

3. CHAPITRE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAL

3.1. Les étapes de construction du projet communal

3.1.1. Scénarios de développement

3.1.1.1. Imaginer Villers-Cotterêts demain

Cette phase, préalable à la définition du projet communal répond à deux grands objectifs :

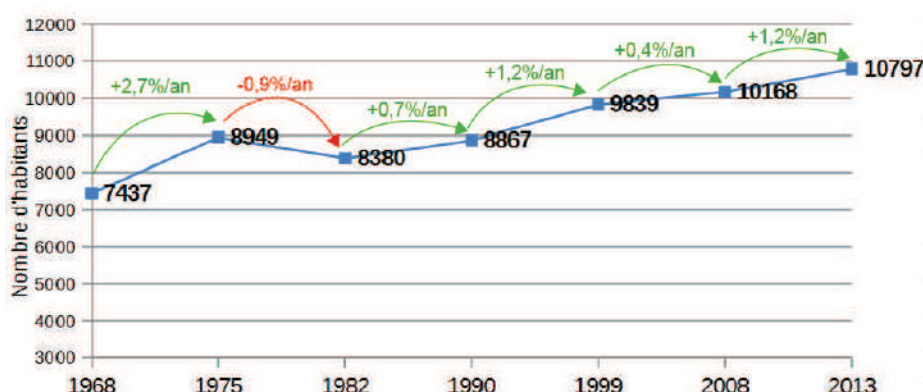
- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et son impact, en réalisant des prospectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Hiérarchiser les principes du développement futur : des scénarios d'aménagement qui définissent des priorités dans les stratégies de développement afin de retenir celles qui constitueront le parti d'aménagement, projet de la commune.

Pour imaginer la physionomie de la commune de Villers-Cotterêts à l'horizon 2030, avoir une vision prospective d'évolution de la population s'avère indispensable.

La définition du scénario se fait à partir de trois questionnements :

- **Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?**
- **Quels seront les besoins induits ?**
- **Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir et où ?**

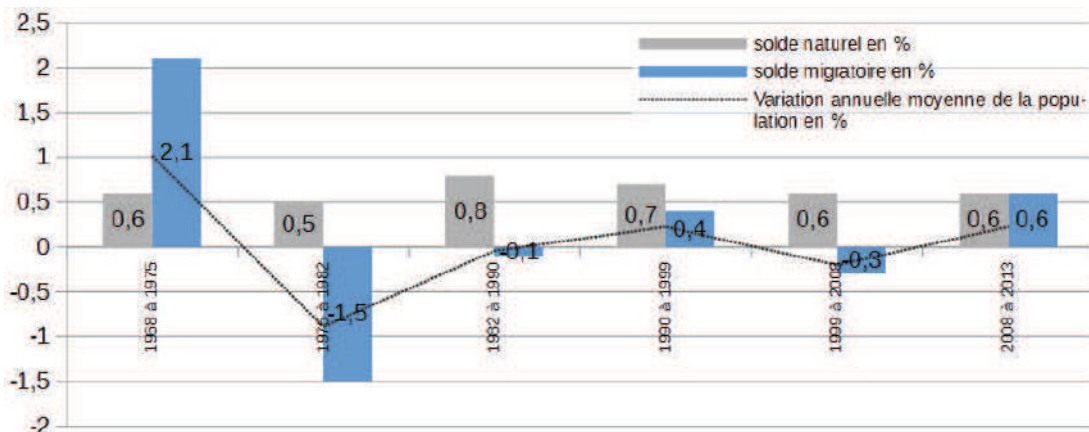
Après un épisode de forte croissance démographique entre 1968 et 1975, le rythme s'essouffle et le nombre d'habitants continue de diminuer à Villers-Cotterêts jusqu'au début des années 1980. Puis, la croissance reprend de façon stable et relativement modérée.



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

La commune présente d'autre part un solde migratoire 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 Pisseleux.
- 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.**



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

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir un scénario pragmatique pour la commune. Celui-ci doit néanmoins être considéré avec prudence. Les chiffres qui en découlent doivent permettre de définir une tendance. Ils ne sont pas à considérer comme des « seuils » de population à atteindre mais sont conçus comme des outils d'aide à la décision qui permettent d'orienter les choix de développement de la commune.

Des scénarios de développement sont donc proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la commune sur une échéance de 10-15 ans environ. Ils concernent l'ensemble du territoire communal mais doivent également prendre en compte son intégration avec d'autres territoires de projets qui peuvent générer des impacts importants sur le développement de la commune de Villers-Cotterêts.

Ces scénarios devront être débattus, interrogés, évalués pour permettre de définir le scénario qui servira de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD et des Orientations d'aménagement et de Programmation, deux documents essentiels du dossier du PLU, qui argumenteront le projet communal et fonderont le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers. Chaque scénario est une hypothèse évaluée, au sens où elle sera mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux... et plus largement du développement durable.

3.1.1.2. Le calcul du point mort

La recherche du maintien de la croissance de la population, un objectif souhaité

Les infrastructures, les équipements et services de la commune de Villers-Cotterêts répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de 10 797 habitants environ (INSEE 2013). Le fonctionnement des équipements et la rentabilité de ces investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

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

L'ensemble de ces phénomènes sont regroupés pour calculer le point mort, permettant le maintien de la population communale sur la **période 2016 – 2030**.

- **Le renouvellement**

Le renouvellement correspond à la vie du parc de logements en dehors de la construction neuve.

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

Pour rappel, sur la période 2008 - 2013, le taux de renouvellement est de **- 0,98 %**. De ce fait, un certain nombre de logements ont été réinjectés dans le parc durant cette période.

Lorsque ce pourcentage est négatif, on estime que le nombre de nouveaux logements construits augmente moins vite que le nombre total de logements du parc. Ceci peut s'expliquer par des divisions de logements et des changements d'usage.

➤ HYPOTHESE 1

- renouvellement

- 0,45 %

➤ HYPOTHESE 2

- renouvellement

- 0,30 %

➤ HYPOTHESE CHOISIE

- renouvellement

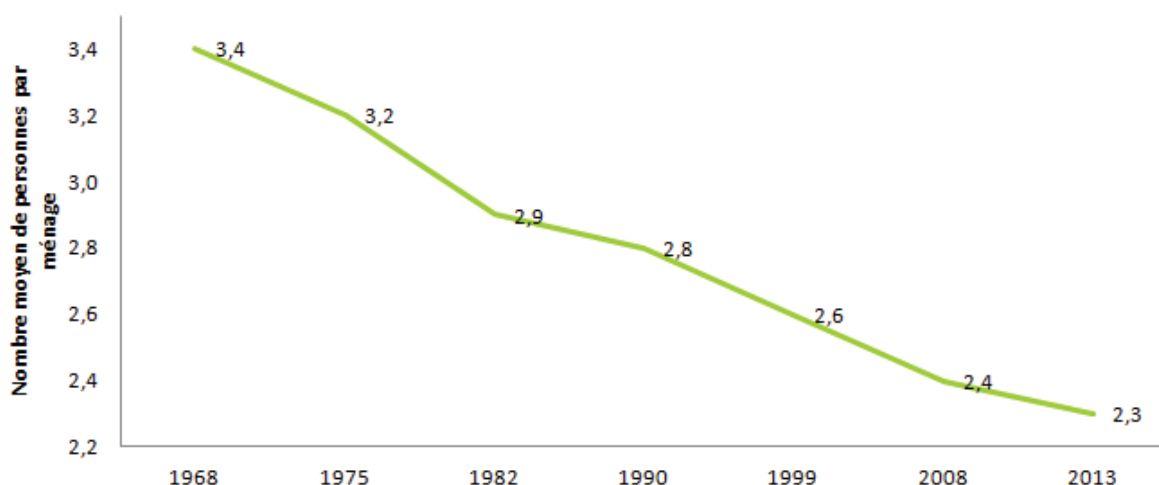
- 0,45 %

L'hypothèse choisie part du principe que la commune a engagé une démarche volontariste visant au renouvellement de constructions existantes.

• Le desserrement

Le desserrement correspond à la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages.

Villers-Cotterêts, comme toutes les communes du territoire national, voit le nombre d'habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de la décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage pour loger un même nombre d'habitants. A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.



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

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

Dans le cas de l'hypothèse 1, la taille des ménages se stabilise. L'hypothèse 2 propose une réduction de la taille des ménages identique à celle observée au cours de la période 2008-2013.

➤ HYPOTHESE 1

- desserrement estimation basse **2,3**
- desserrement estimation haute **2,25**

➤ HYPOTHESE 2

- desserrement estimation basse **2,20**
- desserrement estimation haute **2,15**

➤ HYPOTHESE CHOISIE

- desserrement **2,15**

L'hypothèse choisie estime que le phénomène de desserrement des ménages progressera.

- **La variation des résidences secondaires et logements vacants**

Cette variation correspond à la prise en compte de la fluidité du marché associée à des modes d'occupation non destinés à une occupation de type résidence principale.

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...). Pour rappel, le pourcentage de logements vacants sur la période 2008-2013 est de 6,7%.

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 %).

➤ **HYPOTHESE 1**

- résidences secondaires	1,2 %
- logements vacants	4,0 %

➤ **HYPOTHESE 2**

- résidences secondaires	1,2 %
- logements vacants	6,0 %

➤ **HYPOTHESE CHOISIE**

- résidences secondaires	1,2 %
- logements vacants	6,0 %

L'hypothèse choisie estime que la part des résidences secondaires va rester identique à celle de la période antérieure.

En revanche la mobilisation des logements vacants peut varier de manière considérable. L'hypothèse choisie part du principe que la commune entame une démarche visant à la diminution des logements vacants, passant de 6,7 % à 6 %.

- **Les logements construits depuis le dernier recensement INSEE**

De plus, la commune, qui poursuit son développement, est concernée par des évolutions récentes, liées à des projets immobiliers et des divisions parcellaires menant à une production de logements.

Cette production de logements, en phase de projet ou en cours de construction, doit être prise en compte afin de garantir ses objectifs de développement maîtrisé. Par conséquent ces nouveaux logements seront déduits du nombre de logements à produire en plus énoncé plus tôt.

70 logements ont été construits en 2014 et 2015, ce qui réduit le nombre de logements nécessaires à construire sur la commune.

Logements construits en 2014-15 **70**

- La synthèse de l'hypothèse choisie et du point mort

Rappel des taux déterminés

➤ HYPOTHESE 1

- renouvellement	- 0,45 %
- desserrement estimation basse	2,25
- desserrement estimation haute	2,20
- résidences secondaires	1,2 %
- logements vacants	4,0 %
- logements construits en 2014-15	70

➤ HYPOTHESE 2

- renouvellement	- 0,30 %
- desserrement estimation basse	2,25
- desserrement estimation haute	2,20
- résidences secondaires	1,2 %
- logements vacants	6,0 %
- logements construits en 2014-15	70

➤ HYPOTHESE CHOISIE

- renouvellement	- 0,45 %
- desserrement	2,15
- résidences secondaires	1,2 %
- logements vacants	6,0 %
- logements construits en 2014-15	70

Besoins théoriques en logements entre 2014 et 2030 issus du point mort

➤ HYPOTHESE 1

ESTIMATION AVEC DESSERREMENT <u>BAS</u>		ESTIMATION AVEC DESSERREMENT <u>HAUT</u>	
Renouvellement	- 380	Renouvellement	- 380
Desserrement	101	Desserrement	208
Résidences secondaires	- 1	Résidences secondaires	1
Logements vacants	- 134	Logements vacants	- 130
Logements construits en 2014-15	- 70	Logements construits en 2014-15	- 70
Nombre de logements total	- 484	Nombre de logements total	- 372

➤ HYPOTHESE 2

ESTIMATION AVEC DESSERREMENT <u>BAS</u>		ESTIMATION AVEC DESSERREMENT <u>HAUT</u>	
Renouvellement	- 253	Renouvellement	- 253
Desserrement	101	Desserrement	208
Résidences secondaires	- 1	Résidences secondaires	1
Logements vacants	- 56	Logements vacants	- 50
Logements construits en 2014-15	- 70	Logements construits en 2014-15	- 70
Nombre de logements total	- 279	Nombre de logements total	- 174

➤ HYPOTHESE CHOISIE

Renouvellement	- 380
Desserrement	319
Résidences secondaires	2
Logements vacants	- 15
Logements construits en 2014-15	- 70
Nombre de logements total	- 144

L'hypothèse choisie induit un nombre de logements total nécessaire négatif. Ainsi, le besoin en constructions de nouveaux logements est à pondérer de ce montant.

3.1.2. Combien de logements à construire à l'horizon 2030 et quels besoins en logements

3.1.2.1. L'impact des documents supra-communaux

PRESCRIPTIONS DU SCOT :

Horizon 2030

- S'orienter vers un objectif de 12 500 habitants à Villers-Cotterêts.
 - Créer de nouvelles zones d'habitat durables sur la ville-centre (Quartier Silo-Gare, Portes du Valois, secteur du Thonin) : répartition de l'offre de nouveaux logements, commerces, services, activités économiques à partir d'objectifs de rééquilibrage habitat/emploi.
 - Proposer par opération les valeurs minimales de densité nette (hors espaces publics et voiries) :
 - 25 à 50 log/ha autour de la gare et aux Portes du Valois,
 - 20 à 40 log/ha dans le tissu urbain constitué.
 - Accentuer la production de logements avec un objectif maximal de 1 350 nouveaux logements et une enveloppe foncière maximale de 52 ha pour les zones d'urbanisation nouvelle destinées à l'habitat.
 - Garantir des objectifs minimaux de 10% de logements aidés sur les principales opérations d'habitat.
- Prévoir une part de logements intermédiaires dans les nouvelles opérations de logements.
- Réhabiliter le parc existant selon le PLH.
 - Ne pas dépasser 55 % de la construction neuve en extensions urbaines.

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.

- L'hypothèse de croissance à l'horizon 2030

Les tendances passées

Les tendances observées sur les décennies passées sont les suivantes :

- Une croissance de la population relativement modérée depuis les années 1980.
- Une population jeune malgré un vieillissement constaté sur les dernières années.
- Une diminution continue de la taille des ménages.

Le choix d'un taux de variation annuel moyen

Les tableaux ci-dessous représentent différentes estimations de besoin en logements suivant le taux de croissance démographique et variant en fonction des deux hypothèses de point mort.

- Un taux de variation annuel moyen de **1 %**

Pour rappel, le taux de croissance sur la période 2008-2013 à Villers-Cotterêts était de 1,2%.

D'autre part, la croissance démographique maximale préconisée par le SCoT à l'échelle de la CCVCFR est de 1%.

➤ HYPOTHESE 1

ESTIMATION AVEC DESSERREMENT BAS

Population nouvelle projetée	12 556
Habitants supplémentaires /2015	1 741
Besoin en logements pop. nouvelle	774
Besoin en logements point mort	- 485
Besoin lié aux RSLV / desserrement	111
Besoin en logement total	400
soit en logements par an	27

ESTIMATION AVEC DESSERREMENT HAUT

Population nouvelle projetée	12 556
Habitants supplémentaires /2015	1 741
Besoin en logements pop. nouvelle	791
Besoin en logements point mort	- 372
Besoin lié aux RSLV / desserrement	112
Besoin en logement total	531
soit en logements par an	35

➤ HYPOTHESE 2

ESTIMATION AVEC DESSERREMENT BAS

Population nouvelle projetée	12 556
Habitants supplémentaires /2015	1 741
Besoin en logements pop. nouvelle	774
Besoin en logements pop. actuelle	- 279
Besoin lié aux RSLV / desserrement	124

Besoin en logement total	619
soit en logements par an	41

ESTIMATION AVEC DESSERREMENT HAUT

Population nouvelle projetée	12 556
Habitants supplémentaires /2015	1 741
Besoin en logements pop. nouvelle	791
Besoin en logements pop. actuelle	- 174
Besoin lié aux RSLV / desserrement	136

Besoin en logement total	753
soit en logements par an	50

Le tableau ci-dessous représente l'estimation des besoins en logements suivant le taux de croissance démographique et l'hypothèse de point mort choisie.

➤ HYPOTHESE CHOISIE

Population nouvelle projetée	12 556
Habitants supplémentaires /2015	1 741
Besoin en logements pop. nouvelle	810
Besoin en logements point mort	- 144
Besoin lié aux RSLV / desserrement	131

Besoin en logement total	797
soit en logements par an	53

3.1.2.2. L'impact sur l'effectif des équipements scolaires

Remarque : Ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et élémentaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.

Les équipements scolaires à Villers-Cotterêts présentent un taux d'occupation d'environ 26 élèves par classe. Le tableau suivant, établi à partir des moyennes de l'INSEE et des données de la commune, permet de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes :

Etat initial		
2013		
Population actuelle	10 797	
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans	1038	10%
...dont la population scolarisée en maternelle	331	3%
...dont la population scolarisée en élémentaire	707	7%
Total de la population scolarisée	2425	22%
Nombre de classes maternelles et primaires estimé	40	
Nombre moyen d'élèves par classe	26	

Selon les prévisions démographiques énoncées, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2030 :

Situation projetée		
Horizon 2030		
Population nouvelle		12556
Total de la population scolarisée âgée de 2 à 10 ans		1207
...dont la population scolarisée en maternelle		385
...dont la population scolarisée en élémentaire		822
Total de la population scolarisée		2820
Nombre de classes maternelles et primaires estimé		46,4
Nombre de classes maternelles et primaires supplémentaires nécessaires		7

A l'horizon 2030, la commune devra envisager la création 7 classes supplémentaires.

3.1.2.3. L'impact sur le stationnement

Le mode de vie à Villers-Cotterêts est fortement dépendant d'un mode de déplacement véhiculé. Un ménage dispose en moyenne de 1,19 voiture en France (Insee 2011).

La problématique du stationnement peut alors constituer une préoccupation grandissante à mesure que la capacité de stationnement de la commune peut être dépassée par le nombre croissant de véhicules venus avec les nouveaux habitants.

