Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

COMMUNE DE VILLERS-LES-POTS

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

Révision générale prescrite par délibération du 12 avril 2021

Arrêt du PLU révisé par délibération du ……..

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DORGAT
Droit, Développement et ORGAnisation des Territoires
Cabinet d'urbanisme
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

VERSION : F

DATE :

VISA *(et date de signature)*

Préambule

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Sommaire

PREAMBULE
Sommaire p.2
Définition du projet d'aménagement et de développement durable p.3
Organisation et présentation du PADD p.4

ESPRIT GENERAL DU PADD p.5

THEME 1 : DEMOGRAPHIE / HABITAT p.6
Démographie p.6
Habitat p.8

THEME 2 : CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN p.10

THEME 3 : CADRE DE VIE URBAIN ET PATRIMOINRE BATI p.16
Trame urbaine et paysages urbains p.16
Nature en ville et qualité des espaces publics p. 17
Protéger ou valoriser le patrimoine bâti p.18

THEME 4 : AGRICULTURE – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES – RISQUES MAJEURS. P.19
Agriculture p.19
Patrimoine naturel et paysager p.21
Risques naturels et technologiques p.24

THEME 5 : MOBILITÉ– ÉQUIPEMENTS – ÉCONOMIE, COMMERCES, TOURISME - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE p.26
Équipements p.26
Mobilités p.28
Économie, commerces et tourisme p.30
Communications numériques et réseaux d'énergie. p.31

ILLUSTRATION DES ORIENTATIONS DU PADD p.32

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Définition du projet d'aménagement et de développement durable

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 puis les lois Grenelle I et II, respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 sont venues compléter la définition du PADD.

D'une manière générale, l'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1 du nouveau Code de l'Environnement : « *l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* ».

Le PADD du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VILLERS-LES-POTS est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal pour les 10 ans à venir en matière d'aménagement du territoire.

Il propose une vision du développement de VILLERS-LES-POTS à court, moyen voire long terme. Les autres pièces du PLU opposables aux autorisations de construire ou d'aménager que sont le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, doivent être cohérentes et compatibles avec le PADD.

Le PADD est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et être compatible avec les documents de portée juridique supérieure tels que Schéma de Cohérence Territoriale du PETR Val de Saône Vingeanne dont fait partie VILLERS-LES-POTS ou le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Saône secteur 1, approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 2006.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Organisation et présentation du PADD

Après avoir analysé l'état initial de l'environnement et le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisé ses besoins, la Commune a réfléchi sur son projet d'aménagement et de développement durable.

Les élus ont défini les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues qui sont présentées par thématiques.

Ces orientations prennent la forme d'axes politiques et d'orientations détaillées.

Le PADD est structuré en 7 parties :

1. Esprit général du PADD
2. THEME 1 : DEMOGRAPHIE / HABITAT
3. THEME 2 : CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .9
4. THEME 3 : CADRE DE VIE URBAIN ET REQUALIFICATION DU CENTRE ET PATRIMOINRE BATI
5. THEME 4 : AGRICULTURE – MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES – RISQUES MAJEURS.
6. THEME 5 : MOBILITÉ– ÉQUIPEMENTS – ÉCONOMIE, COMMERCES, TOURISME - COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RÉSEAUX D'ÉNERGIE
7. Une illustration graphique.

Ces orientations principales se traduisent par des orientations-objectifs tantôt de développement, tantôt de préservation du cadre de vie et de l'environnement libellés ci-après par thèmes et axes. Pour les objectifs qui peuvent trouver une traduction graphique totale ou partielle (ce qui n'est pas le cas de tous), ils figurent dans « l'illustration graphique de PADD » finale. Les cartographies et photographies présentes le long du libellé textuel du PADD n'ont qu'une portée explicative de la synthèse du diagnostic précédant l'exposé des orientations.

Esprit général du PADD

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

VILLERS-LES-POTS, avec **1167 habitants** au 1er janvier 2019, est un « grand village » où il fait bon vivre, un « pôle-relais » faisant parti de la Communauté de communes Auxonne-Pontailler Val de Saône et du PETR Val de Saône Vingeanne. La commune est limitrophe à la ville-centre d'Auxonne, dont elle est séparée par la Saône.

VILLERS-LES-POTS est une commune qui connait une hausse démographique en raison d'une attractivité résidentielle.

Les principaux atouts de la commune sont :
- Sa proximité avec des pôles régionaux : Dijon (25km au nord-ouest), Dole (15km au sud-est) et Auxonne qu'elle jouxte. De grandes infrastructures favorisent cette proximité : voie ferrée Dijon-Vallorbe, RD905 et accès vers l'autoroute A39 (Dijon-Dole), LGV Rhin-Rhône bien que l'accès à celle-ci ne soit pas sur la commune.

- Son environnement naturel, créant un cadre de vie majoritairement champêtre, à la jonction des paysages de bords de Saône, des prairies humides, des espaces forestiers, des plantations de peupliers, des champs cultivés et la subsistance de vergers traditionnels.

- Une cadre favorable à l'installation de jeunes foyers : espace périurbain naturel avec un foncier encore accessible qui permet la construction de maisons individuelles. La proximité avec les villes comme Dijon ou Dole rend soutenables les migrations pendulaires vers les grands pôles d'emploi.

Au titre du SCOT du PETR du Val de Saône Vingeanne approuvé le 29 octobre 2019, la Commune de VILLERS-LES-POTS est désignée comme « pôle-relais » (3ème niveau sur 5) de l'armature urbaine de ce territoire regroupant deux communautés de communes.

Le rôle d'un PLU

Protection de l'environnement, renouvellement urbain, utilisation économe des espaces,

Préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des sites et paysages naturels,

Protection de la ressource en eau et des zones humides

Satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités, d'équipements tout en favorisant la diversité générationnelle et la mixité sociale.

L'ambition du Conseil Municipal de VILLERS-LES-POTS, dans ce contexte normatif, est :

1- De maintenir une certaine croissance **démographique pour pérenniser le niveau d'offre des équipements publics et une dynami**
2- **Rechercher un renouveau économique en endossant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCoT et la Communauté de Communes CAP Val de Saône ;**
3- **Maintenir l'ambiance village et la qualité de vie qui font l'attractivité de VILLERS-LES-POTS en préservant notamment l'environnement.**

Les projections du présent PLU sont établies sur une période de 15 ans environ. Toutefois, en raison du contexte normatif supérieur local annoncé comme **très évolutif dans la décennie à venir** suite à l'adoption de la Loi n°2021-1104 du 24 août 2021, il est possible que le PLU doive être révisé avant cette échéance de 15 ans pour se mettre en compatibilité avec les nouveaux documents locaux de portée supérieure. En effet le SRADDET de la Région Bourgogne Franche-Comté est en cours de révision pour intégrer la loi Climat et le SCOT du PETR du Val de Saône sera lui aussi révisé par la suite, en particulier sur l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (objectif ZAN). A l'issue de cette modification du SCOT, le PLU de VILLERS-LES POTS devra lui aussi si besoin être mis en compatibilité. Afin que cette future mise en compatibilité ne soit pas un bouleversement, il a déjà été pris le parti de rechercher un PLU le plus vertueux possible en matière de consommation foncière.

Thème 1 : Démographie / habitat

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Démographie

Synthèse du diagnostic :

VILLERS-LES-POTS connaît une croissance démographique quasi continue depuis 1968. Il s'agit d'une commune attractive, avec un solde naturel positif depuis 1990 et un solde migratoire positif presque constant depuis 1968. Ce solde est porté par des installations de jeunes ménages avec enfants, recherchant un cadre de vie propice tout en profitant de la proximité des pôles urbains plus importants tels que Dijon, Dole ou Auxonne.
Malgré un léger vieillissement de la population entre 2013 et 2018, VILLERS-LES-POTS témoigne d'un certain équilibre démographique, qui s'explique notamment par un maintien de la représentation des familles avec enfants. Toutefois, et bien que les données INSEE ne soient pas encore disponibles après 2019, la **municipalité a constaté depuis cette date une diminution préoccupante des effectifs scolaires.**

Chiffres clés :

Pop. Municipale au 01/01/2019	Taux de variation annuel 2013-2019	Taux de variation annuel 2008-2019
1167	+ 0.9%	+1.2%

Effectifs scolaires rentrée 2018	Effectifs scolaires rentrée 2021	Effectifs scolaires rentrée 2023 (estimation)	Variation 2018-2023
152	129	109	-43 Soit -28%

Orientation n°1 : assurer les conditions d'une croissance démographique suffisante pour correspondre à une commune pôle-relais, avec ses équipements services

L'objectif est de maintenir une certaine croissance démographique pour pérenniser le niveau d'offre des équipements publics et une dynamique au village, dont si possible réintroduire du commerce.
Cette croissance doit être suffisante pour correspondre au statut de pôle relais de VILLERS-LES-POTS, en n'oubliant pas que la commune dispose des infrastructures pour une desserte ferroviaire directe, même si pour le moment la gare TER de Villers n'est plus desservie *(depuis 2017, ce qui peut évoluer au regard des enjeux climatiques et de mobilité durable).* Pour les 15 prochaines années, la Commune vise un taux de croissance démographique annuel similaire à celui connu entre 2008 et 2019 à savoir environ 1, 2% par an.
Ce rythme connu ces dernières années a fait croitre le village de 147 habitants en 10 ans. Il est soutenable en termes d'acceptabilité sociale et d'équipements publics. Il a permis de globalement conserver un certain équilibre générationnel et s'est accompagné d'un développement des services publics tels que la création du terrain multi sports, de la médiathèque, l'arrivée de nouveaux professionnels de santé dans la Maison de santé... Toutefois, il n'a effectivement pas évité une baisse des effectifs scolaires depuis 2018 et la fermeture du dernier commerce de la commune en 2021.
Il pourrait être pensé que la reproduction de ce taux de croissance sur les 15 prochaines années ne serait donc pas suffisante pour optimiser les équipements publics et assurer la dynamique souhaitée. Toutefois, la stratégie du présent PLU est de coupler cette croissance à une certaine diversification du parc de logements, pour réduire le phénomène de pics et

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

de creux démographiques connus à l'occasion des opérations d'urbanisme successives. Il est fait le pari qu'à taux de croissance démographique équivalent, la rotation et la diversification des ménages de la commune sera meilleure en diversifiant le parc de logements, par petites touches, progressivement. Le parc de logements étant aujourd'hui très majoritairement constitué de grandes maisons individuelles, une marge de progression existe.

Pour atteindre cet objectif, la commune mise en particulier sur la production de logements en « dents creuses » et au sein des espaces interstitiels encore libres dans le village, car l'étalement urbain devient quasiment interdit de par la loi, tout en sachant bien que seulement une partie de ces espaces libres est susceptible d'accueillir de nouvelles constructions dans les 10 années à venir (rétention foncière probable).

Objectif démographique en chiffres d'ici le 01/01/2038 (15 ans à compter de 2023) :

- Plafond à **1 464 habitants environ** (soit environ 297 de plus qu'au 01/01/2019)
- Correspondant à un taux de variation annuel de la population situé aux alentours de **+1,2 % par an**.

Concernant la composition générationnelle de la population, l'objectif est double :

- Continuer d'accueillir les familles avec enfants *(pérennité et optimisation des principaux équipements publics qui font vivre la commune).*
- Accompagner le phénomène de vieillissement, ce qui passera par l'adaptation de la politique du logement et des services aux séniors

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Habitat

Synthèse du diagnostic :

- Un parc de logements en hausse constante depuis 1968 avec deux pics (débuts des années 70 puis entre 2013 et 2019)
- Un parc de logements construit pour près de 75% après la seconde guerre mondiale
- Un faible taux de logements vacants (environ 3,5% du parc de logements)
- Une quasi hégémonie de la maison individuelle
- La surreprésentation des grandes maisons (T4/T5)
- Un parc locatif d'environ 11% des résidences principales en 2019, lesquels sont favorables à une rotation des ménages *(le parc locatif comprend aussi des maisons individuelles)*.
- Un faible nombre de logements sociaux malgré la présence du bailleur social départemental ORVITIS et la présence de la Communauté EMMAUS qui accueille environ une petite dizaine de compagnons.
- Un phénomène de resserrement des ménages qui distingue la commune de la tendance nationale, observé également à l'échelle du SCoT (2.58 habitants par résidence principale en 2019), mais qui va probablement se tasser pour suivre la tendance nationale au desserrement, surtout en cas de ralentissement du rythme de construction sur la Commune.

Orientation n°2 : Conserver des capacités de constructions neuves, mais en veillant à diversifier une partie de l'offre de logements

Pour contribuer à la dynamique démographique et s'adapter au vieillissement de la population, le PLU devra conserver une capacité de production de logements neufs.
Le nombre de logements neufs à permettre dans les 15 ans à compter du 01/01/2023, **est de l'ordre de 135 à 140 logements**, dont il est escompté qu'un peu plus d'une quarantaine **puisse être réalisée en « renouvellement urbain »** (remplissage des dents creuses, BIMBY et mobilisation de la vacance).
Pour la centaine de logements restant à produire pour atteindre l'objectif, le PLU doit prévoir des capacités de terrain à bâtir. Elles existent déjà dans les espaces interstitiels principaux du village. Elles seront maintenues constructibles (terrains pour leur quasi intégralité déjà constructibles) sur des espaces interstitiels.

Cette production de logements neuve aura lieu au sein de la morphologie urbaine, par comblement de larges espaces interstitiels présents dans la structure du village. Elle devra présenter une amélioration de diversification du parc de logements, **en particulier à destination des primo-accédants et des séniors**, tout en proposant aussi de la maison individuelle destinée aux familles.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

L'offre globale de logements futur permise au PLU doit permettre de créer **une offre de parcours résidentiel* un peu plus variée qu'actuellement**, favorable à une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle. Cette double mixité est nécessaire pour attirer toutes sortes de ménages susceptibles d'alimenter la vitalité démographique et limiter le départ des séniors. Tous les types de logements seront recherchés avec un équilibre à trouver en fonction de la localisation et de l'environnement notamment. La commune projette en maitrise d'ouvrage directe la création de 4 logements collectifs à l'étage de l'ancienne auberge du Cheval Rouge dont elle a acquis le foncier.

L'habitat individuel trouvera encore majoritairement sa place dans ce développement, car il est susceptible d'attirer des familles avec enfants ou en âge d'en avoir et pérenniser les équipements publics particulièrement renforcés sur la commune ces dernières années (mini-stade, médiathèque, étoffement de la maison de santé, espaces de jeux en cours dans la Carre…), d'autant que c'est le segment le plus dynamique de la promotion immobilière sur une commune semi-rurale comme VILLERS-LES-POTS.

La diversification recherchée en termes de logement vise plutôt à favoriser l'émergence d'habitats intermédiaires (accolés par exemple) mais également la diversité des typologies (développer les T1/T2/T3). Ceci permettra de diversifier les profils des habitants mais également d'adapter la commune aux étapes de la vie, les petits logements permettant le maintien sur place des personnes âgées et d'être le support des recompositions familiales.

C'est donc davantage une diversification des types d'habitat pavillonnaire qui sera recherchée (taille des logements, taille des parcelles, statut d'occupation…), grâce à l'introduction d'habitat intermédiaire et l'habitat individuel dense, conciliant une gestion économe du foncier, une offre abordable financièrement, et un certain pragmatisme concernant la réalité du marché de la promotion immobilière actuel. Cette diversification devrait pouvoir se réaliser en douceur, tout en préservant le cadre de vie de cette commune déjà majoritairement pavillonnaire.

**Petite explication à portée non normative : offre de parcours résidentiel diversifiée signifie que les opérations d'urbanisme proposeront une gamme et des types de logements en partie différents de ceux que connait majoritairement la commune aujourd'hui, où les grands logements individuels de 5 pièces et plus sont quasi hégémoniques. Cela devrait permettre de répondre à des personnes ayant des besoins en logements différents en fonction de leur âge, leur situation familiale ou financière. Les grandes maisons sur des grands terrains ne correspondent pas aux besoins de jeunes qui démarrent dans la vie car célibataires ou manquant de moyens. Ils ne conviennent pas non plus aux personnes âgées qui ont du mal à les entretenir, du fait de l'âge mais aussi du veuvage et aussi parfois d'une baisse de revenus. Les maisons conviennent aux familles mais les plus vastes, avec grands jardins ne sont pas abordables financièrement pour tous. D'où l'intérêt de proposer des types de petites maisons individuelles accessibles aux primo accédants, qui les quittent ensuite parfois lorsque la famille s'agrandit ou après avoir pu constituer un apport financier. Cela favorise la rotation des ménages et ainsi « lisse » les phénomènes d'arrivées / départs des ménages, réduisant les pics et creux démographiques entre deux opérations d'urbanisme.*

Thème 2 : Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Synthèse du diagnostic :

L'étalement urbain a été caractérisé dans le passé, notamment entre la fin des Trente glorieuses et le début du XXIème siècle. Cet étalement s'est réalisé sur des surfaces agricoles et naturelles, dans une finalité essentiellement résidentielle mais aussi pour les infrastructures de transport. La consommation foncière résidentielle enregistrée résidait en effet majoritairement en la construction de maisons individuelles.

VILLERS-LES-POTS a historiquement une morphologie urbaine éclatée ce qui laisse de nombreuses dents-creuses et surtout de larges espaces interstitiels situés entre les différentes zones d'urbanisation historiques. Une optimisation est donc possible, notamment rue des Grands Champs et rue de Bourgarain. Certains espaces disponibles font d'ores et déjà l'objet de projets (publics et privés) d'urbanisation d'habitat.

Depuis quelques années, un effort de renouvellement urbain s'est déjà fait jour. La dynamique d'étalement urbain s'est réduite et le comblement des délaissés au sein de la morphologie urbaine s'est accru.
L'enveloppe urbaine actuelle, hors secteurs économiques et équipements sportifs dédiés (hors zones DIANA, zone COOP d'Or, entrée de ville Auxonne, terrains de sport), accueillait 510 logements au 01/01/2019 soit une densité globale de l'ordre de 7.15 logements par hectare.

Sur la dernière décennie, les différents comptages de L'Observatoire de l'Artificialisation des Sols (OAS) et ceux menés par la Commune indiquent un rythme de consommation de terrains agricoles, naturels ou forestier à un rythme de l'ordre de 0.9 hectare par an (confère données détaillées dans le rapport de présentation partie « diagnostic urbain ».

Le précédent PLU de VILLERS-LES-POTS approuvé le 13/12/2013 enregistrait, pour un total de 1043 ha (source rapport de présentation PLU de 2013) :

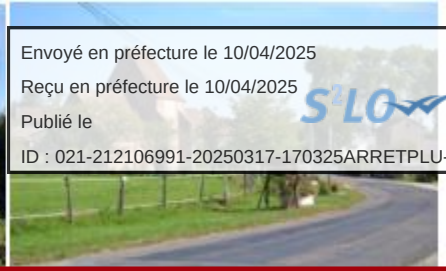
- 96.36 ha de zones urbaines (comprenant de nombreuses dents creuses) ;
- 30.92 ha de zones à urbaniser (4.5 ha de zone 1AU d'habitat, 7,19 ha de zone 1AUe économique et 19.21 ha de zone 2AUe économique)
- 61,85 ha de zones agricoles
- 853,86 ha de zones naturelles

Les opportunités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine restant encore relativement nombreuses, globalement aucun étalement urbain « hors des murs » ne paraît nécessaire pour l'habitat futur, d'autant plus que la commune est restreinte par les prescriptions du PPRI à l'est, par la forêt à l'ouest et par les infrastructures de réseaux au nord et au sud du centre-bourg.

Orientation n°3 : Objectif chiffré de compacité pour le développement de l'habitat

L'objectif est de concilier compacité / densité de l'habitat, afin d'assurer une gestion économe des espaces et limitant l'étalement urbain, tout en essayant de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant.

Pour mémoire l'orientation O.18.G du Document SCOT du PETR du Val de Saône Vingeanne impose au PLU de respecter une densité brute minimale de 15 logements par hectare dans les zones d'extension d'urbanisation résidentielle et dans les dents creuses de plus de 4000 m² de surface. L'orientation O 18 f du SCOT prévoit également qu'au moins 20% nouveaux logements soient réalisés par densification du tissu urbain existant par urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches).



Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Pour la détermination des orientations du PLU révisé, une étude de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune a été réalisée, sur la base d'une densité brute moyenne de 15 logements par hectare pour les espaces interstitiels considérés comme des extensions de l'urbanisation et les dents creuses de plus de 4000 m² (en compatibilité avec le SCOT).

Le Conseil Municipal de VILLERS-LES-POTS établi donc l'objectif de densité brute de l'urbanisation future de ces espaces interstitiels et dents creuses de plus de 4000 m² à hauteur de **15 logements par hectare environ**. Cette densité pourra être différenciée en fonction des secteurs.
Tout en poursuivant cet objectif national de « densification », des espaces de respiration seront tout de même préservés dans le village, comme le permet le SCoT du PETR VSV, avec en particulier le maintien du principal espace vert de respiration central du bourg « La Carre », ainsi que celui à l'est de la rue des Grands Noyers.

