

- ✓ Le présent projet de PLU prévoit une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées.
 - ✓ Le total des zones à urbaniser, en extension de l'enveloppe urbaine existante, représente 4 hectares répartis comme tels :
 - Secteur 1AU de la rue des Marnières : 0,52 hectare ;
 - Secteurs AU de la rue des Vignes : 1,6 hectare, toutefois ces secteurs sont contraints par une zone tampon de 6 mètres à partir de la berge et de chaque côté du cours d'eau. C'est pourquoi, seul 1,32 ha est urbanisable ;
 - Secteurs AU situés à l'arrière de l'église : 1,48 hectare ;
 - Secteur 2AU des Grandes Planches : 0,59 hectare.
- Soit 3,91 ha urbanisables bruts auxquels il convient de retirer au minimum 25% dédiés à la voirie et aux espaces verts, à savoir 2,93 ha nets de surfaces urbanisables. La surface totale nette mobilisée, vouée à l'habitat est alors de 4,83 ha.
- S'ajoute à ces surfaces le secteur dédié à la réalisation d'une zone artisanale : 2 hectares, qui ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace, avec une moyenne de :
 - entre 2002 et 2012 :
 - 0,18 ha net/ an consommé pour le développement résidentiel, soit 1,8 ha pour 16 logements. Ce qui a engendré une consommation moyenne de 11 ares par logements (9,1 log/ha). Villers-Buzon compte actuellement 265 habitants pour une enveloppe urbaine de 22 ha, soit une surface moyenne consommée par habitants de 8,3 ares.
 - ✓ Dans le cadre du projet de PLU, soit dans les 15 prochaines années :
 - 0,3 ha net/ an consommé pour le développement résidentiel, soit 4,83 ha pour environ 61 logements pour 131 habitants supplémentaires. Ce qui va engendrer une consommation moyenne de 7,9 ares par logements (13 log/ha). Soit une surface moyenne consommée par habitants supplémentaire de 3,7 ares.

Tableau récapitulatif :

Zones urbanisables		Surface brute en hectares	Surface brute en hectares avec prise en compte de la zone tampon	Surface nette en hectares	Nombre de logements théoriques	Densité
Potentiel de renouvellement urbain	Dents creuses et extensions soumises à OAP	2,5	2,5	1,9	24	13 log/ha
Zone à urbaniser	Zone 1AU	2,49	2,31	1,73	22	13 log/ha
	Zones 2AU	1,7	1,6	1,2	15	13 log/ha
Total des zones à urbaniser		4,19	3,91	2,93	37	13 log/ha
TOTAL		6,69	6,41	4,83	61	13 log/ha (dans le détail : 12,63)

 **TOPOS**
URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE