



**G2C territoires**

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



**COMMUNAUTE DE COMMUNES  
RETZ-EN-VALOIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
VILLERS-COTTERETS**

---

**RAPPORT DE PRESENTATION**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
À LA DCC D'ARRÊT DU  
29/06/2018



## Identification du document

Élément	
Titre du document	Rapport de présentation
Nom du fichier	1a-Rapport-de-presentation-Villers-Cotterets-ARRET2_V2
Version	19/06/2018 17:18:00
Rédacteur	EVC / MABU / ACN
Vérificateur	ACN / EVC
Chef d'agence	ACN

## Sommaire

<b>1. CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>8</b>
1.1.1. Chiffres clés et situation géographique .....	8
1.1.2. Situation administrative .....	9
1.1.3. Les documents supra-communaux .....	10
<b>1.2. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>19</b>
1.2.1. Une croissance démographique stable et modérée .....	20
1.2.2. Un solde migratoire instable .....	21
1.2.3. Une population jeune mais un vieillissement structurel .....	22
1.2.4. Une diminution de la taille des ménages .....	23
<b>1.3. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES .....</b>	<b>24</b>
1.3.1. Un parc de logements qui n'a cessé de croître depuis 1968 .....	25
1.3.2. Une augmentation de la part des appartements et des petits logements .....	26
1.3.3. Une progression de la part de locataires due à une forte construction de logements sociaux .....	27
1.3.4. Un parc de résidences principales relativement récent .....	28
1.3.5. Ancienneté d'emménagement .....	31
1.3.6. Les mécanismes de consommation de logements .....	32
<b>1.4. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES .....</b>	<b>37</b>
1.4.1. Une population active qui croît et un taux de chômage en progression .....	38
1.4.2. Une population active essentiellement composée d'employés et d'ouvriers .....	39
1.4.3. Une commune attractive en termes d'emploi .....	40
1.4.4. Une prédominance des commerces, transports et services dans le marché de l'emploi communal .....	41
<b>1.5. ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>43</b>
1.5.1. Un pôle commercial d'importance locale .....	45
1.5.2. Un secteur industriel en recul, restant un fort vecteur d'emploi .....	51
1.5.3. Un secteur agricole en diminution progressive .....	53
1.5.4. Un déploiement du numérique en accélération sur le territoire .....	55
<b>1.6. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>56</b>
1.6.1. Un bon niveau d'équipements et une concentration à l'Ouest de la voie ferrée.....	57
1.6.2. L'accessibilité et les déplacements .....	61
<b>1.7. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE .....</b>	<b>68</b>
1.7.1. Structure urbaine .....	69
1.7.2. Analyse des capacités de stationnement .....	76
1.7.3. Évolution de la tache urbaine sur les 10 dernières années.....	86
1.7.4. Analyse du potentiel foncier.....	98

<b>2. CHAPITRE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>99</b>
<b>2.1. PATRIMOINE ET CADRE DE VIE.....</b>	<b>100</b>
2.1.1. Socle physique.....	101
2.1.2. Patrimoine écologique.....	107
2.1.3. Patrimoine paysager et bâti .....	121
<b>2.2. LES RESSOURCES NATURELLES .....</b>	<b>143</b>
2.2.1. La ressource en eau .....	144
2.2.2. Climat et énergie.....	148
<b>2.3. LES EFFETS SUR LA SANTE HUMAINE .....</b>	<b>153</b>
2.3.1. Pollution de l'air .....	154
2.3.2. Déchets .....	154
2.3.3. Risques et nuisances .....	154
2.3.4. Une pollution liée aux activités référencées dans les bases de données BASOL et BASIAS .....	163
<b>2.4. BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE 2006.....</b>	<b>164</b>
2.4.1. Historique du PLU .....	164
2.4.2. Principales dispositions réglementaires prévues par l'ancien PLU .....	164
2.4.3. Plan de l'ancien PLU .....	170
<b>3. CHAPITRE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL ...</b>	<b>172</b>
<b>3.1. Les étapes de construction du projet communal .....</b>	<b>173</b>
3.1.1. Scénarios de développement .....	173
3.1.2. Combien de logements à construire à l'horizon 2030 et quels besoins en logements .....	180
3.1.3. La réceptivité du territoire communal .....	185
3.1.4. Les disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine à destination de l'activité .....	196
3.1.5. Les zones à urbaniser de l'ancien PLU .....	197
3.1.6. Le potentiel foncier de la commune face aux invariants du territoire .....	202
<b>3.2. Le choix des orientations du PADD.....</b>	<b>205</b>
3.2.1. Axe 1 : Un développement équilibré .....	205
3.2.2. Axe 2 : Protection et valorisation de l'environnement et du cadre de vie.....	208
3.2.3. Axe 3 : Développement économique et touristique .....	211
<b>3.3. Compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable .....</b>	<b>213</b>
<b>4. CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT .....</b>	<b>216</b>
<b>4.1. Les zones urbaines .....</b>	<b>217</b>
4.1.1. La zone UA .....	217
4.1.2. La zone UB .....	224
4.1.3. La zone UC .....	231
4.1.4. La zone UH .....	248
4.1.5. La zone US .....	256

4.1.6. La zone UZ.....	261
<b>4.2. Les zones à urbaniser.....</b>	<b>271</b>
4.2.1. La zone 1Aug.....	271
4.2.2. La zone 1AUza.....	281
4.2.3. La zone 2AU.....	291
<b>4.3. Les zones naturelles.....</b>	<b>295</b>
<b>4.4. La zone agricole.....</b>	<b>306</b>
<b>4.5. Eléments identifiés au titre de l'article L151-19.....</b>	<b>313</b>
<b>Le bâti à protéger.....</b>	<b>313</b>
<b>Les jardins, parcs et masses végétales, les taillis, alignements d'arbres et arbres isolés à protéger.....</b>	<b>315</b>
<b>Les éléments du patrimoine naturel et paysage à préserver.....</b>	<b>317</b>
<b>Les murs et murets à protéger.....</b>	<b>319</b>
<b>Les venelles et chemins à protéger.....</b>	<b>320</b>
<b>Les vues.....</b>	<b>322</b>
<b>Les espaces boisés classés.....</b>	<b>323</b>
<b>4.6. Les emplacements réservés.....</b>	<b>326</b>
<b>4.7. Deux OAP thématiques.....</b>	<b>329</b>
4.7.1. L'OAP thématique « habitat ».....	329
4.7.2. L'OAP thématique « déplacements ».....	332
<b>4.8. Le bilan des zones.....</b>	<b>335</b>
<b>5. CHAPITRE 5 : L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>336</b>
<b>Méthodologie appliquée.....</b>	<b>337</b>
<b>ARTICULATION DU DOCUMENT D'URBANISME.....</b>	<b>341</b>
<b>Cohérence externe.....</b>	<b>341</b>
<b>Cohérence interne.....</b>	<b>345</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>349</b>
<b>Tableau des incidences sur l'environnement.....</b>	<b>349</b>
<b>Diagnostic écologique des zones AU.....</b>	<b>369</b>
<b>Analyse fine des incidences dans les secteurs d'OAP des zones AU.....</b>	<b>397</b>
<b>Conclusion de l'étude des incidences sur l'environnement des orientations du projet.....</b>	<b>405</b>
<b>Suivi environnemental.....</b>	<b>412</b>
<b>6. CHAPITRE 6 : COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES.....</b>	<b>414</b>
<b>6.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Villers-Cotterêts – Forêt de Retz.....</b>	<b>416</b>
<b>6.2. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux : SDAGE 2016-2021 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....</b>	<b>419</b>
<b>6.3. Le SAGE de l'Automne.....</b>	<b>422</b>
<b>6.4. Le Plan Local de l'Habitat intercommunal 2017-2022.....</b>	<b>424</b>

6.5. Le plan de prévention des risques d'inondation.....	425
6.6. Le Schéma Régional Climat Air Énergie(SRCAE) .....	426
7. SUIVI DES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	427
7.1. Indicateurs environnementaux .....	428
7.2. Indicateurs de l'évolution socio-démographique et urbaine .....	430
8. RESUME NON TECHNIQUE .....	431
8.1. État Initial de l'Environnement.....	432

# 1. CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

Fiche  
identité  
du  
territoire

10797 habitants en  
2013

4171 hectares  
259 habitants au km<sup>2</sup>

Canton de  
Villers-Cotterêts

Communauté de Communes  
Villers-Cotterêts /  
Forêt de Retz

Département de l'Aisne

Région Hauts-de-  
France

# 1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

## 1.1.1. Chiffres clés et situation géographique

La commune de Villers-Cotterêts, avec une **population de 10 797 habitants en 2013**, présente une superficie de **41,71 km<sup>2</sup>**, soit une densité moyenne de l'ordre de **259 habitants/km<sup>2</sup>**.

La commune est située en région Hauts-de-France (Nord-Pas-de-Calais-Picardie) dans le département de l'Aisne en limite du département de l'Oise.

Villers-Cotterêts bénéficie donc d'une **situation géographique avantageuse** due notamment à la proximité de la région parisienne et de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle.

La ville est **au croisement d'axes routiers importants** :

- la RN2, qui lui assure une bonne desserte depuis Paris vers Soissons
- la voie ferrée Paris-Soissons-Laon
- les routes départementales n° 231, 973, 81

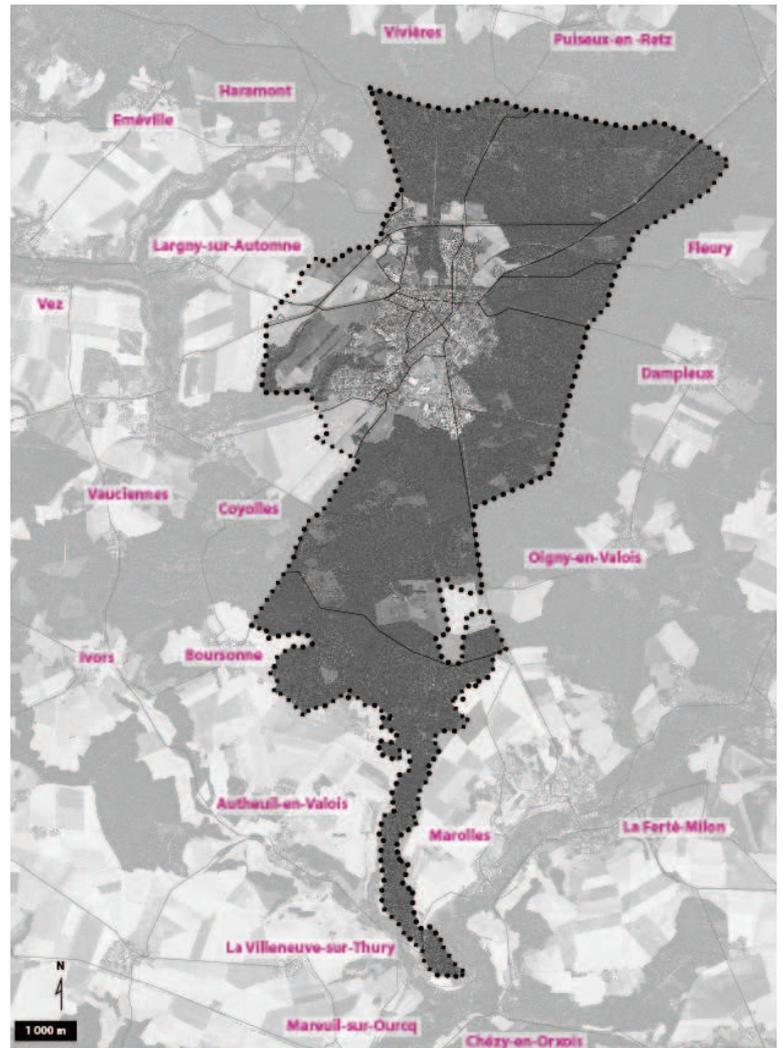
Villers-Cotterêts se situe à :

- 45 km de l'aéroport Charles de Gaulle
- 38 km de Senlis
- 23 km de Compiègne
- 23 km de Soissons

La commune est encadrée au nord, sud et est par la **forêt domaniale de Retz**, qui domine la zone urbanisée en contrebas. Au nord, la commune est occupée par le « Petit Parc », axé sur l'allée royale qui se poursuit, au nord, dans la forêt.

La commune s'insère dans un territoire resté **encore naturel à dominante rurale**, relativement peu urbanisé. Elle est la plus importante commune des alentours et est un **pôle structurant**.

Les communes limitrophes à Villers-Cotterêts sont : La Ferté-Milon, Largny-sur-Automne, Coyolles, Dampleux, Fleury, Oigny-en-Valois, Vivières, Puiseux en Retz, Marolles, Boursonne, Autheuil-en-Valois.



## 1.1.2. Situation administrative

La commune de Villers-Cotterêts appartient à différents échelons territoriaux, dont :

### 1.1.2.1. La Communauté de Communes Retz en Valois

La Communauté de Communes Retz en Valois a été fondée la 1<sup>er</sup> janvier 2017 sur un projet datant d'octobre 2015. Elle est composée de 54 communes dont :

- 18 sont issues de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts/Forêt de Retz (CCVCFR) ;
- 24 sont issues de la Communauté de Communes du Pays de la Vallée de l'Aisne (CCPVA) ;
- et 12 sont issues de la Communauté de Communes de l'Ourcq et du Clignon (CCOC).

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

#### Compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace communautaire

Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale

- Actions de développement économique

Aménagement, gestion et entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques d'intérêt communautaire.

#### Compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs
- Actions sociales

#### Compétences facultatives :

- Tourisme
- Délinquance
- Établissements médico-sociaux
- Transports
- Communications électroniques

### 1.1.3. Les documents supra-communaux

Le PLU de Villers-Cotterêts doit être compatible avec les orientations des documents et lois de portée supérieure. Pour le territoire communal, ces documents sont les suivants :

#### 1.1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Villers-Cotterêts – Forêt de Retz

La commune de Villers-Cotterêts est intégrée au périmètre du SCoT de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz. Il rassemble les 18 communes de l'ex CCVCFR, soit près de 23 150 hectares et près de 15 619 habitants en 2013.

Les SCoTs intègrent l'ensemble des politiques conduites au niveau d'un territoire intercommunal cohérent, d'un bassin de vie. Ils fixent les orientations d'aménagement du territoire en matière d'urbanisme, de logement, d'infrastructures, de déplacements, de services, de commerces, de loisirs, ...

Le SCoT de Villers-Cotterêts / Forêt de Retz a été approuvé le 24 Janvier 2014.

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT

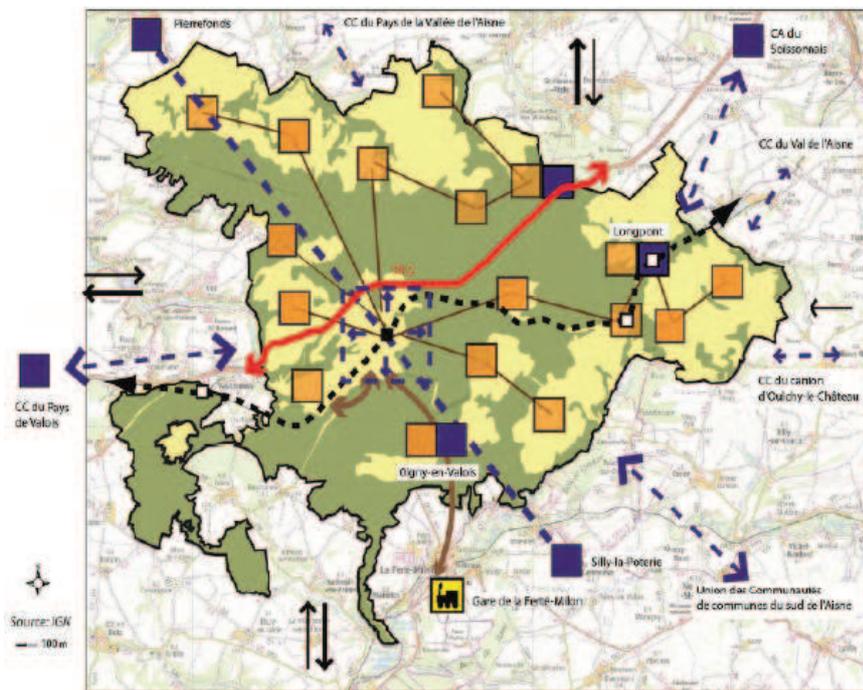
Le PADD du SCOT de la CCVCFR est construit suivant 3 axes majeurs déclinés en objectifs :

- **AXE 1 : Constituer un socle communautaire**

L'axe 1 traite de la nouvelle gouvernance induite par le SCoT et de la volonté de l'ex CCVCFR d'incarner un espace de dialogue et de réflexion qui permet d'articuler les politiques publiques selon les échelles territoriales : supra- communautaire, communautaire et l'échelon local.

A cet objectif de gouvernance répondent deux orientations stratégiques :

- *Orientation 1* : Donner une légitimité et une lisibilité du territoire communautaire à l'échelle des Inter-SCoT et faire du SCoT de l'ex CCVCFR un outil de négociation et de partenariat avec les territoires voisins sur des sujets supra-territoriaux, en lien notamment avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) : aménagement numérique, développement d'une stratégie touristique, amélioration de l'accessibilité routière et ferroviaire, développement d'une stratégie foncière, promotion de l'intermodalité, etc.
- *Orientation 2* : Conforter le rôle de pôle urbain de la commune de Villers-Cotterêts et favoriser un développement équilibré entre la ville-centre et les communes rurales qui renforce les solidarités territoriales. Ce développement doit profiter à l'ensemble du territoire de l'ex CCVCFR qui gagnera en attractivité. Le renforcement de l'accessibilité de la ville-centre (routière, ferrée, numérique) est une condition essentielle de réussite de cet objectif.



### La constitution du socle communautaire...

#### Déplacements

Une organisation des déplacements qui se fait davantage en lien avec les lieux de vie et les zones d'activités.

- La RN2, colonne vertébrale du territoire: liaisons intra-CCVCFR et vers l'extérieur.
- Développement du mode ferroviaire (intermodalité)
- Une dépendance vis-à-vis des bassins d'emploi extérieurs qui s'atténue
- Gares extérieures au territoire (La Ferté-Milon) permettant d'augmenter les capacités de desserte.
- Lignes de transports à la demande (TAD) vers les communes périphériques (ou rurales)
- Ligne de transport en commun (bus) vers Coyelles et vers la gare de La Ferté-Milon à renforcer (TER - Gare d'État).

#### Economie et Tourisme

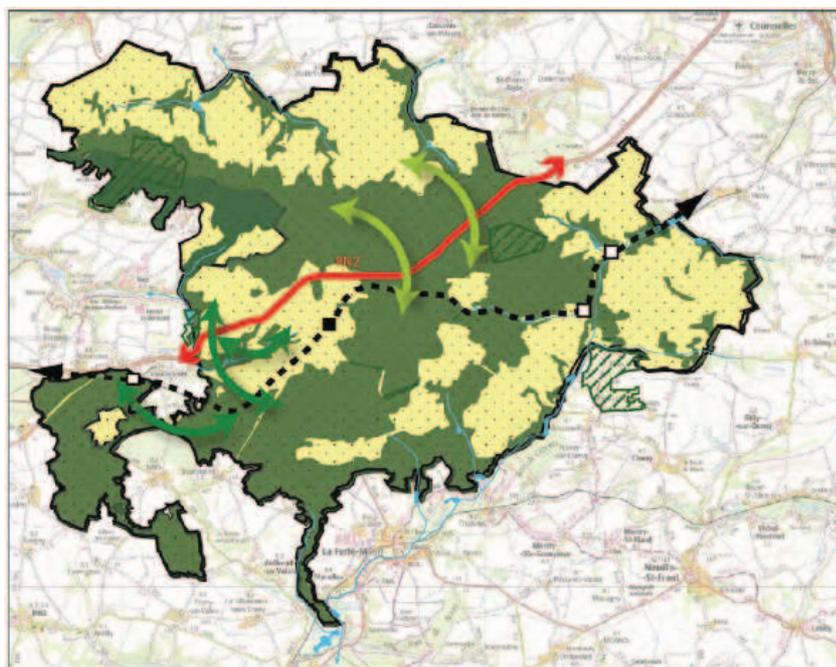
- Renforcer l'attractivité économique existante et maintenir le taux d'emploi; maintien et développement des zones d'activités économiques (renouvellement ou implantation) sur la ville-centre, développement d'une offre commerciale complète
- Développement de l'offre touristique (château royale Villers-Cotterêts, Abbaye de Longpont, Château de Montgobert, Forêt de Reiz, chemins de randonnée pédestres, cyclables, équestres)
- Mise en réseau avec les autres territoires

Cartographie synthétique du PADD du SCot CCVCFR – Axe 1

### • AXE 2 : Préserver et valoriser l'environnement exceptionnel du territoire

A cet objectif qui vise à préserver l'ensemble des ressources du territoire, répondent cinq orientations stratégiques :

- *Orientation 1* : Préserver l'eau en tant que ressource vitale
- *Orientation 2* : Préserver la biodiversité du territoire en définissant les conditions de valorisation et de préservation au sein de la trame verte et bleue
- *Orientation 3* : Coordonner la politique d'urbanisme et énergétique du territoire en faveur de la réduction des Gaz à Effet de Serre (GES)
- *Orientation 4* : Assurer les conditions de maintien de l'identité et de la diversité paysagère
- *Orientation 5* : Prévenir les risques et nuisances.



### Au sein d'un environnement exceptionnel, à préserver et à valoriser

#### Milieu Naturel et Paysage

- Une préservation des espaces naturels à forte valeur écologique (trame verte et bleue) et de la diversité paysagère prenant en compte la prévention des risques et des calamités
- Une amélioration de la qualité de l'air et une limitation de la consommation énergétique
- La forêt: puits de carbone, fondement identitaire du territoire, vecteur de développement économique
- Une réduction de l'impact écologique de la coupure constituée par la RN2 et un maintien des continuités écologiques
- Enjeux multiples: vallée de l'Autonne, zone Natura 2000, etc.  
Enjeu simple: passage de la faune
- Une agriculture valorisée et une préservation des terres agricoles en limitant l'étalement urbain.
- Un renforcement de l'identité paysagère et architecturale du territoire
- Une protection des zones Natura 2000
- Prendre en compte les effets de coupures écologiques créées par les principaux axes de communication

Source: IGN  
100m

Cartographie synthétique du PADD du SCot CCVCFR – Axe 2

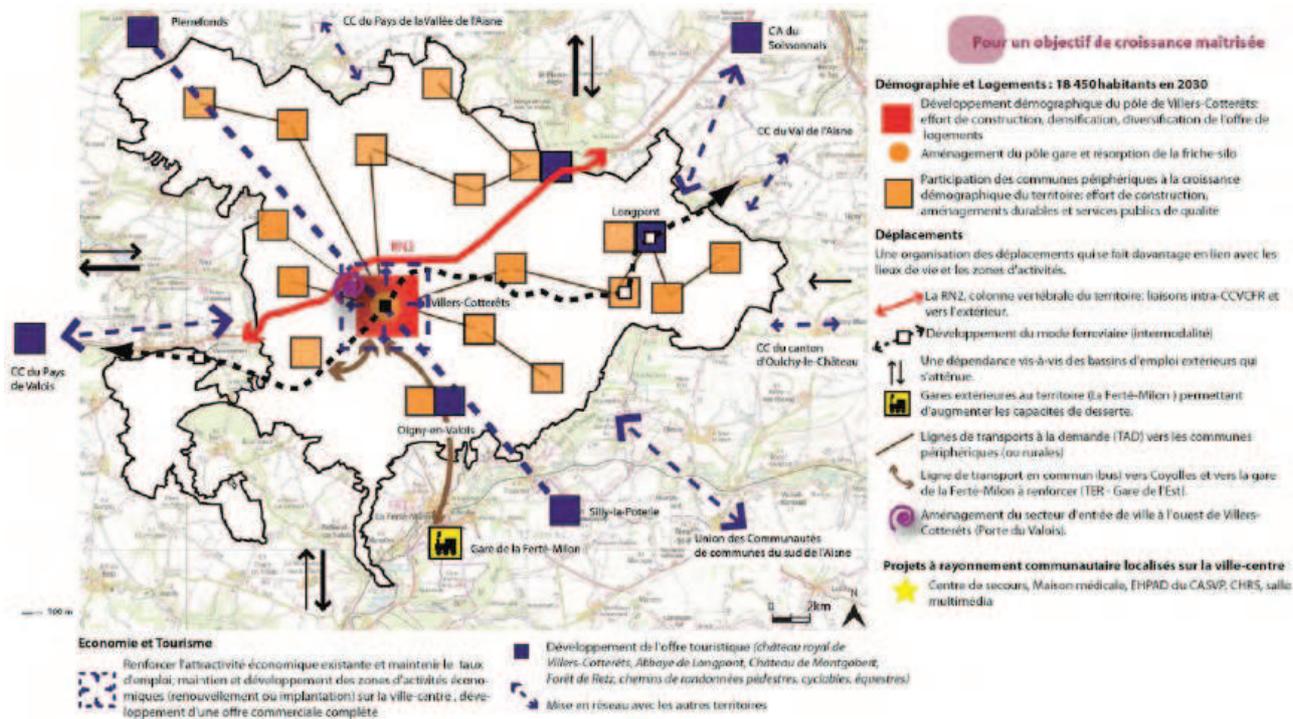
• **AXE 3 : Un objectif de croissance maîtrisée**

A cet objectif qui vise à engager le territoire de l'ex CCVCFR dans un développement cohérent et maîtrisé répondent 5 orientations stratégiques :

- *Orientation 1* : Répondre à l'ensemble des besoins en logements en diversifiant la production
- *Orientation 2* : Maîtriser les modes d'urbanisation
- *Orientation 3* : Organiser et hiérarchiser l'offre d'accueil d'activités économiques
- *Orientation 4* : Maintenir et développer la diversité commerciale sur la ville-centre
- *Orientation 5* : Organiser les grands équipements et adapter les services à la population

Des objectifs chiffrés ont été définis pour cet axe :

- > Croissance démographique maximale : 1,045 %/an
- > Population maximale : 18 450 habitants
- > 1350 nouveaux logements
- > Répartition : 2/3 à Villers-Cotterêts, 1/3 dans les communes rurales



Cartographie synthétique du PADD du SCot CCVCFR – Axe 3

**Le Document d'Orientations et d'Objectifs**

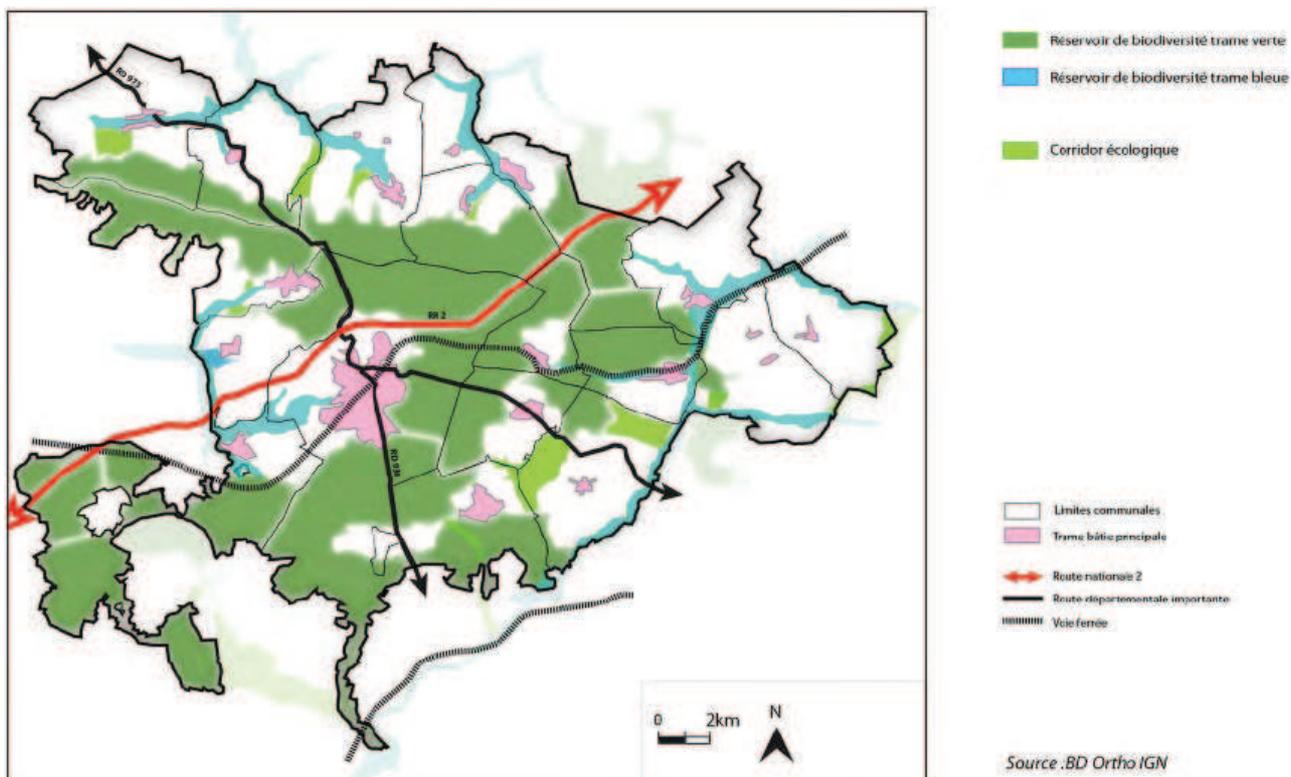
Toutes les orientations du PADD sont déclinées en prescriptions et en recommandations.