Orientation n°4 : objectifs d'emprises et consommations foncières d'habitat : prévoir une partie du développement résidentiel en renouvellement, limiter l'étalement urbain et prendre en compte la rétention foncière (objectifs chiffrés)

Concernant la satisfaction des besoins en logements, l'orientation retenue est de prévoir une partie du développement de l'habitat en renouvellement urbain et de limiter l'étalement urbain résidentiel d'une part en le prévoyant au sein de la morphologie urbaine et d'autre part en le limitant en surface.
Cette orientation fait suite, en accord avec l'orientation O.18.D du DOO du SCoT, à une étude de densification. Une probable rétention foncière est prise en compte dans les projections de la Commune qui se veulent réalistes, afin que gestion économe de foncier ne rime pas avec fermeture et dépérissement du village.

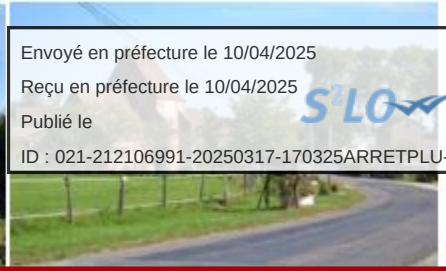
L'étude de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis précitée indique les résultats synthétisés dans le tableau ci-après.
Deux espaces interstitiels ne sont pas considérés comme des potentiels d'urbanisation :

- L'espace interstitiels dit « La Carre » : espace central de par sa localisation et le plus vaste espace libre du bourg. Il a actuellement à vocation mixte semi-agricole naturel et commence à accueillir des équipements publics pour les jeunes (terrain multisport et promenades piétonnes) car situé au droit de l'école maternelle. L'objectif est de le maintenir non urbanisé, à vocation principale semi naturelle/agricole et d'équipements de loisirs et/ou sportif.

- L'espace interstitiel de la rue des Grands Noyers (espace interstitiel n°47). Cet espace est riverain d'une exploitation d'élevage agricole et inclus pour partie dans son périmètre sanitaire. Il accueille par ailleurs deux vergers (un ancien et un récent). Son ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue sous l'égide du présent PLU révisé. Elle pourra éventuellement l'être à l'occasion d'un futur PLU si les besoins en logements le justifient, eu égard aux disponibilités d'urbanisation restantes au sein de l'enveloppe urbaine et à la situation agricole.

Les orientations quantifiées sont donc les suivantes :

➔ **Prévoir la création de logements par renouvellement** sur les 15 ans à venir via la mobilisation des capacités de production du tissu bâti existant (petites dents creuses, éventuelle mobilisation de la vacance, changements de destinations…), mais aussi en tenant compte de la difficulté à mobiliser ces espaces. Selon l'étude de densification réalisée dans le diagnostic urbain, la surface urbanisable mobilisable en dents creuses de plus de 600 m² est de l'ordre de 3 ha et pourrait permettre la création d'environ 36 logements dans les 15 ans à venir. A noter que cette forme d'urbanisation n'est pas quantitativement limitée par le SCoT du PETR VSV. Ces dents creuses, cumulées aux quelques rares cas de remobilisation de



Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

logements vacants et changements de destinations éventuels représentent **une capacité théorique estimée de création de logements en renouvellement urbain d'un peu plus d'une quarantaine de logements d'ici 15 ans.**

➔ **Pour les zones de développement de l'habitat futures,** des critères principaux de localisation sont définis afin de lutter contre l'étalement urbain, limiter le mitage et rendre plus compacte (au sens de bien regroupée) l'urbanisation actuelle. Ils sont les suivants :

✓ Priorité au développement du bourg centre, sachant que le développement des hameaux sera très limité afin de privilégier l'optimisation de la partie actuellement artificialisée et le remplissage des espaces interstitiels. Ce point traduit notamment la prescription n°O.18.F du DOO SCOT du PETR Val de Saône Vingeanne.

✓ **Et concernant le bourg centre lui-même** :

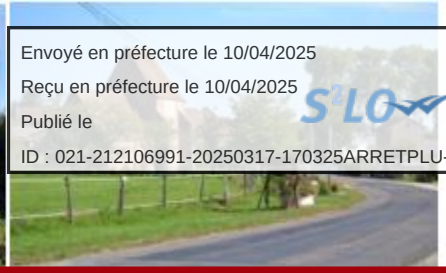
- Donner la priorité aux espaces interstitiels situés à proximité des services et équipements de la Commune dont la faisabilité urbanistique, technique, foncière et financière est la plus pertinente, afin que la consommation foncière du PLU, nécessairement limitée, soit rationnelle et efficiente dans sa capacité à assumer, à court terme et moyen terme, puis à long terme, les objectifs démographiques, de densité et de diversité d'habitat du PADD.
  Il s'agit notamment de l'espace laissé libre **rue des Grands Champs** et de l'espace similaire situé entre la **rue des Buttes et la rue de Bourgarain**. Ces deux secteurs font déjà l'objet de projets dont celui porté par la commune depuis une trentaine d'années sur le site de la rue des Grands Champs. Situés à proximité du cœur social et dans le centre-bourg ces projets permettront de maintenir un certain développement démographique de la commune, de combler les espaces interstitiels tout en évitant l'étalement urbain au-delà de l'enveloppe urbaine. Ce type de développement vise à conforter la centralité du bourg.

- En préservant toutefois deux espaces libres comme indiqué à l'orientation n°4 :
  - Espace libre de **la Carre** afin qu'il reste un espace de respiration du village à vocation semi-naturelle et d'équipements de loisirs, pédagogiques ou sportifs (idées de développement en sus du récent terrain multisport : bancs, promenades piétonnes, verger pédagogique, parcours sportifs...).

  - Espace libre n°47 entre la rue des Grands Noyers et la rue Bourgarain, afin de prendre en compte la proximité d'une exploitation agricole d'élevage à proximité, la présence de vergers et car les besoins en logements à moyen terme (15 ans) ne nécessitent pas son urbanisation pour le moment.

➔ **Objectifs chiffrés d'emprises foncières résidentielles :**

L'urbanisation résidentielle nécessaire (hors dents creuses), est de l'ordre d'un peu moins de **6,5 ha** d'ici le 01/01/2038 afin de permettre l'objectif démographique de l'orientation n°1 du présent PADD. Elle se cumule à environ **3** hectares de foncier disponible en « dents creuses » potentiellement mobilisable.
Cela représente un besoin d'environ une centaine de logements dans les espaces interstitiels, qui se cumuleront avec la quarantaine potentiellement réalisable en renouvellement, donnant ainsi un potentiel attendu d'environ 135 à 140 logements pour les 15 ans à venir (2022-2038) de l'orientation n°2 du présent PADD.
Toutefois, il y aura lieu de prévoir un échelonnement de cette urbanisation sur les 15 ans, afin que toutes les zones ne se construisent pas en même temps, après avoir pris en compte notamment la faisabilité foncière des zones notamment.



Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Ces emprises foncières résidentielles ne représentent qu'environ **5.5 ha** de consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), dans la mesure où :

- Les environ 3 ha en dents creuses ne produisent pas de consommation foncière
- Une partie des espaces interstitiels prend place sur des espaces ne répondant pas à la définition d'espaces NAF : seulement 5.5 ha de conso ENAF pour 6.5 ha d'espaces interstitiels

Il n'est pas prévu de développement de la constructibilité sur les rares constructions isolées (hors destination agricole), présentes sur le territoire communal. Les capacités de transformation ou de nouvelles constructions sur ces écarts isolés (hors fermes en activité) sont très réglementées dans le code de l'urbanisme. L'objectif du Conseil Municipal est de tenir compte de leur préexistence, en utilisant les outils juridiques disponibles pour assurer la pérennité des constructions existantes, leur permettre des extensions modérées et des annexes, et au besoin d'éventuels changements de destination. Le PLU devra veiller à éviter le risque de désuétude ou de vacance des biens.

Orientation n°5 : Rationaliser la consommation foncière dédiée au développement économique tout en assumant le rôle d'acteur économique dévolu par le SCoT et la Communauté de Communes CAP Val de Saône.

Concernant le développement économique, des consommations foncières sont prévues, mais moins importantes que dans le PLU antérieur de 2013. Elles visent à assumer le rôle d'acteur économique dévolu par le SCoT et la Communauté de Communes CAP Val de Saône, même si cela répond aussi à une volonté municipale d'agir pour l'emploi local.

➔ **Les « petites » activités économiques** compatibles avec l'habitat seront implantées de façon privilégiée dans le tissu urbain actuel, notamment en centre-bourg s'agissant des activités dites « de centralité et de proximité », en compatibilité avec les dispositions du SCoT du PETR du Val de Saône Vingeanne. Elles ne représentent pas de consommation foncière.

➔ **Concernant les Zones d'Activités Économiques existantes**, les objectifs sont les suivants :

- Pérenniser et développer la zone « STL COOP d'Or » exploitée actuellement par Dijon Céréales (RD 905) ; Une extension de la zone d'environ **2,8 ha** est permise en conformité avec le SCOT en vigueur et en concertation avec la Commune riveraine de TILLENAY. Cette extension était déjà fléchée au PLU précédent.
- Pérenniser le site de DIANA situé dans le bourg même. Pour permettre son évolution sur site, il devra être possible d'externaliser potentiellement certains équipements qui présenteraient par ailleurs un intérêt collectif tels qu'un bassin de rétention ou un espace de stationnements poids-lourds, à localiser à proximité du site actuel et tenant compte du PPRi.
- Pérenniser le petit pôle artisanal existant au croisement des RD 905 et 976.
- Requalifier le bâti économique situé à l'entrée de ville d'Auxonne, en cohérence avec les orientations de l'opération ORT (opération de revitalisation de territoire) de la Ville d'Auxonne, réhabilitation et/ou démolitions…). Permettre le développement à vocation économique en renouvellement urbain, sur l'emprise déjà artificialisée et sous conditions de respecter le PPRI.

➔ **La création d'une nouvelle zone économique intercommunale le long de la RD 905**

Le PLU de VILLERS-LES-POTS assumera l'ambition portée par la Communauté de Communes Auxonne-Pontailler Val de Saône de créer une nouvelle zone économique aux portes d'Auxonne à la jonction entre la RD 905 et la RD 976, d'une surface d'environ **6 hectares**.

Le SCoT (dans son orientation O.23.B) permet la création de cette nouvelle offre foncière économique, en prévoyant une enveloppe foncière de 10 ha pour la Communauté de communes Auxonne-Pontailler Val de Saône en dehors des ZAE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

existantes identifiées. Six de ces dix hectares sont d'ores et déjà fléchés sur VILLERS-LES-POTS.

L'objectif plafond de consommation foncière économique est ainsi fixé à 7.3 ha, sachant que les emprises foncières économiques de la future ZAE constituent en totalité de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), contrairement à l'extension du site STL-COOP d'Or dont une partie est déjà consommée : 6 ha pour la nouvelle ZAE + 1.3 ha pour l'extension du site STL-COOP d'Or.

Orientation n°6 : objectifs d'emprise et de consommation foncière d'équipements publics ou d'intérêt collectif

En termes d'équipements publics ou d'intérêt collectif plusieurs projets sont d'ores et déjà envisagés, même s'ils ne sont pas tous précisément définis. Parmi eux :

- Le développement des équipements sportifs, jeux loisirs de l'espace central de la Carre derrière l'école maternelle. Outre le terrain multisport existant il est envisagé l'aménagement d'un secteur ludique avec un boulodrome par exemple, des bancs des jeux pour enfants, un parcours sportif, un verger etc. Ces équipements ne sont pas susceptibles de générer une forte consommation foncière car ne nécessitent pas tous une artificialisation des sols.
- La requalification du site de l'ancienne carrière EQIOM dont la rétrocession à la commune devrait intervenir en 2022. La mise en valeur des abords de l'un des plans d'eau située en face de l'actuel terrain de football, rue des Prés (RD20c) est prévue, ce qui pourrait nécessiter quelques aménagements (pontons, tables de piquenique, extension du parking du terrain de foot…). Cette requalification pourrait être cohérente avec une extension du tronçon de la piste cyclable existante en direction du camping d'Auxonne.
- La création d'un parking relai aux abords de la gare de train. Bien que celle-ci soit fermée depuis 2017, l'infrastructure existe et la réouverture de cette dernière serait pertinente eu égard au statut de pôle relais de la commune mais aussi du fait que la gare d'Auxonne connait des problèmes d'accessibilité de par sa localisation son parking est saturé, lequel ne peut que difficilement évoluer contrainte PPRi notamment). La gare de Villers pourrait alors se présenter comme une solution de repli complémentaire (à étudier avec la Ville d'Auxonne et la Région compétente pour les TER).
- Le développement des équipements publics à l'arrière de la Médiathèque sur une dent creuse, pour tout équipement socioculturel ou lié à l'enfance ou la Petite Enfance par exemple.
- La création d'un ou plusieurs bassins de gestion des eaux pluviales « déportés » (c'est-à-dire en dehors du périmètre strict de l'urbanisation), d'une part pour répondre à des besoins de gestion des eaux du bourg, du site de DIANA mais aussi éventuellement dans le cadre de la création de la future zone économique intercommunale au droit des RD 905 et 976. Cette solution peut être une alternative intéressante pour optimiser la localisation de ce type d'équipements au regard de leurs impacts environnementaux.
- La création d'un terrain d'entrainement supplémentaire au droit du stade actuel situé à l'écart du bourg rue des Prés

Cette liste n'est pas exhaustive mais il semble nécessaire d'envisager qu'environ **2.7 hectares** de terrains pourraient être mobilisés pour ces différents équipements (hors éventuelle création d'une piste cyclable le long de la RD 20c vers Auxonne).
L'objectif plafond de consommation foncière à vocation d'équipements est donc fixé à environ **2.7 ha,** lesquels sont susceptibles d'être réalisés en totalité sur des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Au total, le PADD prévoit donc une consommation foncière (d'ENAF) maximale de **15.5 hectares** à l'horizon 2038 répartie comme suit :

- Habitat : environ 5,5 ha
- Activités : environ 7.3 ha
- Équipements et autres : environ 2.7 ha

Cette consommation foncière sera échelonnée dans le temps dans les ordres de grandeurs suivants :

Échéancier prévisionnel de consommation ENAF

	Pour mémoire 2011-2020 (OAS)	2021-2030 (projections)	2031-2040 (Projections)
Habitat	7.8 ha	3.8 ha	1.72 ha
Activités	0.15 ha	4.9 ha	2.4 ha
Autres	1.3 ha	1.35 ha	1.35 ha
TOTAL	9.3 ha	**10.05 ha**	**5.47 ha**

Pour information, les objectifs quantifiés « plafonds » du tableau précédent représentent :

- Une réduction de la consommation d'ENAF à vocation d'habitat sur la période 2021-2030 d'environ 51% par rapport à la période de référence de la loi climat et résilience.

- L'apparition d'une consommation d'ENAF à vocation économique d'environ 4.9 ha pour la première décennie (projet d'intérêt intercommunal). Puis, à l'horizon 2040, une réduction de près de 50% de la consommation d'ENAF à vocation économique par rapport à la période 2021-2030.

- Une quasi stabilité de la consommation d'ENAF sur les autres vocations (équipements publics…).

Au global, la consommation foncière plafond sur la première décennie post loi climat sera légèrement supérieure à celle enregistrée au cours des 10 années passées de références de la loi climat et résilience, du fait du développement de projet intercommunaux économiques. Sur la seconde décennie, une réduction globale de la consommation d'ENAF d'environ 45% devrait être observée.

Thème 3 : Cadre de vie urbain - et patrimoine bâti

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Trame urbaine - paysage urbain

Synthèse du diagnostic :

L'analyse du territoire a permis d'identifier les atouts et faiblesses de la trame urbaine de VILLERS-LES-POTS. Le village a hérité d'une morphologie urbaine éclatée liée aux contraintes naturelles et aux activités humaines passées. Présentant un visuel assez anthropisé, la commune est marquée par de nombreuses infrastructures de réseau (LGV, voies ferrées, RD905). Néanmoins, l'ambiance urbaine se veut relativement végétalisée en raison : de la végétalisation conséquente des espaces privatifs et de la persistance de nombreuses dents creuses. L'absence de limite franche d'urbanisation entraine un entremêlement des espaces agricoles et urbains, ce qui offre des perspectives végétales.

L'éclatement historique de l'urbanisation couplé aux ruptures urbaines mettent en lumière des discontinuités. Ainsi, le centre-bourg étalé le long des axes de communications (mais en cours de recomposition et de densification) se trouve séparé, depuis la fermeture des passages à niveau sur la voie ferrée Dijon-Vallorbe, de deux quartiers : rue des Gesserottes et rue de la Chapelle nord. De plus, un quartier situé au sud de la RD905 sur la rue de la Chapelle sud subit cette double rupture urbaine et vit davantage avec le village de Tillenay.

La Commune abrite un certain nombre d'éléments bâtis de qualité, qu'ils soient publics (tels que l'église Saint Michel, la Chapelle Notre-Dame de la Levée (seul monument classé Monument Historique), mais aussi privés tels que l'ancienne demeure du Capitaine Jean Borthon de la Motte Talmay (contigu au siège de la société DIANA) qui accueillit le jeune Napoléon Bonaparte lorsqu'il fréquentait l'école militaire d'Auxonne.

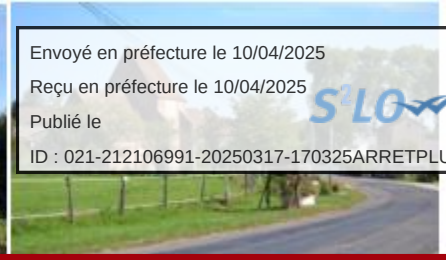
Il existe aussi un « petit » patrimoine bâti plus modeste mais intéressant et contribuant à la qualité du paysage tels que des maisons anciennes, des puits, des fontaines. Ce patrimoine s'inscrit majoritairement dans le centre-bourg du village.

Un des enjeux du PLU, conformément à l'article L101-2 c) et d) du Code de l'Urbanisme, est la *« protection des sites, des milieux et paysages naturels »* et de *« sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ».*

Les études paysagères ont permis de mettre en avant une globalement bonne insertion des parties bâties végétalisées relativement anciennes, mais une moins bonne insertion pour les opérations plus récentes.

Il existe une certaine difficulté à conforter ou créer un sentiment d'urbanité sur le bourg-centre du fait notamment :

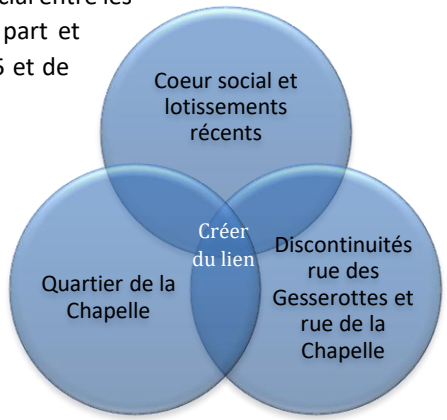
- Du manque de limite franche d'urbanisation, notamment à l'entrée de ville située après le pont sur la voie ferrée sur la voie Armand Roux ;
- Et de l'éclatement du village :
  - **Le bourg centre** : constitué autour du cœur social (écoles, église, mairie, bibliothèque, salle des fêtes…) mais relativement étalé avec le développement pavillonnaire ;
  - **Les écarts de constructions :** rue des Gesserottes, rue de la Chapelle nord, en rupture avec le centre-bourg en raison de la voie ferrée ;
  - **Le quartier de la Chapelle à l'entrée de Tillenay :** quartier vivant davantage avec le village voisin ;



Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Orientation n°7 - Trame urbaine : connecter les principaux pôles de vie du bourg-centre avec les discontinuités et entre eux.

L'objectif est de créer du lien physique et social entre les principales entités du bourg-centre d'une part et de ne pas faire de la présence de la RD 905 et de la voie ferrée une fatalité d'autre part.



Ainsi :

La rue Armand Roux est identifiée comme une artère principale de l'une de ces connexions.

Les quartiers situés rue des Grands Champs/impasse Mondragon, rue de Bourgarain/des Buttes et rue de la Carré/Armand Roux sont amenés à se développer et l'accent devra être mis sur l'aménagement des voies pour sécuriser les traversées et cheminements, surtout piétonniers.

La cohérence de la trame urbaine induit aussi de pouvoir équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de certaines voies et d'optimiser les espaces interstitiels, si les enjeux environnementaux le permettent. Toutefois pour les quartiers en discontinuités : rue des Gesserottes et rue de la Chapelle, l'objectif est seulement de combler les espaces interstitiels, sans compacité particulière afin de conserver leur aspect champêtre et aéré.

Une attention particulière sera apportée aux entrées de ville.

Nature en ville et qualité des espaces publics

Synthèse du diagnostic

D'une manière générale, l'espace public est traité sobrement.

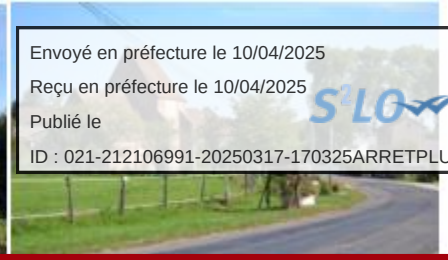
Sur les hameaux, les voies disposent rarement de trottoirs mais plutôt d'accotements enherbés, leur conférant un caractère agréable, dans un esprit rural voire bucolique, en particulier lorsqu'il est accompagné d'éléments de patrimoine comme des vergers ou des constructions privées de caractère.