Ainsi, on peut estimer le nombre de voitures :

	Etat initial 2013	Etat projeté 2030
Desserrement		2,15
Nombre de ménages	4591	5840
Nombre moyen de voitures par ménage	1,19	1,19
Nombre de voitures	5463	6950
Nombre de voitures supplémentaires	872	1110

L'aménagement de nouveaux logements devra prendre en compte le besoin en stationnement. De même que l'accueil de visiteurs produit également un besoin en places.

3.1.3. La réceptivité du territoire communal

Le territoire se caractérise par de nombreuses mesures de protection qui s'accumulent et se superposent. Ces diverses mesures et inventaires conditionnent fortement le développement communal et peuvent, dans certains cas, restreindre certaines disponibilités foncières ou, du moins, conditionner fortement leurs utilisations.

Au regard des besoins en logements estimés selon les différentes hypothèses et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire. Elle découle d'une observation sur le terrain et d'une analyse croisée des contraintes et des droits à construire selon le PLU en vigueur.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à s'interroger autant sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant que dans les secteurs en extension urbaine.

Aussi on été distinguées :

- **Les dents creuses** : parcelles cadastrales actuellement non construites, classées en zones urbaines du PLU en vigueur,
- **Les divisions parcellaires** : parcelles construites situées en zone U du PLU en vigueur, constituant un potentiel de développement intéressant à développer.

La méthodologie suivante a été appliquée :

- croisement des photos aériennes de l'IGN (campagne de 2012) avec visite de terrain (décembre 2016)
- prise en compte des projets de la commune, notamment celui du secteur gare
- prise en compte des contraintes naturelles ou réglementaires (Plan de Prévention des risques inondation, ZNIEFF, lisières, etc.) et de la proximité des réseaux (notamment voirie carrossable et assainissement collectif).

La Loi ALUR favorise en priorité l'utilisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant avant d'ouvrir des extensions à l'urbanisation.

Le rapport de présentation du PLU doit intégrer « une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

3.1.3.1. Le potentiel de densification de l'ensemble des espaces bâtis à Villers-Cotterêts – Identification large

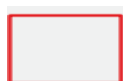
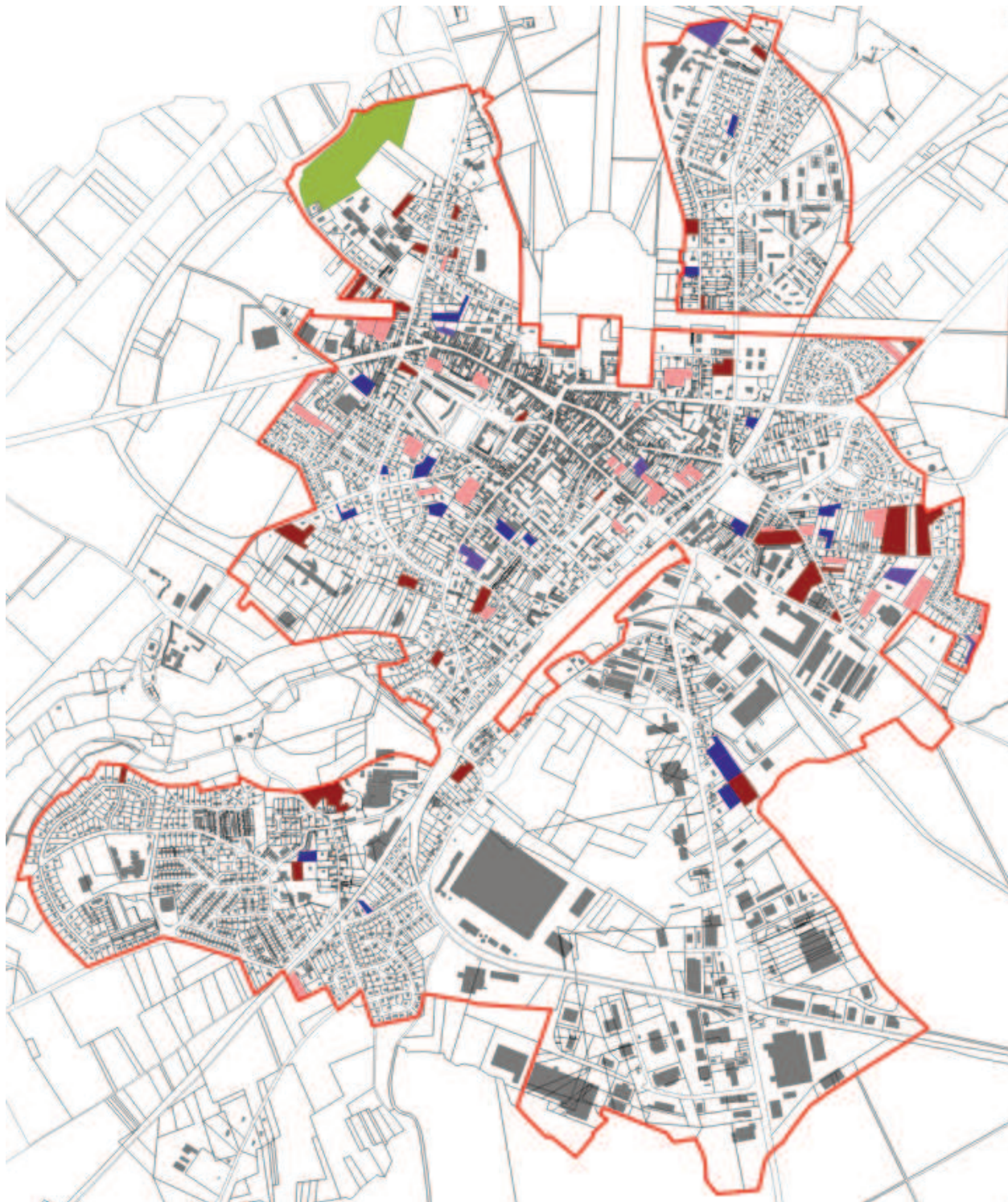
Dans un premier temps, un travail d'identification des espaces disponibles et/ou mutables de Villers-Cotterêts a permis de mettre à jour environ **23,6 ha** de foncier à destination de l'habitation et **33,6 ha** à destination de l'activité dont les potentialités sont à interroger.

Ces espaces identifiés sont tous inclus dans l'enveloppe construite de Villers-Cotterêts et au sein de zones constructibles de l'actuel PLU, document d'urbanisme en vigueur. Ils tiennent compte également des contraintes invariantes limitant les possibilités de construction.

Une définition plus fine de ces espaces a ensuite été réalisée. Elle tient compte des secteurs inscrits dans le patrimoine paysager, ainsi que les espaces cultivés tels que les jardins paysagers et les potagers.

L'identification de ces espaces a conduit à la définition de leur typologie. Il y a tout d'abord des parcelles en dents creuses, non bâties insérées dans un tissu bâti compris dans la zone urbaine « U » du document d'urbanisme en vigueur, puis des espaces non bâtis représentant un potentiel issu de divisions parcellaires. Ces typologies sont représentées dans la cartographie en page suivante.

Le potentiel de densification de l'ensemble des espaces bâtis à Villers-Cotterêts selon quatre typologies :



Enveloppe urbaine



Dents creuses sur l'emprise d'une seule parcelle, à mobiliser en priorité 1



Dents creuses sur l'emprise d'une seule parcelle, à mobiliser en priorité 2



Dent creuse à vocation d'équipement



Espace au potentiel de densification à condition d'une division parcellaire, à mobiliser en priorité 1



Espace au potentiel de densification à condition d'une division parcellaire, à mobiliser en priorité 2

Les espaces identifiés sont marqués par une priorisation suivant différents indices de priorité 1 et 2. Ils sont considérés selon des critères de mutabilité imminente, c'est-à-dire un phasage dans les premières années d'application du futur PLU ou à plus long terme. Un coefficient de rétention foncière est appliqué pour quantifier ce phénomène et déterminer la surface disponible selon ce phasage. Les parcelles aux disponibilités immédiates sont quant à elles marquées d'un coefficient nul.

Le potentiel de densification de ces espaces s'inspire des densités retrouvées directement à proximité des parcelles identifiées : Si aucune orientation n'est proposée lors de l'élaboration du PLU (comme une OAP), la densité qui sera retrouvée au sein d'un espace identifié devrait être semblable à la densité environnante.

Ainsi, le potentiel de densification est l'application de la densité voisine par la surface de la parcelle identifiée, par le coefficient de rétention estimé en fonction de l'indice de priorité.

3.1.3.2. Les dents creuses

- Surface brute disponible

Dans cette première phase de travail, **11,8 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de Villers-Cotterêts. Cette surface prend la forme de dents creuses situées dans les zones U du PLU.

DENTS CREUSES AVANT RETENTION	
Dents creuses priorité 1	Dents creuses priorité 2
6,5 ha	5,3 ha

- Surface nette disponible

Il s'agit de parcelles entières au cœur du tissu urbain qui ne sont pas urbanisées, et qui sont parfois dans un état en friche. Bien que ces parcelles permettent une gestion simple d'aménagement, leur indice de priorité est estimé en fonction de leur proximité avec le bâti et les réseaux existants, par rapport à leur surface, leur vocation actuelle (verger, potager,...). L'indice de priorité 1 indique qu'une implantation peut être immédiate, tandis que l'indice 2 met en garde contre une réticence possible des habitants proches. Ne pouvant cependant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, des coefficients en pourcentage sont appliqués à ces parcelles. En effet, même si leur mobilisation peut paraître évidente, le risque de rétention foncière n'est pas à exclure. Pour l'indice 1, le coefficient de rétention foncière est de **10%**. Pour l'indice 2, le coefficient de rétention foncière est de **30%**.

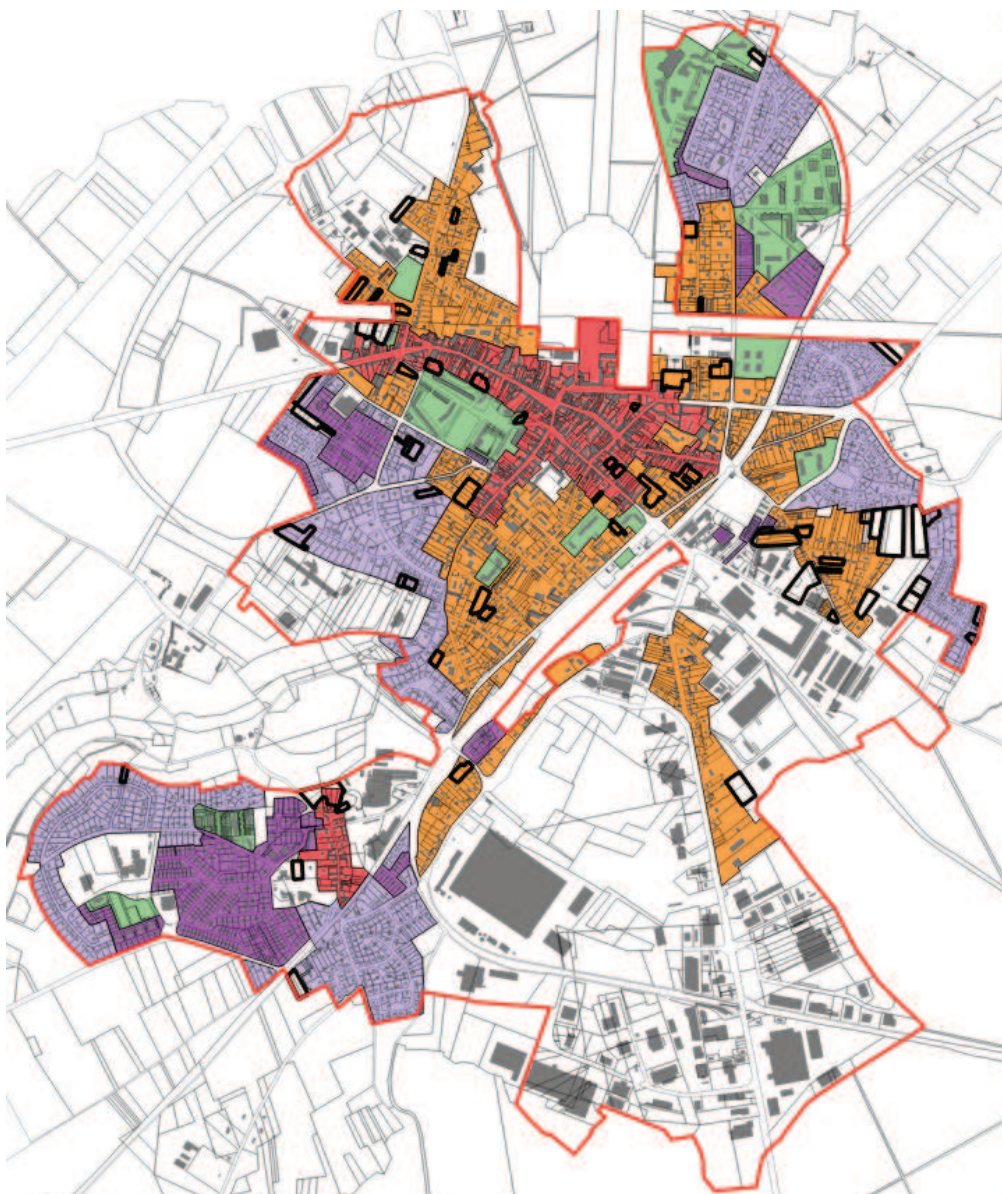
DENTS CREUSES APRÈS RETENTION					
Dents creuses priorité 1			Dents creuses priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
6,5	10	5,9	5,3	30	3,7

Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en dents creuses est de 9,6 ha.**

- Potentiel de construction de logements

Cette haute priorisation du foncier (foncier identifiée comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU) permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **337 logements**, selon des densités inspirées des espaces bâtis à proximité des dents creuses allant de **20 log/ha à 50 log/ha**, densités préconisées par le SCoT pour Villers-Cotterêts.

Densités appliquées aux dents creuses selon leur localisation



Centre ancien – 45 log/ha

Continuité du tissu ancien – 35 log/ha

Extension pavillonnaire, maison en milieu de parcelle – 20 log/ha

Extension pavillonnaire, maisons mitoyennes – 30 log/ha

Logements collectifs – 50 log/ha

Secteur de 500m autour de la gare – 50 log/ha



Dents creuses

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LES DENTS CREUSES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
210 logements	127 logements	337 logements

A noter que ce calcul ne tient pas compte des regroupements envisageables de dents creuses mitoyennes qui augmenteraient la constructibilité globale du foncier regroupé.

De même que la densité voisine suppose une typologie de logements qui pourrait être trop consommatrice d'espace. La mixité de typologie de logements n'est pas à exclure. De plus il existe des solutions architecturales permettant une optimisation de l'espace. Il ne faudrait donc pas écarter les dents creuses au potentiel de logement nul.

3.1.3.3. Les divisions parcellaires

- Surface brute disponible

Dans cette phase de travail **4 hectares** de foncier ont été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine de Villers-Cotterêts. Cette surface est issue des divisions parcellaires potentielles. Ces opportunités foncières ont un potentiel de construction qui serait intéressant à développer, en prévision. Toutefois, leur mobilisation ne pourrait être aussi simple que pour des parcelles libres d'un seul tenant.

DIVISIONS PARCELLAIRES AVANT RETENTION	
Divisions parcellaires priorité 1	Divisions parcellaires priorité 2
3 ha	1.5 ha

- Surface nette disponible

Il convient donc de marquer ces espaces selon des disponibilités moins évidentes que les précédentes dents creuses. De plus, ne pouvant pas présager des cas particuliers de rétention foncière, un coefficient plus important est appliqué aux parcelles concernées. Les divisions parcellaires de priorité 2 sont des emprises non situées directement sur des voies ou présentant des enjeux paysagers (potagers, vergers, ...)

Le coefficient de rétention appliqué aux divisions parcellaires de priorité 1 est de **30%**, alors que pour la priorité 2, il est de **50%**.

DIVISIONS PARCELLAIRES APRÈS RETENTION					
Priorité 1			Priorité 2		
ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention	ha avant rétention	% de rétention	ha après rétention
3	30	2,1	1,5	50	0,75

Ainsi, **après l'application de ces coefficients de rétention le foncier recensé en divisions parcellaires est de 2,85 ha.**

Comme précédemment, si aucune orientation n'est proposée lors de l'élaboration du PLU, la densité retrouvée au sein d'un espace identifié devrait, à minima, être comparable à celle des parcelles voisines. Le potentiel de logements de ces espaces s'inspire donc des densités retrouvées directement à proximité des parcelles identifiées.

- Potentiel de construction de logements

Cette seconde priorisation du foncier, identifié comme disponible lors des premières études relatives à l'élaboration du PLU, permet d'envisager de manière quasi certaine la construction d'environ **102 logements**, selon des densités inspirées des espaces bâtis à proximité des dents creuses allant **de 20log/ha à 50log/ha**, densités préconisées par le SCoT.

Densités appliquées aux divisions parcellaires selon leur localisation



- Centre ancien – 45 log/ha
- Continuité du tissu ancien – 35log/ha
- Extension pavillonnaire, maison en milieu de parcelle – 20log/ha
- Extension pavillonnaire, maisons mitoyennes – 30 log/ha
- Logements collectifs – 50 log/ha
- Secteur de 500m autour de la gare – 50log/ha



Divisions parcellaires

POTENTIEL DE NOUVEAUX LOGEMENT EN DIVISIONS PARCELLAIRES		
Priorité 1	Priorité 2	TOTAL
71 logements	31 logements	102 logements

A noter que ce calcul ne tient pas compte des regroupements de dents creuses mitoyennes envisageables qui augmenteraient la constructibilité globale du foncier regroupé.

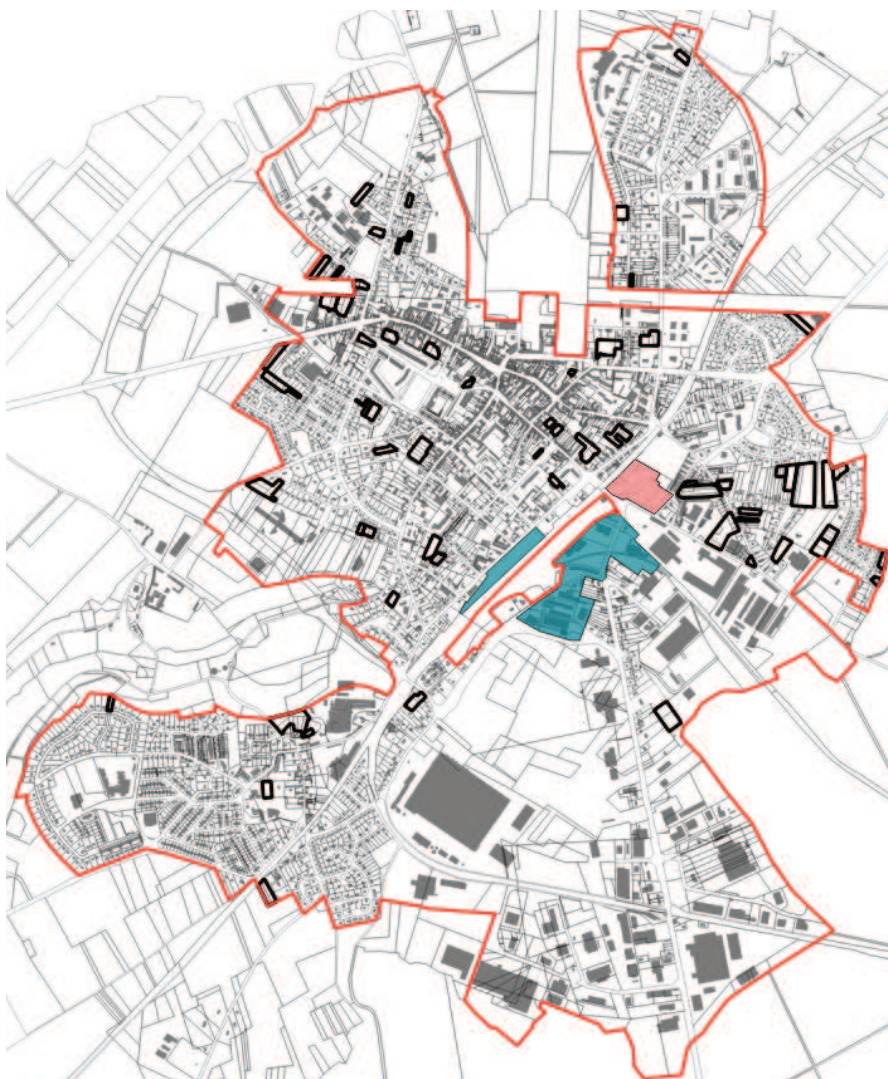
De même que la densité voisine suppose une typologie de logements qui pourrait être trop consommatrice d'espace. La mixité de typologie de logements n'est pas à exclure. De plus il existe des solutions architecturales permettant une optimisation de l'espace. Il ne faudrait donc pas écarter les divisions parcellaires au potentiel de logement nul.

3.1.3.4. Un secteur de renouvellement, le secteur « Silo/Gare »

- Surface brute disponible

Le secteur présente une superficie d'environ **10,3 ha**. Le projet d'aménagement de la commune vise, sur ce secteur, la réalisation d'un quartier mixte entre équipements, activité et habitat.

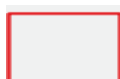
Au sein de l'enveloppe urbaine, le secteur à **vocation d'activité** occupe environ **8,3 ha**, celui à **vocation d'habitat** 2 ha.



Secteur à vocation d'activité



Secteur à vocation d'habitat



Enveloppe urbaine

- Potentiel de construction de logements

Le secteur « Silo-Gare » présente un potentiel de **272 logements**. Ce potentiel est à ajouter au potentiel de densification de l'enveloppe urbaine.

3.1.3.5. Le potentiel de densification total

➤ Ainsi, les dents creuses et divisions parcellaires repérées **au cœur de l'enveloppe bâtie** de Villers-Cotterêts, permettent la construction quasi certaine de **439 logements**.

Le **secteur de la gare** présente un potentiel pour la création d'environ **272 logements**.

Ainsi l'enveloppe urbaine actuelle de Villers-Cotterêts **permet l'implantation d'environ 711 logements**.

➤ La comparaison avec l'hypothèse de développement permet de constater que l'enveloppe urbaine actuelle ne suffit pas totalement à répondre aux besoins en logement identifiés. En effet, les besoins en logements issus de l'hypothèse de développement choisie représentent 797 unités à l'horizon 2030. Ainsi, une extension urbaine est nécessaire pour la création d'environ **86 logements**.

Avec une densité moyenne de 40 logements à l'hectare, l'extension doit être de l'ordre de **2,15 ha**.

3.1.4. Les disponibilités foncières de l'enveloppe urbaine à destination de l'activité

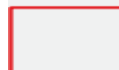
De la même manière que pour l'identification du potentiel foncier à destination de l'habitat, un travail d'identification des espaces disponibles et/ou mutables de Villers-Cotterêts a permis de mettre à jour environ **24,1 ha** de foncier à destination d'activités.

Ces espaces identifiés sont tous inclus dans l'enveloppe construite de Villers-Cotterêts et au sein de zones constructibles de l'actuel PLU, document d'urbanisme en vigueur. Ils tiennent compte également des contraintes invariantes limitant les possibilités de construction.

Le potentiel foncier à destination d'activités de l'ensemble des zones urbaines de Villers-Cotterêts



Parcelles disponibles à vocation d'activités

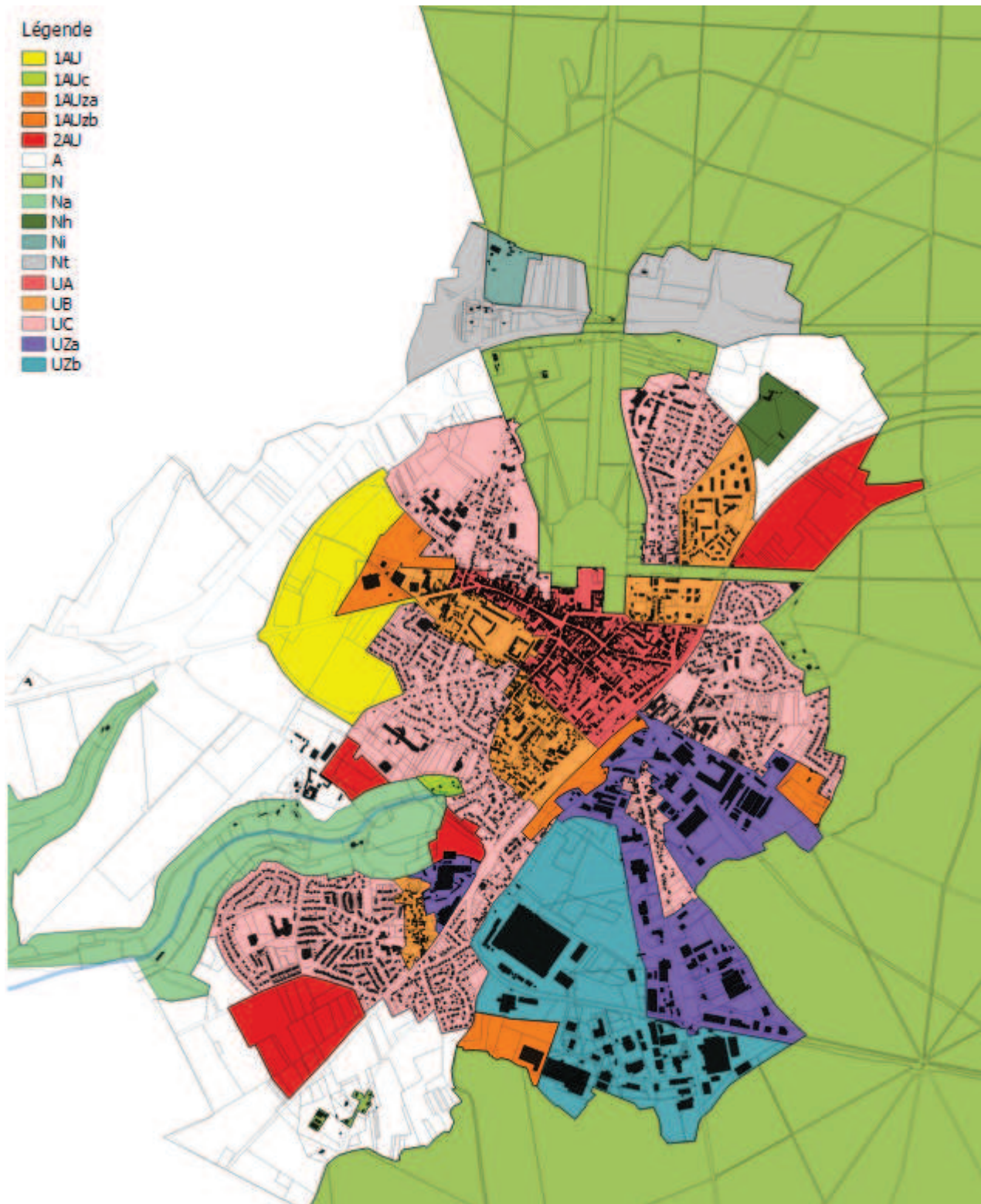


Enveloppe urbaine

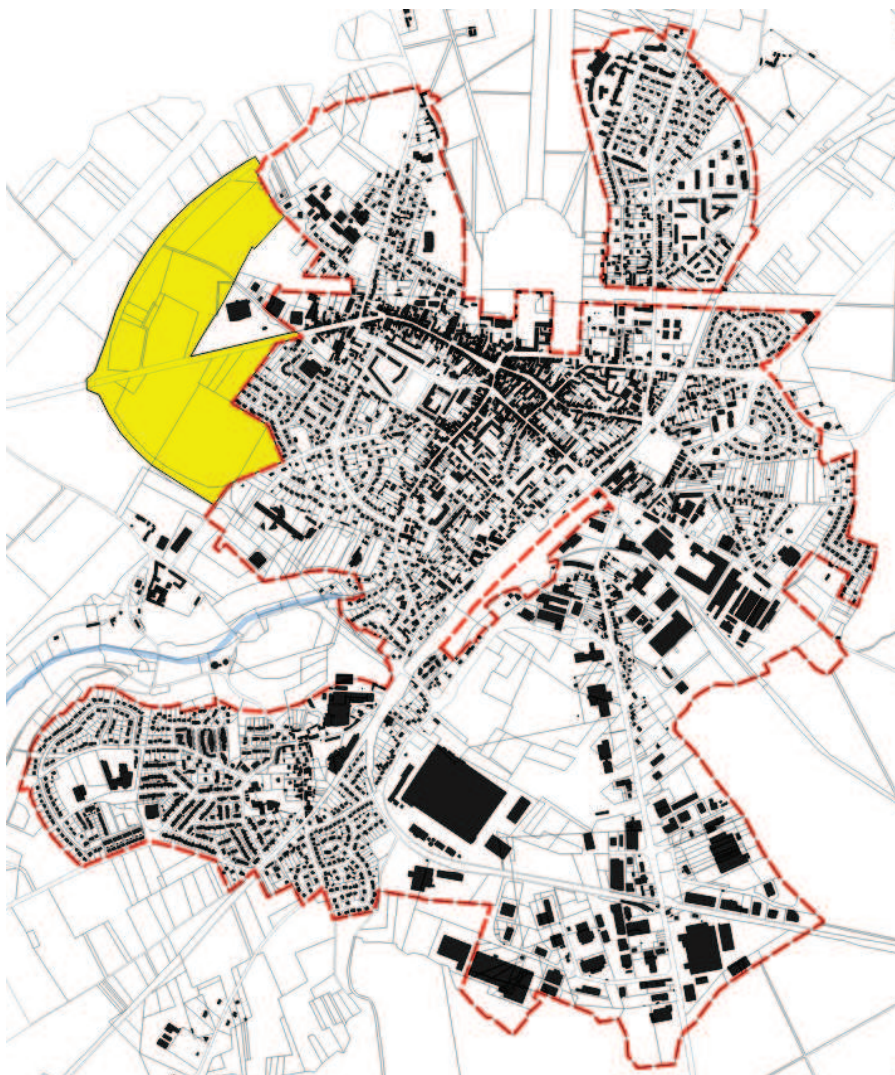
3.1.5. Les zones à urbaniser de l'ancien PLU

Le besoin en extension urbaine à vocation d'habitat est limité. Ainsi, chaque zone à urbaniser de l'ancien PLU a été réinterrogée.

Le zonage de l'ancien PLU de Villers-Cotterêts



3.1.5.1. Zone 1AU



 Emprise des zones urbaines

 1AU

Emprise : 39,4 ha

Évolution souhaitée : secteur à vocation commerciale regroupée avec le secteur 1AUza pour définition d'une priorisation de mobilisation des parcelles (1AU+2AU)

Maintien dans le nouveau PLU : oui

3.1.5.2. Zone 1AUc



 Emprise des zones urbaines

 1AUc

Emprise : 1,4 ha

Évolution souhaitée : secteur à d'habitat et d'espace naturel (abords de l'Automne)

Maintien dans le nouveau PLU : basculer les parcelles bâties en zone urbaine, le reste en zone naturelle

3.1.5.3. Zone 1AUza/1AUzb



 Emprise des zones urbaines

 1AUza

 1AUzb

Emprise 1AUza : 12,4 ha

Emprise 1AUzb : 12,2 ha

Évolution souhaitée : secteurs non équipés à vocation d'activités industrielles, commerciales et artisanales pour 1AUza et d'activités industrielles, artisanales et commerciales directement liées à une activité de production.

Maintien dans le nouveau PLU :

- ❶ oui en groupant avec la zone 1AU
- ❷ oui, mais urbanisation à long terme

- ❸ oui
- ❹ opération terminée, à basculer en U

3.1.5.4. Zone 2AU



 Emprise des zones urbaines

 2AU

Emprise :

- | | |
|-----------|-----------|
| ❶ 21,3 ha | ❸ 3,6 ha |
| ❷ 3,9 ha | ❹ 18,2 ha |

Évolution souhaitée :

- | | |
|---|---|
| ❶ maintien de l'usage agricole | ❸ maintien de l'usage de dépôt de matériaux |
| ❷ secteur à vocation commerciale qui doit être traversé par le boulevard urbain | ❹ maintien de l'usage agricole |

Maintien dans le nouveau PLU :

- | | |
|-------|--|
| ❶ non | ❸ secteur de dépôt d'une scierie, à basculer en partie en zone U |
| ❷ oui | ❹ non |

3.1.6. Le potentiel foncier de la commune face aux invariants du territoire

Au potentiel foncier qui a été identifiée s'ajoute certains invariants et facteurs limitants qui sont à considérer afin d'orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Il s'agit autant de prendre en compte les enjeux et objectifs inscrits dans les documents-cadre du développement territorial et de la planification que les nombreuses mesures et normes de protection et/ou préservation liées à l'environnement et à la présence de risques.

Les enjeux et objectifs communaux :

- La compatibilité avec les orientations du SCoT et du PLH

Les invariants :

- Les ZNIEFF de types 1 et 2
- Les risques et nuisances
- Les zones sensibles
- Les Espaces boisés classés
- Les éléments du patrimoine paysager
- Les monuments historiques et leurs périmètres de protection
- Les zones à dominante humide
- Autres...

Au regard des invariants présents, il s'agit d'engager une réflexion collective sur un scénario d'aménagement en balayant un large champ des possibles, pour en évaluer les incidents des choix et mettre en débat les options du devenir de la commune.

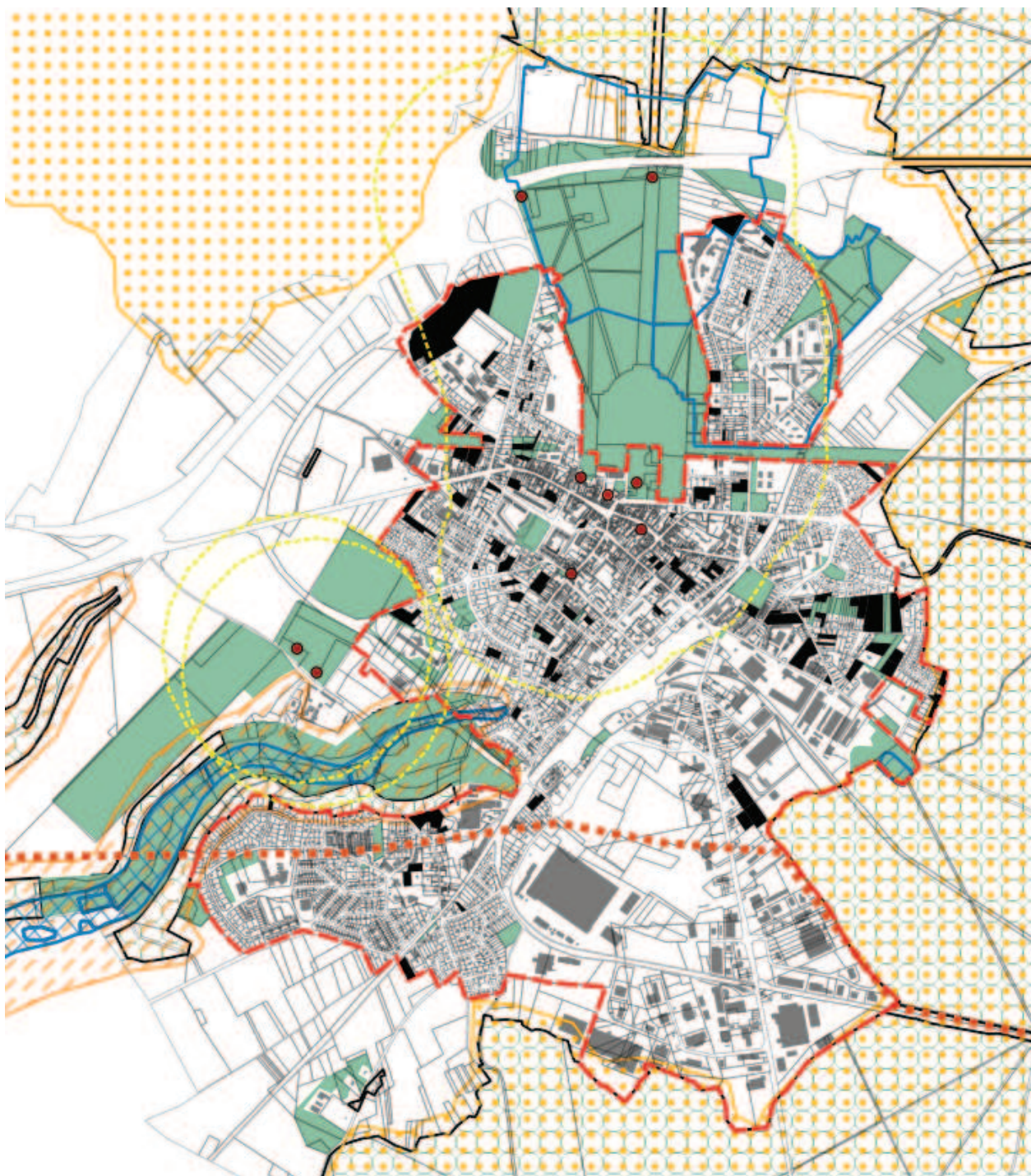
Un scénario d'aménagement est ainsi proposé à la réflexion.