Parmi les prescriptions spécifiques à la commune de Villers-Cotterêts, un objectif de 12 500 habitants à l'horizon 2030, soit 2/3 de la population communautaire, maintenant ainsi l'équilibre entre la ville centre et les communes rurales.

Il s'agit également pour la ville centre qu'est Villers-Cotterêts de :

- créer à Villers-Cotterêts de nouveaux équipements à rayonnement communautaire (nouveau centre de secours à proximité de la RN2, salle de spectacle) ;
- renforcer l'offre de services, commerces et emplois ;
- Créer de nouvelles zones d'habitat durables (Quartier Silo-Gare, Portes du Valois, secteur du Thonin) en accord avec les objectifs démographiques et les besoins en surfaces, dans le cadre d'une optimisation de l'espace.

En termes de biodiversité, le SCoT identifie des réservoirs écologiques sur le territoire communal, mais aucun corridor à préserver.



Carte Trame Verte et Bleue du DOO – SCoT CCVCFR

En termes de construction de logements, le SCoT prescrit la poursuite et le renforcement de logements aidés, en garantissant des objectifs minimaux de 10% sur les principales opérations d'habitat. Il prévoit également des densités nettes à respecter et une répartition à respecter entre les modes d'urbanisation, comme l'indiquent les tableaux ci-dessous :

		Villers-Cotterêts	Communes rurales
DENSITES MINIMALES	Dans le tissu urbain constitué	20-40 log/ha	10-20 log/ha
	Autour des gares <sup>7</sup> et du secteur des Portes du Valois	25-50 log/ha	Sans objet

Densités minimales - DOO SCoT CCVCFR

		Villers-Cotterêts
MODE D'URBANISATION	Dents creuses, renouvellement urbain	45%
	Extensions urbaines	55%

Répartition des modes d'urbanisation - DOO SCoT CCVCFR

Les extensions urbaines doivent également répondre à des conditions et ne peuvent se faire que lorsque :

- les communes ne disposent pas de capacités d'urbanisation suffisantes dans leur tissu urbain,
- les communes démontrent qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs capacités dans leur tissu urbain.

La compatibilité du PLU avec le SCoT est détaillée dans le chapitre « Compatibilité du PLU avec les Plans et Programmes » du présent document.

### 1.1.3.2. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux : SDAGE 2016-2021 du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique métropolitain les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Ce document de planification de la politique de l'eau du bassin encadre la gestion quantitative et qualitative des milieux, et appréhende les effets prévisibles liés au changement climatique. Le plan de gestion du risque inondation comporte une partie commune avec le SDAGE.

Le territoire du SDAGE est découpé en 80 unités hydrographiques.

Villers-Cotterêts dépend de deux unités hydrographiques :

- Vallée d'Oise, Automne
- Vallée de Marne, Ourcq

#### Les objectifs généraux du SDAGE impactant le territoire communal

- REDUCTION DES POLLUTIONS DUES AUX REJETS DES COLLECTIVITES ET DES INDUSTRIES

##### Disposition D1.8 Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme

Il est recommandé que :

- le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans documents graphiques (règlement, annexes du PLU)
- les argumentaires des choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation des PLU
- les orientations d'aménagement et d'urbanisme du PADD prévoient des actions permettant de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés dans les réseaux de la collectivité
- les prescriptions permettant de limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés dans les réseaux de la collectivité soient intégrées au règlement d'urbanisme ou, à défaut, soient transcrites dans un règlement d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Ces recommandations sont à mettre en œuvre prioritairement sur les bassins versants de masses d'eau n'étant pas en bon état et sur les zones d'usages sensibles à la pollution microbiologiques. Par ailleurs, les incidences environnementales de l'imperméabilisation des sols et des modifications sont étudiées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement.

D'une manière générale et à titre préventif, il est recommandé à l'ensemble des collectivités territoriales et leurs groupements compétents de conduire des études permettant d'évaluer les incidences du ruissellement sur le fonctionnement du système d'assainissement et du système de gestion des eaux pluviales. Les schémas directeurs d'assainissement contribuent à alimenter ces réflexions.

En outre, la réalisation d'inventaires patrimoniaux du système de gestion des eaux pluviales permet d'appréhender globalement les enjeux. Les résultats issus de ces études permettent notamment :

- de définir des priorités en termes de lutte contre le ruissellement et de les intégrer par exemple dans le zonage d'assainissement pluvial ;
- de prévoir les mesures adaptées pour préserver ou restaurer la qualité des milieux dégradés par les eaux pluviales en amont des politiques d'aménagement du territoire, via les documents d'urbanisme.

##### Disposition D1.9 Réduire les volumes collectés par temps de pluie

Toute extension urbaine doit éviter la collecte de nouveaux apports d'eaux de ruissellement dans le système d'assainissement, a minima pour les pluies de retour de quelques mois.

Pour ce faire, les collectivités et les maîtres d'ouvrage veilleront à favoriser :

- la non imperméabilisation des sols ou leur perméabilisation,
- les surfaces d'espaces verts, permettant d'accroître l'évapotranspiration de l'eau, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre sur tout nouvel aménagement urbain ou, encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation,
- la rétention à la source de l'eau de pluie,
- l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe,
- la réutilisation de l'eau de pluie,
- la réduction des émissions de polluants à la source.

• **REDUCTION DES POLLUTIONS DIFFUSES**

**Disposition D2.16 Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place des zones tampons**

Afin d'atteindre cet objectif, les programmes d'actions régionaux pourront notamment :

- comprendre des mesures de maintien de la ripisylve et de mise en place de zones tampons ;
- étendre ces deux types de mesures dans les bassins versants de masses d'eau superficielles, continentales ou littorales, soumises à des pollutions diffuses menaçant l'atteinte de leur bon état, à toute autre ressource en eau non couverte par le programme d'actions national sur la base d'un diagnostic environnemental, économique et social local ;
- étendre la largeur minimale des bandes enherbées (actuellement de 5 mètres) autant que nécessaire pour protéger les sites de prélèvement d'eau potable en eaux superficielles ou en eaux souterraines sensibles aux pollutions de surface, de baignades, de pêche à pied ou de conchyliculture, ainsi que dans les bassins prioritaires qui contribuent au déclassement des masses d'eau littorales pour cause d'eutrophisation marine. Dans le cas particulier de parcelles en pente forte en amont d'une zone protégée, la largeur des bandes enherbées peut être augmentée afin de limiter le risque de transfert.

**Disposition D.18 Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements**

Les éléments fixes du paysage à conserver sont notamment les haies, les talus, les fosses et les espaces boisés, les mares ainsi que les zones de circulation hydraulique aménagées (chemins d'exploitation drainants en coteau viticole par exemple).

**Disposition D.19 Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)**

Les activités d'élevage compatibles avec ces objectifs de maintien des surfaces en herbe et de restauration de la qualité de l'eau sont encouragées.

• **PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES**

**Disposition D.6.65 Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones frayères**

*Zones frayères : lieux où se reproduisent les poissons, les batraciens et les crustacés.*

Les services de l'État et les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents veillent à ce que les documents d'urbanisme préservent par des règles et zonages adaptés :

- les bandes inconstructibles le long des cours d'eau ;
- les boisements d'accompagnement des cours d'eau.

**Disposition D.6.67 Identifier et protéger les forêts alluviales**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection des forêts alluviales, y compris les secteurs même résidentiels de ces forêts. Cet objectif implique notamment d'identifier non seulement les secteurs de forêts alluviales mais également les secteurs permettant d'assurer le bon fonctionnement de ces milieux. Cette protection peut notamment se traduire par un zonage et des règles adéquats dans les documents et schémas précisés. Il est recommandé que les forêts alluviales dégradées soient restaurées, par exemple dans le cadre de la mise en place des bandes tampons ou lors de la mise en œuvre des mesures compensatoires.

**Disposition D.6.86 Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides. Cette compatibilité pourra notamment se traduire par :

- la mise en place de moyens ciblés comme un zonage et des règles associées adéquates permettant la protection des zones humides ;
- l'intégration de ces zones humides le plus en amont possible lors des choix d'aménagements et de développement du territoire ;

- l'intégration, dans le règlement, d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien des zones humides ;
- l'intégration de la cartographie de prélocalisation des zones humides du SDAGE et si, elle existe déjà, une cartographie de plus grande précision, notamment celle réalisée par les SAGE ;
- à défaut de cartographie existante, la caractérisation puis la délimitation des zones humides au minimum sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation et intégrant les zones humides composant la trame verte et bleue des SRCE.

*Les enjeux liés à la protection des milieux humides sont de plusieurs ordres. Les milieux humides se caractérisent à la fois par une biodiversité riche et caractéristique, mais jouent aussi un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Ils permettent également une régulation des températures.*

#### • LIMITER ET PREVENIR LE RISQUE D'INONDATION

##### Disposition D.8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme sont compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRI, atlas des zones inondables, cartographies des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des territoires à risque important d'inondation (TRI)...

##### Disposition D.8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles. En l'absence d'objectifs précis fixés localement par une réglementation locale ou à défaut d'étude hydraulique démontrant l'innocuité de la gestion des eaux pluviales sur le risque d'inondation, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.

##### Disposition D.8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLUs. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU ou la carte communale et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

### 1.1.3.3. Le SAGE de l'Automne

Le SAGEBA, Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de l'Automne est un syndicat de rivières compétent pour réaliser l'entretien et la restauration des cours d'eau, ainsi que la préservation des zones humides.

Le SAGEBA est aussi la structure porteuse du SAGE de l'Automne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Automne. Il s'agit d'un document de planification visant à atteindre le bon état écologique (biologique, physico-chimique et chimique) des masses d'eaux à la fois souterraines et superficielles.

Le premier SAGE de l'Automne a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 16 décembre 2003. En juillet 2010 a été décidée la révision du SAGE de 2003. Le nouveau SAGE a ainsi été approuvé en mars 2016.

Villers-Cotterêts intègre le SAGE de l'Automne :

La commune est soumise aux dispositions réglementaires des articles 3, 4, 5 et 7.

#### **Article 3 : Préserver le lit mineur des cours d'eau**

Les nouvelles opérations (modifiant le profil du lit mineur, impactant sur la luminosité nécessaire à la vie et à la circulation aquatique, susceptible de détruire des frayères et zones de croissance et générant une extraction de sédiments), ne sont acceptés que si elles visent à restaurer-améliorer l'état écologique ou à assurer la sécurité des biens et des personnes ou la salubrité publique.

#### **Article 4 : Préserver les berges des cours d'eau**

Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites. Les opérations démontrant l'inefficacité des techniques du génie végétal vivant ainsi que l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes, ou l'amélioration de l'état écologique ne sont pas concernées.

#### **Article 5 : Protéger les cours d'eau de nouveaux plans**

Les nouvelles créations de plans d'eau en barrage des cours d'eau, les nouvelles création de plans d'eau alimentés par la nappe d'accompagnement d'un cours d'eau ou présentant un exutoire vers un cours d'eau et la création de tout nouveau plan d'eau dans une zone humide du bassin versant de l'Automne sont interdites. Les plans d'eau à usage de traitement, les réserves incendie, les projets répondant à des impératifs de sécurité des biens et personnes, et à usages pour l'alimentation en eau potable ne sont pas concernés.

#### **Article 7 : Préserver la continuité écologique des cours d'eau**

Les nouvelles installations et ouvrages constituant un obstacle à la continuité écologique sur les cours d'eau du bassin versant sont interdits sauf dans le cas de l'existence d'un intérêt général et de la possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval.

### 1.1.3.4. Le Plan Local de l'Habitat intercommunal 2017-2022

Le plan local de l'habitat, établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres, définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique devant répondre aux besoins en logement et en hébergement tout en favorisant la mixité sociale et de renouvellement urbaine (article L.302-1 et suivants du code de la constructions et de l'habitat).

Le conseil communautaire de Villers-Cotterêts – Forêt de Retz a prescrit l'élaboration d'un PLH par délibération du 15 février 2016.

#### Prescriptions du PLH :

##### Période 2017-2022

Tendre vers la production de 382 logements à Villers-Cotterêts, dont

- 127 logements locatifs PLAI (70% environ) et PLUS (10% environ),
- 38 logements intermédiaires PLS et accession sociale.

Tendre vers la sectorisation suivante

- stopper la production de logements locatifs sociaux au Nord,
- favoriser la production de PLS dans le Centre-ville (proposer des OAP),
- favoriser la production de LLS dans le secteur Gare (20 à 25% de LLS en 2022 dans le secteur Gare),
- Renforcer la production LLS dans le secteur Pisseleux afin de permettre un rééquilibrage du parc locatif social à l'échelle de la CC : atteindre 20 à 25% de LLS à Pisseleux en 2022.

## 1.2. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de Villers-Cotterêts est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### ATOUS :

- Une croissance démographique stable
- Un solde migratoire positif entre 2008 et 2013 témoignant d'un regain d'attractivité de la commune
- Une population encore jeune mais ...

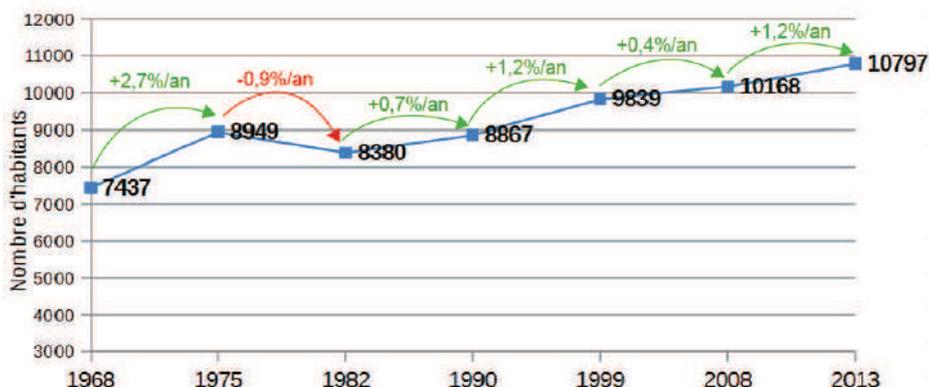
#### CONTRAINTES :

- Un vieillissement structurel constaté
- Un rythme de croissance relativement modéré
- Une attractivité instable selon les périodes : variations brutales du solde migratoire
- Une diminution rapide de la taille moyenne des ménages

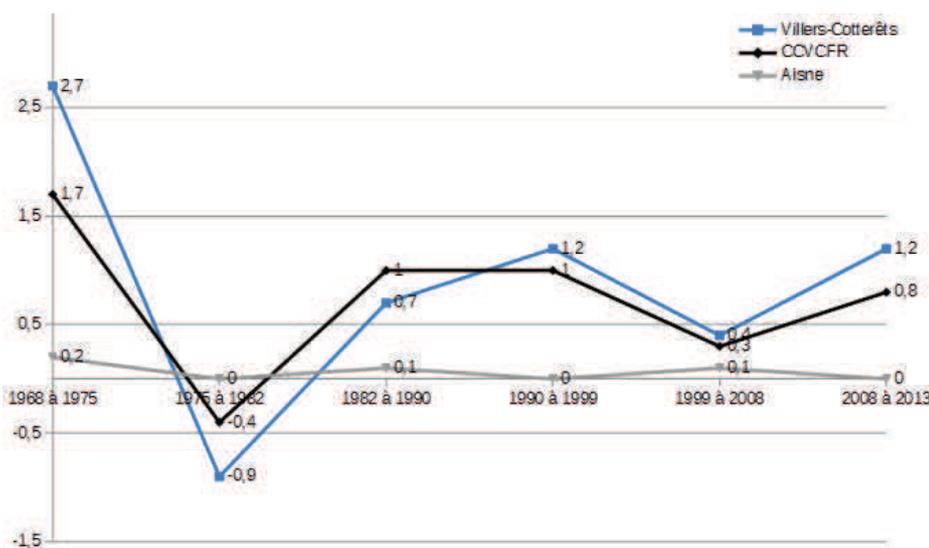
#### ENJEUX :

- Confirmer l'attractivité de la commune
- Dynamiser le rythme de croissance de la population
- Stabiliser l'indice de jeunesse en favorisant l'accueil de populations jeunes
- Favoriser la mixité intergénérationnelle

## 1.2.1. Une croissance démographique stable et modérée



Evolution de la population à Villers-Cotterêts entre 1968 et 2013 – Source : Insee



Evolution du TCAM<sup>1</sup> à Villers-Cotterêts et sur les territoires de référence – Source : Insee

Après une forte croissance démographique entre 1968 et 1975, le rythme s'essouffle et le nombre d'habitants continue de diminuer à Villers-Cotterêts jusqu'au début des années 1980. Puis, **la croissance reprend de façon stable et relativement modérée.**

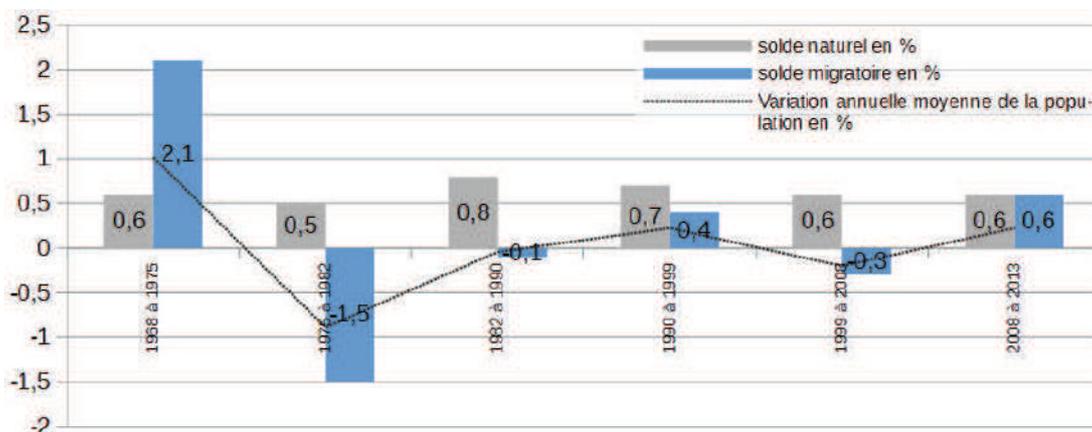
La croissance démographique de la première période (2,7%/an) reste néanmoins à relativiser : en effet, Villers-Cotterêts ayant fusionné avec Pisseleux en 1971, le nombre d'habitants des deux entités a été additionné pour le recensement de 1975.

Si l'on compare le TCAM de Villers-Cotterêts à celui de la Communauté de Communes, on constate que la courbe de croissance est similaire entre les deux territoires. Toutefois, chaque tendance est plus amplifiée sur la commune que sur la Communauté de Communes, cela signifie que Villers-Cotterêts, en tant que pôle urbain de l'intercommunalité, impacte fortement les tendances démographiques sur le territoire plus large de l'EPCI. Ainsi, aujourd'hui, **c'est la commune qui porte la croissance démographique constatée sur la Communauté de Communes.**

Le TCAM sur le département reste quant à lui nul à faible sur toute la période d'analyse.

<sup>1</sup> TCAM : Taux de croissance annuel moyen

## 1.2.2. Un solde migratoire instable



Variation annuelle des soldes naturel et migratoire en % - Source : Insee

Le solde naturel<sup>2</sup> est positif sur toute la période d'analyse représentée dans le graphique ci-dessus. Ce solde connaît une augmentation notable entre 1982 et 1999 avant de se stabiliser à 0,6%/an.

Le solde migratoire<sup>3</sup> a quant à lui été beaucoup plus instable :

- Il a porté la croissance démographique entre 1968 et 1975 (2,1%/an), période correspondant à une construction massive de logements sur le territoire communal, accueillant de nouvelles populations ainsi qu'à la fusion avec Pisseuleux.
- Il est ensuite devenu négatif, expliquant la chute du nombre d'habitants entre 1975 et 1982, période sur laquelle le solde naturel n'a pas pu compenser le déficit, contrairement à la période suivante.
- Après un gain d'attractivité dans les années 90 due à un solde migratoire positif, ce dernier chute à nouveau, mais la croissance reste stable, portée par le solde naturel.
- **Entre 2008 et 2013, les soldes naturel et migratoire sont équivalents.**

		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
<b>Villers-Cotterêts</b>	Solde naturel	+0,6	+0,5	+0,8	+0,7	+0,6	+0,6
	Solde migr.	+2,1	-1,5	-0,1	+0,4	-0,3	+0,6
<b>CCVCFR</b>	Solde naturel	+0,5	+0,3	+0,6	+0,6	+0,6	+0,5
	Solde migr.	+1,2	-0,7	+0,4	+0,4	-0,2	+0,3
<b>Aisne</b>	Solde naturel	+0,6	+0,4	+0,4	+0,3	+0,3	+0,3
	Solde migr.	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,2	-0,2

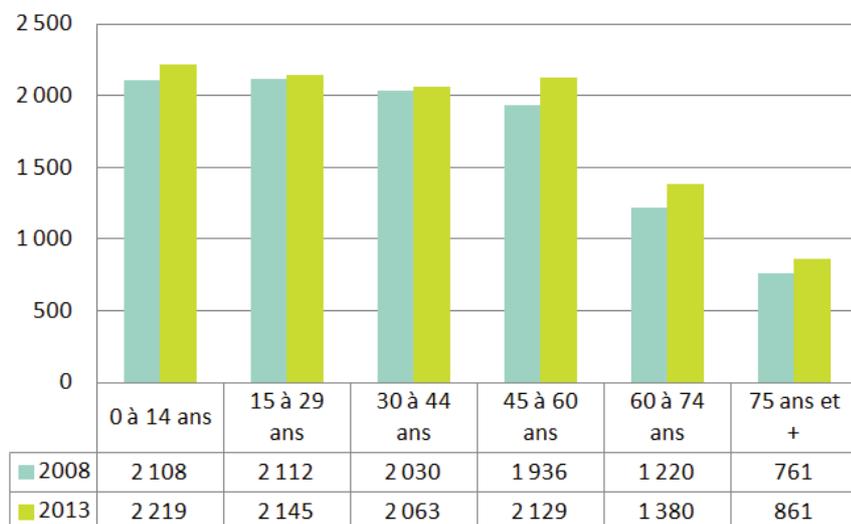
Tableau comparatif des soldes naturels et migratoires – Source : Insee

Sur toute la période étudiée, le solde migratoire est négatif à l'échelle du département, témoignant d'une perte d'attractivité de celui-ci. Ce solde d'entrées et sorties garde cependant des tendances similaires sur la commune et la Communauté de Communes, comme l'indique le tableau précédent.

<sup>2</sup> Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. Les mots « excédent » ou « accroissement » sont justifiés par le fait qu'en général le nombre de naissances est supérieur à celui des décès. Mais l'inverse peut se produire, et le solde naturel est alors négatif (source : Insee).

<sup>3</sup> Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité (Source : Insee).