Les espaces publics des zones économiques ne font pas l'objet du même traitement. La zone Dijon-Céréales est traitée sobrement mais avec une belle intégration paysagère végétalisée. Les abords de la société DIANA sont plus routiers.

Le bourg-centre présente des voies et espaces commun généralement soignés bien que très sobres. Le cœur social est largement végétalisé : pelouses, plantations, alignements d'arbres… Le centre est doté de trottoirs tandis que les abords ont des bas-côtés enherbés ou en stabilisé.

Les abords de la Chapelle sont soignés, avec une entrée de ville champêtre de qualité. La présence végétale sur l'espace public est largement renforcée par le caractère très végétal de la trame urbaine privée, le tissu urbain de VILLERS-LES-POTS étant assez lâche, composé de maisons avec jardins. De plus, il existe une grande perméabilité entre les constructions et les espaces agricoles ou naturels en lisière de constructions, ou en encoches urbaines. Le meilleur exemple est l'ilot agricole et naturel au beau milieu du centre-bourg : la Carre.

Les abords de l'entrée de ville d'Auxonne sont routiers et dégradés avec un bâti économique pour partie désaffecté. Un aménagement végétal de qualité est toutefois réalisé au droit du pont sur la Saône.



Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Orientation n°8 : créer / conserver un maillage de nature en ville

Il s'agira de rechercher le maintien ou le renforcement du végétal au sein de la trame urbaine en :

- S'appuyant sur la présence du végétal privatif dans les propriétés.
- Préservant dans la mesure du possibles les espaces naturels de qualités tels que certains vergers, lesquels sont caractéristiques de l'histoire du village.
- Conservant un espace libre de respiration au niveau de l'ilot central de la Carre, en cohérence avec le maintien d'une activité agricole de culture, tant que celle-ci perdure. Cet espace pourra évoluer vers une destination semi naturelle et de de loisirs et d'équipements publics sportifs pour accueillir notamment des promenades piétonnes, bancs, parcours sportif, verger, terrain de pétanque… dans la continuité du récent terrain multisport communal. Cette orientation concerne principalement le cœur de l'ilot et ne doit pas empêcher toutefois le comblement des espaces libres situés au premier plan des voies publiques entourant le lieudit de la Carre.
- S'il est difficile d'intervenir sur les quartiers existants, l'objectif est que l'aménagement des futurs quartiers comprennent des aménagements paysagers visant à la qualité du cadre de vie, la prise en compte des enjeux de biodiversité et de de gestion des eaux pluviales.

L'objectif est également de poursuivre la politique de sécurisation et d'embellissement en particulier du bourg-centre, en créant notamment les emplacements réservés si nécessaire et en identifiant éventuellement les éléments végétaux présentant un intérêt paysager remarquable.

Protéger ou valoriser le patrimoine bâti

Orientation n°9 : Protéger ou valoriser le patrimoine bâti

- Préserver les abords des Monuments Historiques à savoir :

- les abords de la Chapelle de Notre-Dame de la Levée au sud à la limite avec Tillenay

- à l'entrée d'Auxonne, qui devra être doublé d'une requalification de l'entrée de ville à définir dans l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) d'Auxonne à venir.

- Identifier le cas échéant les principaux éléments privés qui contribuent à la richesse historique ou patrimoniale de la commune, et prévoir une certaine protection de ces derniers, sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires.
- Concernant le patrimoine bâti public, l'objectif sera celui d'une mise en valeur dans le cadre d'optimisations possibles, le Conseil Municipal considérant qu'il relève de la Commune de gérer son patrimoine en « bon père de famille ». Il ne s'agit pas de mettre les éléments « sous cloche » en particulier lorsque la réaffectation ou la mise en valeur d'un site pourra nécessiter potentiellement certaines déconstructions.
- Le patrimoine archéologique mérite aussi d'être pris en compte. Le PLU participera principalement en tant qu'outil d'information de la population.

Thème 4 : Agriculture – Milieux naturels et paysages – Risques majeurs

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Agriculture

Synthèse du diagnostic

L'agriculture est bien présente à VILLERS-LES-POTS, comme en témoigne le nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune ou y intervenant (6 exploitations y ayant leur siège, et 11 autres exploitations ayant leur siège à l'extérieur qui déclarent travailler des terrains sur la Commune).

L'espace agricole, composé de prairies bocagères mais aussi de cultures céréalières et oléagineuses, et bien sûr d'élevage, partage le territoire communal non bâti avec les espaces naturels et forestiers. C'est un trait caractéristique participant au caractère rural de la Commune.

L'activité est divisée entre une exploitation en polyculture-élevage et 5 autres petites structures de maraichage-arboriculture.

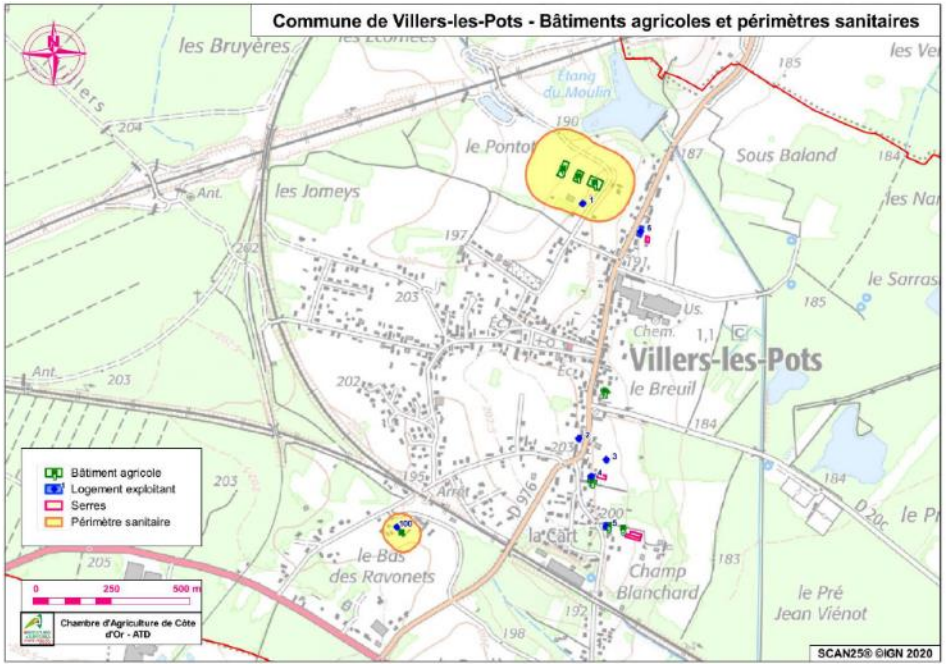
La valeur agronomique des terres agricoles de VILLERS-LES-POTS est de qualité variable, plutôt faible dans la plaine inondable, « moyen + » et moyen au centre de la commune c'est-à-dire dans les interstices du bourg et ses abords immédiats. C'est donc là où les terres agricoles sont les meilleures que se concentrent les pressions foncières d'urbanisation.

Les surfaces de terres agricoles déclarées se sont globalement maintenues depuis 15 ans, autour de 143 ha en moyenne.

La plupart des bâtiments d'exploitation sont situés au sein de la partie urbanisée. Un bâtiment d'exploitation situé à proximité du centre-bourg est concerné par un périmètre sanitaire au titre du RSD.

Le diagnostic agricole a mis en avant plusieurs problématiques liées à la circulation agricole notamment liées à l'étroitesse de certaines voies et à l'encombrement généré par certains stationnements.

Carte extraite du diagnostic agricole



Orientation n°10 : Préserver les terres et l'accessibilité agricoles

L'orientation agricole retenue dans le PADD est la protection de l'activité agricole qui se décline de la manière suivante :

- Protéger l'activité agricole, notamment maraichère et d'arboriculture, par une protection des terres agricoles et des exploitations, tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains (habitat, économie…) ainsi que le projet d'évolution d'au moins une partie du site de la Carré vers une

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

vocation d'espace semi naturel d'équipements publics, de loisirs et sportifs.

- Prendre en compte l'impact de l'urbanisation future sur les exploitations agricoles et sur les cheminements agricoles.
- Permettre le maintien de l'activité agricole sur les sites d'exploitation existants avec un constat différencié entre le site de la rue des Grands Noyers et les 5 autres sièges d'exploitation :

  - Concernant les 5 sièges d'exploitation agricole de maraichage-arboriculture : dans la mesure où ils prennent place au sein de la trame bâtie actuelle et qu'ils ne présentent pas de nuisances graves ni de périmètres sanitaires, il y a lieu que le PLU permettre la poursuite et le développement de l'activité agricole, sans empêcher toutefois une mutation éventuelle du bâti vers d'autres destinations.

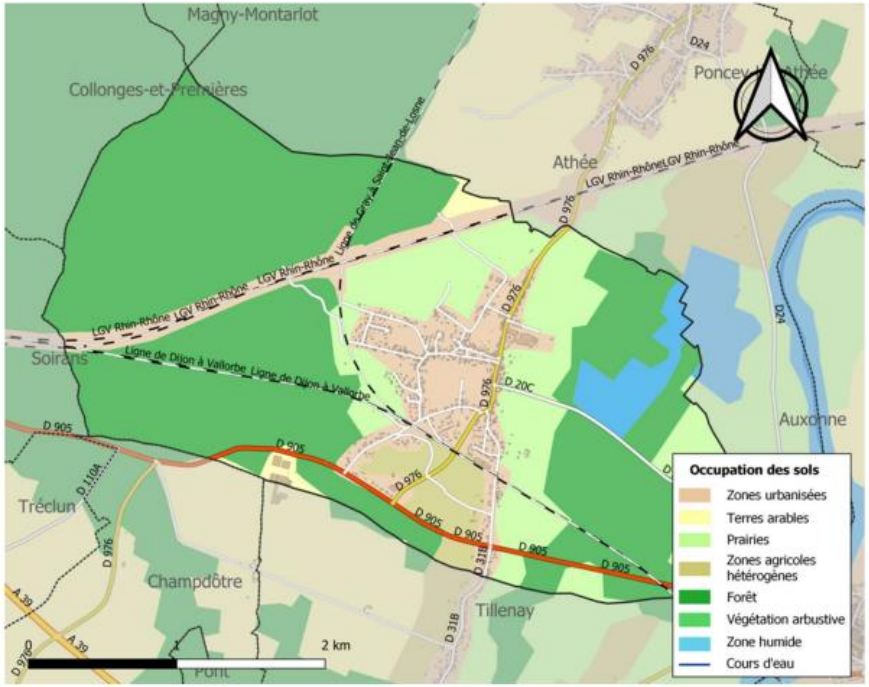
  - Concernant l'exploitation de polyculture-élevage agricole située rue des Grands Noyer : Eu égard au fait qu'il s'agisse du siège de l'exploitation la plus importante en termes de surfaces de terres et de bâtiments agricoles, pouvant présenter des nuisances vis-à-vis de l'habitat, classée ICPE, engendrant un périmètre sanitaire avec les tiers et du fait de sa localisation un peu plus à la marge du bourg, sa vocation agricole doit être protégée plus fortement dans le PLU par :

  - Une réglementation du site n'autorisant pas la mutation du site vers l'habitat non lié à l'exploitation agricole.