Au regard des disponibilités foncières identifiées sur la commune, ce scénario explore les possibilités d'une optimisation urbaine (densité, continuité, ...), vers une protection et une valorisation du patrimoine urbain, végétal et environnemental ainsi que du cadre de vie.

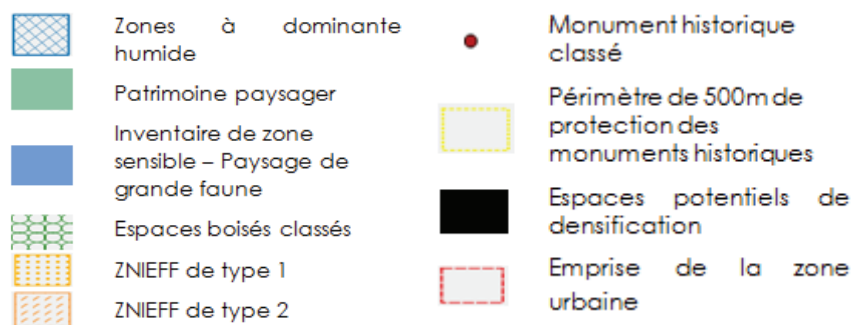


-  Zones à dominante humide
-  Patrimoine paysager
-  Inventaire de zone sensible – Paysage de grande faune
-  Espaces boisés classés
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Monument historique classé
-  Périmètre de 500m de protection des monuments historiques
-  Espaces potentiels de densification
-  Emprise de la zone urbaine

Situation des espaces potentiels de densification par rapport aux contraintes invariantes



Situation des espaces potentiels de densification par rapport aux contraintes invariantes (zoom)



3.2. Le choix des orientations du PADD

Le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en avant plusieurs enjeux à Villers-Cotterêts.

Ces enjeux, accompagnés d'une vision du territoire propre à la municipalité, ont permis d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ainsi, des choix ont été faits dans la traduction réglementaire du projet afin de répondre aux différents besoins de la commune. Ils permettent d'identifier clairement les raisons pour lesquelles certains choix ont été faits, mais également de comprendre dans certains cas quelles ont été les évolutions opérées entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU.

3.2.1. Axe 1 : Un développement équilibré

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction graphique et réglementaire
Maîtrise de la croissance démographique La commune présente une croissance démographique stable. Le solde migratoire positif entre 2008 et 2013 témoigne d'un regain d'attractivité de la commune. On note néanmoins une attractivité instable selon les périodes (variations brutales du solde migratoire).	○ Afin de confirmer son attractivité, la commune souhaite dynamiser le rythme de croissance de la population. Elle se fixe ainsi un objectif de 1 741 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cette hypothèse correspond à une croissance de l'ordre de 1% par an. ○ Cet objectif correspond à la création d'environ 800 nouveaux logements à l'horizon 2030, qui seront en grande majorité absorbés par l'enveloppe urbaine.	▸ La mobilisation des dents creuses et des divisions parcellaires au sein de l'enveloppe urbaine permet une extension limitée de l'enveloppe urbaine de la commune. ▸ Le secteur de la gare est couvert par une OAP venant garantir l'accueil de nouveaux habitants, confortant la mixité activité/habitat du secteur et réinvestissant des secteurs dédiés à l'activité pour de l'habitat au cœur de l'enveloppe urbaine. ▸ Certains secteurs présentant des dents creuses aux enjeux importants sont également couverts par des OAP, notamment le secteur de la « Fausse Salomon » qui intègre les constructions dans leur environnement à la fois bâti et paysager. Il en est de même pour l'OAP sur secteur de « l'îlot Rossignol ». ▸ Par ailleurs, une OAP thématique sur le logement vise à appuyer

Diversification de l'offre en logements Une population encore jeune, mais présentant un vieillissement structurel contrasté. Une diminution rapide de la taille moyenne des ménages. Une part de petits logements stable entre 2008 et 2013 mais encore faible.	- o La commune souhaite adapter l'offre de logements à la population de Villers-Cotterêts et à la demande locale. Pour ce faire, elle souhaite poursuivre l'effort de diversification des types de logements et créer des petits logements permettant d'accueillir des populations jeunes. - o Afin de compenser la consommation de logements due au desserrement des ménages, la commune souhaite poursuivre l'effort de construction neuve.	la production d'une offre en logements suffisante en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine. Cette OAP recense notamment les futures opérations connues par la commune au sein de son tissu bâti. Chaque future opération présente une densité moyenne volontariste, en corrélation avec le tissu dans lequel elle s'insère. Elles présentent également des objectifs contextualisés, notamment des proportions de T1 et T2 ou des pourcentages de logements sociaux à respecter. Elle préconise aussi le développement qualitatif d'une urbanisation mixte.
Assurer la maîtrise de l'urbanisation La commune présente un bon taux de renouvellement urbain entre 1999 et 2013 permettant la création de logements. Une chute constante du nombre de personne par logement augmente considérablement le besoin en construction neuve. Un rythme de constructions neuves élevé, mais fluctuant selon les périodes. Un taux de logements vacants légèrement plus élevé que nécessaire.	- o Afin d'accueillir ces futurs habitants, la commune prévoit d'optimiser le tissu urbain existant. Ce choix de favoriser le développement dans l'enveloppe urbaine actuelle vise à préserver autant que possible ses espaces naturels, forestiers et agricoles. - o Le potentiel de mobilisation des dents creuses est estimé à 337 logements sur environ 13,8 ha. Les divisions parcellaires représentent quant à elles un potentiel de 102 logements sur environ 2,85 ha. - o Afin de compenser la consommation de logements due au desserrement des ménages, la commune souhaite poursuivre l'effort de construction neuve et ce, le plus possible au sein de l'enveloppe urbaine. - o Le projet communal vise également à réinvestir les logements vacants sur le territoire.	► Au centre ville, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Cette règle permettra de favoriser la construction de petits logements au centre ville. ► La densité moyenne proposée dans le secteur d'extension de la gare ainsi qu'au sein des dents creuses et divisions parcellaires est volontariste. Il est également corrélé avec le type de tissu à proximité. Cette densité permet une moindre consommation d'espace agricole et naturel par rapport à l'ancien PLU.

Renforcer l'offre en équipements publics

La commune présente un bon niveau d'équipements, néanmoins, le diagnostic note une absence totale d'équipements dans le secteur urbain autour de la gare et à l'Est de la voie ferrée.

Les équipements et services de la partie Ouest du territoire sont quant à eux bien répartis.

- La commune souhaite appréhender les besoins en nouveaux équipements à l'échelle intercommunale, en parallèle d'une mutualisation des équipements et de l'adaptation de leur capacité.
- Le projet communal vise également à engager une réflexion sur la programmation et le développement d'équipements autour de la gare ainsi qu'interroger la problématique de l'éloignement des équipements pour les quartiers Est.
- La commune souhaite aussi profiter de l'opportunité du Château de Villers-Cotterêts comme support d'un futur équipement à rayonnement intercommunal (inscrit au SCoT).
- Enfin, le projet communal souhaite appréhender l'évolution des réseaux en lien avec la densification à venir des quartiers afin d'éviter les phénomènes de saturation.

- De manière générale, les zones urbaines autorisent l'implantation d'équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils sont jugés compatibles avec le site.
- L'OAP de la gare prévoit des espaces dédiés aux équipements publics, permettant le rééquilibrage de l'offre en équipements autour de la gare.
- Le Château de Villers-Cotterêts est également couvert par une OAP. Cette dernière vise à veiller au bon fonctionnement du secteur du parc du Château en vue du projet de développement touristique du Château tout en préservant le patrimoine bâti et paysager du site. Elle présente ainsi des espaces où le stationnement des véhicules pourra être privilégié.
- Une OAP thématique est dédiée aux déplacements, elle permet de mettre en avant les orientations de la commune concernant les transports collectifs, les modes doux, les alternatives à l'usage individuel de la voiture et le stationnement, répondant à différents motifs de déplacement. Elle pointe les voies d'accès à la gare dont le trafic est à fluidifier et propose des orientations comme leur mise à sens unique ou encore l'amélioration de leurs continuités piétonnes. Les espaces publics à proximité de la gare doivent également donner une lisibilité aux déplacements piétons.

3.2.2. Axe 2 : Protection et valorisation de l'environnement et du cadre de vie

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction graphique et réglementaire
Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain La commune présente un réseau de transport en commun améliorant l'accès à la gare et à l'utilisation du train. Néanmoins, le diagnostic note des discontinuités piétonnes entre le secteur gare et les secteurs d'équipements / centre ville. La gare draine des voyageurs sur un espace plus large que le seul territoire communal et dispose d'un parking aux capacités relativement faibles. On note aussi une utilisation importante de l'automobile pour les déplacements domicile-travail. Le secteur gare est également en recherche d'une identité. La commune présente trois entrées de ville peu qualitatives, ainsi que des cheminements piétons discontinus.	○ Le projet communal vise à renforcer le maillage des voies douces de déplacement à l'intérieur et à l'extérieur du territoire communal, leur offrir une lisibilité, notamment aux abords des commerces et des équipements. Ce maillage permettra également de lier les espaces de nature entre eux afin de permettre une meilleure accessibilité de ces espaces. ○ Le projet urbain vise également à favoriser l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile/travail à l'échelle de la commune et à l'échelle plus large. ○ La commune souhaite également développer l'attractivité de la gare pour y favoriser le report modal ainsi que la porosité de la voie ferrée.	▸ Les OAP des futurs quartiers proposent des principes de liaisons douces à renforcer ou à créer qui s'accrochent au réseau existant. ▸ Le règlement graphique présente des chemins à protéger. ▸ Le règlement graphique présente également des emplacements réservés dédiés à des solutions viaries permettant de donner une place plus importante au piéton ou de mieux sécuriser les espaces qui lui sont déjà accessibles. ▸ La porosité de la voie ferrée ainsi que l'accessibilité et l'attractivité de la gare sont développées par la présence d'une orientation relative à une passerelle aérienne au dessus des voies au niveau de la gare (OAP Silo/Gare) ainsi que par un emplacement réservé dédié à un passage sous les voies au niveau de l'avenue de la Ferté Milon. ▸ Au centre ville, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Cette règle permettra notamment d'inciter à l'utilisation des transports en

Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental La commune dénombre un patrimoine bâti aux typologies variées et réparti sur l'ensemble du territoire, hérité d'une histoire passée prestigieuse. Néanmoins, une part importante du patrimoine bâti de la commune est en mauvais état, voire à l'abandon. La commune présente de continuités paysagères locales en complément des grandes continuités écologiques. Les espaces de nature sont pour la plupart peu valorisés et déconnectés les uns des autres.	○ La commune présente un enjeu de transition entre la forêt de Retz et le vaste secteur de la zone industrielle des Verriers et de la zone d'activité de la Queue d'Oigny. ○ Les abords de l'Automne constituent un enjeu déterminant en termes d'écologie et de paysage : ZNIEFF, zones humides, lieu de promenade qu'elle souhaite valoriser. ○ La commune souhaite valoriser son bâti patrimonial.	commun. La limitation de la présence de la voiture au centre ville va dans le sens de la limitation des émissions de gaz à effet de serre. ➤ L'OAP du Château de Villers-Cotterêts ainsi que l'OAP thématique déplacements présentent des objectifs de cohérence, d'accessibilité et de lisibilité des espaces publics du centre ville. ➤ L'OAP thématique dédiée aux déplacements permet de mettre en avant les orientations de la commune concernant les transports collectifs, les modes doux, les alternatives à l'usage individuel de la voiture et le stationnement, répondant à différents motifs de déplacement. Elle propose un maillage de continuités piétonnes à renforcer ou à créer afin de proposer des circuits continus entre les différents espaces de nature et espaces publics majeurs de la commune. ➤ Les éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables du territoire sont identifiés au titre de l'article L151-19 du CU. Ils sont associés à un chiffre faisant référence à des fiches spécifiques les présentant et identifiant des enjeux de préservation. ➤ Les points de vue remarquables du territoire sont également repérés au plan de zonage. Ils trouvent leur traduction dans les OAP. ➤ Le règlement des différentes zones urbaines garantit le respect de l'identité bâtie de la commune au sein des nouvelles constructions. ➤ Les OAP des futurs quartiers préconisent l'intégration dans l'environnement urbain des constructions en termes de
--	---	--

Gérer les risques La commune présente des émissions de gaz-à-effet-de-serre issues de l'industrie plus élevées que la moyenne nationale, mais a mis en place des objectifs de réduction de ces émissions. Sa situation géographique de carrefour implique un trafic routier élevé de marchandises. La commune présente des risques d'inondation et de coulées de boues encadrés par un PPRI. Présence également de cavités souterraines, de et de risques technologiques. Le diagnostic a noté une fragilité de la ressource en eau ainsi qu'un problème de gestion des eaux pluviales.	○ Le projet communal vise à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. ○ Le projet communal prend en compte ces risques dans son développement urbain afin de protéger les personnes, les biens et les milieux. En effet, les secteurs d'extension urbaine ne sont visés par aucun de ces risques ou nuisances.	qualité et de volumétrie. Le traitement paysager des quartiers proposera un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. ▸ Les EBC sont repérés. Le règlement prévoit autour des EBC une lisière de 50m dont la constructibilité est limitée afin notamment de limiter les risques de chute d'arbres sur les constructions et ainsi de protéger les biens et les personnes. ▸ Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans la définition des emplacements dédiés aux zones AU. De la même manière, les dents creuses et divisions parcellaire identifiées ont été confrontées à ces risques. ▸ la gestion des eaux pluviales est aussi prise en compte dans le PLU. En effet, toutes les OAP préconisent une neutralité des ruissellements à l'échelle de l'opération. En plus, l'OAP du secteur de la Fosse Salomon propose un réseau d'espaces tampons à protéger, dans le sens de la pensée afin d'assurer l'écoulement des eaux et de les diriger vers un cœur d'îlot végétalisé en cœur de quartier.
--	---	--

3.2.3. Axe 3 : Développement économique et touristique

Les enjeux soulevés par le diagnostic et orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction graphique et réglementaire
Développer le potentiel économique local Le diagnostic met en lumière un rythme de création d'entreprises soutenu créant des emplois supplémentaires sur le territoire et confirmant son attractivité. La commune présente néanmoins un taux de chômage en hausse ainsi qu'une baisse du nombre d'agriculteurs, de commerçants, de chefs d'entreprises et de cadres et professions intellectuelles supérieurs. La commune présente également des emplois peu diversifiés. Pourtant la commune représente un pôle économique secondaire, équilibrant les distorsions entre l'attractivité de Soissons et de la région parisienne. Le secteur de la gare, en cours de développement démontre un large potentiel d'opportunités économiques pour la commune.	Le projet communal vise à : ○ assurer la pérennité des activités économiques existantes ○ accueillir de nouvelles activités respectueuses du cadre urbain et naturel ○ favoriser la structure commerciale en centre-ville, tout en valorisant les activités commerciales existantes en entrée de ville ○ diversifier les secteurs d'activité pour créer une mixité socioprofessionnelle sur le territoire ○ garantir l'accessibilité des sites d'activités par les modes de déplacements doux et les transports en commun ○ préserver l'activité bois, activité identitaire du territoire ○ maintenir les activités liées à la terre, génératrices d'une économie locale	▸ L'OAP de la gare prévoit des espaces dédiés uniquement à l'activité ainsi que des espaces mixtes activité/habitat. La proximité du secteur gare avec le centre ville favorisera la structure commerciale du centre-ville. ▸ Par ailleurs, l'accessibilité et la lisibilité des espaces piétons du centre ville affichés dans les OAP du parc du Château et thématique déplacement vont également dans le sens de la valorisation de la structure commerciale du centre ville. ▸ La zone 1AUza est dédiée aux activités commerciales, artisanales et industrielles. Elle se trouve en entrée de ville Ouest et est couverte par une OAP. L'OAP préconise l'intégration dans l'environnement urbain des constructions. ▸ La porosité de la voie développée par la présence d'une orientation relative à une passerelle aérienne au dessus des voies au niveau de la gare (OAP Silo/Gare) ainsi que par un emplacement réservé dédié à un passage sous les voies au niveau de l'avenue de la Ferté Milon, permettront de faciliter l'accès aux activités au Sud-est de la voie ferrée. ▸ La mobilisation du potentiel foncier au cœur de l'enveloppe urbaine, permet de limiter les extensions urbaines et ainsi de préserver les terres agricoles.