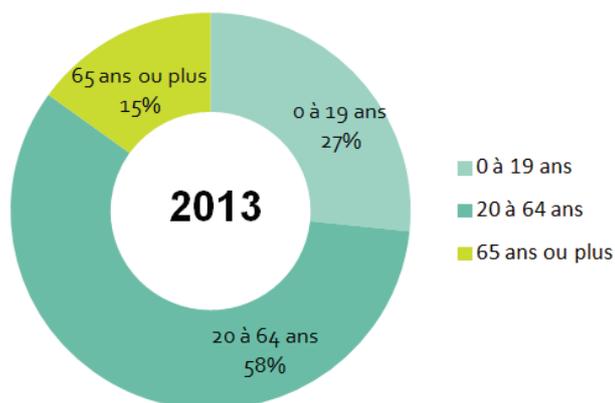
### 1.2.3. Une population jeune mais un vieillissement structurel



Evolution de la structure par âge de la population entre 2008 et 2013 – Source : Insee

L'indice de jeunesse<sup>4</sup> en 2013 à Villers-Cotterêts est de 128% : il y a 128 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans.

Villers-Cotterêts est donc **une commune où la population est jeune malgré un vieillissement constaté sur les dernières années**. En effet, même si la part des 0-14 ans a augmenté sur la période 2008-2013, la progression du nombre d'habitants de plus de 45 ans reste plus importante, tandis que la part des 15-44 ans reste relativement stable.



Structure par âges de la population en 2013 (%) – Source : Insee

Par ailleurs, la part des moins de 20 ans, entrant dans le calcul de l'indice de jeunesse a chuté de 28,4% en 1999 à 27% en 2013 (graphique ci-contre). Cette baisse, peut s'expliquer par la stagnation du nombre de jeunes ménages sur la commune, confirmant ainsi le vieillissement de la population. En effet, **l'indice de jeunesse a fortement chuté passant de 180% en 1990 à 128% en 2013**.

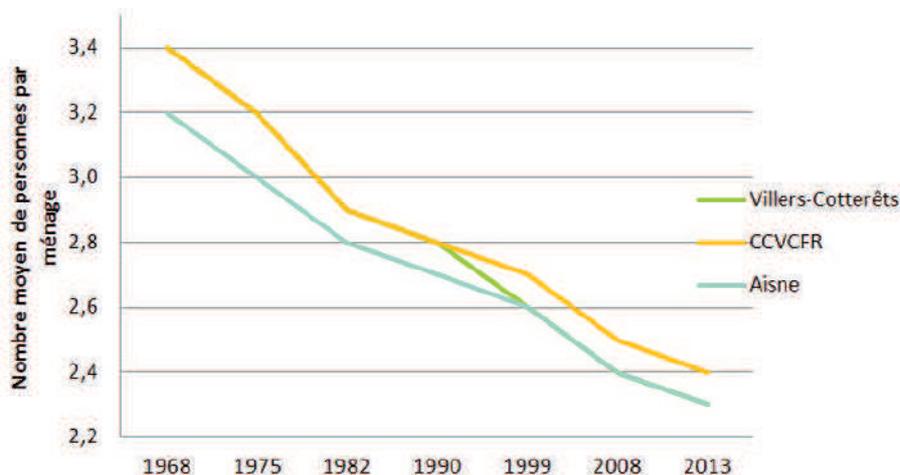
Il est à noter toutefois que même si la tendance est similaire sur les territoires de référence (tendance à la baisse), l'indice de jeunesse reste plus élevé sur la commune. La commune reste en effet le pôle d'emploi le plus important du territoire élargi, attirant plus de populations actives jeunes.

Enfin, selon les données Insee de 1999, les flux migratoires concernaient en particulier une population d'actifs de 25 à 59 et les jeunes de 0 à 24 ans. Ces catégories de population représentent une grande part des départs et arrivées sur le territoire (turnover). Les populations de plus de 60 ans sont quant à elles plus fixes.

<sup>4</sup> L'indice de jeunesse, ou l'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus (source : Insee).

## 1.2.4. Une diminution de la taille des ménages

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle traduit la transformation de la structure des ménages : augmentation du nombre de divorces, des familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, ...etc.



	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Villers-Cotterêts	3,4	3,2	2,9	2,8	2,6	2,4	2,3
CCVCFR	3,4	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	2,4
Aisne	3,2	3,0	2,8	2,7	2,6	2,4	2,3

Evolution comparée du nombre moyen de personnes par ménages – Source : Insee

Le phénomène de desserrement s'observe à tous les échelons territoriaux entraînant donc la diminution du nombre moyen d'occupants par logement d'une période à l'autre. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est quasiment le même par période pour chaque échelon. En 2013, la moyenne est plus basse sur la commune que sur la Communauté de Communes.

Les prévisions de l'INSEE confirment la baisse de ce taux dans les années à venir. À l'horizon 2030, le nombre moyen de personnes par ménage en France devrait être compris entre 2,04 et 2,08 au lieu de 2,31 en 2005. **Imputable en grande partie au vieillissement de la population et aux décohabitations, la baisse de la taille des ménages est quasiment inéluctable.**

## 1.3. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

L'analyse des dynamiques résidentielles à Villers-Cotterêts est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

### ATOUS :

- Un parc de logements qui n'a cessé de croître depuis 1968
- Un taux de vacance de 7% permettant une rotation des ménages dans le parc de logements et un parcours résidentiel dans la commune
- Des parts de logements individuels et collectifs équilibrées
- Une augmentation de la part des locataires
- Un effort de construction de logements sociaux
- Un bon taux de renouvellement urbain entre 1999 et 2013 permettant la création de logements

### CONTRAINTES :

- Un taux de vacances légèrement plus élevé que nécessaire
- Une part de petits logements stable entre 2008 et 2013 et encore faible
- Une chute constante du nombre de personnes par logements augmentant considérablement le besoin en construction neuve
- Un rythme de construction neuve élevé mais fluctuant selon les périodes

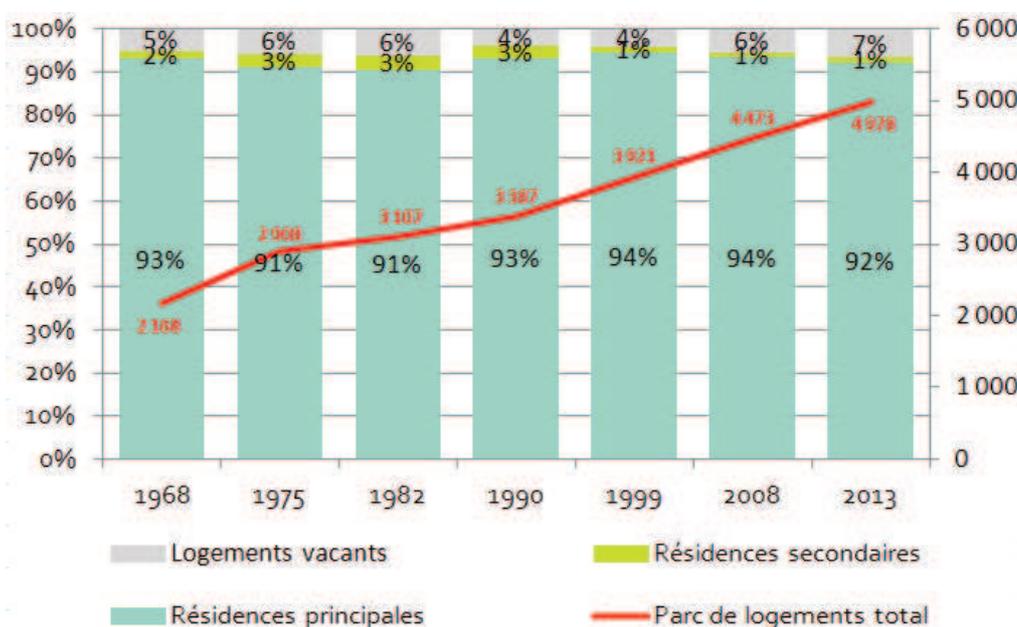
### ENJEUX :

- Poursuivre l'effort de construction neuve pour compenser notamment la consommation due au desserrement des ménages
- Poursuivre l'effort de diversification des types de logements et de création de petits logements permettant d'accueillir des populations jeunes
- Réinvestir les logements vacants sur la commune
- Adapter l'offre de logements à la population de Villers-Cotterêts et à la demande locale

### 1.3.1. Un parc de logements qui n'a cessé de croître depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Population</b>	7 437	8 949	8 380	8 867	9 839	10 168	10 797
<b>Parc de logements total</b>	2 168	2 908	3 107	3 387	3 921	4 473	4 978
<b>Résidences principales</b>	2 018	2 652	2 814	3 157	3 703	4 188	4 584
<b>Résidences secondaires</b>	39	88	102	99	57	35	61
<b>Logements vacants</b>	111	168	191	131	161	251	332

Evolution du parc de logements à Villers-Cotterêts entre 1968 et 2013 – Source : Insee



#### Définition INSEE du logement vacant

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Le parc de logements connaît une **croissance continue depuis 1968**. La période entre 1968 et 1975 a connu un véritable pic de construction (près de 800 logements construits sur cette seule période) qui a impacté de manière directe la croissance démographique sur la commune.

Sur la période suivante (1975-1982), le nombre de logements créés n'a pas permis de maintenir la croissance démographique : peu de logements ont été créés, expliquant le solde migratoire négatif et la perte de population sur la commune.

A partir de 1982, on constate que le rythme de construction de logements est devenu quasi-similaire au rythme de croissance démographique : **l'évolution est constante et le nombre de résidences principales atteint 4584 unités en 2013, soit 92% du parc total.**

Par ailleurs, on constate une forte augmentation du nombre de logements vacants sur le territoire

Il est à noter qu'**un taux de vacance de 6% environ, est idéal** car permettant une rotation des ménages dans le parc de logements et un parcours résidentiel des ménages dans la commune.

**Néanmoins, l'état des logements vacants reste à confirmer : un effort de réhabilitation est-il nécessaire ? Si oui, quels sont les secteurs concernés ?**

### 1.3.2. Une augmentation de la part des appartements et des petits logements

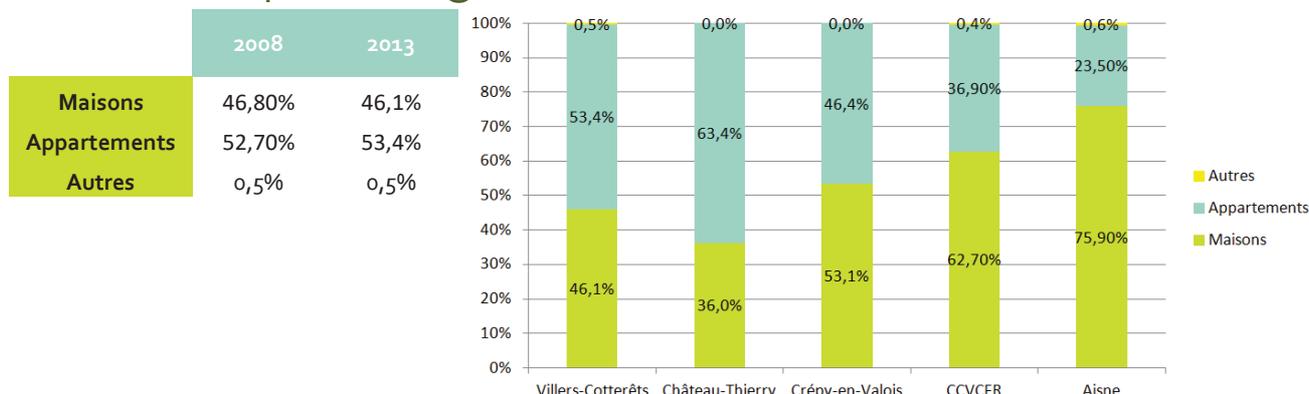
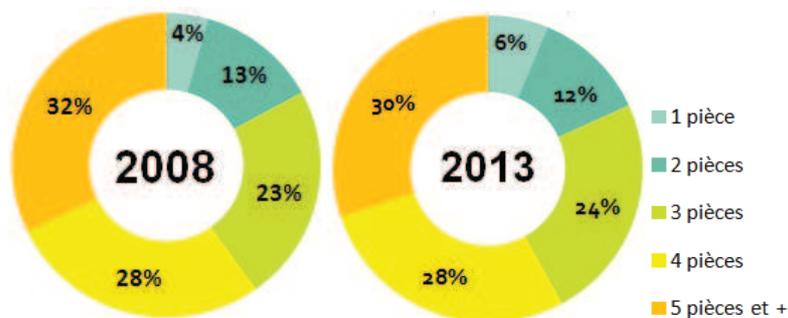


Tableau de gauche : Evolution de la part de logements par typologies à Villers-Cotterêts  
Graphique de droite : Comparaison des parts de logements par typologies en 2013 – Source : Insee

Les parts de maisons et d'appartements sont équilibrées à Villers-Cotterêts, contrairement à la CCVCFR et au département où l'on constate une prédominance maisons individuelles. En effet, en 2013, la part d'appartements représente 53,4% des résidences principales. Par ailleurs, la ville de Château-Thierry se caractérise par une proportion encore plus importante d'appartements, tandis que l'on retrouve une répartition relativement similaire sur Crépy-en-Valois, même pour cette dernière, la proportion de maisons individuelles est légèrement plus importante qu'à Villers-Cotterêts.

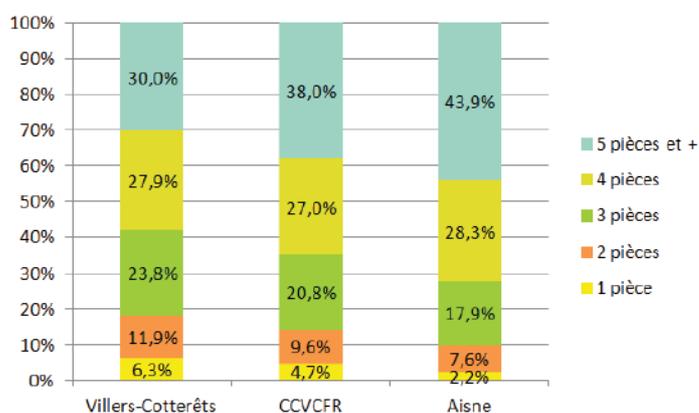
Ce constat rejoint celui fait sur la taille des logements : la part de petits logements est légèrement en hausse en 2013 par rapport à 2008, tel que l'indiquent les graphiques ci-dessous. On constate notamment une **augmentation de la part des studios sur la commune**, au détriment de la part des 5 pièces et plus. Les tailles intermédiaires de logements restent quant à elles stables sur cette période.



Evolution de la tailles des résidences principales à Villers-Cotterêts – Source : Insee

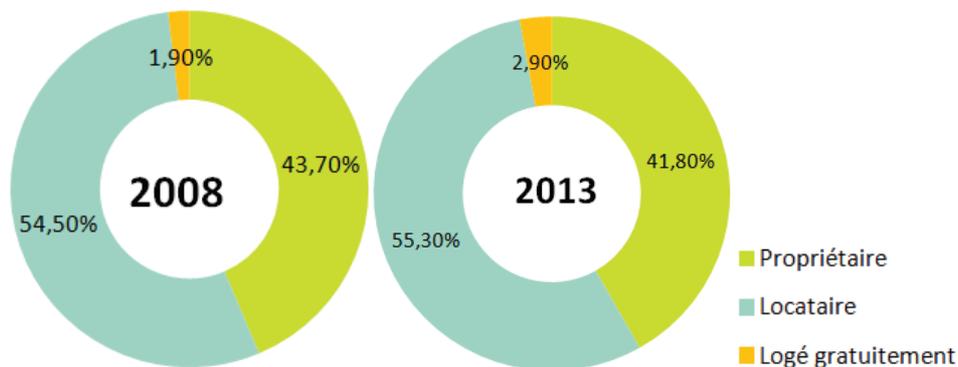
Les petits logements sont plus représentés à Villers-Cotterêts que sur les territoires de référence. En effet, la part des logements comprenant 1 à 3 pièces représente près de 70% sur la commune contre seulement 62% sur la Communauté de Communes et seulement 56% dans le département.

En prenant en considération le poids démographique de Villers-Cotterêts au sein de la CCVCFR, on peut affirmer que les grands logements individuels sont prédominants sur les autres communes de l'intercommunalité.



Comparaison de la part de logements par tailles en 2013

### 1.3.3. Une progression de la part de locataires due à une forte construction de logements sociaux



Evolution des statuts d'occupation des résidences principales à Villers-Cotterêts – Source : Insee

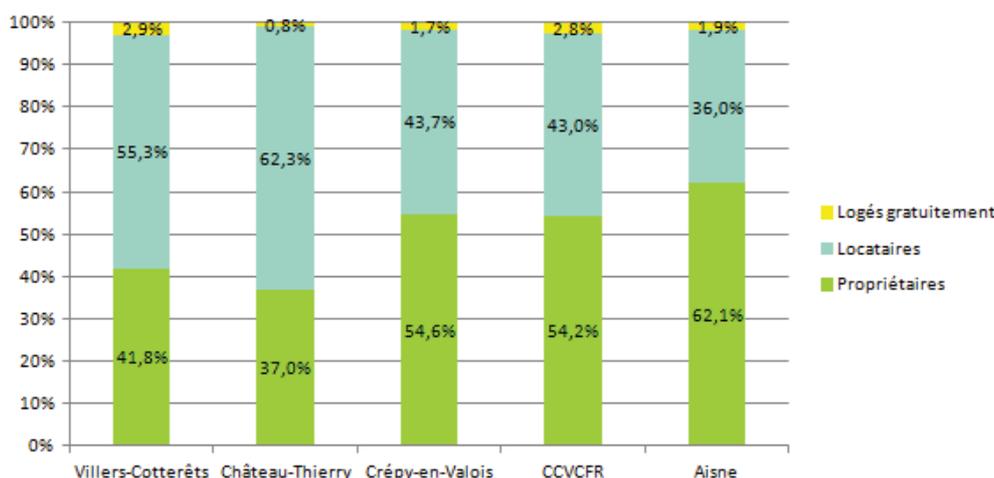
	2008		2013	
Propriétaire	1 828	43,70%	1 916	41,80%
Locataire	2 282	54,50%	2 537	55,30%
<i>dont HLM</i>	1 437	34,30%	1 678	36,60%
Logé gratuitement	78	1,90%	131	2,90%

Evolution en nombre et en % des statuts d'occupation des résidences principales à Villers-Cotterêts – Source : Insee

**La part des locataires à Villers-Cotterêts a légèrement progressé entre 2008 et 2013.** En effet le nombre de locataires a augmenté de 255 unités (dont 241 HLM), tandis que le nombre de propriétaires n'a augmenté que de 88 unités, avec une part dans le parc de logements qui a par conséquent régressé.

**La principale évolution des statuts d'occupation réside donc dans la création d'un grand nombre de logements HLM dont la part passe de 31,9% en 1999 à 34,3% en 2008 puis à 36,6% en 2013.** Cette part de logements HLM est nettement plus importante en 2013 à Villers-Cotterêts que sur les territoires de références : 26,3% sur la CCVCFR et 15,9% sur le département.

Il est à noter également que les statuts d'occupation sont moins équilibrés sur les territoires de référence : on constate une prédominance des propriétaires représentant respectivement 54 et 62% sur la CCVCFR et le département. Elle est néanmoins relativement similaire à Château-Thierry (31,7%), mais beaucoup moins élevée à Crépy-en-Valois (23,4%). Il est à noter par ailleurs, comme le montre le graphique ci-dessous, que la part des locataires est nettement plus élevée à Château-Thierry.



Comparaison des statuts d'occupation en 2013 – Source : Insee

### 1.3.4. Un parc de résidences principales relativement récent

Le parc de logements à Villers-Cotterêts est relativement récent : **près de la moitié des résidences principales ont été construites après 1970** témoignant d'un effort important de construction à partir de cette date. **Ce constat est à lier au rythme de croissance démographique élevé qui a marqué la commune jusqu'en 1975.**

Les résidences principales construites entre 1946 et 1970 représentent également une part importante : 31,6%. L'ancienneté de ces logements pose la question de leur état et de leur habitabilité : l'Insee indique que 96,6% des résidences principales disposent d'une salle de bain avec baignoire et douche et sont donc qualifiées de logements en bon état. Cette part est moins élevée qu'en 2008 mais plus importante que sur le département.

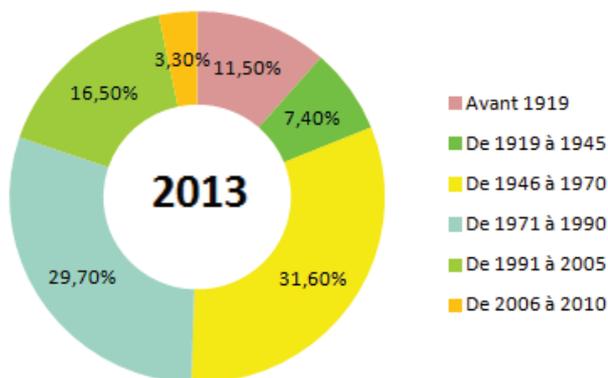
Par ailleurs, contrairement au département et à la région pour lesquels les centres anciens (avant 1946) représentent près de 40% du parc de logements, près de 30% des logements de Villers-Cotterêts ont été construits durant la période de reconstruction et la période des grands ensembles des années 1970-1990. De plus, la commune a construit plus qu'à l'échelle départementale et régionale depuis 1982. De facto, il s'agit donc d'un bâti mixte d'immeubles d'après-guerre et de lotissements et résidences récents qui se sont implantés autour d'un centre ancien existant déjà au début du siècle.

#### La construction neuve

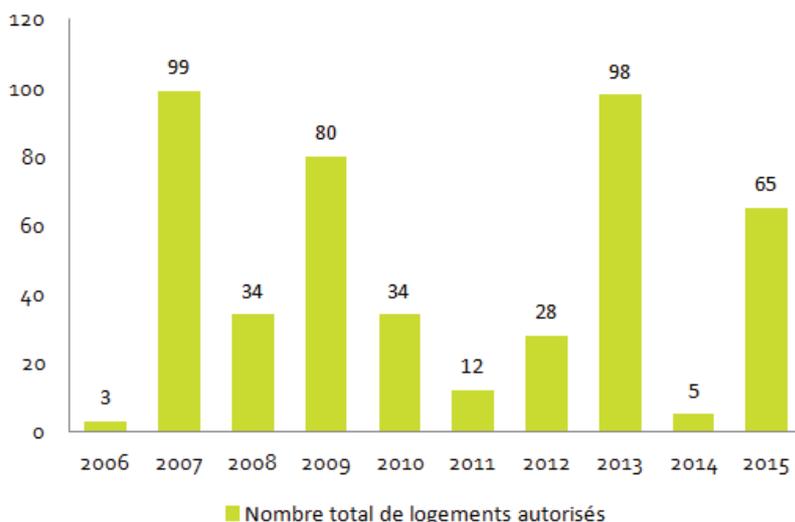
Le nombre de logements autorisés sur la commune depuis 10 ans est de 458 logements. **Ce sont les années 2007 et 2013 qui ont été marquées par un pic de construction avec respectivement 99 et 98 logements autorisés.**

De manière générale, le rythme de construction neuve est déséquilibré selon les années.

Sur toute la période, **la construction de logements collectifs a été la plus soutenue.** En effet, la part de cette typologie de logements représente 52% de la construction totale, tandis que les logements individuels purs et les individuels groupés représentent respectivement 28% et 17%.



Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement – Source : Insee

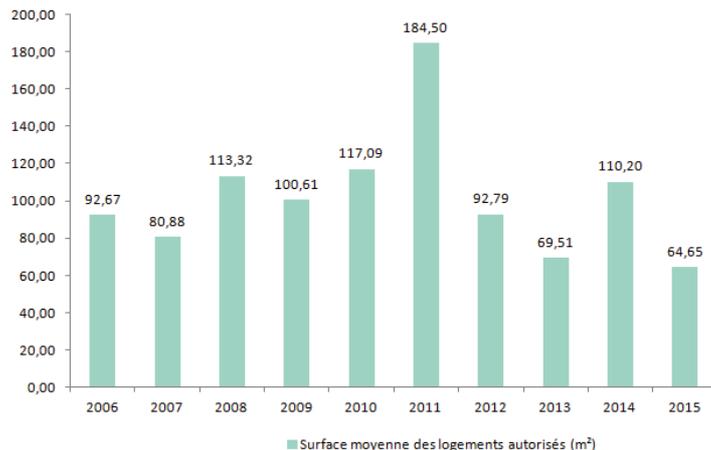


Evolution du nombre de logements autorisés entre 2006 et 2015 – Données Sit@del

La surface moyenne des logements autorisés varie en fonction des typologies. En effet, c'est en 2011 que les surfaces de logements ont été les plus importantes, cette année correspond à la construction de logements individuels purs à hauteur de 75%.

Les années marquées par une construction soutenue sont également celles où la consommation d'espace a été la moindre.

La cartographie ci-dessous permet d'appréhender l'évolution de la tache urbaine et la consommation de l'espace sur les 10 dernières années à Villers-Cotterêts.



Evolution de la surface moyenne en m² des logements autorisés entre 2006 et 2015 – Données Sit@del



Évolution de la tache urbaine sur les 10 dernières années



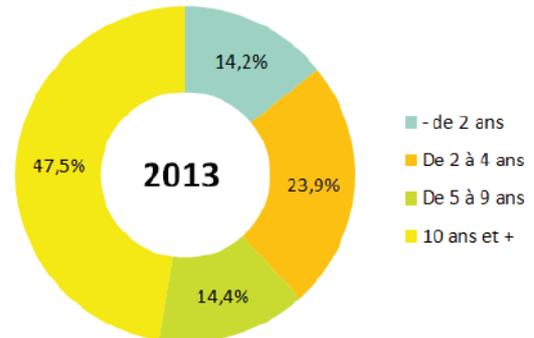
### 1.3.5. Ancienneté d'emménagement<sup>5</sup>

**Près de la moitié des habitants qui occupent un logement à Villers-Cotterêts y sont installés depuis plus de 10 ans.** Toutefois, plus de 14% des habitants résident dans leur logement depuis moins de 2 ans et 23,9% depuis 2 à 4 ans. Ainsi, au vu du solde migratoire positif sur la période 2008-2013, nous pouvons considérer qu'une grande partie des habitants ayant emménagé dans leur logement depuis moins de 4 ans sont de nouveaux habitants de la commune, ce qui confirme l'attractivité de celle-ci.

Alors que les 25-59 ans représentent près de la moitié de la population communale en 1999, leur taux de fixité montre que 67,7 % sont restés dans leur logement entre 1990 et 1999. Les jeunes de moins de 24 ans présentent un taux de fixité du même ordre.

On constate, en revanche, que ce sont les personnes âgées de plus de 60 ans qui possèdent un pourcentage de population stable le plus important avec 83,24 % des plus de 60 ans contre à peu près 66 % pour les autres classes d'âge.

Les nouveaux résidents sont pour plus de la moitié des couples âgés de 25 à 59 ans (51,90 %), plus du tiers étant composé de jeunes de 0 à 24 ans (39,48%). Cette nouvelle population de jeunes personnes provient pour 40 % de l'extérieur du département.<sup>6</sup>



Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales à Villers-Cotterêts en 2013 – Source : Insee

**Le turnover est le moins important pour les personnes de plus de 60 ans sur la commune de Villers-Cotterêts, les flux migratoires concernant surtout une population d'actifs de 25 à 59 ans et les jeunes de 0 à 24 ans. Toutefois, le taux de fixité de la population reste relativement important sur la commune, il y a donc eu peu de mouvements de population depuis 1990.**

<sup>5</sup> L'ancienneté d'emménagement dans le logement correspond au nombre d'années écoulées depuis la date d'emménagement dans le logement. Pour les individus enquêtés en 2016 ayant déclaré avoir emménagé en 2016 l'ancienneté d'emménagement est de 0 an, pour ceux qui ont déclaré 2015 l'ancienneté d'emménagement est de 1 an.

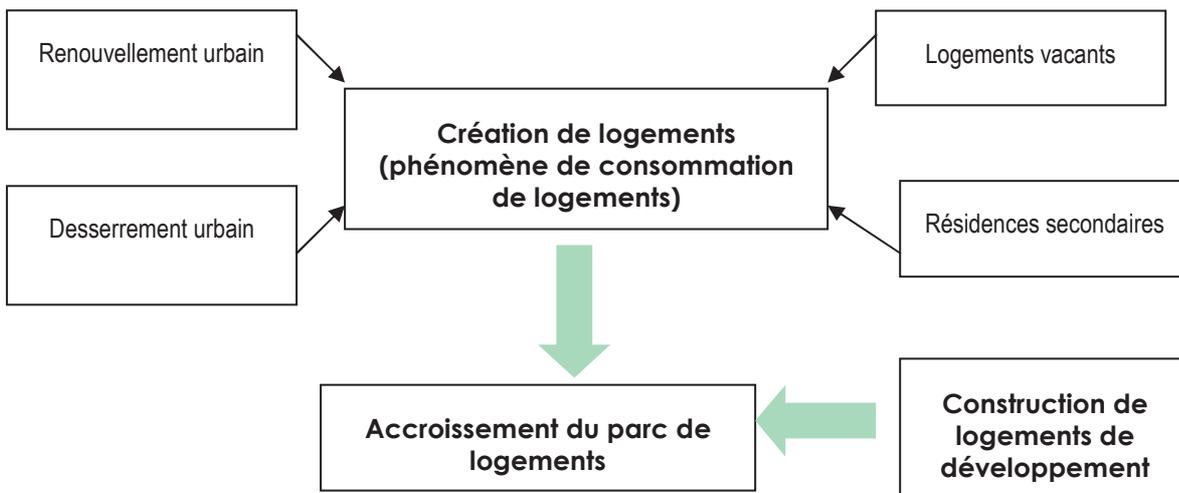
Si tous les occupants présents au moment du recensement ne sont pas arrivés en même temps, la date d'emménagement correspond à celle du premier arrivé. Si cette personne a toujours vécu dans le logement, l'année d'emménagement correspond à son année de naissance.

<sup>6</sup> Ces données proviennent du recensement de 1999 analysées dans le cadre du PLU de 2006.

## 1.3.6. Les mécanismes de consommation de logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement
- le desserrement
- la variation du parc de logements vacants
- la variation du parc de résidences secondaires



Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

### 1.3.6.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, ...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

*Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.*

#### **Entre 1982 et 1990 :**

Le parc de logement s'accroît de 283 logements alors que 437 logements ont été réalisés.

**437 – 283 logements = 154 logements** ont été consommés par le renouvellement urbain, soit 4,96 % du parc de 1982, entre 1982 et 1990, soit un taux de renouvellement annuel équivalent à 0,62 % par an.

#### **Entre 1990 et 1999 :**

Le parc de logement s'accroît de 530 logements alors que 466 logements ont été réalisés.

**466 – 530 logements = – 64 logements.** Il n'y a pas eu de consommation de logements sur la période par le phénomène de renouvellement urbain. Au contraire, on dénombre 64 logements supplémentaires.

#### **Entre 1999 et 2008 :**

Le parc de logement s'accroît de 552 logements alors que 488 logements ont été réalisés.

**488 – 552 logements = – 64 logements.** Il n'y a pas eu de consommation de logements sur la période par le phénomène de renouvellement urbain. Au contraire, on dénombre 64 logements supplémentaires.

#### **Entre 2008 et 2013 :**

Le parc de logement s'accroît de 505 logements alors que 286 logements ont été réalisés.

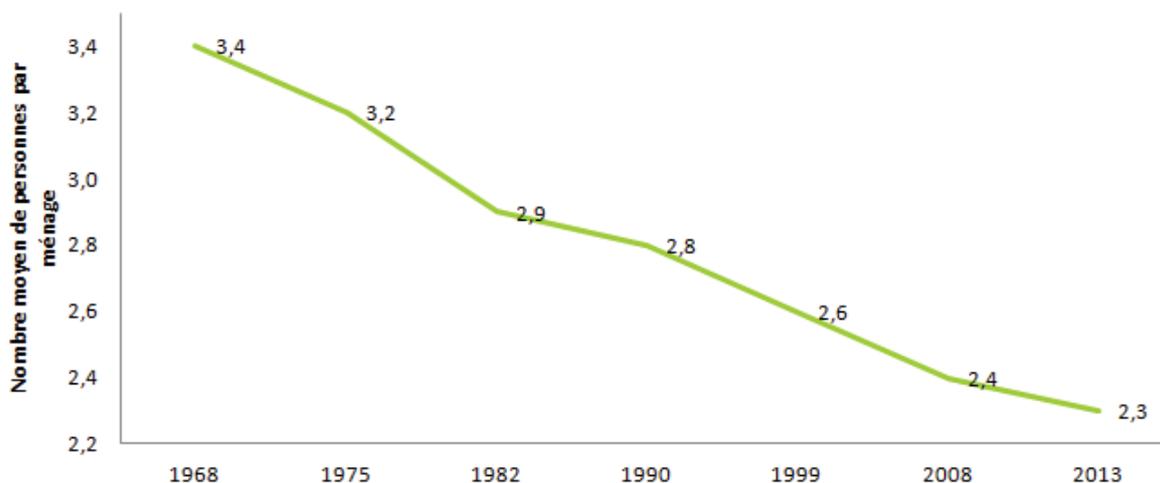
**286 – 505 logements = – 219 logements.** Il n'y a pas eu de consommation de logements sur la période par le phénomène de renouvellement urbain. Au contraire, on dénombre 219 logements supplémentaires.

### **1.3.6.2. Le phénomène de desserrement**

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.



Rappel de l'évolution du nombre de personnes par ménages à Villers-Cotterêts

Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation accrue de logements. Cette consommation se calcule de la manière suivante :

#### **Consommation de logements issue du desserrement entre T0 et T1 =**

**(Population des résidences principales à T0 / Nombre moyen d'habitants par résidence principale à T1) – Nombre de résidences principales à T0**

Ainsi, sur les différentes périodes analysées, la consommation de logements due au phénomène de desserrement s'élève à :

#### **1982 – 1990 :**

Passage de 2,90 à 2,76 personnes par résidence principale

**(8183 / 2,76) – 2814 = 151 résidences principales consommées uniquement pour compenser le desserrement**

### 1990 – 1999 :

Passage de 2,76 à 2,61 personnes par résidence principale

$(8718 / 2,61) - 3157 = 183$  **résidences principales consommées uniquement pour compenser le desserrement**

### 1999 – 2008 :

Passage de 2,61 à 2,4 personnes par résidence principale

$(9628 / 2,4) - 3703 = 309$  **résidences principales consommées uniquement pour compenser le desserrement**

### 2008 – 2013 :

Passage de 2,4 à 2,3 personnes par résidence principale

$(10051 / 2,3) - 4188 = 182$  **résidences principales consommées uniquement pour compenser le desserrement**

Si la tendance de desserrement des ménages a été forte sur le territoire depuis plusieurs décennies, elle tend à ralentir légèrement depuis 2008.

### 1.3.6.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendrent une augmentation du nombre de logements vacants.

	NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	%	PARC DE LOGEMENTS
<b>1982</b>	191	6,15 %	3107
	- 58		+283
<b>1990</b>	133	3,92 %	3390
	+ 26		+ 530
<b>1999</b>	159	4,06 %	3920
	+ 192		+ 553
<b>2008</b>	251	5,6 %	4473
	+ 81		+ 505
<b>2013</b>	332	6,7 %	4978

*Evolution du nombre et du % de logements vacants*

### 1.3.6.4. Variation des résidences secondaires

Dans la commune de Villers-Cotterêts, le nombre et la proportion des résidences secondaires reste faible. On constate une diminution constante du nombre de ces logements depuis 1982, avec une légère augmentation entre 2008 et 2013 (+1,2 %).

	NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES	%	PARC DE LOGEMENTS
<b>1982</b>	102	3,28 %	3107
	- 4		+283
<b>1990</b>	98	2,89 %	3390
	- 36		+ 530
<b>1999</b>	63	1,61 %	3920
	- 28		+ 553
<b>2008</b>	35	0,8 %	4473
	+ 26		+ 505
<b>2013</b>	61	1,2 %	4978

Evolution du nombre et du % de logements secondaire

### 1.3.6.5. Récapitulatif et calcul du point-mort sur les périodes 1999-2008 et 2008-2013

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

#### Formule de calcul du « point-mort » (Exemple période 1999-2009) :

##### Renouvellement (R) :

R = Total construction neuve (1999-2009) — variation du nombre de logements (2009-99)

##### Desserrement (D) :

D = (population des ménages en 1999 / taille moyenne des ménages 2009) - nombre de résidences principales de 2009

##### Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :

RSLV = Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999 + variation du nombre de logements vacants 2009-1999

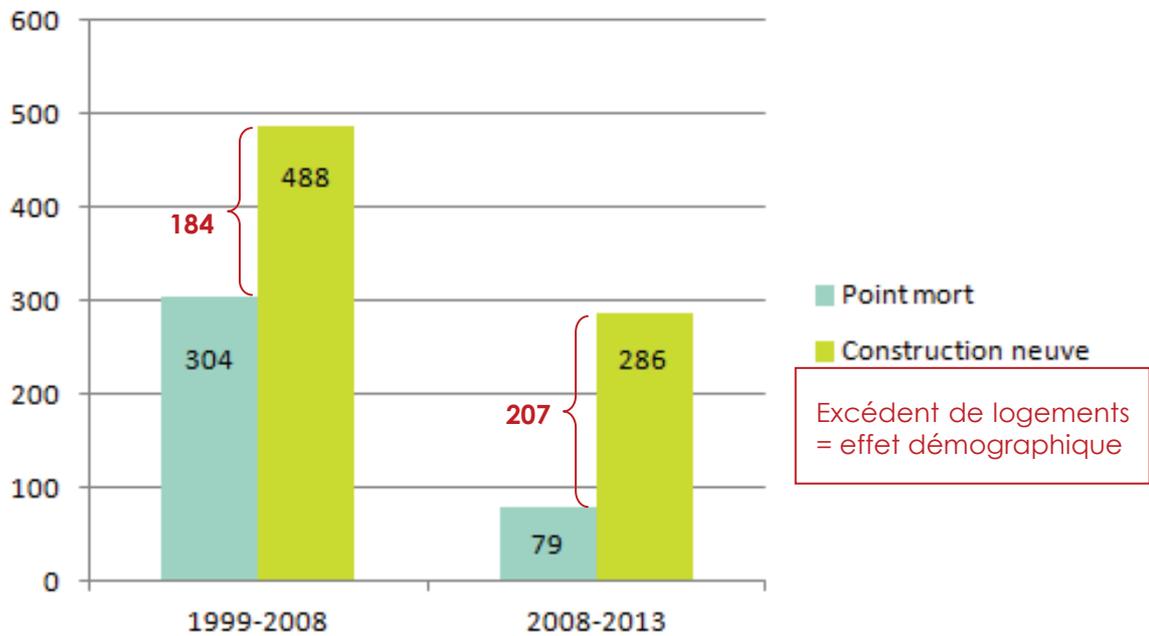
$$\text{Point Mort} = R + D + \text{RSLV}$$

Périodes intercensitaire	Renouvellement (RP+RS+Va)	Desserrement (RP)	Variation des logements vacants (Va)	Variation des résidences secondaires (RS)	Nbre de logements nécessaire au maintien de la population	Excédent de RP construites durant la période*
1999-2008	-64	309	81	-22	304	184
2008-2013	-219	182	90	26	79	207

Point mort sur la période 1999-2008 : 34 logements/an

Point mort sur la période 2008-2013 : 16 logements/an

\* L'excédent de résidences principales représente la différence entre le nombre de logements nécessaires au maintien de la population et le nombre de logements construits. Sur les deux périodes analysées : la construction a été plus importante que ce qu'il était nécessaire pour maintenir la population, ce qui explique l'effet sur la croissance démographique.



## 1.4. DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

L'analyse des dynamiques socio-économiques à Villers-Cotterêts est fondée sur les derniers recensements fournis par l'INSEE.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

#### ATOUS :

- Une part des actifs ayant un emploi en légère hausse
- 43% des personnes ayant un emploi travaillent sur la commune démontrant son dynamisme économique
- Un rythme de création d'entreprise soutenu créant des emplois supplémentaires sur le territoire et confirmant son attractivité

#### CONTRAINTES :

- Un taux de chômage en hausse, supérieur à la moyenne nationale
- Des catégories socioprofessionnelles homogènes avec peu de mixité
- Une baisse du nombre d'agriculteurs, de commerçant et chefs d'entreprises, et des cadres et professions intellectuelles supérieures
- Une utilisation importante de l'automobile pour les déplacements domicile-travail
- Des emplois peu diversifiés, axés en majeure partie sur le commerce, transports et services (dont une part importante liée à l'automobile)

#### ENJEUX :

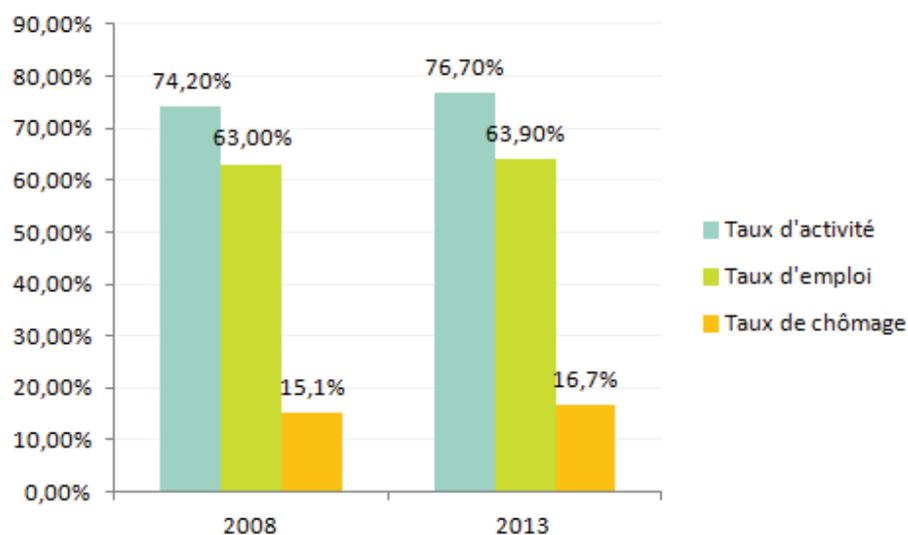
- Préserver les emplois sur la commune
- Diversifier les secteurs d'activités pour créer une mixité socioprofessionnelle sur le territoire
- Favoriser l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail à l'échelle de la commune et à une échelle plus large

## 1.4.1. Une population active qui croît et un taux de chômage en progression

	2008	2013
<b>Nombre d'actifs</b>	4 902	5 332
<b>Nombre d'actifs ayant un emploi</b>	4 160	4 443
<b>Nombre de chômeurs</b>	742	889

Evolution de la population active, avec emploi et du nombre de chômeurs à Villers-Cotterêts entre 2008 et 2013 - Source : Insee

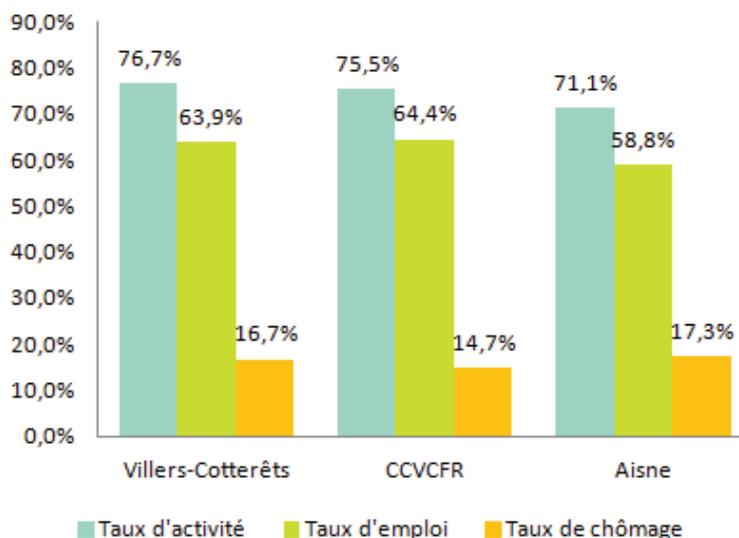
En 2013, les actifs représentent 76,7% de la population Cotterézienne. **Le taux d'activité est en augmentation par rapport à 2008 et est plus élevé en 2013 que sur la CCVCFR et le département** (population plus jeune).



Evolution du taux d'activité, du taux d'emploi et du taux de chômage pour les 15-64 ans entre 2008 et 2013 à Villers-Cotterêts – Source : Insee

**Le taux d'emploi est également en progression mais de manière moins significative.** Il est moins élevé que sur la CCVCFR et le taux de chômage est logiquement plus élevé sur la commune que sur la CCVCFR. Ce taux est d'ailleurs en progression sur la commune depuis 2008.

Villers-Cotterêts conserve néanmoins un taux d'activité plus important que sur le département en 2013 en lien avec la jeunesse de la population sur le territoire par rapport à la CCVCFR et le département.



Comparaison des taux d'activité, d'emploi et de chômage pour les 15-64 ans en 2013 – Source : Insee

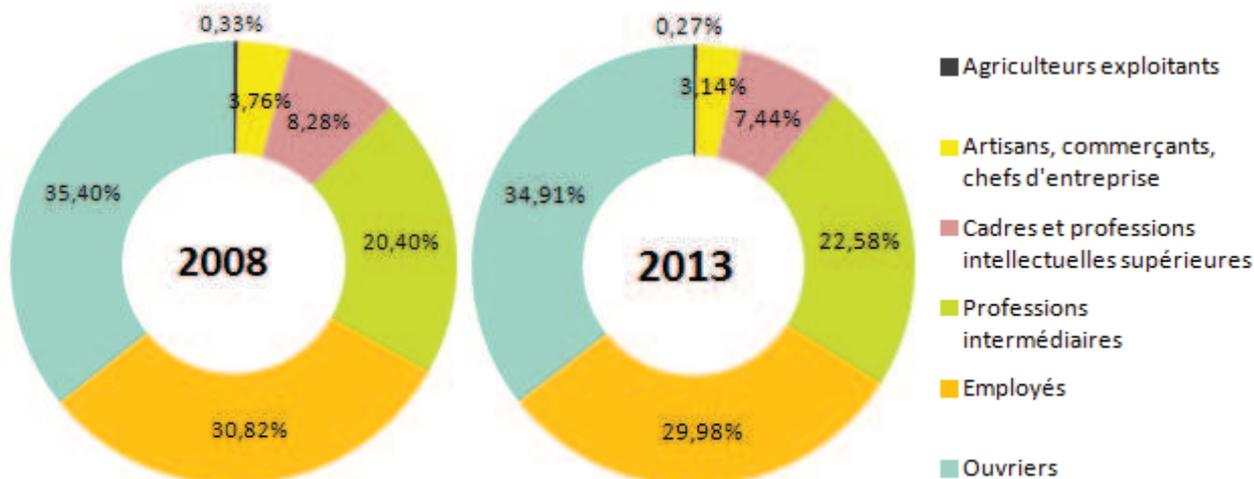
### Définitions INSEE :

**Taux d'activité :** Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

**Taux d'emploi :** Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler, ou à une sous-catégorie de la population en âge de travailler.

**Taux de chômage :** Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active.

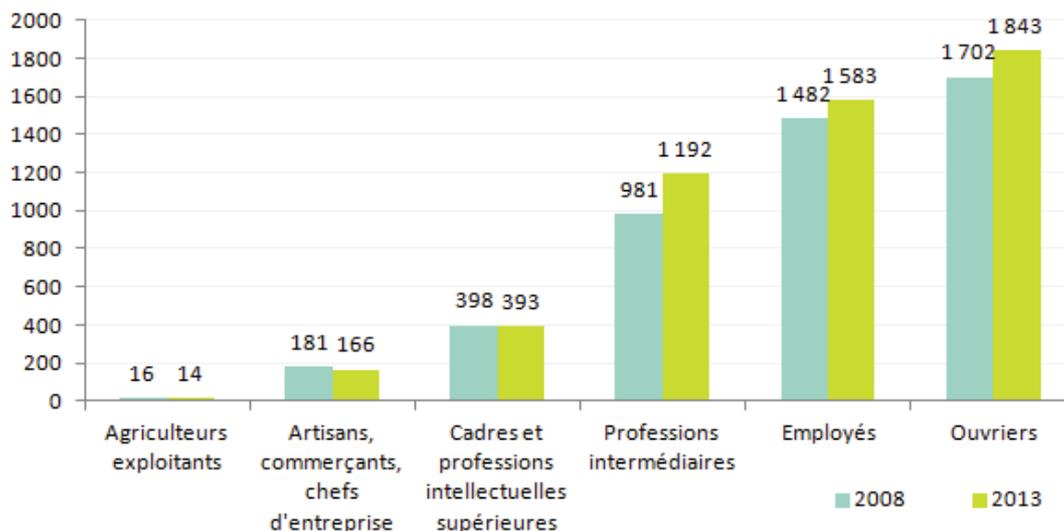
## 1.4.2. Une population active essentiellement composée d'employés et d'ouvriers



Evolution des parts des catégories socioprofessionnelles dans la population active entre 2008 et 2013 à Villers-Cotterêts – Source : Insee

La population active à Villers-Cotterêts est essentiellement composée d'ouvriers et d'employés, soit des populations aux revenus relativement « modestes ». Ces derniers représentent environ 66% de la population active en 2008 et près de 65% en 2013. Même si la part de ces catégories socioprofessionnelles a sensiblement diminué entre 2008 et 2013 en faveur de la part de professions intermédiaires<sup>7</sup>, leur nombre a tout de même augmenté sur cette période.

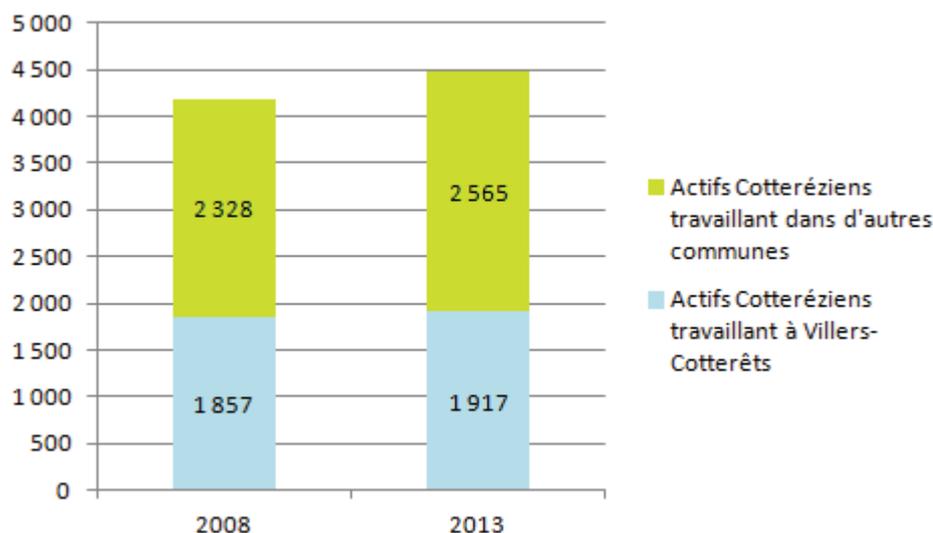
C'est la part des professions intermédiaires qui a le plus augmenté, passant de 20,4% en 2008 à 22,5% en 2013, soit une augmentation de 211 actifs. D'autre part, on constate une légère baisse du nombre d'agriculteurs, des cadres et professions intellectuelles supérieures et une nette baisse du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises.



Evolution de la population active par CSP entre 2008 et 2013 à Villers-Cotterêts – Source : Insee

<sup>7</sup> Définition Insee : L'appellation "professions intermédiaires" est une création de la nouvelle nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupent effectivement une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales. Plus de la moitié des membres du groupe ont désormais au moins le baccalauréat. Leur féminisation, assez variable, reste en particulier très limitée dans les professions techniques.

### 1.4.3. Une commune attractive en termes d'emploi



Lieu de travail et de résidence des actifs ayant un emploi à Villers-Cotterêts - Source : Insee

**Près de 43% des actifs Cotteréziens travaillent sur la commune. Ce chiffre témoigne du dynamisme économique local** malgré la baisse de chiffre depuis 2008.

La commune fait partie de la zone d'emploi<sup>8</sup> Roissy – Sud Picardie. Même si la commune de Villers-Cotterêts représente un pôle d'emploi important, nombreux sont les actifs qui quittent le territoire vers d'autres pôles tels que Soissons ou Crépy-en-Valois. Cette dernière comprend en effet sur son territoire deux entreprises logistiques employant une population ouvrière, catégorie socioprofessionnelle prédominante à Villers-Cotterêts.

Par ailleurs, sur l'ensemble des communes de la CCVCFR, pas moins de 14 d'entre elles ont comme première destination de travail Villers-Cotterêts<sup>9</sup>. La commune reste donc un pôle d'emploi essentiel, en témoigne **l'indicateur élevé de concentration de l'emploi**<sup>10</sup>, même si celui-ci a légèrement baissé entre 2008 et 2013.

	2008	2013
Population	10 168	10 797
Logements	4 473	4 978
Nombre d'emplois dans la zone	4 598	4 937
Actifs ayant un emploi résidant sur la zone	4 193	4 485
Indicateur de concentration d'emploi	110,1	109,7

Données de croissance croisées à Villers-Cotterêts entre 2008 et 2013 - Source : Insee

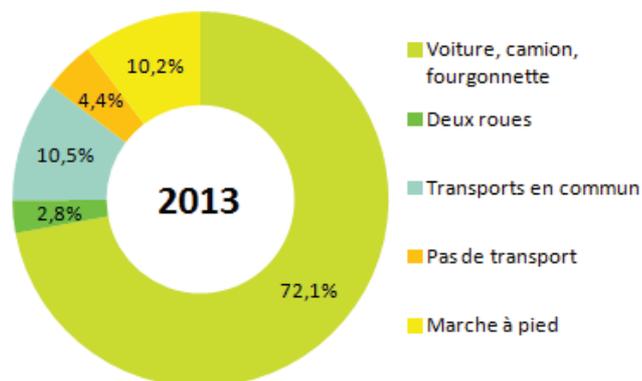
Le tableau ci-dessus indique une progression du nombre d'emplois sur la commune et du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur la commune. Le premier a progressé de manière plus significative que le second. En effet, **près de 340 emplois ont été créés sur le territoire entre 2008 et 2013** : ces emplois ne sont pas tous occupés par Cotteréziens.

<sup>8</sup> Zone d'emploi : cadre géographique adapté aux études locales sur l'emploi et son environnement : homogénéité et solidarités économiques, migrations alternantes, taille minimale, respect des limites administratives.

<sup>9</sup> Source : Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes de Villers-Cotterêts Forêt de Retz

<sup>10</sup> Définition Insee de l'indicateur de concentration d'emploi : C'est le rapport entre le nombre d'emplois présents sur un territoire et le nombre de résidents y ayant un emploi. Quand le nombre d'emplois est inférieur au nombre de résidents ayant un emploi, le territoire est qualifié de résidentiel.

**Villers-Cotterêts est concernée par un flux important d'actifs quittant et rejoignant directement le territoire pour leur travail.** Ces migrations domicile-travail posent la question des modes de déplacements utilisés : si les actifs travaillant dans l'Oise, la Somme ou à Roissy-en-France (pôle pour lequel la RN2 représente un accès direct) privilégient les déplacements en voiture, ceux travaillant à Paris empruntent plus facilement les transports ferroviaires plutôt que l'automobile.



**La part d'utilisation des transports dans le cadre des déplacements domicile-travail ne représente que 10,2%. C'est la voiture qui reste le moyen de transport le plus emprunté par les Cotteréziens (72%).** Ce constat rejoint l'équipement automobile des ménages : plus de 80% des ménages possèdent au moins une voiture en 2013 (contre près de 82% en 2013). Près de 23% en possèdent 2 ou plus.

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2013

#### 1.4.4. Une prédominance des commerces, transports et services dans le marché de l'emploi communal

Les données Insee au 31 décembre 2013 indiquent que 55% des postes salariés à Villers-Cotterêts s'inscrivent dans les secteurs du commerce, transports et services divers, dont 32% concernent uniquement le commerce et réparation automobile, soit 1257 postes salariés.

	Nombre de postes salariés	%
Agriculture	103	2,7%
Industrie	803	20,9%
Construction	101	2,6%
<b>Commerce, transports, services divers</b>	<b>2111</b>	<b>55,0%</b>
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>1257</i>	<i>32,8%</i>
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	717	18,7%
<b>Total</b>	<b>3835</b>	

Nombre et parts de postes salariés par secteurs d'activités au 31 décembre 2013 à Villers-Cotterêts - Source : Insee

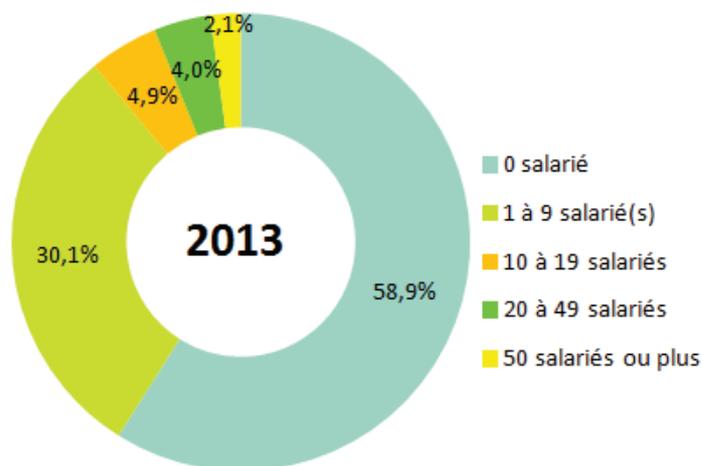
Si le sous-secteur de commerce et réparation automobile représente à lui seul 32,8% des emplois sur la commune, il ne représente que 18,9% des établissements recensés par l'Insee au 31 décembre 2013. Les entreprises du secteur du commerce, transports et services divers représentent toutefois 63,7%. Elles sont suivies par les établissements liés à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

	Nombre établissements	%
Agriculture	21	3,2%
Industrie	64	9,8%
Construction	53	8,1%
<b>Commerce, transports, services divers</b>	<b>417</b>	<b>63,7%</b>
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>124</i>	<i>18,9%</i>
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	<b>100</b>	<b>15,3%</b>
<b>Total</b>	<b>655</b>	

Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013 à Villers-Cotterêts

C'est ce même secteur du commerce, des transports et services divers qui continue de progresser sur la commune. En effet, sur les 50 entreprises créées en 2014, 38 sont comprises dans ce secteur d'emploi, soit 76% des entreprises créées en un an.

Les établissements actifs au 31 décembre 2013 les plus représentés sont ceux sans salariés (58,9%). Les sociétés de 50 salariés ou plus ne représentent qu'une part minimale (2,1%) mais sont les principaux pourvoyeurs d'emploi sur la commune et sur le territoire plus large de la Communauté de Communes.



Taille des établissements actifs au 31 décembre 2013 à Villers-Cotterêts - Source : Insee

	Nombre établissements	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Agriculture	21	3,2%	11	6	3	1	0
Industrie	64	9,8%	25	20	4	11	4
Construction	53	8,1%	35	15	2	1	0
<b>Commerce, transports, services divers</b>	<b>417</b>	<b>63,7%</b>	<b>251</b>	<b>138</b>	<b>15</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	<i>124</i>	<i>18,9%</i>	<i>68</i>	<i>46</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>4</i>
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	<b>100</b>	<b>15,3%</b>	<b>64</b>	<b>18</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Total</b>	<b>655</b>	<b>100,0%</b>	<b>386</b>	<b>197</b>	<b>32</b>	<b>26</b>	<b>14</b>

Les diverses activités économiques présentes sur le territoire et leurs localisations sont développées dans le chapitre suivant.

# 1.5. ACTIVITES ECONOMIQUES

## CE QU'IL FAUT RETENIR

### ATOUS :

- Un pôle économique secondaire équilibrant les distorsions entre l'attractivité de Soissons et de la région parisienne
- Une économie fortement tertiaisée et industrielle drainant une main d'œuvre départementale
- Une offre commerciale importante répartie sur 4 secteurs
- Le quartier de la Gare en cours de développement, vecteur d'opportunités économiques
- Une filière bois persistante, activité historique locale
- Une activité agricole participant à l'identité locale

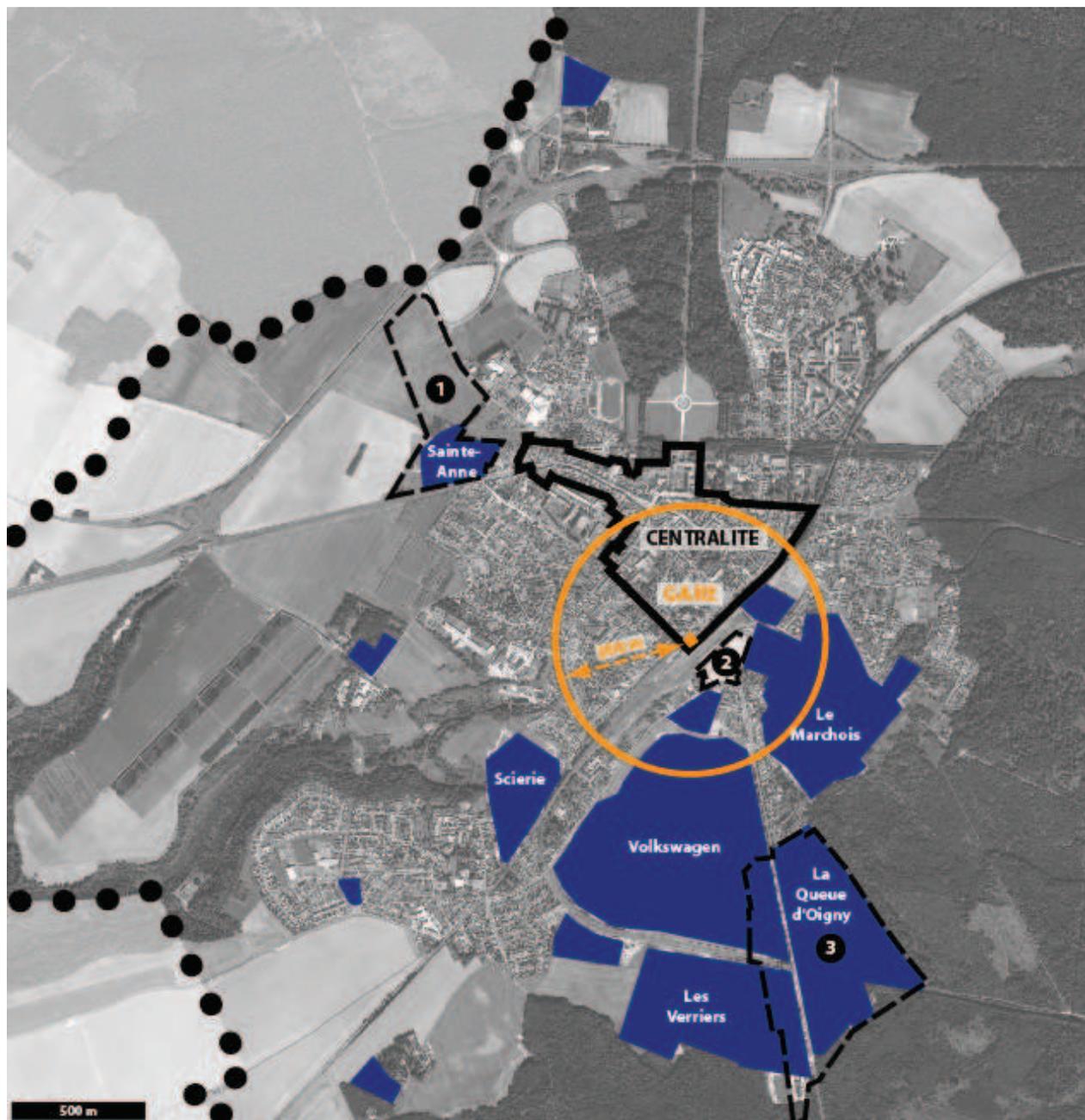
### CONTRAINTES :

- Une activité industrielle en recul depuis plusieurs années
- Une activité agricole en baisse progressive
- Une filière bois offrant peu d'emplois
- Une fragilité du commerce en non-alimentaire

### ENJEUX :

- Renforcer les secteurs de commerces : les ZACOM et la centralité de Villers-Cotterêts
- Pérenniser l'activité industrielle
- Valoriser la filière bois, activité identitaire du territoire
- Maintenir l'emprise des espaces agricoles

La carte ci-dessous représente la localisation des principales activités économiques du territoire. Elles comprennent les ZACOM<sup>11</sup>, la centralité commerciale de Villers-Cotterêts ainsi que d'autres secteurs à vocation d'activités significatifs.



① ZACOM 1 'Sainte-Anne / Portes du Valois' ② ZACOM 2 'Le Chénois' ③ ZACOM 3 'La Queue d'Oigny'

*Répartition territoriale des activités à Villers-Cotterêts*

La structure de l'offre marchande s'organise autour du pôle majeur de Soissons et de 4 pôles complémentaires :

- **Un pôle intermédiaire : Villers-Cotterêts**
- 3 pôles secondaires : Braine, Vailly-sur-Aisne et Vic-sur-Aisne.

Le bassin d'emploi de Soissons compte 7 zones d'activités présentant encore des disponibilités. La commune de Villers-Cotterêts en compte 2 principales :

<sup>11</sup> ZACOM : Zones d'activités commerciales identifiées au SCoT de la CCVCFR

- ZAC industrielle et artisanale Les Verriers ;
- Lotissement d'activités la Queue d'Oigny.

### 1.5.1. Un pôle commercial d'importance locale

A l'échelle de la zone d'emploi de Soissons, Villers-Cotterêts représente le deuxième pôle commercial. La ville de Villers-Cotterêts assure une fonction commerciale tampon en limite de département, évitant ainsi une évasion vers l'Oise.

A Villers-Cotterêts, l'implantation commerciale reste pour l'essentiel implantée dans le centre. Les 2/3 des commerces de la ville se trouvent sur la place du docteur Mouffier et le long des trois tronçons de rues autour. Ces commerces bénéficient de nombreuses places de stationnement et de cheminements piétonniers qui facilitent leurs accès.

L'Aisne occupe une place intéressante dans le bassin touristique péri-parisien. Mais il faut constater, une carence des structures d'accueil, les moyens d'accès aux sites, voire la mise en valeur de certains sites restent insuffisants. Le capital naturel et culturel de l'Aisne et plus particulièrement de Villers-Cotterêts mériterait des mises en valeur et des aménagements plus conséquents.

#### 1.5.1.1. Une stratégie d'aménagement commercial forte

Le DACOM, Document d'Aménagement Commercial du SCoT, approuvé en 2014, identifie à l'échelle de la Communauté de Communes les objectifs et orientations relatifs à l'équipement commercial.

La stratégie d'aménagement commercial est basée sur 4 grands objectifs ainsi que sur l'identification de la localisation préférentielle des commerces.

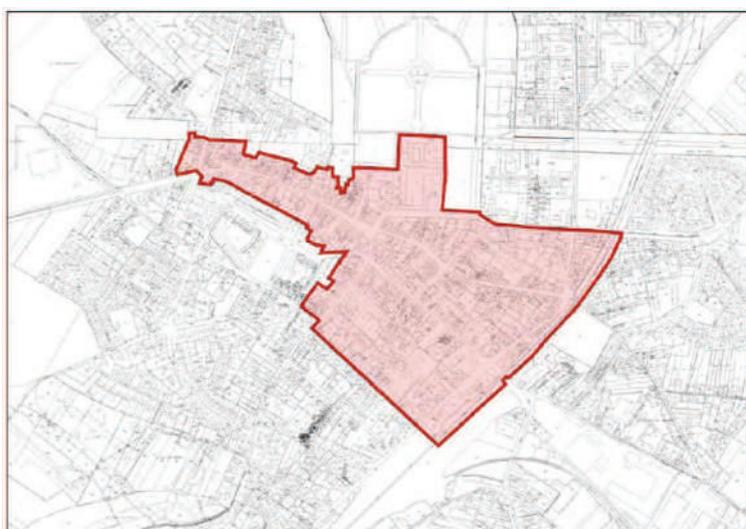
Cette localisation est formalisée par 1 centralité urbaine à conforter et 3 Zones d'Aménagement Commerciales (ZACOM) : La Queue d'Oigny, la ZAC Portes du Valois/Sainte-Anne et la ZACOM du Chênois.

- **Les 4 objectifs**

- Favoriser la vitalité économique des centralités urbaines.
- Assurer un développement commercial en adéquation avec l'armature urbaine du territoire.
- Encourager une logique de polarisation et de consommation économe de l'espace.
- Améliorer l'attractivité et la qualité environnementale de l'appareil commercial de la Communauté de Communes.



Les secteurs stratégiques issus du DACOM

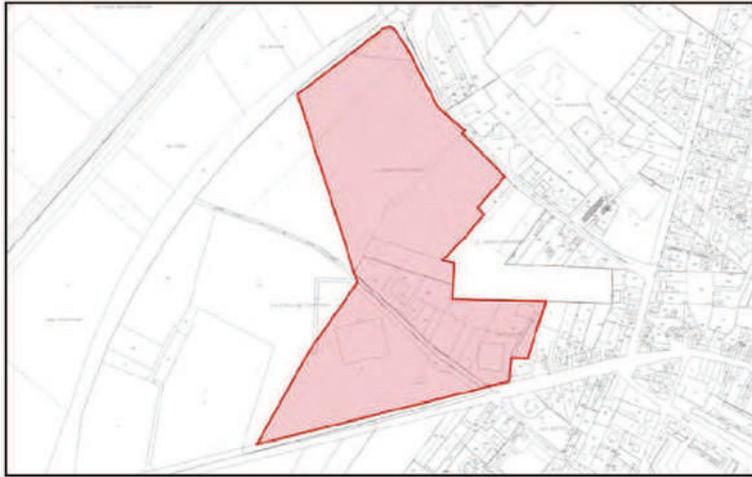


La centralité urbaine à conforter (source : SCoT)

- **1 centralité urbaine à conforter**

Ce secteur central de Villers-Cotterêts regroupe un grand nombre de commerces de proximité. Il fait l'objet d'enjeux importants pour l'attractivité du territoire et la redynamisation du centre-ville. Le SCoT encourage ainsi au renforcement de l'implantation de commerces de proximité dans ce secteur.

Cette centralité se développe autour de la place Aristide Briand, suivant la rue du Général de Gaulle, la rue du 18 Juillet, la rue du Pleu, la rue Aristide Briand.



La ZACOM 'Sainte-Anne / Porte du Valois' (source : SCoT)

- **ZACOM 1 : Sainte-Anne / Portes du Valois**

ZACOM intermédiaire :  
« accompagner le développement d'une nouvelle zone résidentielle et la requalification de l'entrée de ville par une offre commerciale diversifiée ».

Ce secteur est situé au nord-ouest du centre-ville.



La ZACOM 'Le Chênois' (source : SCoT)

- **ZACOM 2 : Le Chênois**

ZACOM de proximité :  
« développer un quartier gare d'activités mixtes, ouvert et intégré au centre-ville ».

La ZACOM du Chênois est comprise dans un projet d'aménagement global pour le secteur Silo/Gare. Ce projet a pour vocation de valoriser les abords de la gare, de part et d'autre de la voie ferrée. Le programme repose essentiellement sur la création de logements.



Plan masse envisagé pour le quartier de la Gare (source : Etude de définition du projet d'aménagement global pour le secteur « Silo / Gare »)



La ZACOM 'La Queue d'Oigny' (source : SCoT)

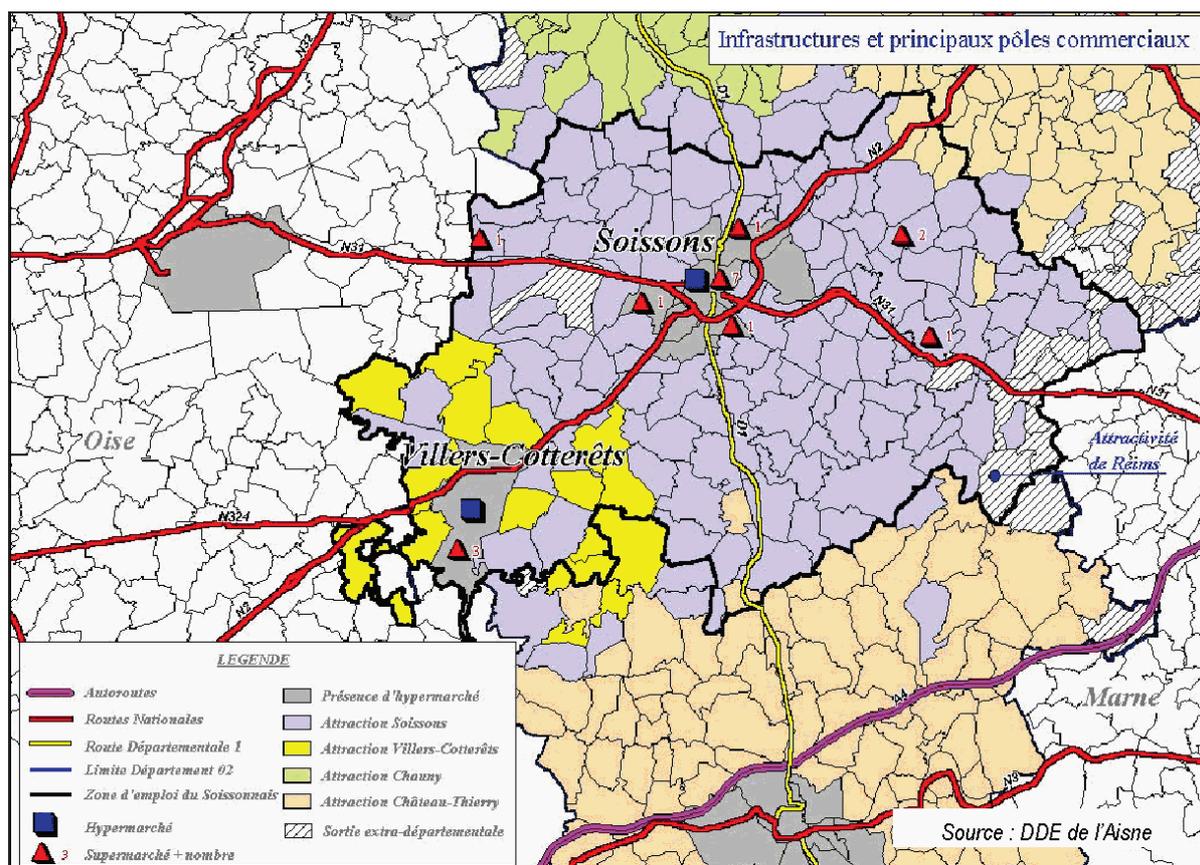
• **ZACOM 3: La Queue d'Oigny**

ZACOM de rayonnement : « conforter l'attractivité de la zone commerciale et améliorer son fonctionnement interne ».

Ce secteur est situé à l'extrémité sud-est du centre-ville.

**1.5.1.2. Le secteur alimentaire**

La commune dispose d'un très bon niveau de commerce alimentaire puisqu'elle compte sur son territoire 2 supermarchés (LECLERC, CARREFOUR MARKET) et 3 discounts alimentaires (LIDL, LEADER PRICE et LECLERC EXPRESS), ainsi qu'une zone commerciale d'une dizaine d'enseignes.



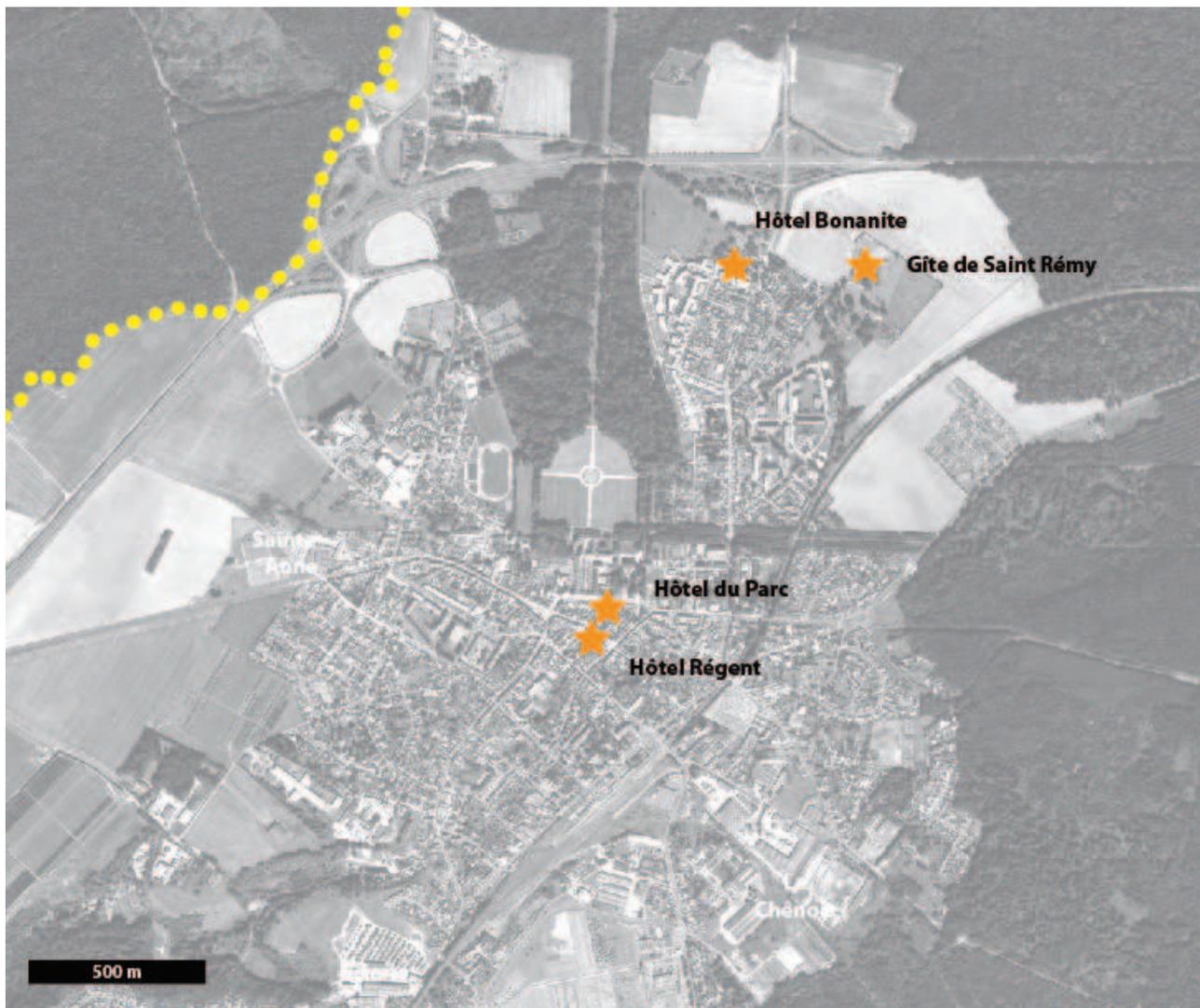
Sur la carte ci-dessus, les communes en jaune sont celles qui entrent dans l'aire d'attraction du pôle commercial de Villers-Cotterêts.

### 1.5.1.3. Des établissements hôteliers et des gîtes en lien avec le développement touristique local

Villers-Cotterêts compte plusieurs établissements hôteliers :

- le gîte de Saint Rémy
- l'hôtel Bonanite
- l'hôtel Le Régent

La commune compte également un hébergement « hors réseau » (Airbnb) (Place du docteur Moufflier)



Répartition des établissements hôteliers à Villers-Cotterêts (fond : Géoportail)

Plusieurs établissements ont été fermés sur la dernière décennie : La Chaumine et l'Oasis transformés en meublés, l'hôtel du Parc, transformé en logements, ainsi que le Rallye et Chez Memo.

En effet, les hôtels en milieu rural cumulent les difficultés : établissements vieillissants, de moins en moins en phase avec les attentes client actuelles, coût de mise aux normes de sécurité et accessibilité (renforcement de la réglementation), hausse de la fiscalité, réduction des marges en échange de la visibilité offertes par certains opérateurs en intermédiation devenus incontournables, défaut d'anticipation dans la reprise des établissements, surestimation de la valeur du fond et des murs... D'autre part, par rapport à d'autres formes d'hébergement (meublés de tourisme et chambres d'hôtes, hôtellerie de plein air...), les hôtels souffrent également d'un

modèle d'équipement difficile à adapter à l'évolution des attentes. Ainsi, il est difficile pour certains établissements de perdurer.

Le département connaît néanmoins une certaine augmentation de la fréquentation touristique. L'Office du Tourisme affirme un progrès de la fréquentation depuis une dizaine d'années surtout pour l'hôtellerie et les gîtes ruraux.

Une étude de l'Agence de Développement et de Réservation touristique datant de Mai 2010 caractérise l'offre en hébergement du Canton de Villers-Cotterêts de la manière suivante :

- Une faible représentation des meublés de tourisme et chambres d'hôtes classées ou labélisées
- Une hôtellerie assez développée mais classiques avec une offre plutôt moyen de gamme orienté affaires à Villers-Cotterêts
- Pas d'hôtellerie de plein air
- Une offre nouvelle d'accueil des camping-cars à Villers-Cotterêts
- Une proposition importante d'hébergements meublés et chambres d'hôtes « hors réseau » ni classées, ni labélisées
- Pas d'hébergement différenciant ou insolite

Cette même étude offre des orientations en matière de développement touristique comme le développement d'une offre d'hébergements thématiques en réseau sur la forêt de Rets (notamment en réutilisant les anciennes maisons forestières) ainsi que d'engager une démarche auprès de l'État pour concevoir un projet de restructuration touristique et culturelle du château François 1<sup>er</sup> qui puisse intégrer une dimension hébergement plus ou moins affirmée en fonction de la nature des opérateurs intéressés.

L'étude conclut sur le potentiel du territoire ayant besoin de projets structurants. En effet, l'exemple de la forêt de Retz, est parlant. Il s'agit d'un élément identitaire du territoire qui ne joue pas son rôle d'entraînant sur le développement touristique du secteur. La « consommation touristique » est essentiellement le fait d'excursionnistes à la journée faiblement pourvoyeurs de retombées pour le territoire.

Ainsi, la présence d'établissements hôteliers diversifiés va dans le sens de la valorisation touristique du territoire ainsi que de l'attractivité économique puisqu'il convient de rappeler que l'hébergement constitue le moteur de la consommation touristique.

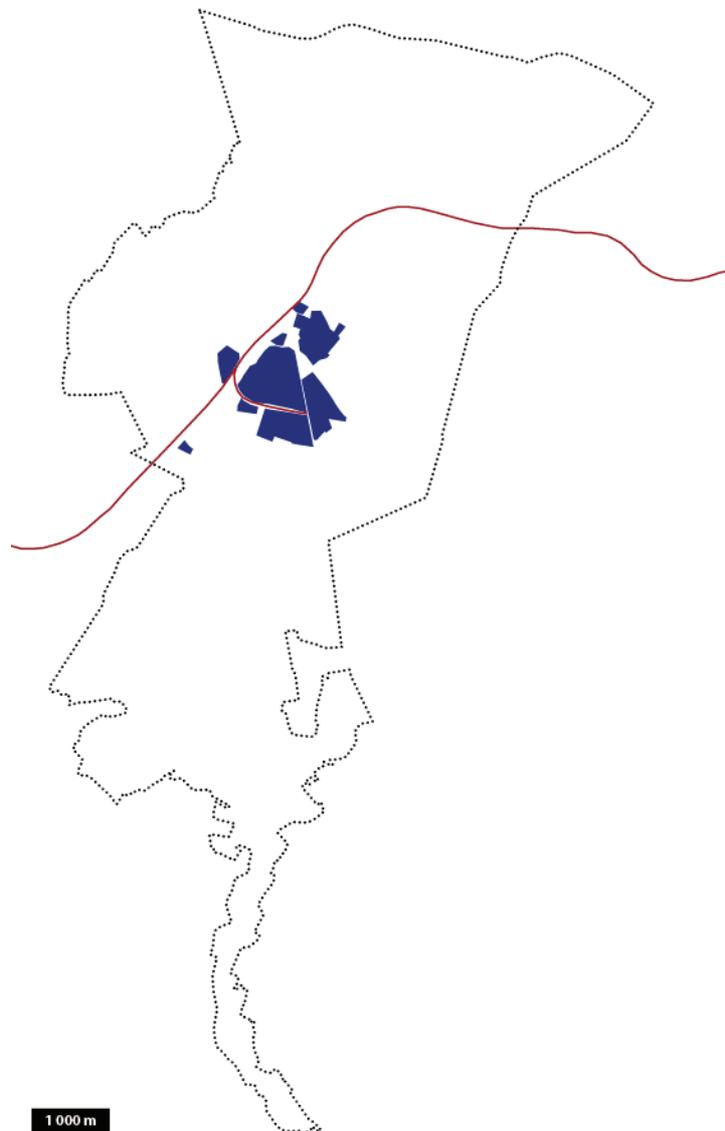
## 1.5.2. Un secteur industriel en recul, restant un fort vecteur d'emploi

### 1.5.2.1. Une activité industrielle très présente à l'est de la voie ferrée

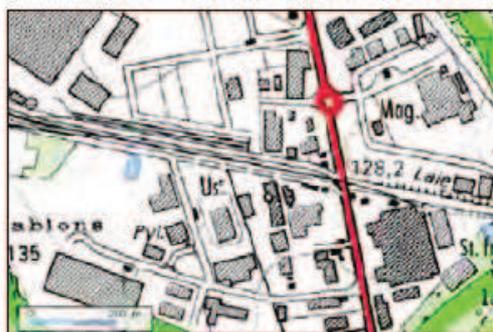
L'activité industrielle représente uniquement 10% des établissements présents à Villers-Cotterêts. Malgré tout, elle couvre une part importante sur le territoire communal. Et 803 emplois dépendent de ce secteur d'activités, soit **21 % des emplois salariés**.

Le bassin d'emploi de Soissons dont dépend Villers-Cotterêts, a perdu 30.7% de ses effectifs dans le secteur industriel depuis 1990.

Les différentes zones d'activités de la commune sont concentrées autour de la **voie ferrée**. L'entreprise Volkswagen est en particulier dépendante de ce mode de transport ferré.



Emprise des activités sur le territoire de Villers-Cotterêts



ZAC des Verriers (source : SCoT)



Lotissement d'activités de La Queue d'Oigny (source : SCoT)

### 1.5.2.2. Des secteurs d'activités industrielles divers

Sur le territoire de Villers-Cotterêts, de grandes entreprises industrielles résident encore, représentant à elles seules **800 salariés** :

- Groupe Volkswagen France : cette entreprise est le pourvoyeur d'emploi le plus important, avec environ 700 salariés.
- Société de Galvanoplastie industrielle – SGI Département Studler. C'est un des plus importants établissements de traitement de surface des métaux du département : environ 110 personnes.
- SERIMER DASA. C'est une entreprise spécialisée dans le matériel de soudage, notamment pour les pipelines en mer : environ 150 personnes.
- STRATIME CAPPELLO SYSTEMES. C'est une entreprise qui fabrique des machines d'outils, des moules et des pièces pour la transformation de matières plastiques : environ 50 personnes.
- SPERIAN. C'est une entreprise d'équipements respiratoires qui embauche environ 100 personnes.
- CUIR AUTO SHOP PARAPHE. C'est un équipementier automobile qui embauche environ 60 personnes.

### 1.5.2.3. La filière bois, activité historique du territoire

La filière bois constitue une activité historique pour la communauté de communes, en partie à travers la présence de la forêt de Retz. Cette activité est riche par la diversité des métiers qu'elle fédère : scierie, valorisation des sciures, menuiserie, ébénisterie...).

- La scierie Dequecker (Groupe Lefebvre) emploie 30 salariés pour la découpe d'arbres (hêtres principalement) vouée à la création de planches et palettes.
- La société Indutex emploie 11 salariés sur la commune pour la production de toiles d'emballages.

### 1.5.3. Un secteur agricole en diminution progressive

Villers-Cotterêts est beaucoup moins agricole que le reste de la région Picardie, puisque seuls 6% des établissements sont agricoles et que seulement 3,2% sont issus du secteur agricole.

Les surfaces agricoles représentent **11 % de l'emprise du territoire communal**.

	2010	%
<b>Superficie agricole utilisée (ha)</b>	442	<b>11%</b>
<b>Superficie communale (ha)</b>	4171	<b>100%</b>

*Emprise des surfaces agricoles en 2010 (source : Agreste)*

Dans ces secteurs, ce sont essentiellement de petites structures s'organisant autour de quelques salariés voir autour du seul chef d'entreprise.

	1988	2000	2010	%
<b>Ensemble des exploitations agricoles</b>	11	12	7	<b>-36%</b>
<i>dont moyennes et grandes exploitations</i>	7	7	7	<b>0%</b>

*Évolution du nombre d'exploitations agricoles entre 1988 et 2010 (source : Agreste)*

	1988	2000	2010	%
<b>Superficie agricole utilisée (ha)</b>	576	481	442	<b>-23%</b>
<i>dont moyennes et grandes exploitations</i>	506	443	442	<b>-13%</b>

*Évolution de la superficie agricole entre 1988 et 2010 (source : Agreste)*

Les **exploitants à Villers-Cotterêts sont au nombre de 7** en 2010, pour une surface totale de **442 ha**.  
**70 salariés permanents** dépendent de l'activité agricole sur la commune

Parmi les établissements présents sur la commune :

- La chartreuse Bourgfontaine, au sud du territoire.
- Les pépinières du Valois.
- Les carrières de Noue : exploitation spécialisée dans la production de champignons.



Pépinière du Valois

Ferme de Noue

Exploitations agricoles autour de la rue de Plaisance (fond : Géoportail)



Chartreuse de  
Bourfontaine

Exploitation agricole au sud de la commune (fond : Géoportail)

Plus de la moitié des entreprises sur la commune y sont implantées depuis au moins 5 ans. Cependant, on constate un dynamisme en termes de création d'entreprises puisque presque  $\frac{1}{4}$  des entreprises installées, le sont depuis moins d'1 an et maximum 2 ans, avec près de la moitié depuis moins d'un an.

Le maintien de cette activité et des espaces associés constitue ainsi un enjeu important pour Villers-Cotterêts. Ces paysages ouverts entre espaces urbanisés et forêts font partie de l'identité communale.

## 1.5.4. Un déploiement du numérique en accélération sur le territoire

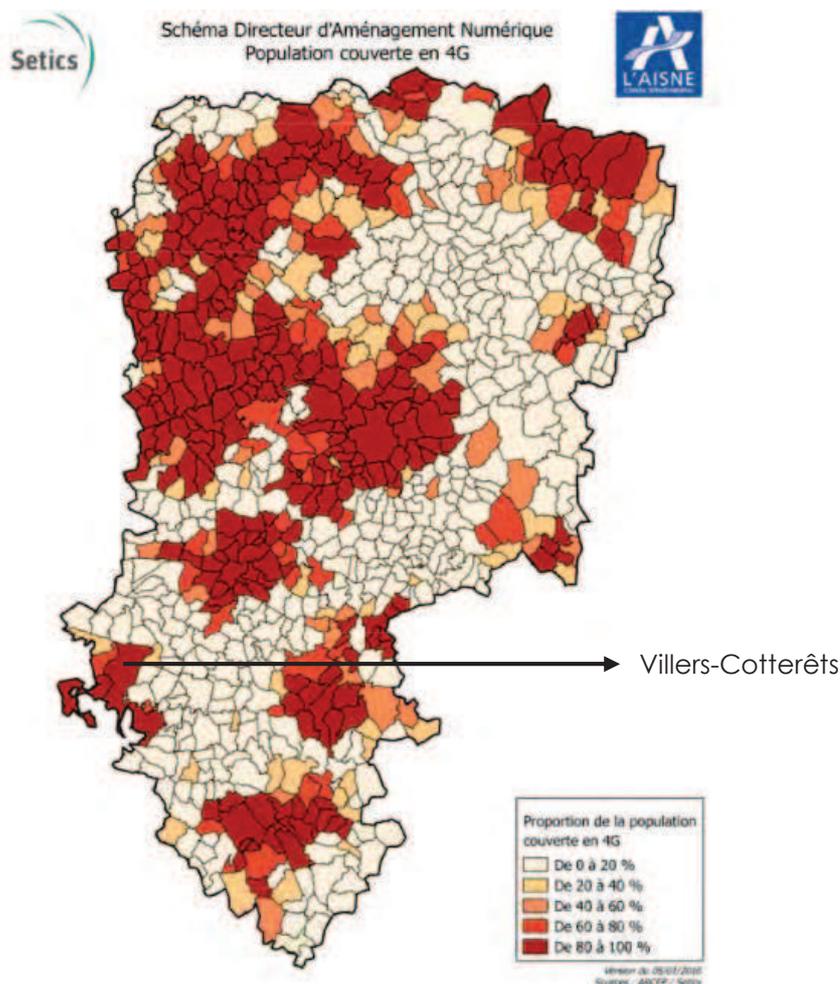
L'article 23 de la loi n° 2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique a introduit dans le Code général des collectivités territoriales (CGCT) un article L. 1425-2 qui prévoit l'établissement, à l'initiative des collectivités territoriales, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (dénommé SDAN dans la suite du présent document) à l'échelle d'un ou plusieurs départements ou encore d'une région.

Le département de l'Aisne a approuvé un **Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN)** en décembre 2011. Celui-ci a fait l'objet d'une **actualisation en février 2016**.

Ce schéma a notamment pour vocation l'accélération du déploiement du très haut débit sur le territoire axonais. Le projet très haut débit du Département de l'Aisne est porté par l'USEDA (Union des Secteurs d'Énergie du Département de l'Aisne).

Le SDAN a vocation à définir les actions et moyens à mettre en œuvre pour assurer un aménagement numérique permettant de faire face à de multiples enjeux cruciaux pour le département. La connectivité numérique du territoire constitue en effet un enjeu essentiel pour :

- le Grand Public ;
- les TPE/PME ;
- l'éducation (généralisation des Espaces Numériques de Travail) ;
- les EPCI, ...



Répartition de la couverture 4G (source : SDAN actualisation 2016)

# 1.6. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

## CE QU'IL FAUT RETENIR

### ATOUS :

- Un bon niveau d'équipements
- Une bonne répartition des équipements et services sur la partie ouest du territoire
- Un réseau de transports en commun améliorant l'accès à la gare et l'utilisation du train
- Une amélioration de l'accessibilité routière du territoire par la mise à 2x2 voies de la RN2
- La présence d'une gare sur le territoire
- Une fréquence de trains rapprochant la commune de la région francilienne et de pôles d'emploi à proximité
- Un réseau de transport urbain et TAD efficient

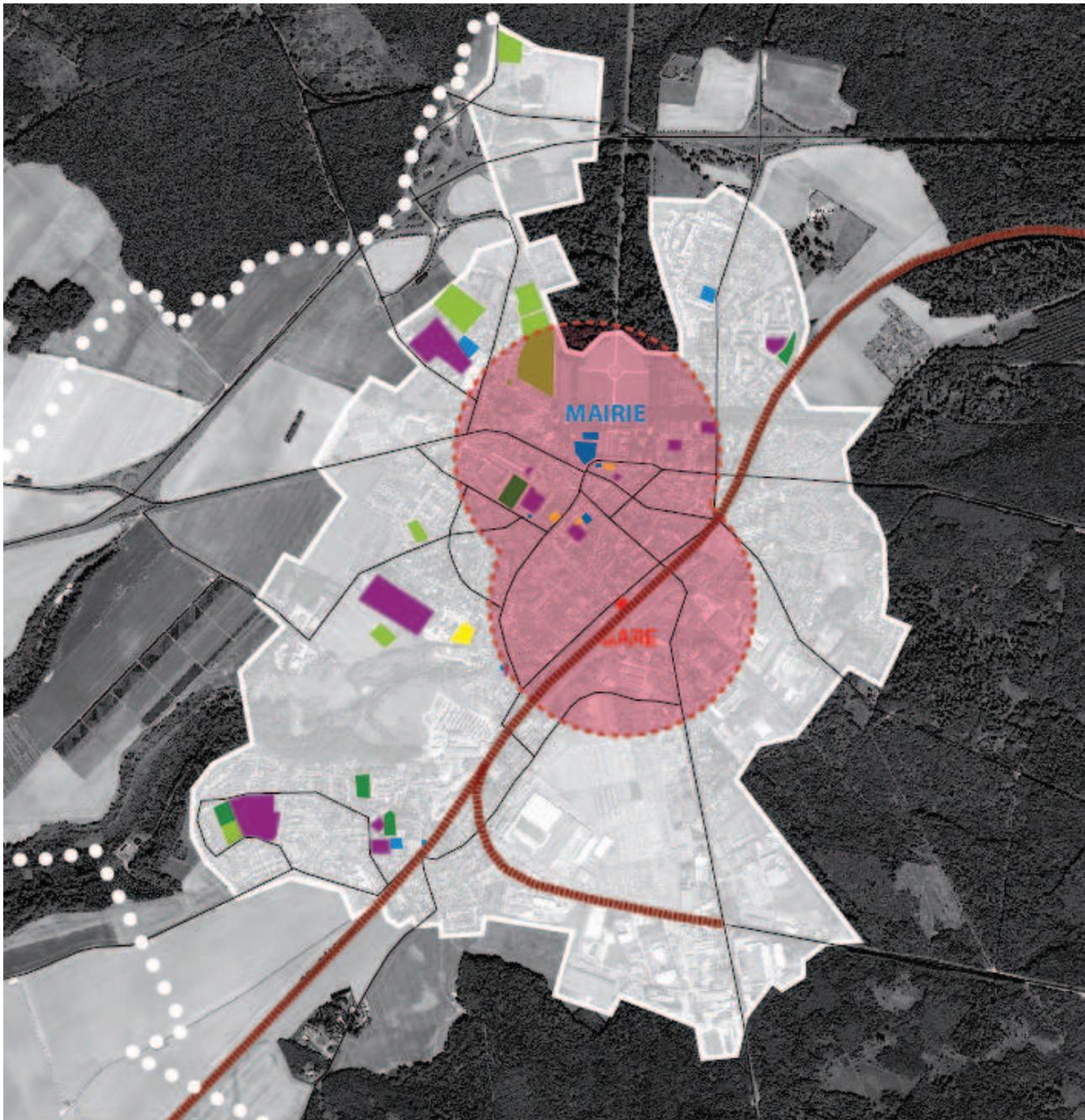
### CONTRAINTES :

- Une absence totale d'équipements dans le secteur urbain autour de la gare et à l'est de la voie ferrée
- Des discontinuités piétonnes entre le secteur gare et les secteurs d'équipements / centre-ville
- Une gare drainant des voyageurs sur un espace plus large que le seul territoire communal, mais disposant d'un parking aux capacités relativement faibles

### ENJEUX :

- Appréhender les besoins en nouveaux équipements à l'échelle intercommunale, en parallèle d'une réflexion sur la mutualisation des équipements
- En lien avec le projet d'aménagement du secteur Silo/Gare, engager une réflexion et programmer le développement des équipements autour de la gare et la requalification des espaces publics et d'accueil de véhicules
- Interroger la problématique de l'éloignement des équipements pour les quartiers est
- Renforcer le maillage des voies douces de déplacement à l'intérieur et à l'extérieur du territoire communal

## 1.6.1. Un bon niveau d'équipements et une concentration à l'Ouest de la voie ferrée



### LÉGENDE

- |   |                                     |   |   |
|---|-------------------------------------|---|---|
|  | Equipements scolaires               |  | Voies principales                                 |
|  | Equipements municipaux              |  | Voies ferrées                                     |
|  | Equipements sportifs                |  | Contour urbain                                    |
|  | Equipements de loisirs de plein air |  | Contour communal                                  |
|  | Equipements culturels               |  | Emprise de 500m autour de la gare et de la mairie |
|  | Equipements de transport            |   |   |



Répartition des équipements de Villers-Cotterêts et accessibilité piétonne

Les équipements sont nombreux et divers sur le territoire communal :

- Équipements scolaires : de la petite enfance au lycée
- Équipements municipaux : marché, salles municipales, local et mairie
- Équipements sportifs : piscine intercommunale, stade, gymnases, tennis, centre équestre et salle de musculation
- Équipements de loisirs de plein air : jeux pour enfant, terrains de bi-cross, terrains de boules, tennis de table
- Équipements culturels : office de tourisme, cinéma, musée, médiathèque et école de musique
- Équipements de transport : gare

Malgré une répartition relativement homogène, la moitié ouest de l'emprise urbaine, **au-delà de la voie ferrée** ne comprend **aucun équipement**. Majoritairement occupée par des industries, cette partie du territoire communal accueille également un grand nombre de logements, principalement sur ses extrémités nord et sud.

La carte précédente représente les principaux équipements identifiés : parmi ces équipements la mairie et la gare autour desquelles des emprises d'un rayon de 500m ont été matérialisées. Ces emprises représentent les secteurs facilement accessibles à pied. La requalification des voies sur ces emprises semble donc indispensable dans un objectif d'amélioration du maillage des liaisons douces sur le territoire.

Les différents équipements et services sont listés de manière plus exhaustive dans les paragraphes suivants.