  - L'absence de développement de l'urbanisation dans le périmètre sanitaire, tant que l'activité agricole d'élevage perdurera.

- Permettre le développement des constructions agricoles en dehors de la ville ou de ses abords immédiats (éviter les nouvelles constructions agricoles dans la ville ou ses enclaves agricoles, à proximité immédiate de l'urbanisation).

Figure 5 : Occupation du sol selon CLC 2018



Carte extraite de l'État initial de l'Environnement

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Patrimoine naturel et paysager

Synthèse du diagnostic

Concernant les milieux naturels, le territoire de VILLERS-LES-POTS présente des caractéristiques rurales et naturelles liées à la présence de plusieurs sites présentant des intérêts écologiques, identifiés par des dispositifs tels que les deux zones NATURA 2000 et les ZNIEFF, dont deux de type II, localisées pour le principal en dehors des espaces urbanisés du territoire communal, à l'ouest dans les bois et à l'est dans la plaine inondable de la Saône. **L'élément majeur de ce patrimoine naturel est la Saône et ses abords.**

Le territoire est diversifié et présente des habitats forestiers, prairiaux **ainsi que des formations humides**. Il est le support d'une grande richesse d'espèces et d'habitats naturels, ce que confirme la présence de nombreux sites patrimoniaux. Toutefois des pressions sont constatées sur la biodiversité et les milieux sensibles (eutrophisation, pratiques intensives, artificialisation, régression des vergers, espèces exotiques envahissantes…

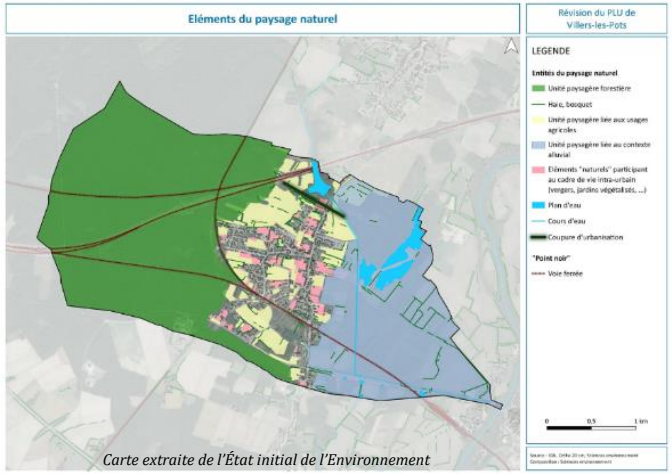
La qualité des milieux naturels de la Commune et leur sensibilité écologique et paysagère appellent une protection de la part du PLU.

Si le territoire est encore très « vert » et ce même au sein du bâti, l'extension de l'urbanisation entraine des modifications paysagères.

La ressource en eau est encadrée par des documents de gestion et 3 puits de captages sont protégés par une déclaration d'utilité publique mais l'état écologique et le fonctionnement naturel du réseau hydrographique sont altérés. Des pollutions des masses d'eau souterraines sont relevées. La ressource en eau est sujette à une certaine vulnérabilité dans un contexte de changement climatique et d'accroissement de la pression sur la nappe alluviale de la Saône.

La sécurité de l'approvisionnement en eau potable est assurée par une convention avec la Métropole Dijonnaise. Trois puits de captages prennent place sur le territoire communal à proximité de la Saône. Seul celui de l'entreprise DIANA est utilisé à hauteur de 150 000m3 prélevés par an. Des études sont en cours pour évaluer la possibilité d'utiliser à nouveau la ressource du puits communal à terme et de mobiliser le reliquat du puits de DIANA afin d'accroitre l'autonomie du territoire. Des réflexions sont en cours pour interconnecter les réseaux d'eau potable de la commune et d'AUXONNE.

Concernant le patrimoine paysager naturel, les études paysagères ont permis de mettre en avant une globale bonne insertion environnementale des parties bâties végétalisées anciennes, mais une moins bonne insertion pour les opérations plus récentes et les zones économiques.
Les ripisylves des cours d'eau et les forêts contribuent aussi à la qualité de la mosaïque paysagère, notamment en formant des écrans visuels. Les jardins, vergers et autres espaces naturels sont un élément visuel marquant du village qui sont toutefois menacés par l'artificialisation et l'extension de l'urbanisation.



Carte extraite de l'État initial de l'Environnement

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Orientation n°11 : Contribuer à la préservation du patrimoine naturel de la Commune voire sa restauration

Contribuer à la préservation du patrimoine naturel protégé et du patrimoine naturel (sauf exception justifiée), et en particulier :

- En préservant le réseau hydrographique et notamment :
  - La Saône et les ruisseaux présents sur VILLERS-LES-POTS
  - Les abords des cours d'eaux ainsi que leurs ripisylves,
  - Les plans d'eau et mares.

- En préservant les principaux réservoirs de biodiversité recensés dans les zones NATURA 2000 ainsi que les ZNIEFF ;

- En prenant en compte les corridors et continuités écologiques principaux mis en avant dans le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR du Val de Saône Vingeanne à savoir principalement les prairies et les forêts formant notamment des milieux humides.

- En maintenant certains vergers, caractéristiques du village ainsi que les alignements d'arbres et les haies les plus remarquables jouant un rôle dans l'atténuation des risques d'inondation et de ruissellement ainsi que dans l'épuration des eaux.

- En améliorant la protection des eaux souterraines vis-à-vis de la pollution, ce qui passera par une réglementation adaptée sur l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), dans les nouvelles opérations et la protection des périmètres de captage d'eau potable présents sur la commune.

- En prenant en compte la capacité de la ressource en eau potable dans les projets de développement (économiques et d'habitat).

Concernant le cas particulier des zones humides, l'état initial de l'environnement a mis en avant la présence de **nombreuses zones humides sur la commune** et notamment sur des espaces interstitiels du bourg ou ses abords immédiats, dont certaines portent des enjeux de développement de l'habitat et économiques.

Selon la doctrine Éviter-réduire-compenser, le présent PADD restreint fortement les consommations foncières et de ce fait protège des zones humides auparavant constructibles :
-fortes réduction des espaces interstitiels constructibles d'habitat puisque n'en conserve que **9.6 hectares** environ intégralement en dents creuses ou en espaces interstitiels (dont 5.5 ha en consommation d'espaces NAF) ;
- forte réduction des surfaces de zones économiques (7.85 ha contre 26,4 ha dans le précédant PLU), avec notamment la suppression de l'ancienne zone 2AU au sud de la RD 905.

Toutefois, les espaces de développement du PLU révisé ne peut totalement éviter les zones humides qui semblent caractériser une bonne partie des sols de la commune, sauf à mettre le territoire sous-cloche et verrouiller quasiment toute nouvelle urbanisation à VILLERS-LES-POTS, ce qui entrerait en contradiction avec le SCOT et les enjeux socioéconomiques mis en avant dans le diagnostic.
Aussi, il est à prévoir que la mise en œuvre du PLU au stade opérationnel, c'est-à-dire lors des opérations d'aménagement et de construction en tant que telles, devront elles-mêmes mettre en œuvre la séquence ERC et probablement mettre en œuvre in fine des mesures de compensation.

Au niveau du présent PADD, outre l'évitement des zones humides des secteurs déclassés, deux orientations visent une restauration des milieux naturels humides à savoir :
- la création de prairies humides en zone Natura 2000 en lieu et place de peupleraies sur des terrains communaux acquis à cet effet ces dernières années et dont des négociations d'acquisitions supplémentaires sont en cours.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

- la remise en état de l'ancienne gravière d'EQIOM au nord-est de la commune qui est arrivé au terme de son exploitation et dont l'emprise est en cours de rétrocession à la commune.
La commune mène actuellement des recherches également pour se rapprocher d'organismes gestionnaires potentiels auxquels elle pourrait mettre à disposition ce foncier communal concerné par des zones humides dégradées pouvant être éligibles aux opérations de restauration écologique.

Orientation n°12 : Protéger le patrimoine paysager naturel de la Commune (les grands paysages)

Le PLU veillera à la préservation des grands paysages, ce qui passera par :

- Stopper l'étirement linéaire de l'urbanisation le long des voies, sauf s'il s'agit par exemple d'urbaniser une voie déjà bâtie d'un côté pour équilibrer la limite d'urbanisation.
- Favoriser une urbanisation « bien regroupée » de la ville et préserver le territoire du mitage par des constructions éparses, sans toutefois nuire au développement agricole.
- Encadrer le comblement des dents creuses et espaces interstitiels des écarts de constructions existants.
- Prévoir des dispositions spécifiques pour assurer une bonne intégration paysagère du futur développement des zones d'habitat rue des Grands Champs/impasse Mondragon et rue de Bourgarain/rue des Buttes. De même, dans le cadre du comblement des espaces interstitiels en entrée de ville rue Armand Roux (au nord du pont sur la voie ferrée), une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.
- Protéger les espaces agricoles.
- Protéger les espaces boisés et les ripisylves des cours d'eau, certaines haies agricoles ;
- Encadrer la reconversion de certaines plantations de peupliers de la plaine inondable de la Saône en prairies humides en zone Natura 2000.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Risques naturels et technologiques

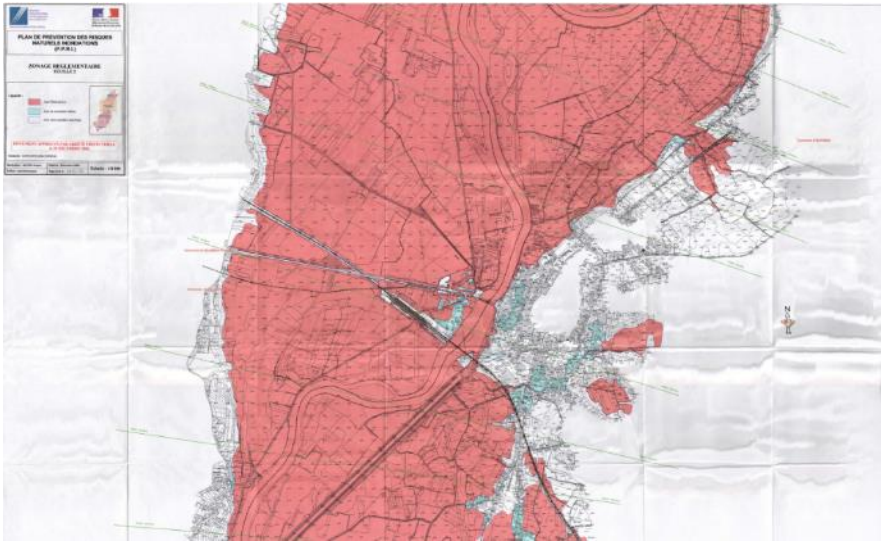
Synthèse du diagnostic

La Commune est concernée par le risque d'inondation et de remontées de nappes, du fait de la proximité de la Saône à l'est.

Concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNi) Saône – secteur 1, approuvé le 26/12/2006. La Commune est également incluse dans le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) 2016-2021 bassin Rhône-Méditerranée.

VILLERS-LES-POTS est également concernée par un risque moyen de retrait gonflement des argiles.

La Commune est traversée par un tronçon de la RD905 qui permet un accès très proche à l'autoroute A39, par une voie ferrée (la voie ferrée Dijon-Vallorbe) et par la ligne à grande vitesse (LGV) Rhin-Rhône.
Toutes ces infrastructures entrainent des risques technologiques, des nuisances, et impactent partiellement la partie urbanisée et ses zones de développement potentielles.
VILLERS-LES-POTS accueille deux sites ICPE technologies concentrés sur les zones économiques : la zone Dijon Céréales-Coop d'Or à l'écart à l'ouest et le site de DIANA en centre-bourg, ainsi qu'une ICPe agricole au nord de la rue des Grands Noyers.
Elle est, sur quelques mètres seulement, impactée par la zone de servitude SUP 1 d'une canalisation de transport de gaz au niveau de l'entrée de ville d'Auxonne.



VILLERS-LES-POTS et le risque inondation, zonage PPRI Saône secteur 1 (source : Préfecture de la Côte d'Or)

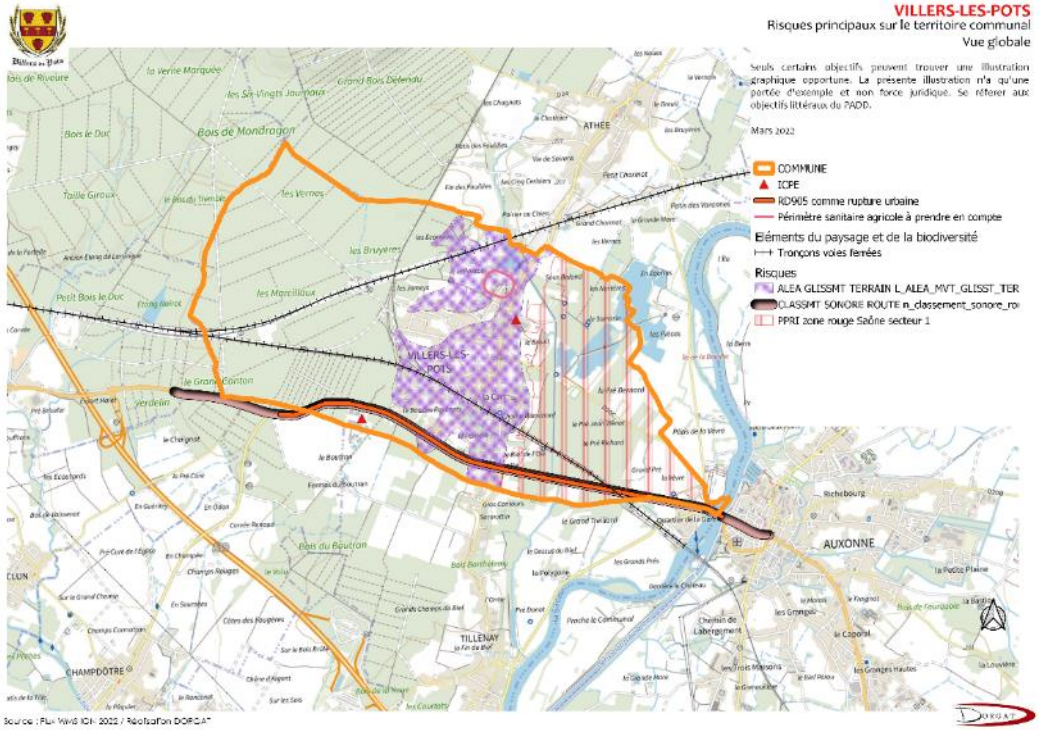
Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Orientation n°13 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement

Les risques naturels présents sur le territoire communal seront pris en compte dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement du PLU, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent (et en particulier le PPRi Saône – secteur 1), ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention.

Concernant la prévention des inondations, le PLU privilégiera, pour les quartiers nouveaux, les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales lorsque cela est possible, pour une meilleure prise en compte du cycle naturel de l'eau. Il préservera les ripisylves de cours d'eau ainsi que les haies agricoles les plus significatives.

Les risques technologiques présents sur le territoire communal seront également pris en compte dans le développement spatial ainsi que par une information de la population et une association des gestionnaires des infrastructures à l'établissement du PLU.
Pour tous ces risques une non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera recherchée autant que possible.



Thème 5 : Mobilité– Équipements – Économie, commerces, tourisme – Communications numériques et réseaux d'énergie

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Équipements

Synthèse du diagnostic

Globalement le niveau d'équipements public **est satisfaisant sur la Commune**, avec un pôle mairie-écoles, une médiathèque, une agence postale municipale, des terrains de sport, un cabinet médical… Ce niveau d'équipement justifie notamment que la commune soit considérée comme un Pôle relais au sein du SCOT.

La plupart de ces équipements n'ont pas encore atteint le maximum de leurs capacités en dehors du cas particulier du réseau d'assainissement collectif. L'alimentation en eau potable de la Commune est sécurisée par une convention d'acquisition d'eau à la Métropole Dijonnaise et présente une marge d'évolution du fait de la présence de puits de captage sur la commune actuellement non exploités.
Les équipements scolaires sont globalement bien organisés et il convient qu'ils restent optimisés, surtout après les investissements réalisés autour du pôle scolaire (la médiathèque, l'aire de jeux…). Or les effectifs scolaires ont baissé depuis 2018.

La commune accuse un manque important de commerces et de services privés, le dernier commerce ayant fermé ses portes fin 2021. Un enjeu se fait donc jour à ce sujet.
Des services médicaux sont toutefois proposés sur la Commune (un cabinet médical accueillant notamment infirmiers et médecin généraliste). Le principal site structurant pour les équipements et *services est indéniablement le bourg-centre, car il concentre les* équipements publics structurants (mairie, école, périscolaire, loisirs…).

L'accueil de jeunes ménages avec enfants permettrait de maintenir la fréquentation des équipements de l'enfance et de la petite enfance, et de maintenir le dynamisme existant de la commune.

Le réseau d'assainissement des eaux usées est un cas particulier car il présente actuellement des faiblesses en termes d'eaux claires parasites qui imposent des évolutions. La station d'épuration d'Auxonne subit cette arrivée d'eaux claires, ce qui conduit à des dépassements de sa charge hydraulique en particulier. Un schéma directeur d'assainissement est en cours de validation par la CAP Val de Saône. La version projet du schéma 2022 établit une liste de préconisations et de travaux prioritaires devant permettre de régler le problème des eaux claires, tout en sachant qu'il conclut à la capacité pour la STEP d'accueillir un accroissement de population qui a été anticipé au-delà des objectifs démographiques prévus au présent PADD pour VILLERS-LES-POTS (+ 454 habitants anticipés par le schéma directeur contre seulement + 297 prévus au présent PLU).

Orientation n°14 : Pérenniser voire développer les équipements publics

Le PLU devra également permettre la réalisation ou le renforcement d'équipements publics. Sont notamment prévus :
- le développements d'équipements de loisirs et de sport en plein air sur la Carre
- la possibilité d'étendre l'offre d'équipements publics socioculturel ou lié à l'enfance ou la Petite enfance à l'arrière de la médiathèque, où il reste un peu de foncier disponible même s'il est privé ;
- Quelques aménagements légers dans le cadre de la requalification de l'un des plans d'eau de l'ancienne carrière EQIOM rue des Près
- La création d'un voire deux bassin de gestion des eaux pluviales
- La création d'un terrain d'entrainement supplémentaire au droit du stade actuel situé à l'écart du bourg rue des Prés.
- L'amélioration des réseaux humides.

La pérennité des principaux équipements publics existants ou à venir tels que l'école, la médiathèque et les équipements sportifs, passera également par le

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

maintien d'un équilibre démographique et une croissance démographique maîtrisée.

Orientation n°15 : Organiser le développement pour limiter la construction supplémentaire de linéaires de réseaux

Le PLU devra contribuer à la limitation de construction supplémentaire de linéaires de réseaux en optimisant le choix des zones d'urbanisation et les formes urbaines qui s'y inscriront (notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation).

Orientation n°16 : le développement des énergies renouvelables les moins impactantes d'un point de vue paysager.

Le PLU doit également permettre le développement des équipements de production d'énergies renouvelables en particulier individuels tels que les panneaux solaires sur bâtiment, mais aussi ne pas fermer la porte à la réalisation éventuelle de parcs solaires au sol sur des friches.
La réalisation d'un parc solaire flottant sur les anciens bassins d'extraction peut aussi être étudiée.

Le développement de l'éolien n'est pas spécifiquement recherché par la Municipalité mais le territoire communal est situé dans une zone favorable à l'éolien, d'après le Schéma Régional Éolien (SRE) annexé au Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Bourgogne. Bien que le SRE précité ait été annulé par la Cour d'Appel de Lyon par arrêt du 3 novembre 2016.

Enfin, le PLU doit veiller à ne pas être une entrave réglementaire à d'éventuels projets de réseau de chaleur ou de création de chaufferies bois.

La production d'énergies renouvelables par la ressource en bois peut être favorisée par le PLU au regard du couvert forestier important sur le territoire communal.

L'activité agricole peut être l'opportunité de recourir à des unités de méthanisation afin de produire de l'énergie par biogaz.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Mobilités

Synthèse du diagnostic

L'accessibilité des principaux points d'animation de la Commune est un sujet important pour les mobilités du quotidien. Il s'inscrit dans celui plus global des mobilités, avec celui des mobilités professionnelles, du stationnement des voies douces…

Concernant les mobilités professionnelles, elles sont majoritaires car la grande majorité des actifs vivant à VILLERS-LES-POTS partent travailler dans une autre commune (environ 84% des actifs en 2019) et ce principalement en voiture, camion ou fourgonnette.