Favoriser et développer le patrimoine touristique Villers-Cotterêts dispose de nombreux atouts architecturaux et environnementaux. Ce patrimoine est support d'une activité touristique qu'il s'agit de développer : Néanmoins, une part importante du patrimoine bâti de la commune est en mauvais état, voire à l'abandon. La commune présente de continuités paysagères locales en complément des grandes continuités écologiques. Les espaces de nature sont pour la plupart peu valorisés et déconnectés les uns des autres.	La commune souhaite ainsi : ○ mettre en valeur le patrimoine remarquable en permettant son changement de destination dans le cadre d'une offre touristique (SCoT) ○ favoriser l'implantation d'un équipement touristique familial et récréatif à fort rayonnement sur le territoire de l'ex- CCVCFR. (SCoT) ○ améliorer les entrées de ville ○ articuler la ville avec ses éléments forts (château, forêt...) ○ valoriser les espaces naturels et créer des perspectives sur les éléments remarquables du patrimoine urbain et naturel ○ favoriser l'accès public aux berges de l'Automne tout en assurant la préservation des zones humides remarquables (SCoT).	▸ Les éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables du territoire sont identifiés au titre de l'article L151-19 du CU. Ils sont associés à un chiffre faisant référence à des fiches spécifiques les présentant et identifiant des enjeux de préservation. ▸ Les points de vue remarquables du territoire sont également repérés au plan de zonage. Ils trouvent leur traduction dans les OAP. ▸ Le règlement des différentes zones urbaines garantit le respect de l'identité bâtie de la commune au sein des nouvelles constructions. ▸ Une des OAP est dédiée au projet de rayonnement touristique du Château, à la préservation de son parc et à la bonne intégration de son développement dans les flux du centre ville. ▸ L'OAP thématique dédiée aux déplacements permet de mettre en avant les orientations de la commune concernant les transports collectifs, les modes doux, les alternatives à l'usage individuel de la voiture et le stationnement, répondant à différents motifs de déplacement. Elle propose un maillage de continuités piétonnes à renforcer ou à créer afin de proposer des circuits continus entre les différents espaces de nature et espaces publics majeurs de la commune. ▸ Les abords de l'Automne disposent d'une zone spécifique (Na) qui autorise uniquement les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers à condition d'être convenablement insérés au site, ainsi que les clôtures à condition qu'elles soient amovibles et ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux. ▸ Une zone Nh (Domaine Saint Rémy) autorise les hôtels et constructions à usage d'hébergement touristique sous condition d'une préservation des caractéristiques architecturales et historiques essentielles du site.
---	---	---

3.3. Compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable

La déclinaison d'une stratégie de développement communal reprenant les principes du développement durable constitue une préoccupation majeure dans l'élaboration du PLU. Il s'agit dans cet objectif de proposer une lecture des dispositions proposées par le document d'urbanisme au regard des cibles et des principes fondamentaux du développement durable.

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APPORTEES PAR LE PLU
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	Une stratégie urbaine qui privilégie l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Les secteurs de développement sont uniquement situés en continuité du tissu urbain ou au cœur de l'enveloppe bâtie existante. La satisfaction des besoins en logements est envisagée en partie par une optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu et par une extension limitée en zone 1AU située au cœur de l'enveloppe urbaine (secteur gare) et ne participant pas à l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières. Par ailleurs, le renforcement des espaces urbanisés est envisagé en assurant le respect des espaces naturels, agricoles et forestiers : en dehors de l'optimisation du tissu bâti du village, une minimisation des espaces d'urbanisation future a été opérée par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Le PLU vise à maintenir et renforcer les trames vertes urbaines assurant des fonctions paysagères et écologiques. Les espaces ou éléments du patrimoine paysager de la commune sont identifiés (forêts, boisements, parcs, arbres, alignements d'arbres...) et l'obligation de traitement paysager végétal en toute zone du PLU. Les OAP présentent également des orientations en termes de valorisation des espaces libres. Certaines proposent des espaces tampons végétalisés ou préservent des cœurs d'îlots verts.
Favoriser une mixité fonctionnelle	Renforcement de la diversité fonctionnelle des espaces bâtis, notamment dans les quartiers d'habitat, en faveur de l'activité économique (commerces, artisanat, bureaux) et des équipements. La zone 1AUg (secteur gare) au cœur de la commune prévoit une mixité des fonctions entre habitat et activité.
Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	Volonté de renforcer la capacité du parc de logements à satisfaire les besoins de toutes les populations. Les opérations de renouvellement au cœur de l'enveloppe urbaine visent notamment à diversifier l'offre en logements de la commune et ainsi proposer plus de petits logements.
Assurer et maîtriser le	Le projet permet la création d'emplois locaux (activités et services de proximité) dans le tissu urbain à travers un



PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APORTEES PAR LE PLU
développement économique	dispositif réglementaire n'empêchant pas l'installation de commerces, services ou activités artisanales dans la mesure où ils ne présentent pas plus de 300m² de surface de vente en zone UA, 2 000m² en zones UB et UC. Les zones d'activités existantes de la commune sont confortées et le projet communal assure leur développement maîtrisé ainsi que leur diversification. Le projet communal souhaite aussi permettre l'implantation d'une zone dédiée aux activités économiques au nord-ouest de la commune.
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés le PLU fixe des exigences en matière de stationnement, par exemple : Au centre ville, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Les OAP ajoutent des prescriptions en matière de réalisation de cheminements doux, des emplacements réservés sont dédiés à des solutions viaires permettant de donner une place plus importante au piéton ou de mieux sécuriser les espaces qui lui sont déjà accessibles, des chemins existant ont été identifiés comme « à préserver ».
Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	Les dispositions réglementaires du PLU visent à favoriser les installations de production d'énergie solaire intégrées dans la toiture (article 15). Le règlement de toutes les zones présente une mention visant à ce que les constructions prennent en compte la surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes afin de proposer des formes urbaines vertueuses. Le PLU propose également des densités élevées au sein des secteurs de potentiel foncier de l'enveloppe urbaine. Afin de limiter les besoins en déplacements liés au travail, la commune a pour objectif d'assurer le développement d'une desserte numérique performante et ainsi participer à la réduction des émissions de GES.
Préserver la qualité de l'eau	La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PLU à travers la préservation des fonctionnements des systèmes hydrographiques. Préservation de la ressource : maîtrise des rejets issus du traitement des eaux usées (Article 4) Limitation des rejets d'eaux pluviales et de ruissellements : le PLU favorise l'infiltration des eaux à la parcelle. Les abords de l'Autonne sont également soumis à un zonage spécifique.



PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REPONSES APORTEES PAR LE PLU
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes	Préservation d'espaces et d'éléments remarquables paysagers accompagnés d'une urbanisation maîtrisée. Réalisation de plantations, de traitement paysager végétal dans toutes les zones du PLU + préconisation dans les OAP, participant à la création de corridors biologiques.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	Protection des éléments identitaires du patrimoine bâti ou végétal (L.151-19 du CU°). Insertion paysagère des constructions obligatoire dans toutes les zones du PLU.
Prévenir les risques et les nuisances	La prise en compte de mesures de prévention contre les risques naturels (risques de retrait et gonflement, nuisances sonores, ruissellement, coulées de boues ...) est assurée par les prescriptions détaillées aux servitudes et aux articles du règlement. Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans la définition des emplacements dédiés aux zones AU. De la même manière, les dents creuses et divisions parcellaire identifiées ont été confrontées à ces risques.

4. CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

4.1. Les zones urbaines

4.1.1. La zone UA



Principe de délimitation générale

- **Affirmer la densité et le caractère historique du centre bourg**

Le centre ancien de Villers-Cotterêts se caractérise par une occupation du sol plus dense que dans le reste des espaces bâtis de la commune. L'évolution de son bâti doit tenir compte de cette densité. C'est pourquoi le règlement de ce secteur se différencie de celui des autres parties de la commune.

C'est dans ce secteur ou à proximité de celui-ci que sont localisés les principaux équipements de la commune (services, mairie, commerces...). Il s'agit également d'un secteur qui présente un potentiel de densification (présence de dents creuses et divisions parcellaires). L'accueil de nouvelles populations y est donc envisageable et répondrait à un des objectifs affirmé dans le PADD : « densifier en priorité le tissu urbain existant et notamment à proximité du centre », « Contenir le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine ».

Le centre ancien se distingue également par le caractère ancien des constructions qui y sont présentes. Le contour du zonage reprend le contour de l'implantation historique du bourg et reprend à ce titre les constructions les plus anciennes de la commune. La majorité du bâti remarquable de la commune se situe d'ailleurs dans cette zone.

- **Une spécificité des formes urbaines**

L'implantation du bâti, la hauteur des constructions, le gabarit général, sont spécifiques à cette partie de la commune. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement et sur les deux limites séparatives créant un réel front urbain sur rue. Ces constructions s'implantent sur un parcellaire très morcelé. Ces caractéristiques ne se retrouvent pas dans le reste du bourg et nécessitent d'être prises en compte dans le contour du zonage et dans la réglementation

- **Différences par rapport à l'ancien PLU**

La délimitation de la zone UA n'a pas changé par rapport à l'ancien PLU.



Justifications du règlement de la zone UA

Thème	Justification du règlement
	UA
Nature de l'occupation du sol	En zone UA, les règles visent à permettre une mixité des fonctions urbaines tout en limitant les risques de nuisances pour les riverains. En effet, les occupations nuisantes telles que l'industrie ne peuvent avoir leur place dans une zone à vocation principale d'habitation. Ainsi, sont interdits : ➤ Commerces de plus de 300m² de surface de vente. ➤ Les activités industrielles. ➤ Les activités agricoles. ➤ les entrepôts. ➤ Les campings et caravanings soumis à autorisation. ➤ Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les éoliennes. Sont admis : ➤ L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage. ➤ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient compatibles avec le site. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone UA indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>

Conditions de
l'occupation du sol

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible.

Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ Rue Demoustier, Boulevard Milet, rue du Grand Montoir et les voies SNCF :

Par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien de cette zone (« Préserver le tissu urbain » au PADD), le maintien d'un bâti à l'alignement des voies est recommandé. Toutefois, afin de permettre la réalisation de constructions répondant aux critères des modes de vie actuels (place de stationnement à réaliser, impératifs technique, composition architecturale, ...), une nouvelle construction à usage d'habitation n'est pas obligée de satisfaire à cette règle : un recul de 3 mètres maximum est alors autorisé.

➤ Autres voies

Les façades sur rue des constructions devront être parallèles à la voie et devront s'implanter dans une bande de 15m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 du CU : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble.

du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative, lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier et lorsque la parcelle voisine ne présente aucune construction.

Aussi, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative, elle doit présenter un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Ces règles visent à éviter que des interstices inutilisables se créent entre les constructions, à préserver le front bâti que la zone propose, mais également à préserver l'intimité des constructions.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 du CU : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%. Ces espaces libres aèrent la trame urbaine. Ils sont le lieu le plus souvent de jardin privatif. Pour favoriser l'implantation d'activité commerciale dans le centre-ville, cette emprise est portée à 70% dans le cas d'affectation du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale.

Cette mesure participe à la fois à la modération de la consommation foncière en optimisant les disponibilités de l'enveloppe urbaine, en corrélation avec l'orientation du PADD, mais aussi à la mise en valeur de la trame verte intra-urbaine, tout en développant le potentiel économique local (PADD).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au sommet du toit.

Néanmoins, afin de ne pas contraindre certains projets, des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. De plus, les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 14m pourront être reconstruits à l'identique en cas de sinistre.



Par ailleurs, toujours afin de préserver le tissu urbain (PADD) et de permettre une flexibilité à la règle, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes dans le centre ville, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Ces prescriptions tiennent compte des spécificités des différentes typologies de constructions, en dissociant les règles relatives aux constructions principales, aux annexes et aux autres constructions.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'adaptation des constructions au terrain afin de minimiser les remblais et les déblais, mais aussi à l'intégration des constructions dans le paysage.

Le PLU autorise les toitures à deux plans respectant une inclinaison minimale de 45°, les toitures à la mansarde, les toitures terrasses. Les toitures à quatre pans sont autorisées dans le cas des constructions imposantes (au moins 8m de faitage).

Un même projet peut mélanger les quatre types de toitures autorisées.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les matériaux en toiture doivent être les mêmes pour les annexes et pour la construction principale, par souci d'homogénéité.

Les teintes employées sur la façade devront rappeler la couleur de la pierre régionale afin de préserver l'identité et l'homogénéité de la zone.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles. Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés et l'utilisation des transports en commun (PADD) le PLU fixe des exigences en matière de stationnement. Au centre ville, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement pour les constructions à usage

d'habitation sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Au-delà de 35m², il est exigé une place de stationnement au minimum et 2 au maximum.

Quant aux zones en dehors de ces périmètres, entre 0 et 70m², il est exigé au moins une place de stationnement et 2 places de stationnement sont imposées au minimum au-delà de 70m² de surface de plancher.

Concernant les autres destinations de constructions (commerces, bureaux, établissements artisanaux, ...), le nombre de places de stationnement est calibré afin de correspondre aux besoins des constructions et installations. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'occupation des espaces de stationnement public toute la journée.

Néanmoins, afin de ne pas aller à l'encontre de l'implantation de commerces de proximité, la règle suivante est instaurée : « Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m². »

Pour favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à l'automobile, les établissements recevant du public doivent disposer d'aires de stationnement pour les cycles.

Afin de limiter l'impact des espaces de stationnement importants sur la zone, ces derniers doivent être paysagés ou arborés. Conformément aux objectifs du PADD, ils devront aussi permettre l'infiltration des eaux de pluie. Lorsque leur surface excède 2000m², les parkings devront être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, toujours dans l'optique d'en réduire les nuisances pour la zone.

Aussi, pour ne pas contraindre certains projets, le PLU assouplit la règle : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser la trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués.

Les espaces privatifs doivent être paysagés, notamment l'ensemble des espaces de recul imposés aux articles précédents. Dans le cas d'opérations d'ensemble (plus de 10 logements), les espaces communs seront plantés et devront être aménagés pour les jeux et la détente. Leur surface sera au moins égale à 15m² par logement. Dans le cas d'opérations de plus de 100 logements, 1000m² d'espaces verts d'un seul tenant sont exigés.

Ces règles ont pour but la préservation du cadre de vie des espaces d'habitation de Villers-Cotterêts.

Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.



En réponse à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

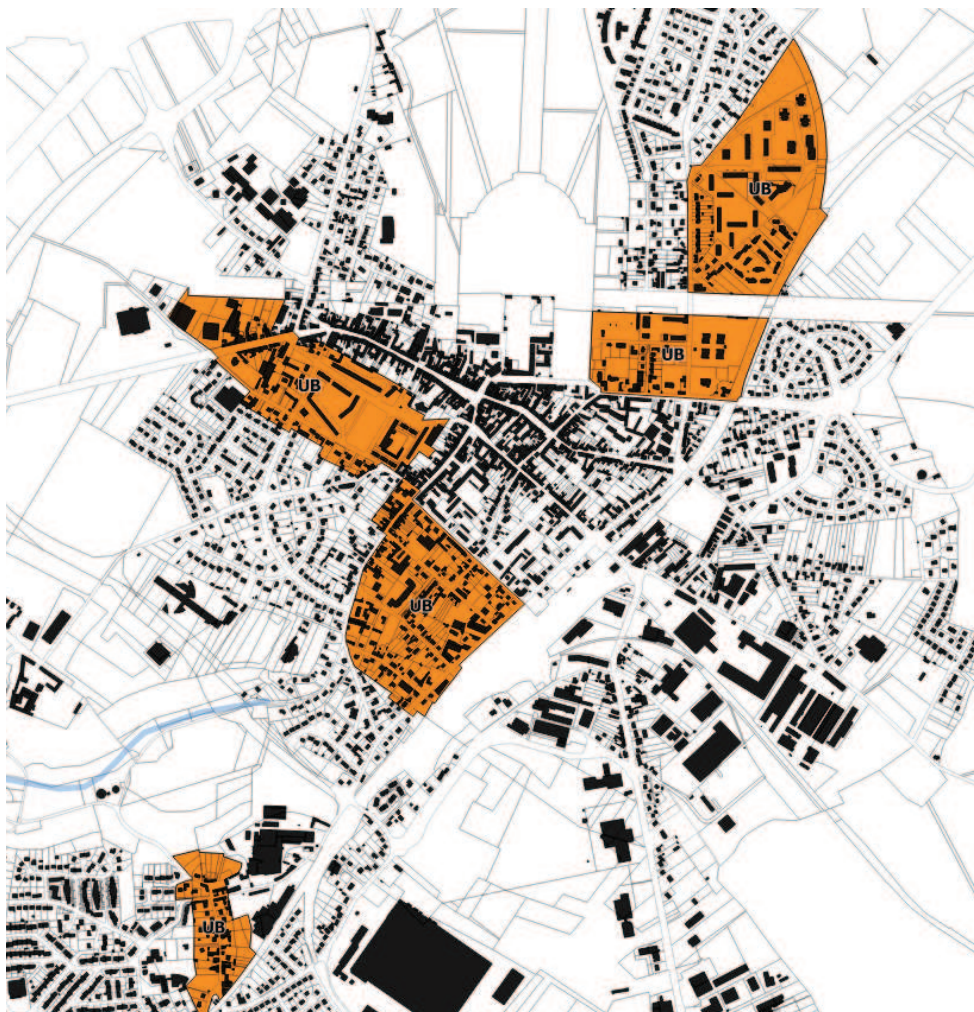
Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.1.2. La zone UB



Principe de délimitation générale

- **Un tissu bâti en continuité du centre ancien**

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte, de service et d'activités en périphérie immédiate du centre ancien.