#### **1.6.1.1. Les équipements scolaires**

- **1 centre de la petite enfance** (avec crèche et RAM)
- **4 écoles maternelles**
  - Alexandre Dumas
  - Jean Zay
  - Salanson
  - Valentin Clavez
- **5 écoles élémentaires**
  - Charles-Albert Demoustier
  - Haute-Borne
  - Léo Lagrange
  - Moncond'Huy (groupe scolaire Moncond'huy 1 & 2)
- **1 cantine Scolaire**
- **3 collèges**
  - Collège Max Dussuchal
  - Collège François 1er
  - Collège privé Saint Nicolas
- **1 lycée**
  - Lycée Européen

#### **1.6.1.2. Les équipements municipaux**

- **8 salles de 50 à 400 places**
  - Salle Charles-Albert Demoustier sise Place de l'école
  - Salle Marie-Louise Labouret sise place du 8 mai 1945
  - Salle Gérard Philipe sise rue d'Artagnan

- Maison du Parc sise Impasse du Marché
- Salle Oasis sise rue Demoustier
- Salle André Brogly sise 45 rue du Grand Montoir
- Salle Georges Bourdon place Aristide Briand

• **2 locaux**

- Local Aristide Briand sis Place Aristide Briand
- Local Pelet Otto sis 2 rue Pelet Otto
- Cité administrative sise 8 rue Alexandre Dumas

• **1 marché couvert**

• **1 bâtiment de stockage**

**1.6.1.3. Les équipements sportifs**

- **Complexe sportif** Germain Thibaut : stade municipal, gymnase et piscine intercommunale
- **Complexe sportif** Jacques Gatineau avec terrains de football, gymnase, salle d'art martiaux, terrains de rugby et tennis couvert
- **Gymnase** de la Plaine de la Noue
- **Gymnase** Croisette
- **Centre équestre**
- **Salle de musculation**
- **Tennis de plein air**
- **Piscine intercommunale**
- **Tir à l'arc**

**1.6.1.4. Les équipements de loisirs de plein air**

- Terrain de boules avenue des Roches
- Haute Borne : 1 table de ping-pong 1 parcours bi-cross 1 terrain de boules
- La Croisette : 1 terrain de handball 1 terrain de basket équipements pour roller, skate, BMX, 1 city stade
- Parc Salanson : 1 panneau de basket 1 but de football 1 but de handball 1 rampe de skate, 1 city stade
- Plaine Saint Rémy : 1 parcours bi-cross
- Route de Vivières : 2 panneaux de basket 1 mur de frappe tennis 1 terrain de football 1 table de ping-pong, 1 city stade

**1.6.1.5. Des équipements culturels**

- Office du tourisme
- Musée Alexandre Dumas
- Médiathèque
- École de musique intercommunale Claude Mertaux
- Cinéma Les Clubs



La médiathèque Alexandre Dumas (source : agencecerva.fr)



Le musée Alexandre Dumas (source : mairie-villerscotterets.fr)

### **1.6.1.6. Deux résidences pour personnes âgées en plein cœur du centre-ville**

- Résidence « Le Grand Bosquet »
- MAPA « François 1<sup>er</sup> », relocalisé dans un établissement neuf situé à proximité du Lycée Européen

### **1.6.1.7. Les associations**

La commune connaît une vie associative très riche avec :

- 23 associations sportives
- 26 associations culturelles et de loisirs
- 12 associations sociales et caritatives
- 5 associations patriotiques
- 1 association de quartier
- 1 association de commerçant
- 2 associations de parents d'élèves

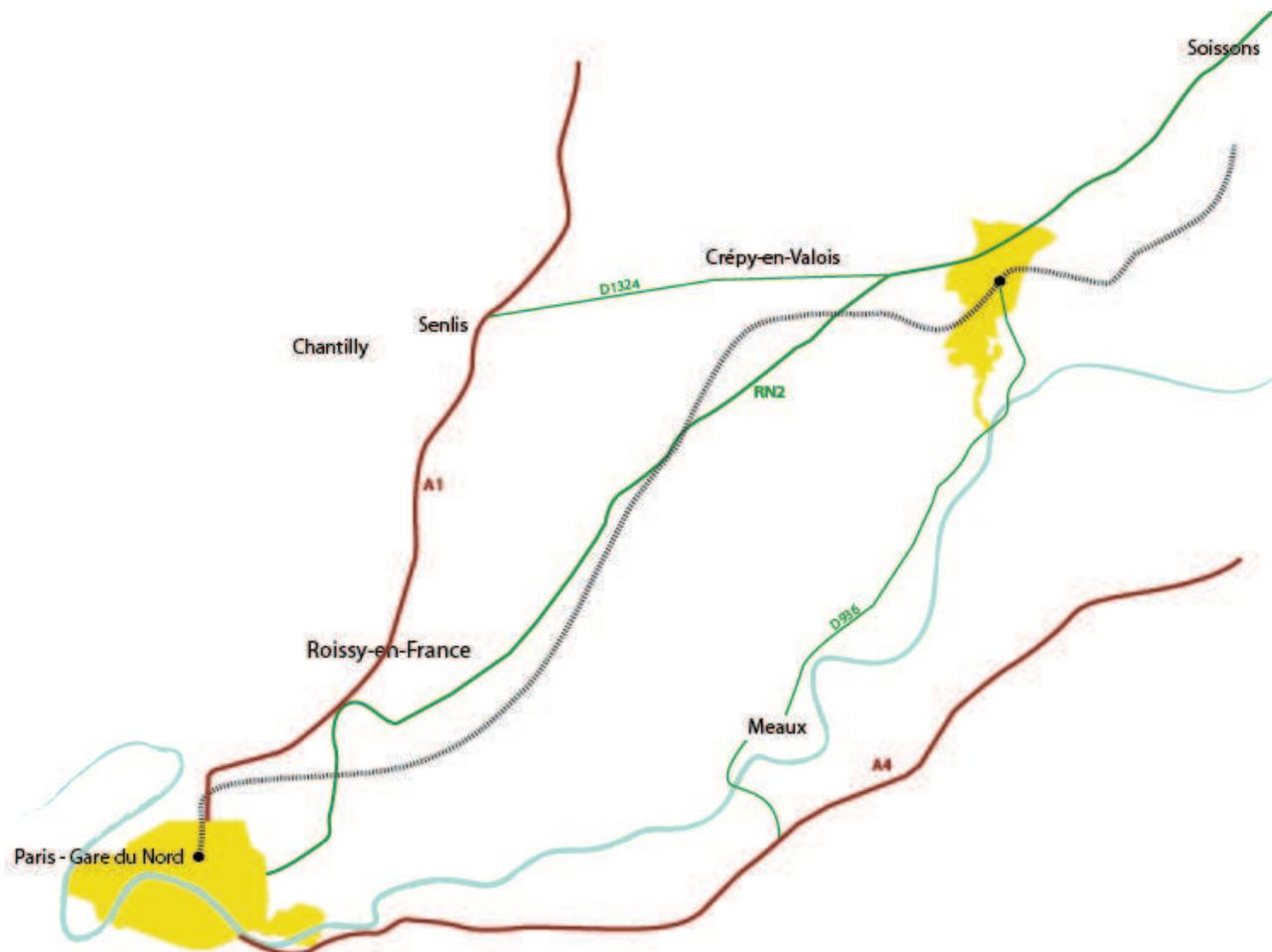
### **1.6.1.8. Les autres services**

La commune dispose sur son territoire de nombreux services :

- gendarmerie,
- poste,
- centre de tri,
- déchetterie intercommunale,
- marché couvert,
- gare SNCF,
- trésor public,
- Sécurité sociale,
- CAF
- Caisse Régionale d'Assurance Maladie,
- Centre d'Information et de Coordination de l'Action Sociale des Régimes de Retraites Complémentaires (CICAS-ARRCO et IRCANTEC)
- Consultations juridiques,
- Permanence municipale pour l'emploi et mission locale
- Délégué départemental du médiateur de la République

## 1.6.2. L'accessibilité et les déplacements

### 1.6.2.1. Un territoire enclavé mais une accessibilité en cours d'amélioration



Situation de Villers-Cotterêts par rapport aux grandes infrastructures routières et ferroviaires

- **Par la route :**

La présence de la RN2, avec les travaux de mise à 2x2 voies en cours d'achèvement réduit considérablement les distances entre Villers-Cotterêts, la région parisienne et Roissy.

La RN2 a été classée en GLAT : Grande Liaison d'Aménagement du Territoire entre Paris et la Belgique. Le projet de doublement ne met que plus en avant son importance et va accroître les flux des traversées.

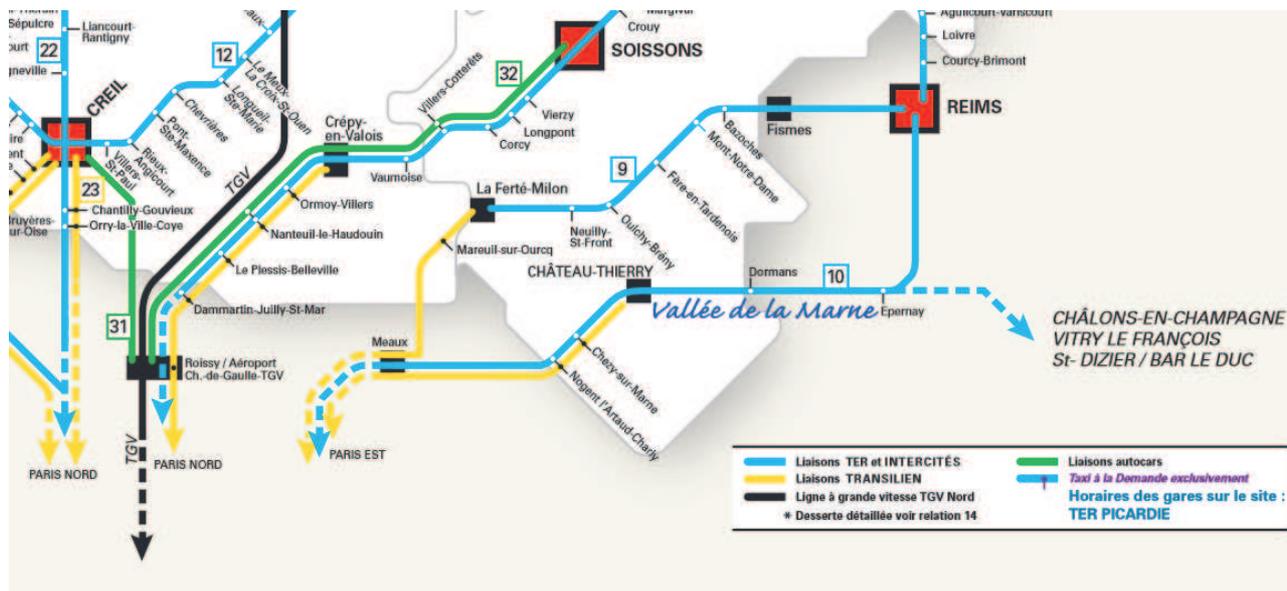
Le territoire de Villers-Cotterêts ainsi que ceux des alentours comportent des axes et infrastructures de transports parfois inadaptés qui contribuent à renforcer l'enclavement du territoire et rendent difficile les liaisons internes ainsi que les liaisons nord-sud.

- **Par le train :**

La commune comprend une gare sur son territoire, desservie par la ligne TER Picardie : Laon – Crépy-en-Valois – Paris. La fréquence de cette ligne participe également à réduire le temps de trajet vers Paris (Gare du Nord).

En effet, 16 trains desservent la gare de Villers-Cotterêts en semaine dans le sens Laon-Paris, 9 le samedi et 8 le dimanche. La fréquence est la même dans le sens inverse.

Cette ligne permet de rejoindre Paris en 45 à 50 minutes : les trains marquent généralement un seul arrêt entre Villers-Cotterêts et Paris (gare de Crépy-en-Valois), et un seul arrêt supplémentaire pour certains horaires à la gare de Dammartin-Jully-St-Mard.



Extrait de la carte du réseau régional de Picardie - Source : ter.sncf.com

### 1.6.2.2. Les transports en commun internes

Une ligne de transport scolaire permet de desservir les équipements scolaires, le matin, le midi et en fin d'après-midi. Les arrêts marqués sont les suivants : Bellieue, Belle Idée, Les Roches, Écoles maternelle Jean Zay, École élémentaire Moncond'huy, École maternelle du centre (côté Château).

Par ailleurs, depuis le 2 avril 2013, l'ensemble des communes de la CCVCFR sont desservies par le réseau Villéo/Retzéo (fusion récente des deux réseaux).

Le nouveau réseau regroupe 3 lignes urbaines (A, B et C) qui irriguent Villers-Cotterêts. Elles fonctionnent du lundi au samedi toute l'année et ne circulent pas les dimanches et jours fériés. Le nouveau réseau regroupe également un service de Transport à la Demande (TAD) : Retzéo à la Demande. Ce service dessert toutes les communes de la CCVCFR et propose des allers-retours depuis et vers Villers-Cotterêts. Retzéo à la Demande fonctionne du lundi au samedi toute l'année, sur réservation préalable (pas de circulation les dimanches et jours fériés).

Ce service rend la gare de Villers-Cotterêts accessible à l'ensemble des habitants de la CCVCFR et favorise ainsi l'utilisation du train pour les trajets vers et depuis des pôles d'emploi tels que Crépy-en-Valois, Soissons et Paris.



Plan général du réseau Villéo/Retzéo - Source : villeo-retzeo.fr



*Parking de la gare de Villers-Cotterêts*

Si le TAD représente un bon moyen de favoriser l'utilisation du train, l'intermodalité voiture-train doit également être assurée. Cela passe notamment par des aménagements qualitatifs des abords de la gare. Cette dernière comprend aujourd'hui un parking pouvant accueillir environ 255 voitures. La gare pouvant être considérée comme un équipement intercommunal, la capacité des espaces de stationnement alentours est à interroger. Il en va de même pour les liaisons douces vers la gare, notamment depuis le centre ancien.

- **Équipements et transports en commun**

La carte ci-après représente l'accessibilité des différents équipements par le réseau de transport en commun. Le réseau de bus permet une bonne desserte à la fois de la majorité des équipements et des polarités commerciales (centralité urbaine et ZACOM, zones d'aménagement commerciales).

Hormis le laboratoire d'analyses médicales et le cabinet de dentiste, les alentours de la gare n'accueillent pas d'autres types d'équipements. Or ce secteur bénéficie d'importantes facilités d'accès. Le caractère multimodal de ce secteur pourrait ainsi être davantage valorisé.

La ligne de bus C a la particularité de relier le secteur nord-est de la commune au centre ancien ainsi qu'à divers équipements, totalement absents dans ce quartier.



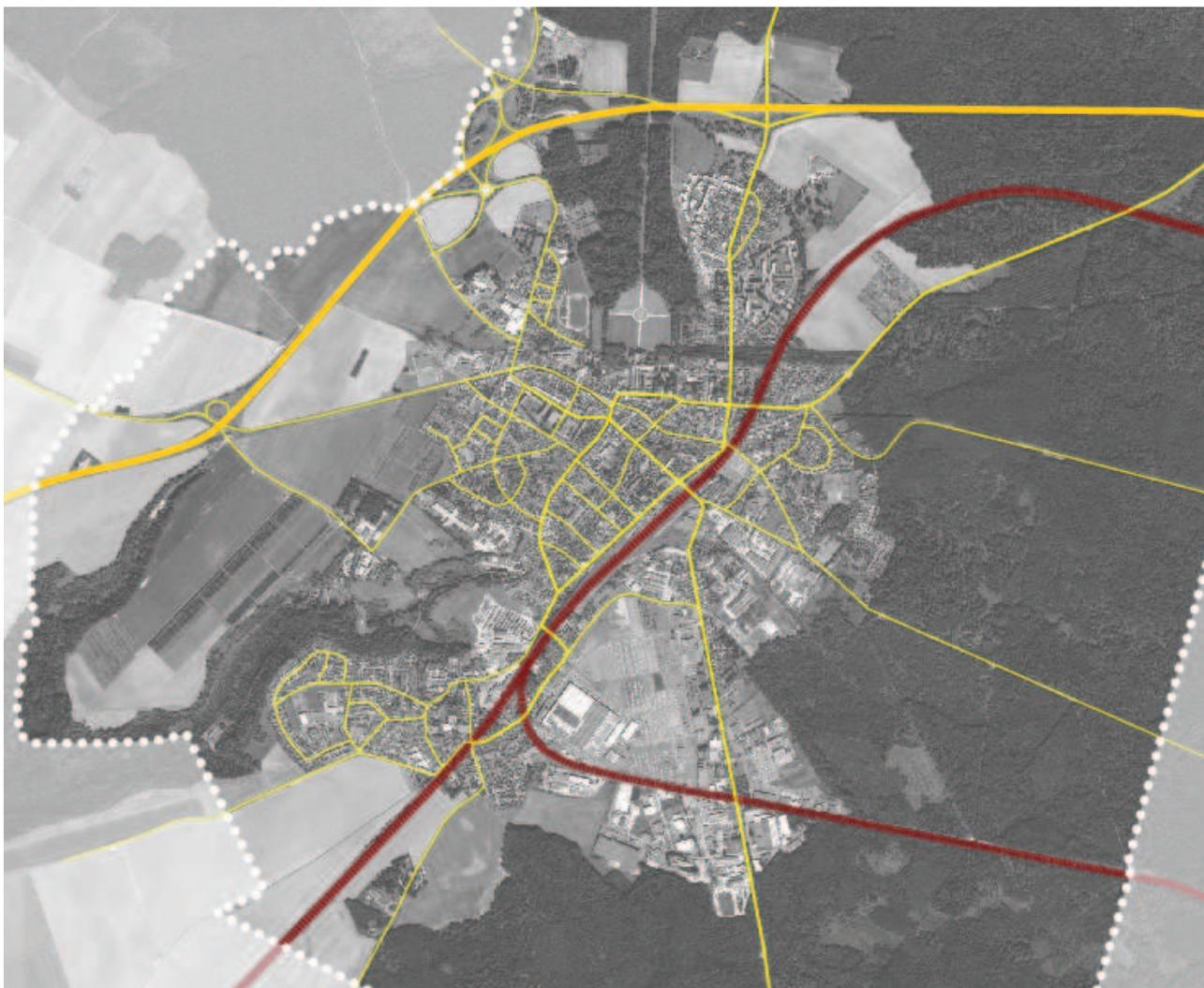
**LÉGENDE**

- |   |                        |   |                   |
|---|------------------------|---|-------------------|
|  | Equipements            |  | Voies principales |
|  | Centralité commerciale |  | Voies ferrées     |
|  | ZACOM                  |  | Contour urbain    |
|  | Ligne de bus A         |  | Contour communal  |
|  | Ligne de bus B         |   |                   |
|  | Ligne de bus C         |   |                   |

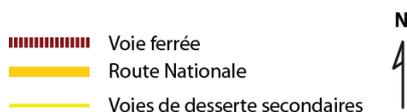


*Accessibilité des pôles d'équipements et de commerces*

### 1.6.2.3. Le réseau viaire



Carte de la voirie : zoom sur l'espace urbanisé



Hormis la route nationale 2, le réseau routier de Villers-Cotterêts est de type secondaire.

Le réseau viaire est relativement dense et requalifié sur le centre-ville historique. Des connexions restent à améliorer notamment avec la gare. Le reste du réseau s'organise de manière relativement indépendante sur les quartiers résidentiels récents du territoire : on constate la présence de plusieurs voies en impasses, notamment sur des lotissements et de dessertes en boucles.

Les principales voies de desserte interne sont :

- l'avenue de la Gare dont la requalification, avec le parking de la gare, semble nécessaire ;
- l'avenue de la Ferté Milon (RD936 allant du centre historique au sud de la commune au niveau de site Volkswagen et de la Queue d'Oigny) ;
- la rue Demoustier.

### 1.6.2.4. Des voies soumises à la Loi Barnier

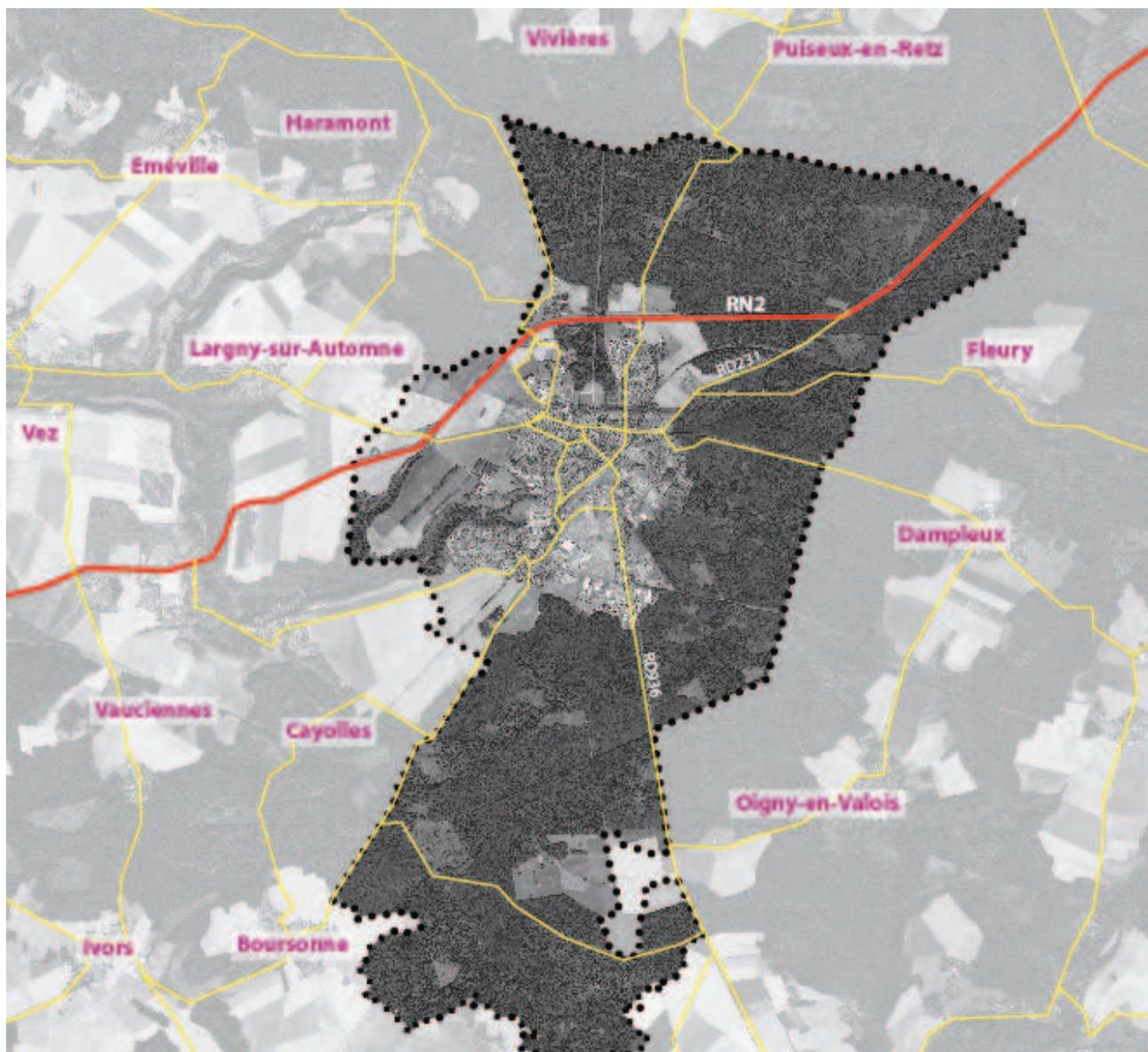
L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme institue **une « inconstructibilité » de 75m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en dehors des espaces urbanisés** soit :

- la RD 936, entre le carrefour avec la RD81 à Villers-Cotterêts et la limite de l'Oise. Décrets du 13 décembre 1952 et du 2 juin 1983.
- la RD 231, entre le carrefour de la RD973 et le carrefour avec la RN2 à l'est de Villers-Cotterêts. Décret 2 juin 1983.

**Le long de la RN 2, cette inconstructibilité est de 100 m.** Cette voie est classée comme voie express, par décret du 22 octobre 2003.

Les 3 voies concernées par la loi Barnier (RD936, RD231 et RN2) sont identifiées sur la carte ci-dessous.

Cette inconstructibilité cherche à assurer une meilleure qualité des entrées de ville. Elle peut être réduite par une étude spécifique telle que définie par la circulaire 96-32 du 13 mai 1996, qui prend en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages définissant pour ces espaces un véritable projet urbain.



Carte du réseau routier à l'échelle de la commune

### 1.6.2.5. Des pistes cyclables et des parcours piétonniers protégés

De nombreux circuits de randonnées pédestre permettent de découvrir les différents aspects, les trésors cachés parmi lesquels l'ermitage Saint-Hubert, la pierre Clouise, les étangs de Malva et de la Ramée, les fontaines, les roches, et les points de vue dans un cadre de très belles futaies.

Des itinéraires touristiques offrent une balade pittoresque à travers les villages typiques situés en lisière de la forêt de Retz.

Le **PDIPR** (approuvé par le Conseil Général le 22 novembre 1994) protège juridiquement les sentiers suivants :

Chemin rural de Coyolles à Noue

Chemin rural d'Ivors à Pisseleux (GR11)

Chemin rural dit de la Fontaine

Chemin rural de Noue à Pisseleux

Chemin de la Vallée de l'Automne



Une première piste cyclable « indépendante » et sécurisée a été aménagée par la commune en 2008 sur l'avenue de la Ferté Milon (axe de la route départementale 936). Avant l'aménagement de cet axe, le territoire ne disposait que de quelques pistes cyclables aménagées en bandes, placées sur les grands axes de circulation.



*Piste cyclable aménagée en 2008 sur l'avenue de la Ferté Milon (RD936) – Source : Routes n°105 – Septembre 2008*

La **forêt de Retz** est le terrain privilégié pour les activités de promenade. Ces usages existes mais peuvent cependant être freinés par l'état de ce milieu : chemins défoncés, ornières, absence de signalisation, coupes « à blanc »...

# 1.7. ANALYSE URBAINE ET FONCIERE

## CE QU'IL FAUT RETENIR

### ATOUS :

- Des séquences urbaines diverses
- Des espaces de stationnement répartis sur l'ensemble du territoire, en particulier à proximité des équipements

### CONTRAINTES :

- Un secteur gare en recherche d'identité
- Des voies encombrées à proximité de la gare
- Des espaces de stationnement perturbant la lisibilité des parcours piétons
- Des espaces de stationnement d'équipements publics périodiquement inexploités

### ENJEUX :

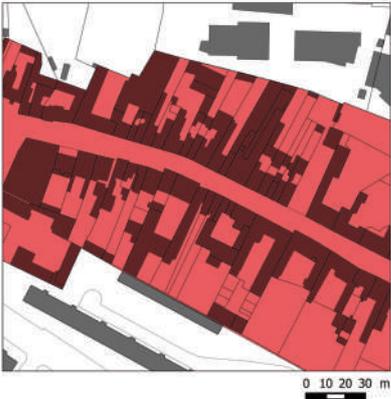
- Conforter l'identité de chaque séquence urbaine
- Développer la mutualisation des aires de stationnement des équipements dont la fréquentation est périodique.
- Engager une réflexion sur le stationnement aux abords de la gare (type de stationnement moins consommateur d'espace) ainsi que sur les voies perpendiculaires à la voie de chemin de fer dont les bas-côtés sont encombrés, notamment la semaine, entraînant une circulation compliquée.
- Prendre en compte la fluidité et la lisibilité des parcours piétons dans l'aménagement des espaces de stationnement, notamment aux abords des commerces et équipements

## 1.7.1. Structure urbaine

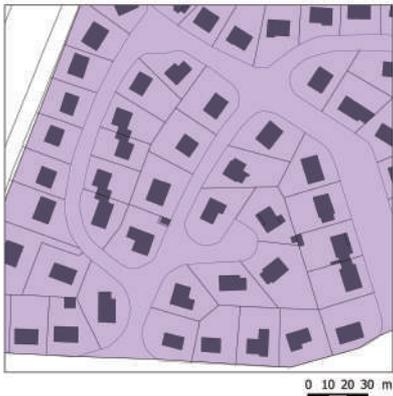
À la lecture de l'enveloppe urbaine de Villers-Cotterêts, il est possible d'identifier de façon spatialisée les différents types de tissus urbains de la commune. Ainsi, on retrouve sept séquences urbaines dont chacune fait référence à une typologie et une implantation bâties différenciables.