La commune est pourtant traversée par les axes de transport collectif : ligne TER Dijon-Vallorbe, ligne LGV Rhin-Rhône. Néanmoins, aucun point d'entrée sur ce réseau n'est accessible sur le territoire concerné, la LGV ne faisant que traverser le village et la ligne TER n'étant plus accessible depuis la fermeture de la gare en 2017. L'accès au réseau TER se fait depuis la gare d'Auxonne à moins de 5 km. Il existe enfin un réseau de transport par bus TER au départ de l'ancienne gare de VILLERS-LES-POTS vers la gare d'Auxonne.

Concernant les mobilités douces, le diagnostic urbain a mis en avant que globalement, le tissu urbain aurait besoin de bénéficier de davantage de possibilités de liaisons. Des cheminements piétons sont en cours de développement sur l'emprise de cheminements de faits. Une portion de piste cyclable est présente sur la rue des prés dans la plaine inondable.

Concernant le stationnement, comme il vient d'être indiqué, les ménages motorisés restent très largement majoritaires à VILLERS-LES-POTS. Il apparaît que la commune présente un certain déficit de stationnements privés par rapport à la motorisation des ménages (354 emplacements pour 425 voitures en 2018) et que le stationnement sur la voie publique tend donc à s'accroitre. La Commune dispose de places de stationnement collectives, notamment autour du cœur social et devant la salle des fêtes. L'ensemble de ces aires de stationnement fait aujourd'hui l'objet d'une mutualisation pour tous les habitants et usagers du village.

Concernant les flux de transit, ils sont très importants à VILLERS-LES-POTS qui est traversée par une des principales routes départementales (RD 905), qui offre un accès à l'autoroute A39. Et bien sûr, les trafics de poids lourds sont importants sur ces axes ; créant des problèmes de coupure urbaine, de sécurité, et des nuisances.

NB : La mobilité agricole est traitée dans le thème relatif à l'activité agricole.

Orientation n°17 : Organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle et développer les modes de déplacement alternatifs

Le PLU, en tant qu'outil d'organisation du développement, contribuera à limiter la dépendance à la voiture individuelle et à développer les modes de déplacement alternatifs, et en conséquence participe à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Il s'agit en premier lieu de soutenir le tissu des équipements et services à la personne dans le bourg-centre, le diversifier et le développer, sachant que le bourg-centre est aussi la zone la plus accessible aux séniors, moins mobiles que les autres catégories pour s'achalander et se soigner.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

La traduction de cet objectif passe également par le choix de permettre l'urbanisation future résidentielle et si possible de petits commerces sur le bourg-centre et en particulier dans ses espaces interstitiels (mais pas seulement), ce qui contribuera à contenir l'urbanisation nouvelle à proximité des pôles structurants de services et d'équipements, et in fine contribuera à réduire les distances et temps de trajets des mobilités du quotidien.
En outre, en cas de réouverture de la gare TER de VILLERS-LES-POTS fermée en 2017, la future ZAE intercommunale à créer à l'angle des RD 905 et 976 serait accessible à pied ou en vélo par le biais de la rue des Gesserottes.

Il est prévu de préserver les emprises et infrastructures ferroviaires. Il est également anticipé une possible réouverture à terme de la gare TER de VILLERS-LES-POTS dont la capacité de développer un pôle multimodal avec parking relais est intéressante, au vu de la saturation actuelle du parking de la Gare d'AUXONNE-TILLENAY. La Gare de Villers pourrait être accessible depuis Auxonne par voie cyclable par un aménagement doux de la RD 20c (rue des Prés), selon un projet qui reste à définir au niveau intercommunal et en concertation avec le Conseil Départemental (possibilité de créer une voie cyclable le long de la RD 20c, la commune disposant du foncier bordant son linéaire, ou transformation de la RD20c exclusivement en voie douce…).
A noter toutefois que le devenir de la ligne ferroviaire inutilisée à l'Est de la zone SCOOP D'or pose question, car il n'est pas connu à ce jour de projet de remise en service.

Il est donc en conséquence également fixé comme objectif de préserver et améliorer la desserte entre le site de l'ancienne gare de VILLERS-LES-POTS et la gare d'AUXONNE en permettant notamment la réalisation d'infrastructures pour maximiser le recours au transports collectifs.

Enfin, il est prévu de limiter le stationnement résidentiel sur la voie publique en privilégiant le stationnement en terrain privé ainsi que des actions ponctuelles d'amélioration des conditions de stationnement public, notamment aux abords des principaux équipements publics.

Orientation n°18 : Des liaisons inter-quartiers et des espaces publics de qualité

En premier lieu, dans les nouvelles opérations d'urbanisme, le PLU initiera et favorisera les schémas de circulation cohérents tant pour la praticité au quotidien, la sécurité, le lien social, les déplacements à pied et en vélo, que pour le fonctionnement aisé des services publics (courriers, enlèvements des ordures ménagères...).

La création de liaisons avec les équipements et les services, et notamment le maillage véhicule et piétonnier existant, sera donc recherchée et ce, même lorsque le maillage environnant est encore en voie privée (le PLU pouvant alors user d'outils juridiques pour favoriser ces maillages).
Ces réflexions devront être cohérentes et techniquement favorables au développement maîtrisé et rationnel de la Commune. L'objectif étant que l'urbanisation nouvelle rentabilise ou s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés. L'ensemble de ces critères devront logiquement contribuer à ce que la nouvelle urbanisation ait le moins d'incidences financières possibles sur la Commune.

En second lieu, au sein de l'existant lorsque cela est raisonnablement possible, par le biais d'outils juridiques du PLU, ainsi que par le biais d'interventions directes des collectivités publiques sur les espaces publics, il s'agira de créer ou recréer des traversées notamment piétonnes et cyclables afin de permettre de véritables continuités urbaines, et en particulier entre le cœur social et les nouveaux quartiers pavillonnaires.
Le PLU doit permettre également d'assurer la sécurité des voies par des aménagements de voirie divers si besoin. Et enfin, comme indiqué à l'orientation précédente, favoriser l'usage des transports collectifs ferrés ainsi que le développement de voies douces pour desservir la future ZAE intercommunale et relier VILLERS-LES-POTS à AUXONNE par une piste cyclable.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

Économie, commerces et tourisme

Synthèse du diagnostic

VILLERS-LES-POTS est actuellement un pôle d'emploi relativement faible, offrant 211 emplois sur son territoire en 2019. Une chute de 111 emplois a été enregistrée entre 2008 et 2019.

La concentration de l'emploi est en chute, ce qui entraine la commune dans une dynamique de village dortoir. Sa situation accolée à AUXONNE, n'y est pas étrangère. Sa très bonne desserte par des infrastructures de transport majeures (ferroviaires, autoroutières, route départementale) contribue également aux migrations pendulaires.

VILLERS-LES-POTS accueille la zone économique Dijon-Céréales-Coop d'Or spécialisée dans l'agroalimentaire et implantée à l'entrée est du village. Il en est de même pour la société DIANA située au cœur du bourg. Deux entreprises sont implantées au sud au croisement de la RD905 et de la RD976 : un contrôle technique et une société fabricante d'automates et de robotique industrielle.

Des activités individuelles et libérales sont également exercées sur le territoire communal.

Le pourcentage de chômeurs a augmenté légèrement entre 2013 et 2019. Il est plus bas que la moyenne nationale.

Les principaux secteurs géographiques pourvoyeurs d'emplois pour les habitants de VILLERS-LES-POTS sont Dijon, Dole et Auxonne.

Un enjeu réside dans la faculté pour la commune à prendre le rôle de pôle-relais de l'armature urbaine identifié par le SCoT, avec la dimension économique qu'il englobe. Cet enjeu est double puisqu'il vise à éviter la poursuite de la dynamique de périurbanisation exempte d'activité économique qui est identifiée sur le territoire.

Orientation n°19 : Maintenir et développer le tissu économique de la Commune, source d'attractivité

L'ambition du Conseil Municipal est le développement et l'accompagnement de l'emploi, des services et équipements à la personne et du milieu associatif. Les orientations détaillées sont donc les suivantes :

- Pérenniser les activités existantes et permettre leur développement et évolution.
- Permettre et promouvoir le développement économique par le développement de la zones d'activités agro-industrielle actuelle « STL COOP d'Or » sur lesquelles il existe des projets, dans le respect du SCOT du PETR Val de Saône Vingeanne.
- Veiller à développer les activités de service et plus généralement, ce qui relève de l'activité présentielle, pour sécuriser le taux d'emploi sur la commune (qu'elle soit moins soumise aux aléas des fortes fluctuations de l'emploi industriel). La création de petites cellules commerciales en centre-bourg est plébiscitée.
- Permettre le développement de l'activité agricole, en dehors du bourg-centre.
- Permettre le développement de l'activité touristique, en veillant notamment à ce que le règlement du PLU révisé ne soit pas un obstacle à l'écotourisme, l'hébergement à la ferme, les gites ou autres activités touristiques particulièrement dans les hameaux et les écarts de construction.
- Permettre le projet de zone économique intercommunale porté par la CAP Val de Saône, à hauteur d'environ 6 ha.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025
Reçu en préfecture le 10/04/2025
Publié le
ID : 021-212106991-20250317-170325ARRETPLU-AR

- Permettre la requalification du bâti de l'entrée de ville d'Auxonne ainsi que le développement économique de la zone, en renouvellement urbain, sous condition de respect du PPRI.

Communications numériques et réseaux d'énergie.

Synthèse du diagnostic numérique

En matière de couverture de réseaux de téléphones mobiles, l'ARCEP1 indique :

- Une très bonne couverture par l'opérateur ORANGE sur la totalité de la Commune
- Une très bonne couverture BOUYGUES et SFR sur une grande partie du territoire communal mais limitée sur la partie sud-ouest
- Une très bonne couverture FREE sur le centre-bourg et le long de la rue de la Chapelle mais une qualité qui diminue aux extrémités, notamment du côté ouest

Concernant l'accès à internet, à la fin 2021 ; la majorité de la zone urbaine de VILLERS-LES-POTS est couverte par l'ADSL assurant un débit internet situé entre 3 et 100 méga bits par seconde.

La fibre optique n'est pas encore déployée à VILLERS-LES-POTS mais le département de la Côte d'Or prévoit que l'ensemble du département sera couvert d'ici décembre 2022. Il semble que la commune soit concernée à la fois par la phase d'étude pour une partie de son territoire et par la phase de chantier pour une partie moins importante.

Il n'existe actuellement pas de réseau de chaleur sur la Commune.

La Commune est intégrée à la Communauté de communes Auxonne Pontailler Val de Saône. A ce titre elle doit respecter le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé le 4 mars 2021.

Orientation n°20 : Encourager le développement des communications numériques et des réseaux sur le territoire

Permettre le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie, dont les éventuels réseaux de chaleur, porté par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine.

Le PLU intègrera également un réflexe numérique dans la politique d'aménagement et les travaux, afin de préparer au mieux l'arrivée de la fibre jusqu'aux foyers.

[1] *Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des Postes*