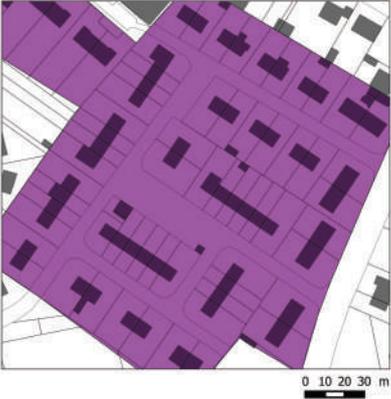


	Centre ancien		Habitat collectif
	Extension en continuité du centre ancien		Équipements
	Lotissement pavillonnaire, <i>maisons en milieu de parcelle</i>		Activités et d'industries
	Lotissement pavillonnaire, <i>maisons mitoyennes</i>		

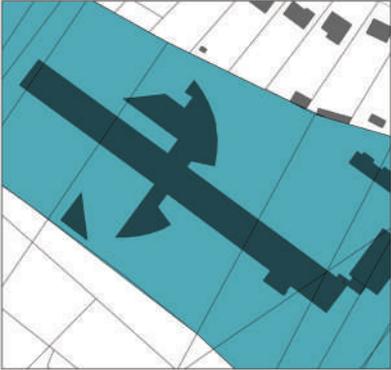
Séquence	Illustration	Description
<p>Centre ancien</p>	  	<p>Le tissu ancien du centre-ville s'est constitué autour du château.</p> <p>Les constructions du centre-ancien sont essentiellement des maisons de ville, implantées à l'alignement des voies, en limites séparatives et de faible hauteur: rez-de-chaussée avec un étage ou éventuellement des combles aménageables.</p> <p>Ces constructions s'implantent sur un parcellaire très morcelé, produit des siècles d'histoire. L'exploitation du parcellaire en profondeur détermine une hiérarchisation des espaces, allant des lieux publics, rue ou place, aux lieux privés, en passant par des espaces intermédiaires constitués par les cours intérieures communes, auxquelles on accède par un porche surmonté de constructions. La continuité bâtie est la règle essentielle: chaque nouvel élément vient s'accoler au précédent pour finalement composer l'espace public: rue, cour ou place.</p> <p>Le centre ancien est le cœur de l'armature de commerces et de services de la ville. Ils occupent les rez-de-chaussée des bâtiments. Par exemple, les rues Mangin, Général Leclerc, de Verdun, place du Docteur Moufflier offrent un continuum de commerces et services en front de rue.</p> <p>On retrouve cette implantation de type centre-ancien à Pisseleux (parcellaire irrégulier, implantation irrégulière...) où la morphologie ressemble à celle d'un village rue. En effet, le cœur ancien est implanté le long de la rue du Grand Montoir. Cet ancien village est séparé de la ville par la vallée de l'Automne et la voie ferrée.</p> <p><u>Hauteur</u> : R+1 + combles</p>

Séquence	Illustration	Description
<p>Extension en continuité du centre ancien</p>	  	<p>L'urbanisation s'est faite de façon plus dense à proximité immédiate du centre-ville et le long des axes structurants de la commune : rue Demoustier, rue Dumas, rue du Pleu. Au-delà de ces voies, l'urbanisation s'est faite de façon plus lâche.</p> <p>Cette zone péri-centrale présente donc un tissu urbain mixte. Des éléments architecturaux intéressants y sont à préserver.</p> <p>On y retrouve le parcellaire étroit et laniéré semblable à celui du centre ancien mais moins dense. Ici l'habitat individuel est plutôt ancien sous forme de maisons avec rez-de-chaussée et un ou deux étages, avec jardins en fond de parcelle. Les implantations se font en recul de quelques mètres par rapport à la voirie publique et l'implantation en limites séparatives devient moins fréquente.</p> <p>On devine une sorte de continuité avec la densité du centre-ville.</p> <p><u>Hauteur</u> : R+1 – R+2</p>

Séquence	Illustration	Description
<p><b>Lotissement pavillonnaire</b> <b>Maisons en milieu de parcelle</b></p>	  	<p>Le parcellaire plus aéré de cette séquence a permis des implantations en milieu de parcelle. La maison est ainsi souvent entourée d'un jardin. La forme irrégulière des parcelles rend les implantations hétérogènes (retrait par rapport à la voie irrégulier, orientation parallèle par rapport à la voie ou adjacente...) et crée ainsi une diversité intéressante.</p> <p>Enfin d'anciens champs, épargnés jusqu'alors de l'urbanisation de la ville ont finalement fait l'objet de procédures de lotissements d'époque plus ou moins récente. La morphologie urbaine ainsi définie est très caractéristique : parcellaires aux formes géométriques régulières perpendiculaires à la voie.</p> <p>Les habitations y sont de type R+combles et s'implantent le long de voies secondaires.</p> <p>On remarquera que ces derniers lotissements sont des avancées de la ville au sein du milieu naturel des champs ou de la forêt. Si l'intégration des programmes à proximité de la forêt est intéressante puisqu'elle offre un écrin verdoyant (opération allée Edmond Dantes entre autre), la juxtaposition des lotissements aux champs est plus brusque, le réseau viaire se terminant parfois dans des champs (rue de la Salamandre par exemple). Le parcellaire régulier orthogonal des lotissements jouxtant les immenses parcelles agricoles illustre bien cette rupture.</p> <p><u>Hauteur</u> : R+ combles</p>

Séquence	Illustration	Description
<p><b>Lotissement pavillonnaire</b></p> <p><b>Maisons mitoyennes</b></p>	 	<p>Cette séquence propose une implantation bâtie dense et régulière aux constructions alignées jointives formant des blocs : rue des Faons, rue des Amazones, rue des écureuils</p> <p>Les habitations y sont de type R+combles à R+1+combles et s'implantent le long de voies secondaires.</p> <hr/> <p><u>Hauteur</u> : R+ combles – R+1 + combles</p>

Séquence	Illustration	Description
<p><b>Habitat collectif</b></p>	  	<p>Des extensions plus récentes, sous forme de collectifs, se sont greffées au centre ancien.</p> <p>Ainsi l'ancien parc Salanson a été urbanisé par un ensemble d'immeubles. Hauts, implantés isolément, dans un espace aéré, ils contrastent avec le reste du centre dense et bas. L'espace vert commun rappelle l'ancien parc, créant une aération dans la ville.</p> <p>D'autres immeubles collectifs sont également implantés en centre-ville. Cependant, de taille plus modeste, ils sont souvent implantés en cœur d'îlots, laissant en façade sur rue des maisons plus anciennes. Ils s'intègrent donc plus harmonieusement dans le cadre bâti du centre-ville.</p> <p>Les immeubles collectifs sont de type R+1 à R+5.</p> <p><u>Hauteur</u> : R+ combles – R+1 + combles</p>

Séquence	Illustration	Description
<p><b>Tissu d'équipements, d'activité et d'industrie</b></p>	 <p>0 10 20 30 m</p>	<p>Au XIXe siècle, la commune a connu un développement industriel lié à l'exploitation du bois. De nombreuses scieries se sont implantées en profitant de la proximité de boisements ainsi que de la desserte par la voie ferrée. Elle s'est donc tout naturellement développée initialement le long de la voie ferrée coté est.</p>
	<p><i>Equipements</i></p>  <p>0 10 20 30 m</p>	<p>Les nouvelles implantations se sont donc développées également de ce côté de la voie ferrée, le long de la voie de la Ferté Milon, séparant bien la zone industrielle de la ville. L'emprise la plus importante est celle du groupe Volkswagen.</p>
	<p><i>Activité</i></p> 	<p>Les zones industrielles et artisanales sont essentiellement implantées au-delà de la voie ferrée en continuité avec les premières implantations proto-industrielles liées entre autre à l'exploitation du bois.</p>
		<p>Les zones commerciales se sont implantées dans cette continuité.</p> <p>Plusieurs équipements se sont aussi installés sur le même principe de grandes parcelles, comme le pôle récent formé par le Lycée, la médiathèque et la salle de spectacle fait concurrence à l'attractivité du centre-ville.</p>

## 1.7.2. Analyse des capacités de stationnement

Les cartes suivantes présentent l'identification des types d'espaces de stationnement identifiés selon les critères de la Loi ALUR. Comme il s'agit de surfaces, principalement dévolues au stationnement, accessibles librement, cela inclut certains parkings liés aux aires commerciales lorsqu'ils sont à proximité de zones d'habitat

Le potentiel de mutualisation de ces espaces est amené à être évalué dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables et des opérations d'aménagement et de programmation. La disponibilité et la fréquentation des espaces de stationnement sont à interroger pour anticiper les besoins et déterminer des potentiels de mutualisation entre ces espaces.

On peut donc se poser les questions suivantes :

- *Les parcs de stationnement publics offrent-ils suffisamment de places?*
- *Les espaces de stationnement au sein des opérations de logements sont-ils correctement dimensionnés ?*
- *Les gabarits de ces parcs de stationnement satisfont-ils pleinement les besoins pendulaires auxquels ils sont soumis?*
- *Sont-ils bien localisés?*
- *Sont-ils correctement signalisés?*
- *Vers quelles autres fonctions urbaines peuvent-ils être destinés ?*

D'autre part, l'usage d'une place de stationnement diffère selon sa typologie, le statut de l'utilisateur (habitant ou visiteur) et la temporalité (durée, et moment de la journée).

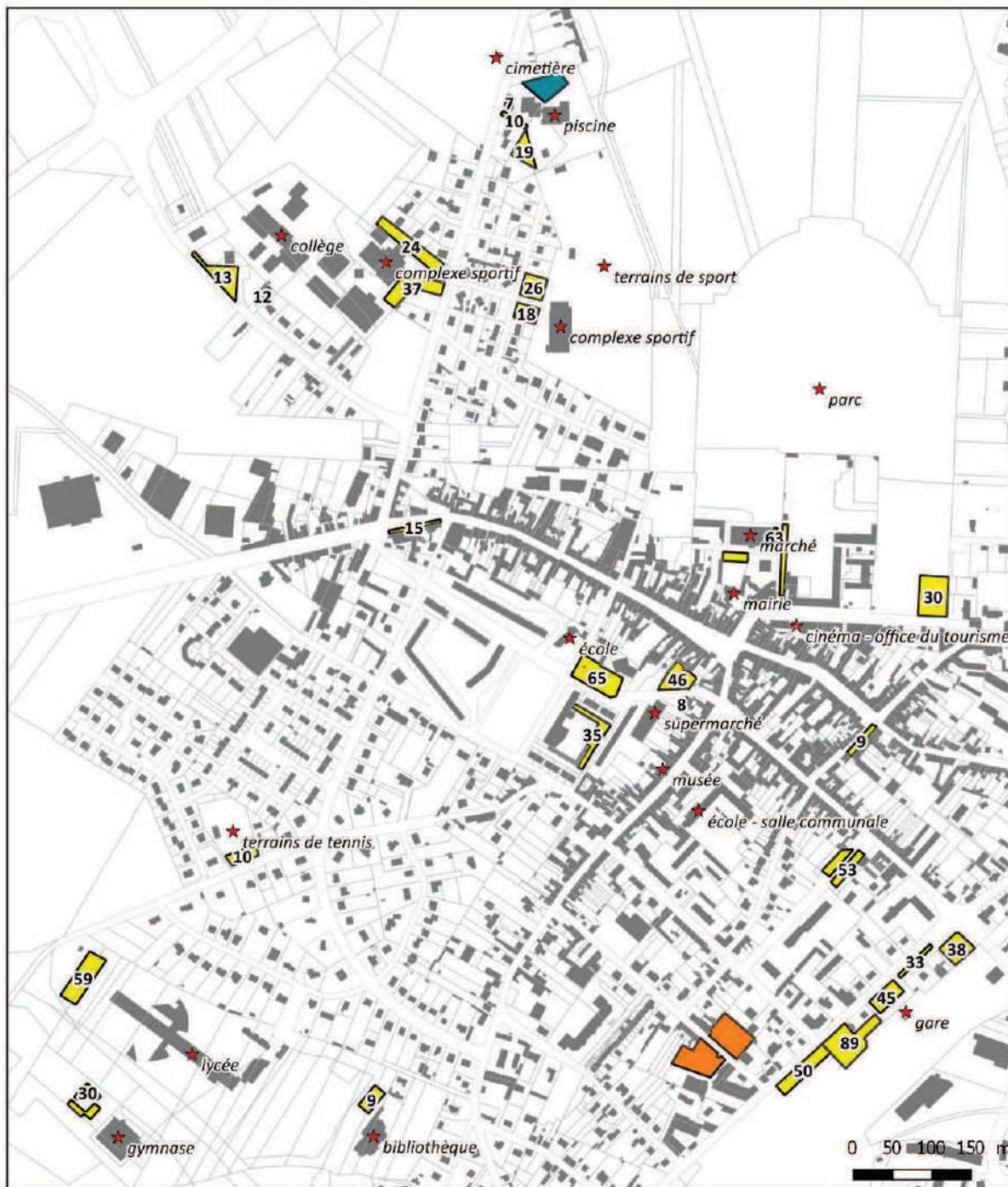
Les cartes suivantes distinguent les aires de stationnement dédiées aux automobiles, aux bus ou encore aux camping-cars et caravanes. Elles affichent également le nombre de places de stationnement disponibles.

Les grands équipements de la commune ont également été identifiés sur les cartes afin de les mettre en parallèle avec le stationnement disponible sur la commune.

La commune a, pour cette analyse, été divisée en trois secteurs :

- Le centre-ville
- Pisseleux
- La Plaine Saint-Rémy

## Le centre-ville



### Légende

- ★ Equipements majeurs
- Stationnements automobiles
- Stationnements bus
- Stationnements camping-cars/caravanes

La plupart des aires de stationnement du centre-ville sont liées à des équipements communaux ou intercommunaux.



*Aire de stationnement de la piscine intercommunale*

Ces aires de stationnement sont souvent peu fréquentées en journée la semaine.

Contrairement à certaines autres, plus proches du centre-ville et à proximité des commerces qui sont saturées en journée.



*Parking complet en face du Leclerc express, rue Ernest d'Hauterive, entraînant la saturation des espaces publics à proximité*



*Rue Alexandre Dumas*

Les places de stationnement le long des espaces publics du centre-ville sont eux aussi très fréquentés. Alors que certaines aires de stationnement, servent d'apoint lors de manifestations.



*Parking Grand Bosquet, vide la journée en semaine*

## Le secteur de la gare : un quartier à enjeux en termes de déplacements

La gare présente aujourd'hui 255 places de stationnement réparties sur différentes aires de stationnement.

L'offre qualitative et quantitative en stationnement de cet équipement est sinequanone à son attractivité afin de permettre le report modal. En effet, ces espaces de stationnement absorbent les flux quotidiens des usagers dont les trajets domicile/travail sont en partie desservis par la ligne ferroviaire.



*Une des aires de stationnement devant le gare*

## Pisseleux



### Légende

- ★ Equipements majeurs
- Stationnements automobiles
- Stationnements bus
- Stationnements camping-cars/caravanes

Le secteur de Pisseleux présente des aires de stationnement aux abords des équipements scolaires.



*Parking du Collège François 1er*

Cent places sont quant à elles dédiées au supermarché. Ce dernier étant au cœur d'une zone d'habitat et en libre accès, il doit également absorber les flux pendulaires des riverains et leurs visiteurs.



*Parking du Supermarché, rue Marignan*

## La Plaine Saint-Rémy



### Légende

- ★ Equipements majeurs
- Stationnements automobiles
- Stationnements bus
- Stationnements camping-cars/caravanes

Le secteur est principalement résidentiel et présente donc des stationnements majoritairement le long de la voirie ou privatives à certaines opérations de logements.

Le secteur ne présente ainsi que deux aires de stationnement à proximité de la salle communale, dont l'une est fermée au public entraînant une saturation de l'espace public au sein de la même rue.



*Parking de la salle communale Gérard Philippe, Rue d'Artagnan*



*Encombrement de la voie, Rue d'Artagnan*

### ENJEUX LIES AU STATIONNEMENT

- Développer la mutualisation des aires de stationnement des équipements dont la fréquentation est périodique.
- Engager une réflexion sur le stationnement aux abords de la gare (type de stationnement moins consommateur d'espace) ainsi que sur les voies perpendiculaires à la voie de chemin de fer dont les bas-côtés sont encombrés, notamment la semaine, entraînant une circulation compliquée.
- Prendre en compte la fluidité et la lisibilité des parcours piétons dans l'aménagement des espaces de stationnement, notamment aux abords des commerces et équipements

### 1.7.3. Évolution de la tache urbaine sur les 10 dernières années

- **2005**

En 2005, les permis de construire qui ont été déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de 24 logements collectifs, 33 maisons individuelles, 10 locaux d'activité et un centre paroissial. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 4,3 ha.



- 2006

En 2006, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de six logements collectifs, 17 maisons individuelles, un pavillon de chasse, une construction industrielle accompagnée de bureaux et un hypermarché. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 5,4 ha.



- 2007

En 2007, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de neuf maisons individuelles, 86 logements collectifs, quatre locaux d'activité, un cabinet médical, une extension industrielle, une école de conduite, un hôtel d'entreprise, un centre de lavage et une concession automobile. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 8 ha.



- 2008

En 2008, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de 36 maisons individuelles, 78 logements collectifs, une extension de bâtiment industriel, cinq garages et une résidence sociale. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 4,2 ha.



- 2009

En 2009, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de sept maisons individuelles, un lotissement de 23 lots, 75 logements collectifs et un super marché. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 6,6 ha.



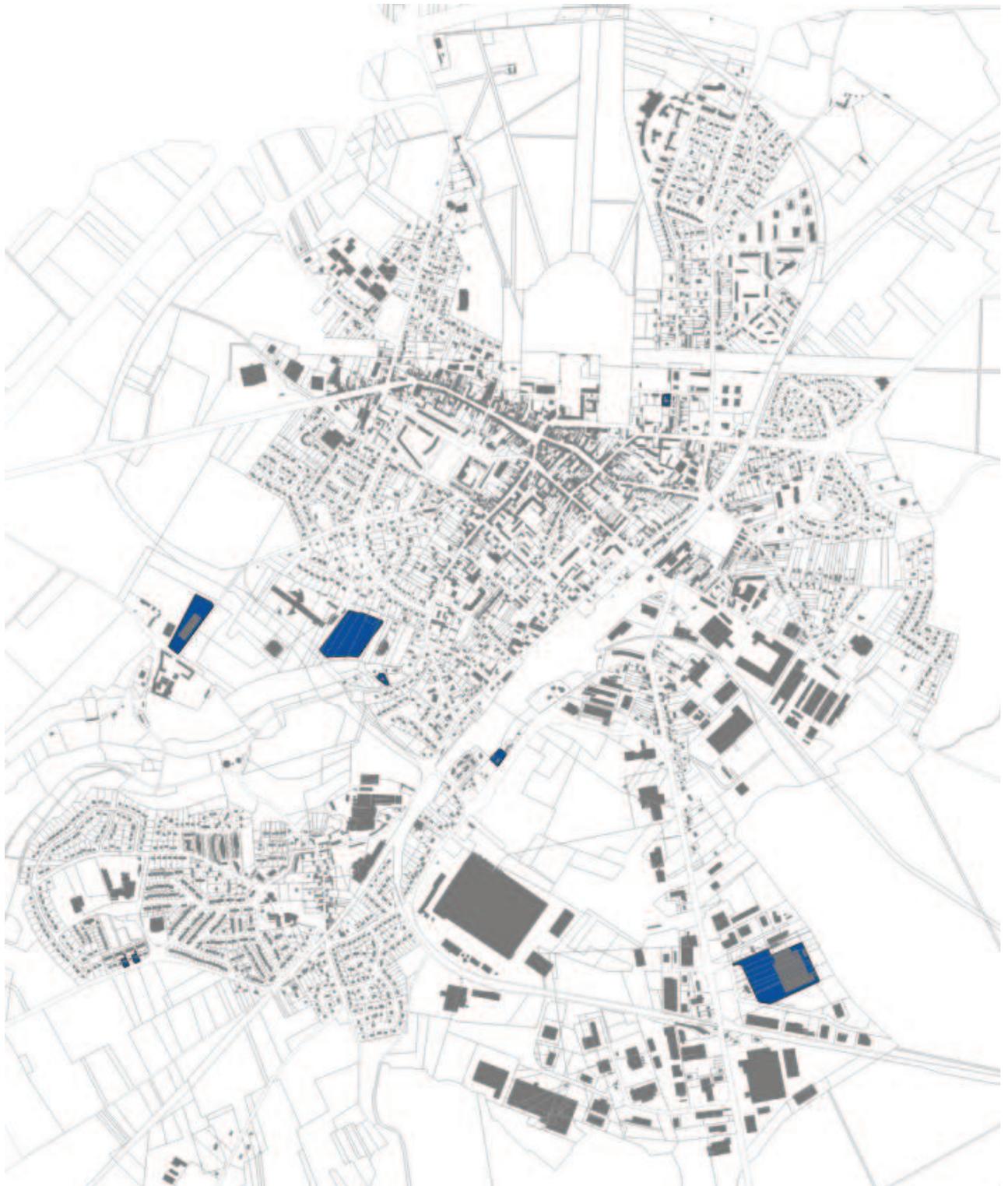
- 2010

En 2010, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de huit maisons individuelles, un lotissement, un EHPAD et l'extension d'une mosquée. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 2,3 ha.



- 2011

En 2011, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de cinq maisons individuelles, un EHPAD, un hypermarché, un bâtiment de stockage communal et un bâtiment relai de la CCVCFR. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 5,5 ha.



- 2012

En 2012, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de quatre maisons individuelles, 72 logements collectifs et un site de production de plaquettes forestières. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 3,6 ha.



- 2013

En 2013, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de deux maisons, 17 logements collectifs, un cabinet dentaire, deux nouvelles surfaces commerciales, un local de découpe laser et un restaurant scolaire. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 4,4 ha.



- 2014

En 2014, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de quatre maisons individuelles ainsi que des locaux d'activité. Ces permis de construire représentent une consommation d'espace d'environ 2,1 ha.



- 2015

En 2015, les permis de construire déposés et délivrés à Villers-Cotterêts consistaient en la création de 19 maisons individuelle, 55 logements collectifs, ainsi que des locaux d'activité. Ces permis de construire représentent une consommation d'environ 6,8 ha.

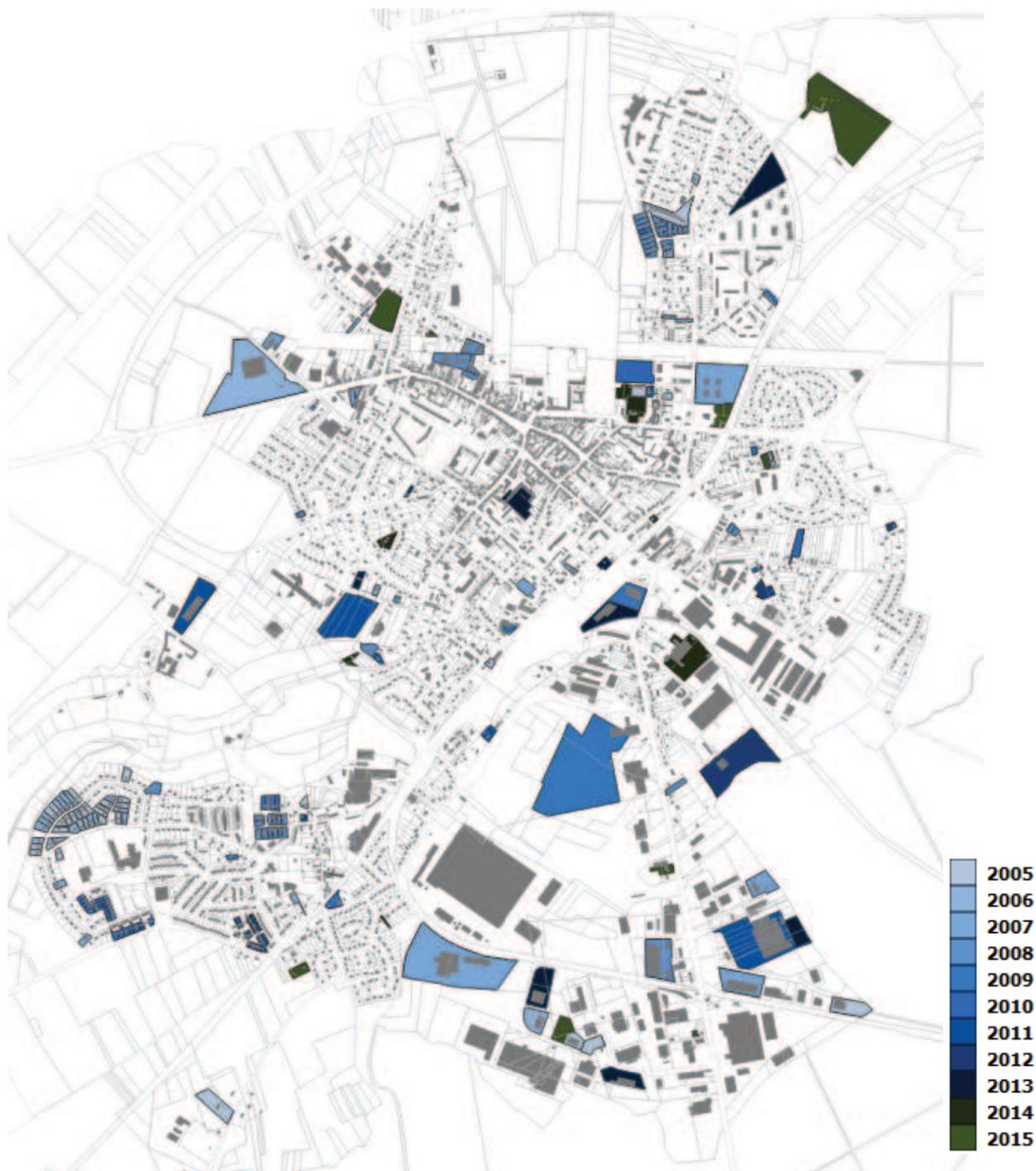


- **Bilan des 10 ans**

Sur la période 2005-2015, ce sont environ 53,2 ha qui ont été consommés sur le territoire de Villers-Cotterêts pour la réalisation de logements individuels et collectifs, de locaux commerciaux et d'activité ainsi que pour des constructions d'intérêt collectif.

La répartition des nouvelles constructions est globalement homogène sur le territoire. Les locaux commerciaux et d'activité se concentrent néanmoins au Sud-est de la ligne de chemin de fer.

Quant aux habitations, les nouveaux lotissements ils représentent pour la plupart des avancées de ville au sein de milieux naturels, notamment des champs. Plusieurs de ces opérations ont eu lieu au Sud-ouest de la ville.



## 1.7.4. Analyse du potentiel foncier