Le règlement de la zone vise à un renforcement des caractéristiques du patrimoine bâti de telle sorte à ce que la zone apparaisse comme une transition entre le centre ville et les espaces pavillonnaires périphériques.

- **Des formes d'implantation plus variées**

La zone est ainsi constituée d'un tissu bâti hétérogène comprenant des constructions anciennes et d'autres plus récentes, notamment des constructions d'habitat collectif.

Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

Différences par rapport à l'ancien PLU

La délimitation de la zone UB n'a pas changé par rapport à l'ancien PLU.



Justifications du règlement de la zone UB

Thème	Justification du règlement
	UB
Nature de l'occupation du sol	En zone UB, comme en zone UA, les règles visent à permettre une mixité des fonctions urbaines tout en limitant les risques de nuisances pour les riverains. Aussi, les occupations et utilisations du sol admises sont celles communément admises dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat et compatibles avec la présence des habitations. Ainsi, sont interdits : ➤ Commerces de plus de 2000m² de surface de vente. ➤ Les installations industrielles. ➤ Les activités agricoles. ➤ les entrepôts. ➤ Les campings et caravanings soumis à autorisation. ➤ Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les éoliennes. Sont admis : ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site. ➤ L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes à condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone UB indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>

Conditions de l'occupation du sol

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible.

Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

➤ Rue Demoustier, Boulevard Milet, rue du Grand Montoir et les voies SNCF :

Par mesure de préservation de la qualité de certains secteurs de tissu ancien de cette zone (« Préserver le tissu urbain » au PADD), le maintien d'un bâti à l'alignement des voies est recommandé sur ces trois axes. Toutefois, afin de permettre la réalisation de constructions répondant aux critères des modes de vie actuels (place de stationnement à réaliser, impératifs technique, composition architecturale, ...), une nouvelle construction à usage d'habitation n'est pas obligée de satisfaire à cette règle : un recul de 3 mètres maximum est alors autorisé.

➤ Autres voies

Les façades sur rue des constructions devront être parallèles à la voie et devront s'implanter dans une bande de 15m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise des voies.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative, lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier et lorsque la parcelle voisine ne présente aucune construction.

Aussi, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative, elle doit présenter un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Ces règles visent à éviter que des interstices inutilisables se créent entre les constructions, à préserver le front bâti que certains secteurs de la zone proposent, mais également à préserver l'intimité des constructions.

Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destination d'habitation sont interdits. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées. Cette mesure vise à la fois à « préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces tampons non urbanisés qui font la transition avec les espaces urbains proches afin d'éviter la juxtaposition brutale entre les espaces » (SCoT et PADD du PLU), mais aussi à gérer les risques et protéger les personnes et les biens, notamment en cas de chute d'arbres.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%. Ces espaces libres aèrent la trame urbaine. Ils sont le lieu le plus souvent de jardin privatif. Pour favoriser l'implantation d'activité commerciale aux abords du centre-ville, cette emprise est portée à 70% dans le cas d'affectation du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale.

Cette mesure participe à la fois à la modération de la consommation foncière en optimisant les disponibilités de l'enveloppe urbaine, en corrélation avec l'orientation du PADD, mais aussi à la mise en valeur de la trame verte intra-urbaine, tout en développant le potentiel économique local (PADD).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante et de continuité avec le centre ancien (UA), la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au sommet du toit.

Néanmoins, afin de ne pas contraindre certains projets, des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. De plus, les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 14m pourront être reconstruits à l'identique en cas de sinistre.

Par ailleurs, toujours afin de préserver le tissu urbain (PADD) et de permettre une flexibilité à la règle, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Ces prescriptions tiennent compte des spécificités des différentes typologies de constructions qui coexistent, en dissociant les règles relatives aux constructions principales, aux annexes et aux autres constructions.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'adaptation des constructions au terrain afin de minimiser les remblais et les déblais, mais aussi à l'intégration des constructions dans le paysage.

Le PLU autorise les toitures à deux plans respectant une inclinaison minimale de 45°, les toitures à la mansarde, les toitures terrasses. Les toitures à quatre pans sont autorisées dans le cas des constructions imposantes (au moins 8m de faitage).

Un même projet peut mélanger les quatre types de toitures autorisées.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les matériaux en toiture doivent être les mêmes pour les annexes et pour la construction principale, par souci d'homogénéité.

Les teintes employées sur la façade devront rappeler la couleur de la pierre régionale afin de préserver l'identité et l'homogénéité de la zone.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles. Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés et l'utilisation des transports en commun (PADD) le PLU fixe des exigences en matière de stationnement. Au centre ville, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Au-delà de 35m², il est exigé une place de stationnement au minimum et 2 au maximum.

Quant aux zones en dehors de ces périmètres, entre 0 et 70m², il est exigé au moins une place de stationnement et 2 places de stationnement sont imposées au minimum au-delà de 70m² de surface de plancher.

Concernant les autres destinations de constructions (commerces, bureaux, établissements artisanaux, ...), le nombre de places de stationnement est calibré afin de correspondre aux besoins des constructions et installations. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'occupation des espaces de stationnement public toute la journée.

Néanmoins, afin de ne pas aller à l'encontre de l'implantation de commerces de proximité, la règle suivante est instaurée : « Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m². »

Pour favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à l'automobile, les établissements recevant du public doivent disposer d'aires de stationnement pour les cycles.

Afin de limiter l'impact des espaces de stationnement importants sur la zone, ces derniers doivent être paysagés ou arborés. Conformément aux objectifs du PADD, ils devront aussi permettre l'infiltration des eaux de pluie. Lorsque leur surface excède 2000m², les parkings devront être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, toujours dans l'optique d'en réduire les nuisances pour la zone.

Aussi, pour ne pas contraindre certains projets, le PLU assouplit la règle : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser la trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués.

Les espaces privatifs doivent être paysagés, notamment l'ensemble des espaces de recul imposés aux articles précédents. Dans le cas d'opérations d'ensemble (plus de 10 logements), les espaces communs seront plantés et devront être aménagés pour les jeux et la détente. Leur surface sera au moins égale à 15m² par logement. Dans le cas d'opérations de plus de 100



logements, 1000m² d'espaces verts d'un seul tenant sont exigés.

Ces règles ont pour but la préservation du cadre de vie des espaces d'habitation de Villers-Cotterêts.

Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En réponse à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.1.3. La zone UC



Principe de délimitation générale

- **Zone d'habitat majoritairement pavillonnaire**

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel pavillonnaire à faible densité. Les constructions sont le plus souvent implantées en milieu de parcelle. Certaines opérations présentent des maisons mitoyennes ou de petits collectifs.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel et qui lui sont compatibles.

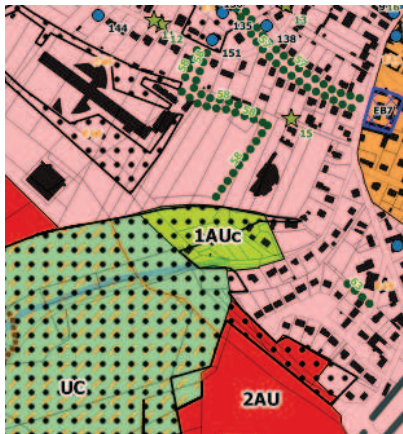
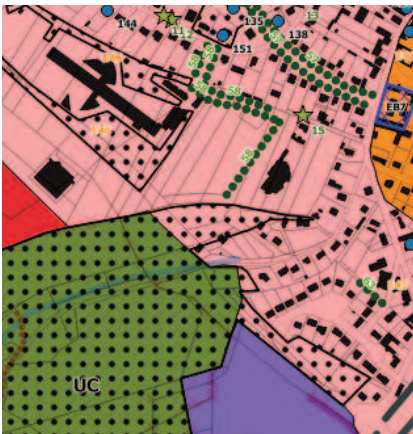
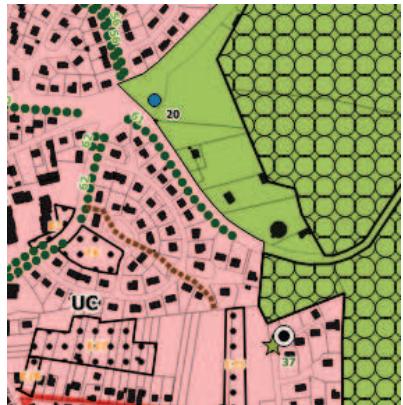
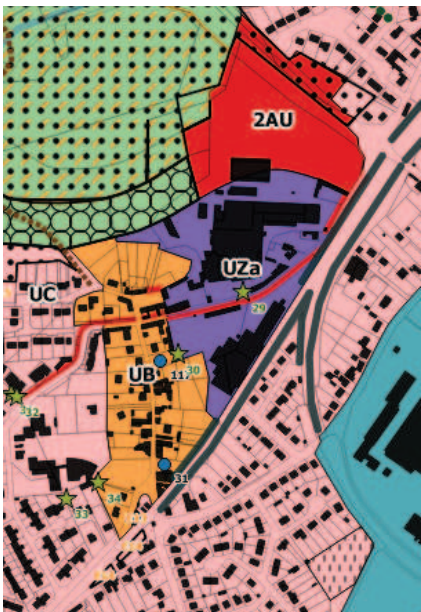
- **Permettre le comblement organisé de dents creuses tout en conservant une différenciation de densité par rapport au centre bourg**

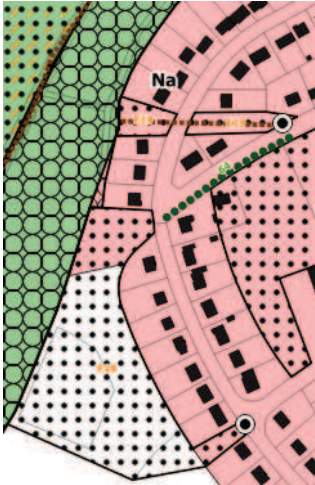
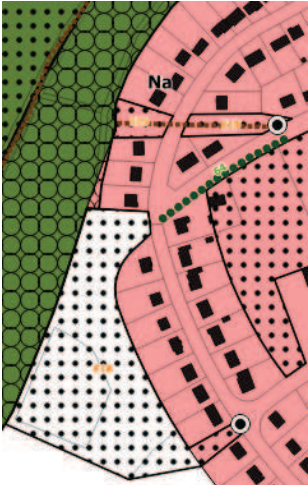
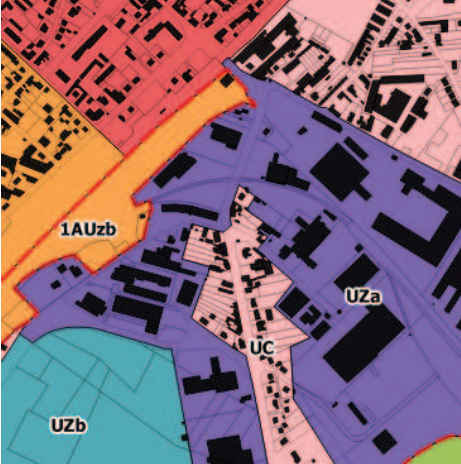
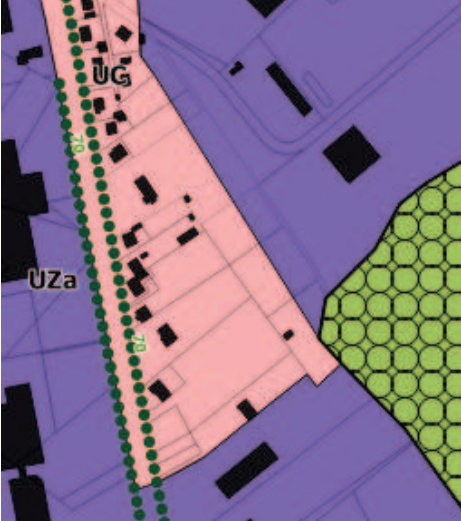
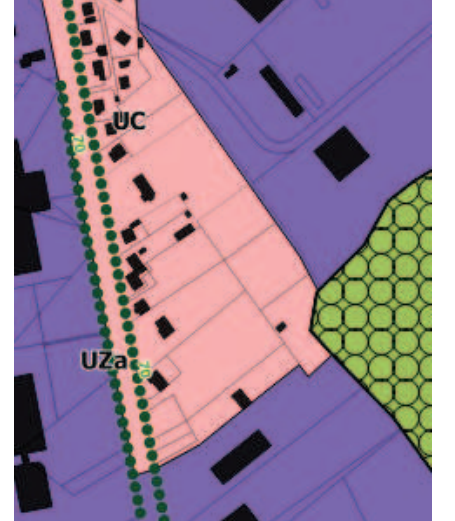
L'urbanisation de la zone UC s'est principalement opérée par une juxtaposition d'opérations urbaines de type lotissement. Ce mode de croissance a laissé relativement peu de disponibilités foncières. Cependant quelques espaces non urbanisés subsistent et participent à l'objectif du

PADD visant à « contenir le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine » tout en maintenant le caractère pavillonnaire de la zone.

Différences par rapport à l'ancien PLU

La zone UC a évolué par rapport à l'ancien PLU, il s'agit de modification permettant en zonage d'être plus en cohérence avec les vocations actuelles ou futures des différents secteurs :

PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
		La zone 1AUC de l'ancien PLU a été intégrée à la zone UC. En effet, la zone est en partie construite.
		Régularisation de deux parcelles appartenant à la zone N à l'ancien PLU en zone UC : Les deux parcelles sont construites et présentent des habitations, destination en cohérence avec la destination principale de la zone.
		Le Nord de la zone 2AU, présentant des qualités paysagères a été intégré à la zone UC. L'article 13 de la zone UC présente une disposition visant à préserver le patrimoine naturel et paysager à préserver.

		Une partie de la zone UC a été rendue à la zone A car elle présentait des qualités paysagères à préserver : ensemble boisé. Ce transfert de zone a été possible puisque cet espace était contigu à la zone A.
		Création d'une continuité entre les deux zones UC le long de l'avenue de la Ferté Milon, afin d'y permettre l'habitat, en corrélation avec l'OAP Silo Gare qui prévoit la mutation de ces espaces actuellement dédiés à l'activité vers des espaces mixtes activité/habitat.
		Limite de la zone UC reculée jusqu'au chemin rural qui dessert les arrières des propriétés pour plus de cohérence. (les propriétés sont ainsi incluses dans une seule zone à destination d'habitat.

La zone UC fait également l'objet de deux OAP

- Le secteur de la Fosse Salmon
- Le secteur de l'îlot Rossignol

L'OAP du secteur « Fosse Salmon »

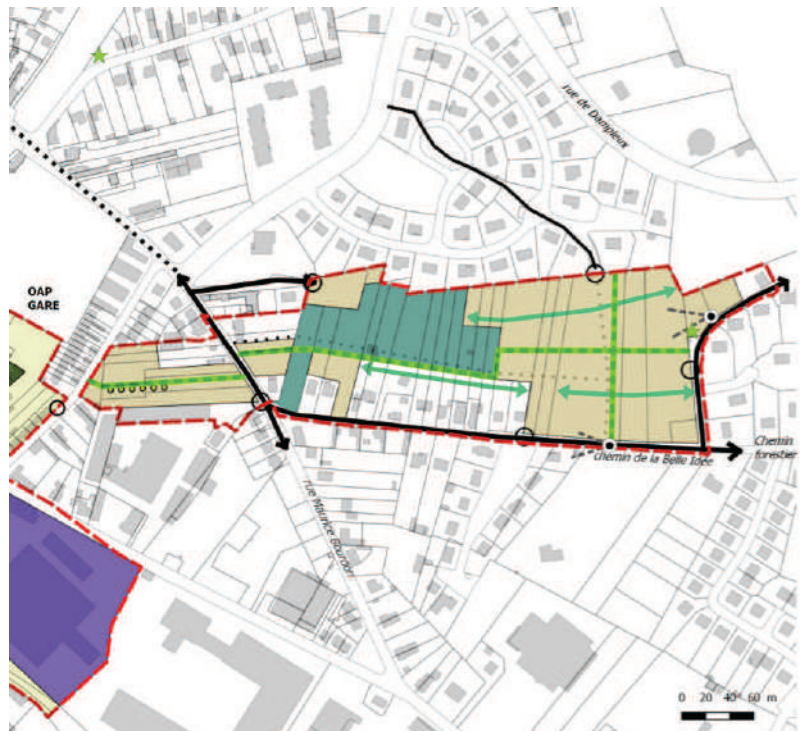
Emprise moyenne des espaces
à destination d'habitat : 3,2 ha

Densité des espaces bâtis
dédiés à l'habitat : 35 log./ha

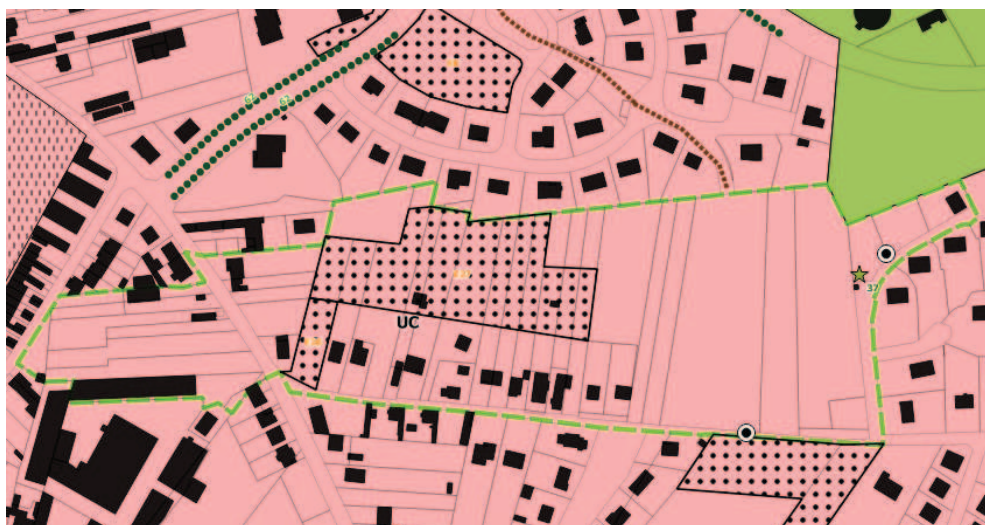
Nombre de logements : 100
environ

Légende

- Limite de l'OAP
- Principes de liaisons piétonnes à créer
- Liaisons viaires existantes
- Points d'accroche au réseau viaire existant
- Secteurs à vocation principale d'habitat
- Cœur d'îlot végétalisé à préserver notamment pour recueillir les eaux de ruissellement
- Linéaire boisé à conserver
- Vues sur le centre-ville à préserver
- ★ Arbres remarquables à préserver
- Espaces tampons à protéger, en particulier pour assurer l'écoulement des eaux



Correspondance avec le zonage



Zonage

- 1AUza
- 2AU
- A
- N
- Us
- Na
- Nh
- Ni
- Nt
- UB
- UC
- UZa
- UZc
- UZb
- UH
- 1AUg

 Emprise des OAP



Tableau comparatif des orientations du PADD avec celle de l'OAP

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	- o Maitrise de la croissance démographique - o Diversification de l'offre en logements - o Assurer la maîtrise de l'urbanisation - o Renforcer l'offre en équipements publics	➤ Les secteurs à vocation d'habitat d'environ présenteront une densité volontariste : 35log/ha. ➤ L'OAP est au cœur du tissu bâti ainsi qu'en zone U, elle permet la construction d'environ 100 logements sans consommation de terres naturelles ou agricoles. ➤ Les secteurs à destination d'habitat devront présenter 20% d'espaces communs récréatifs. ➤ Espaces de stationnement prévus pour les cycles.



Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	○ Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain ○ Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental ○ Gérer les risques	➤ Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces communs excluant l'automobile. ➤ Préservation d'arbres, d'alignements d'arbres, de cônes de vue remarquables. Mise en place d'un cœur d'îlot inconstructible permettant notamment de recueillir les eaux de ruissellement. ➤ Les eaux de ruissellement seront guidées vers le cœur d'îlot végétalisé par des zones tampons réalisées dans le sens de la pente. ➤ Attention particulières portée au traitement paysager du quartier pour un paysage urbain de qualité. ➤ Les secteurs à destination d'habitat devront présenter 20% d'espaces communs récréatifs. ➤ L'OAP est au cœur du tissu bâti, les 100 logements ainsi construits seront proches des commerces et arrêts de transports en commun. (proximité de l'OAP gare) ➤ Principes de liaisons douces afin de permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles. ➤ Risques également gérés par une neutralité des ruissèlements de l'opération (création de noues, espaces communs récupérant des eaux de pluie, ...)

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	○ Développer le potentiel économique local ○ Favoriser et développer le potentiel touristique	➤ La zone UC est un secteur à vocation principale d'habitat, elle n'interdit néanmoins pas les activités qui en sont le complément habituel ➤ Accroche de l'opération au réseau viaire existant afin de créer un lien notamment vers la gare et le centre ville (transport en commun et commerces de proximité). ➤ Créations de voies douces proposant des itinéraires alternatifs et souvent accompagnant ou longeant les éléments végétaux structurants du site. ➤ Préservation d'arbres, d'alignements d'arbres, de cônes de vue remarquables. Mise en place d'un cœur d'îlot inconstructible permettant notamment de recueillir les eaux de ruissellement. ➤ Les secteurs à destination d'habitat devront présenter 20% d'espaces communs récréatifs.

L'OAP du secteur de l'îlot Rossignol

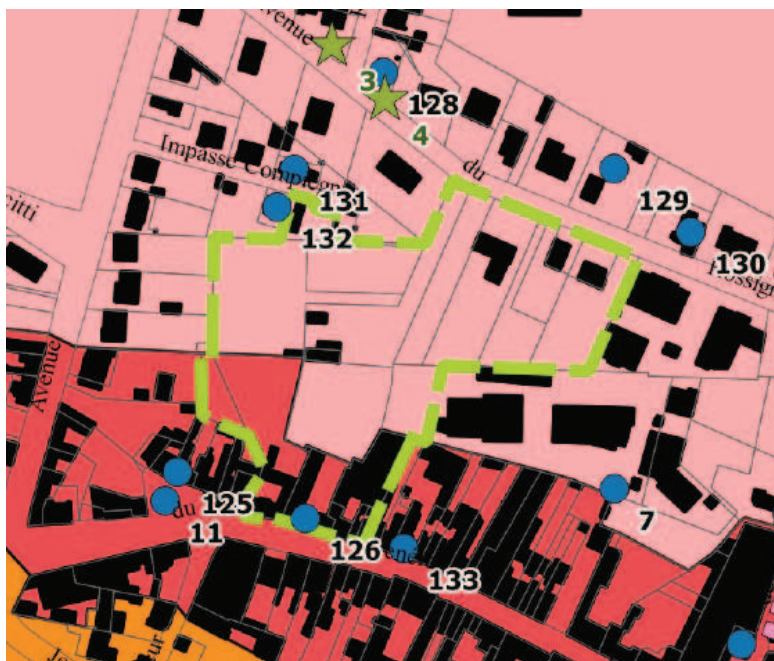
Emprise des espaces à destination d'habitat : 0,43 ha
Densité des espaces bâtis dédiés à l'habitat : 45 log./ha
Nombre de logements : 20 environ

Légende

-  Limite de l'OAP
-  Principe de points d'accroche au réseau viaire existant
-  Principe de liaison à créer
-  Arbres remarquables à préserver
-  Domaine boisé remarquable
-  Monument historique classé
-  Espace de projet



Correspondance avec le zonage



Zonage

-  1AUza
-  2AU
-  A
-  N
-  Us
-  Na
-  Nh
-  Ni
-  Nt
-  UB
-  UC
-  UZa
-  UZc
-  UZb
-  UH
-  1AUg

 Emprise des OAP



Tableau comparatif des orientations du PADD avec celle de l'OAP

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	- o Maîtrise de la croissance démographique - o Diversification de l'offre en logements - o Assurer la maîtrise de l'urbanisation - o Renforcer l'offre en équipements publics	➤ Les secteurs à vocation d'habitat d'environ présenteront une densité volontariste : 45log/ha. ➤ L'OAP est au cœur du tissu bâti ainsi qu'en zone U, elle permet la construction d'environ 20 logements sans consommation de terres naturelles ou agricoles. ➤ Espaces de stationnement prévus pour les cycles.



Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	○ Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain ○ Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental ○ Gérer les risques	➤ Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces communs excluant l'automobile. ➤ Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible. ➤ Les masses arborées existantes participeront à la structure du cœur d'îlot. Elles permettront de ménager une certaine intimité entre les nouvelles zones de construction et participeront au confort thermique du site. ➤ Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec les constructions adjacentes. ➤ Attention particulières portée au traitement paysager du quartier pour un paysage urbain de qualité. ➤ L'OAP est au cœur du tissu bâti, les 20 logements ainsi construits seront proches des commerces et arrêts de transports en commun. ➤ Principe de voie partagée afin de permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en cœur d'îlot. ➤ Risques également gérés par une neutralité des ruissèlements de l'opération (création de noues, espaces communs récupérant des eaux de pluie, ...)



Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	○ Développer le potentiel économique local ○ Favoriser et développer le potentiel touristique	➤ La zone UC est un secteur à vocation principale d'habitat, elle n'interdit néanmoins pas les activités qui en sont le complément habituel ➤ Accroche de l'opération au réseau viaire existant afin de créer un lien notamment vers le centre ville (transport en commun et commerces de proximité).



Justifications du règlement de la zone UC

Thème	Justification du règlement
	UC
Nature de l'occupation du sol	Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat. Elles peuvent consister en des bâtiments aux usages compatibles et complémentaires des habitations : équipements, commerces, services. Pour préserver la morphologie urbaine et éviter l'impact des nuisances provoquées par certaines activités sur leur voisinage, les activités industrielles, les activités agricoles, les entrepôts sont interdits. Ainsi, sont interdits : ➤ les commerces de plus de 2000m² de surface de vente. ➤ les activités industrielles. ➤ les activités agricoles. ➤ les entrepôts. ➤ Les campings et caravanings soumis à autorisation. ➤ Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les éoliennes. Sont admis : ➤ L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage. ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site. ➤ Le stationnement de caravanes sous condition qu'il s'effectue dans une aire de stationnement spécifiquement aménagée à cet effet par l'autorité publique en charge de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

	➤ Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la réalisation du boulevard urbain. En effet, la réalisation du boulevard urbain implique la nécessité de recourir à des travaux et installations spécifiques que le règlement de toutes les zones qu'il traverse doit autoriser. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>
Conditions de l'occupation du sol	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m). Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement. Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade. <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> La façade des constructions devra s'implanter dans une bande de 15 m compté à partir de l'alignement. Cette règle souple permet aux constructions de d'adapter à leur terrain, mais aussi de préserver le caractère pavillonnaire aéré de la zone. Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative, lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier et lorsque la parcelle voisine ne présente aucune construction.

Aussi, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative, elle doit présenter un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Toujours dans le but de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement impose un recul de 3m par rapport à la limite légale des voies SNCF.

Ces règles visent à éviter que des interstices inutilisables se créent entre les constructions, mais également à préserver l'intimité des constructions.

Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destination d'habitation sont interdits. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées. Cette mesure vise à la fois à « préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces tampons non urbanisés qui font la transition avec les espaces urbains proches afin d'éviter la juxtaposition brutale entre les espaces » (SCoT et PADD du PLU), mais aussi à gérer les risques et protéger les personnes et les biens, notamment en cas de chute d'arbres.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En effet, les parcelles sur lesquelles s'implantent les constructions sont issues d'opérations d'ensemble et présentent ainsi des tailles limitées. La zone permet ainsi une souplesse qui est néanmoins restreinte par les règles d'implantation des articles précédents.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante et d'homogénéité du tissu bâti avec les zones UA et UB, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au sommet du toit.

Néanmoins, afin de ne pas contraindre certains projets, des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, toujours afin de préserver le tissu urbain (PADD) et de permettre une flexibilité à la règle, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Ces prescriptions tiennent compte des spécificités des différentes typologies de constructions qui coexistent, en dissociant les règles relatives aux constructions principales, aux annexes et aux autres constructions.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'adaptation des constructions au terrain afin de minimiser les remblais et les déblais, mais aussi à l'intégration des constructions dans le paysage.

Le PLU autorise les toitures à deux plans respectant une inclinaison minimale de 45°, les toitures à la mansarde, les toitures terrasses. Les toitures à quatre pans sont autorisées dans le cas des constructions imposantes (au moins 8m de faitage).

Un même projet peut mélanger les quatre types de toitures autorisées.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les matériaux en toiture doivent être les mêmes pour les annexes et pour la construction principale, par souci d'homogénéité.

Les teintes employées sur la façade devront rappeler la couleur de la pierre régionale afin de préserver l'identité et l'homogénéité de la zone.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles. Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés et l'utilisation des transports en commun (PADD) le PLU fixe des exigences en matière de stationnement. Au centre ville, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et

arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Au-delà de 35m², il est exigé une place de stationnement au minimum et 2 au maximum.

Quant aux zones en dehors de ces périmètres, entre 0 et 70m², il est exigé au moins une place de stationnement et 2 places de stationnement sont imposées au minimum au-delà de 70m² de surface de plancher.

Concernant les autres destinations de constructions (commerces, bureaux, établissements artisanaux, ...), le nombre de places de stationnement est calibré afin de correspondre aux besoins des constructions et installations. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'occupation des espaces de stationnement public toute la journée.

Néanmoins, afin de ne pas aller à l'encontre de l'implantation de commerces de proximité, la règle suivante est instaurée :
« Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m². »

Pour favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à l'automobile, les établissements recevant du public doivent disposer d'aires de stationnement pour les cycles.

Afin de limiter l'impact des espaces de stationnement importants sur la zone, ces derniers doivent être paysagés ou arborés. Conformément aux objectifs du PADD, ils devront aussi permettre l'infiltration des eaux de pluie. Lorsque leur surface excède 2000m², les parkings devront être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, toujours dans l'optique d'en réduire les nuisances pour la zone.

Aussi, pour ne pas contraindre certains projets, le PLU assouplit la règle : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser la trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués.

Les espaces privatifs doivent être paysagés, notamment l'ensemble des espaces de recul imposés aux articles précédents. Dans le cas d'opérations d'ensemble (plus de 10 logements), les espaces communs seront plantés et devront être aménagés pour les jeux et la détente. Leur surface sera au moins égale à 15m² par logement. Dans le cas d'opérations de plus de 100 logements, 1000m² d'espaces verts d'un seul tenant sont exigés.

Ces règles ont pour but la préservation du cadre de vie des espaces d'habitation de Villers-Cotterêts.

Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.



En réponse à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains).

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.1.4. La zone UH



Principe de délimitation générale

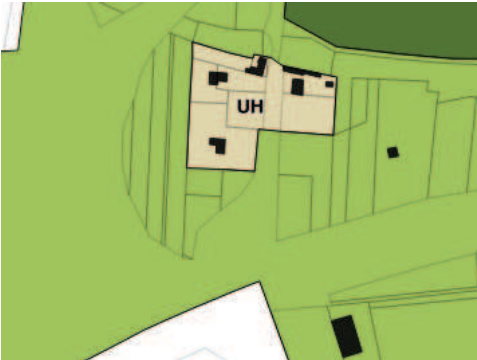
- **Zone de hameaux**

Il s'agit d'une création de zone. Des groupements de constructions à destination d'habitation étaient incluses en zone A et N. La commune souhaite reconnaître ces groupes de constructions comme des hameaux et ainsi créer une zone intégrant leurs caractéristiques spécifiques.

Ce sont donc des constructions implantées en dehors de l'enveloppe bâtie principale de la commune formant des hameaux. Les constructions sont à proximité des réseaux viaires et sont desservies par les réseaux d'électricité et d'eau potable.

Différences par rapport à l'ancien PLU

Il s'agit d'une création de zone :

PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
 	 	Création de la zone UH. Reconnaissance de l'existant : hameaux.



Justifications du règlement de la zone UH

Thème	Justification du règlement
	UH
Nature de l'occupation du sol	Cette zone vise à la fois à permettre aux habitations existantes d'évoluer, tout en préservant le secteur naturel dans lequel elles s'implantent. Ainsi, seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles s'intègrent à leur environnement direct. Néanmoins, afin de ne pas figer les habitations et de permettre leur évolution, les extensions limitées des constructions à usage d'habitation sont autorisées. Ainsi, sont interdits : ➤ les commerces ➤ les activités industrielles. ➤ Les activités d'artisanat ➤ les activités agricoles. ➤ les entrepôts. ➤ Les campings et caravanings soumis à autorisation. ➤ Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les éoliennes. Sont admis : ➤ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles s'intègrent à leur environnement direct. ➤ Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la mesure où leur surface de plancher ne dépasse pas 30% de la surface de plancher de la construction principale. ➤ L'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous condition qu'elle ne provoque pas une augmentation des nuisances pour le voisinage. ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site. ➤ Le stationnement de caravanes sous condition qu'il s'effectue dans une aire de stationnement spécifiquement aménagée à cet effet par l'autorité publique en

	charge de mettre en œuvre les dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>
Conditions de l'occupation du sol	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m). Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement. Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade. <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> La façade des constructions devra s'implanter dans une bande de 15 m compté à partir de l'alignement. Cette règle souple permet aux constructions de d'adapter à leur terrain, mais aussi de préserver le caractère aéré de la zone, contiguë aux zones A et N. Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative, lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier et lorsque la parcelle voisine ne présente aucune construction.

Aussi, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative, elle doit présenter un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Toujours dans le but de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement impose un recul de 3m par rapport à la limite légale des voies SNCF.

Ces règles visent à éviter que des interstices inutilisables se créent entre les constructions, mais également à préserver l'intimité des constructions.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de ne permettre qu'une évolution limitée de la zone, qu'elle s'intègre à son environnement direct et qu'elle préserve un faible densité, la construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété a été réglementée :

La distance entre deux bâtiments ne doit jamais être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 4m et que l'espace libre soit conçu de manière à permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Aussi Entre deux façades dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance ne doit pas être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4m.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%. Ces espaces libres permettent à la trame verte des hameaux de former une continuité avec les zones A et N, tout en permettant l'évolution limitée des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

Contrairement aux autres zones urbaines qui permettent une hauteur maximale de 14m au faitage, la zone UH permet une hauteur maximale de 9m au faitage. Cette disposition est prise en faveur de l'intégration des constructions dans leur environnement et de leur faible impact pour les zones adjacentes A et N.

Néanmoins, afin de ne pas contraindre certains projets, des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, toujours afin de préserver le tissu urbain (PADD) et de permettre une flexibilité à la règle, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Ces prescriptions dissocient les règles relatives aux constructions principales, aux annexes et aux autres constructions.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'adaptation des constructions au terrain afin de minimiser les remblais et les déblais, mais aussi à l'intégration des constructions dans le paysage.

Le PLU autorise les toitures à deux plans respectant une inclinaison minimale de 45°, les toitures à la mansarde, les toitures terrasses. Les toitures à quatre pans sont autorisées dans le cas des constructions imposantes (au moins 8m de faitage).

Un même projet peut mélanger les quatre types de toitures autorisées.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les matériaux en toiture doivent être les mêmes pour les annexes et pour la construction principale, par souci d'homogénéité.

Les teintes employées sur la façade devront rappeler la couleur de la pierre régionale afin de préserver l'identité et l'homogénéité de la zone.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles.

Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible, soit 2 places de stationnement par logement, le calcul tenant compte des besoins de la construction existante dans le cas d'une extension. Ce ratio correspond au taux habituel d'équipement en automobile dans les ménages français.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser la trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués.

Les espaces privatifs doivent être paysagés, notamment l'ensemble des espaces de recul imposés aux articles précédents. Dans le cas d'opérations d'ensemble (plus de 10 logements), les espaces communs seront plantés et devront être aménagés pour les jeux et la détente. Leur surface sera au moins égale à 15m² par logement.

Ces règles ont pour but la préservation du cadre de vie des espaces d'habitation de Villers-Cotterêts.

Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En réponse à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.



Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.1.5. La zone US



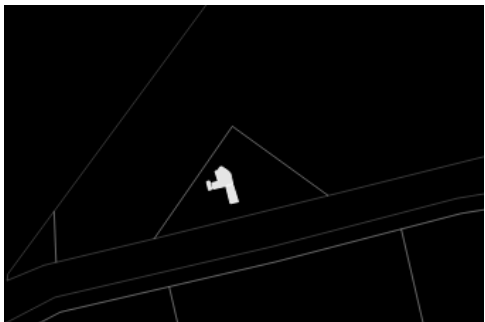
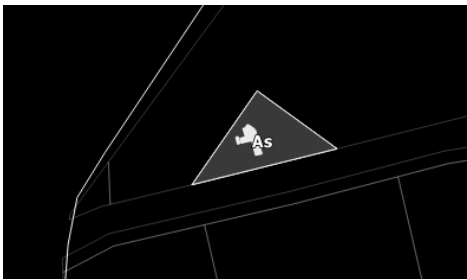
Principe de délimitation générale

- **Délimitation de la station service de la RN2**

Il s'agit d'une création de zone. La station service était précédemment incluse en zone A. Afin de permettre son évolution, une zone spécifique lui a été dédiée. Cette dernière est restrictive et ne permet que les constructions dédiées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Différences par rapport à l'ancien PLU

Il s'agit d'une création de zone :

PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
		Création du secteur As pour permettre à la station service le long de la RN2 de poursuivre son activité.



Justifications du règlement de la zone US

Thème	Justification du règlement
	US
Nature de l'occupation du sol	Cette zone vise à permettre à la station service de la station service le long de la RN2. Ainsi, la zone autorise uniquement les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ainsi, sont admis : ➤ Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>
Conditions de l'occupation du sol	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m). Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux

pluviales qui ne demandent pas de traitement.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent un respecter un recul par rapport aux voies publiques d'importance départementale ou plus d'au moins 15 mètres. Ce recul permet d'éviter l'effet de masse que provoquerait l'alignement par rapport à la voie de certains bâtiments dont les hauteurs sont importantes. Il permet l'intégration du bâtiment dans le paysage agricole puisque la zone US est incluse dans la zone A.

Dans le cas de voies communales, le recul est d'au moins 3 m. Dans ce cas, les voies font parties de l'espace agricole.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent respecter une distance de recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives. De même, les distances entre deux bâtiments sur une même parcelle, au moins égale à 5 mètres, doivent permettre le passage des matériels de lutte contre l'incendie et l'entretien des bâtiments.

Ces règles visent à éviter que des interstices inutilisables se créent entre les constructions, mais également à préserver l'intimité des constructions.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. Les règles d'implantation des constructions sont suffisamment contraignantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

Contrairement aux autres zones urbaines qui permettent une hauteur maximale de 14m au faitage, la zone US permet une

hauteur maximale de 10m au faîtage. Cette disposition est prise en faveur de l'intégration des constructions dans leur environnement et de leur faible impact pour la zone adjacente A.

Néanmoins, afin de ne pas contraindre certains projets, des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, toujours afin de préserver le tissu urbain (PADD) et de permettre une flexibilité à la règle, la bonne intégration au volume bâti existant reste la règle en vertu de laquelle des adaptations plus ou moins restrictives pourront être exigées.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Ces prescriptions dissocient les règles relatives aux constructions principales, aux annexes et aux autres constructions.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'adaptation des constructions au terrain afin de minimiser les remblais et les déblais, mais aussi à l'intégration des constructions dans le paysage.

Le PLU autorise les toitures à deux plans respectant une inclinaison minimale de 45°, les toitures à la mansarde, les toitures terrasses. Les toitures à quatre pans sont autorisées dans le cas des constructions imposantes (au moins 8m de faîtage).

Un même projet peut mélanger les quatre types de toitures autorisées.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les matériaux en toiture doivent être les mêmes pour les annexes et pour la construction principale, par souci d'homogénéité.

Les teintes employées sur la façade devront rappeler la couleur de la pierre régionale afin de préserver l'identité et l'homogénéité de la zone.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles. Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette dès

que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m². la mesure prescrite vise un objectif de satisfaction des besoins en stationnement de la station service en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser la trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués.

Les espaces privatifs doivent être paysagés, notamment l'ensemble des espaces de recul imposés aux articles précédents.

Ces règles ont pour but la valorisation des activités commerciales d'entrée de ville.

Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

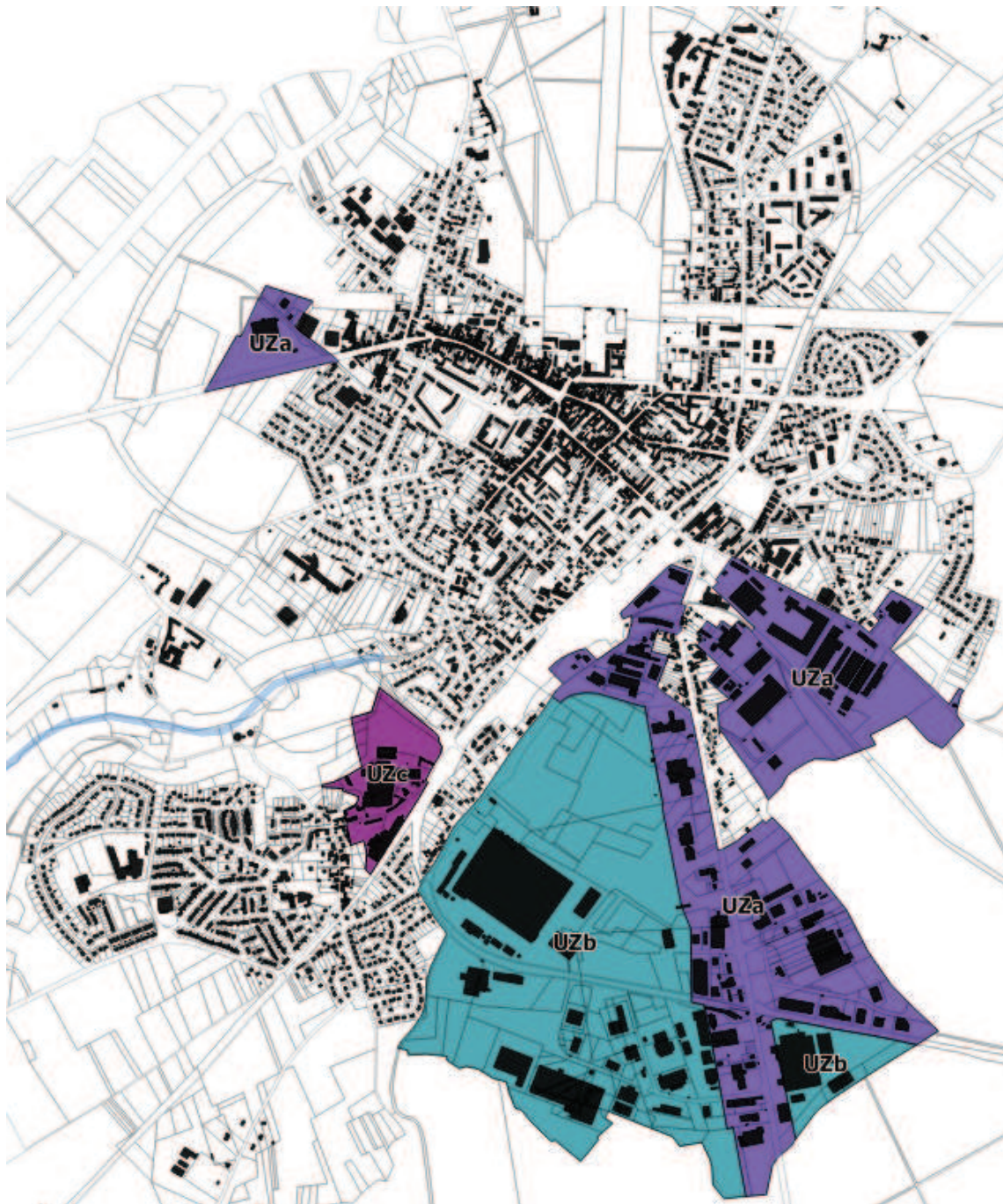
Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.1.6. La zone UZ



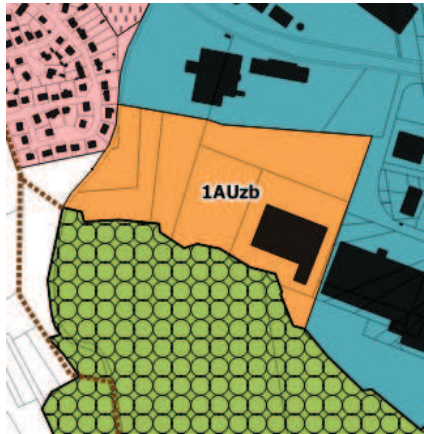
Principe de délimitation générale

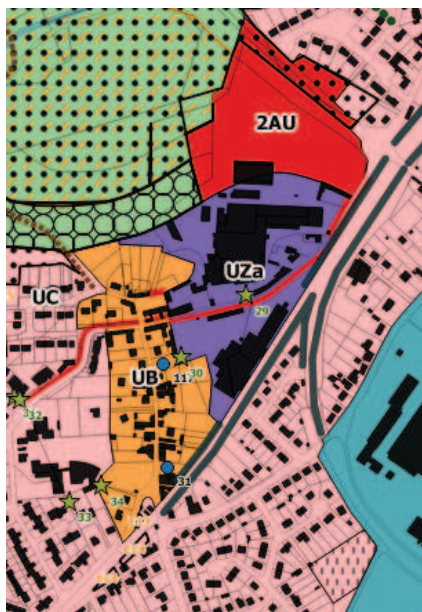
Cette zone est réservée aux activités économiques. Elle comprend deux secteurs distincts :

- UZa, réservé aux activités artisanales et commerciales,
- UZb où les activités industrielles et artisanales sont autorisées, ainsi que les activités commerciales liées à une activité autorisée dans la zone.
- UZc dont les projets de constructions doivent faire l'objet d'une étude de sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain.

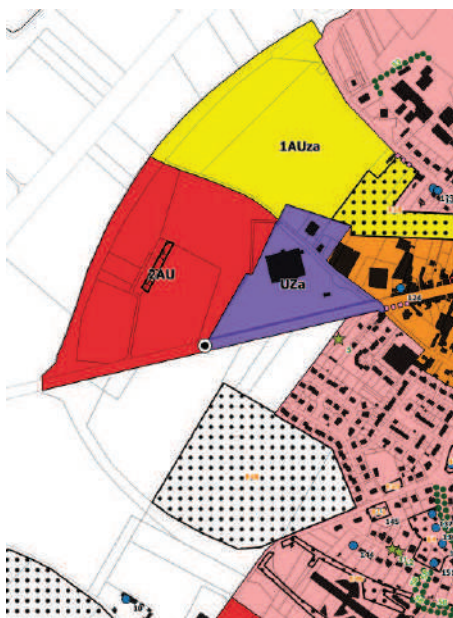
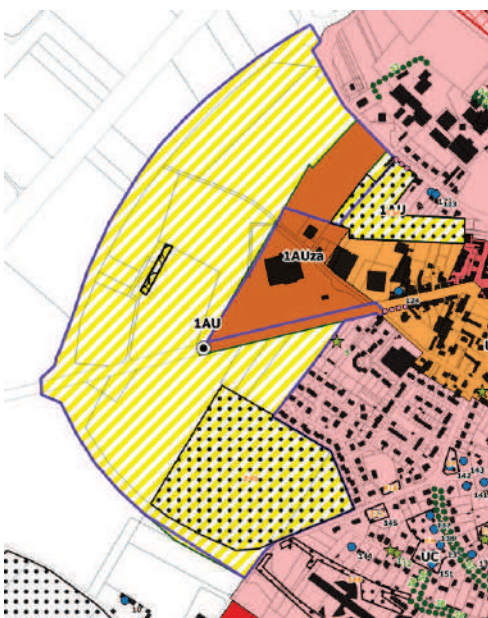
Différences par rapport à l'ancien PLU

La zone UZ présente les évolutions suivantes :

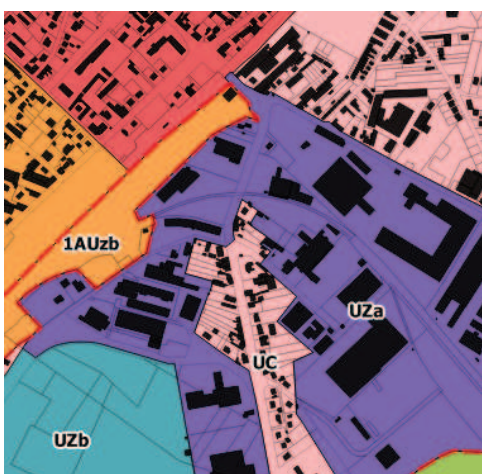
PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
		La zone 1AUzb a été intégrée à la zone Uzb car en partie construite.
		Afin de permettre l'implantation de commerces le long de l'avenue de la Ferté Milon (de la même manière qu'en son tronçon Nord), la zone UZa a été prolongée de part et d'autre de la voie. Il s'agit d'accompagner l'implantation d'activités commerciales en entrée de ville.



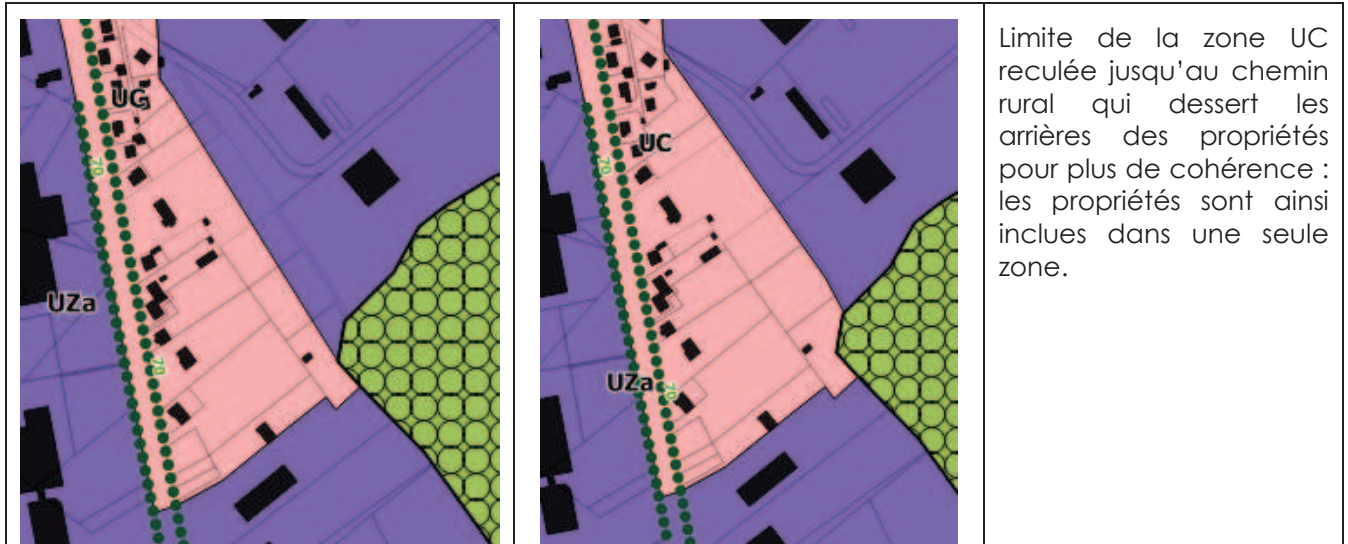
La zone 2AU a été intégrée en partie en zone UZc (UZ avec étude de sol pour les constructions) cette zone appartient et est utilisée par la scierie anciennement incluse en zone UZa.



La zone 1AUza a été en partie intégrée à la zone UZa car construite.



Création d'une continuité entre les deux zones UC afin d'y permettre l'habitat, en corrélation avec l'OAP Silo Gare : mixité des fonctions (habitat et activité) au nord de la l'avenue de la Ferté Milon, en lien avec le quartier mixte en développement de la gare.





Justifications du règlement de la zone UZ

Thème	Justification du règlement
	UZ
Nature de l'occupation du sol	La zone UZ, vise à conserver la vocation d'activité du secteur, d'en préciser la vocation commerciale et industrielle ou non (sous-secteurs A et B), et d'imposer pour tout projet de construction des études de sol pour assurer la stabilité des terrains (sous-secteur C). La zone UZa autorise les activités artisanales et commerciales. La zone UZB autorise les activités industrielles et artisanales. Elle autorise également les activités commerciales dans la mesure où elles sont liées à une activité de production. La zone UZc autorise les activités artisanales, industrielles et commerciales dans la mesure où les projets de construction ont fait l'objet d'une étude de sol certifiant la stabilité des sols. Ainsi, sont interdits : ➤ Sous réserve de l'article UZ2, les constructions à usage d'habitation. ➤ Les campings et caravanings. ➤ Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les activités agricoles. <u>Dans le secteur UZa :</u> ➤ Les constructions à vocation industrielle. Sont admis : ➤ Les constructions à usage d'habitation et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. ➤ Les extensions limitées des constructions à destination d'habitation existantes. ➤ Les dépôts de résidus et déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés ; les dépôts de véhicules ou autres matériaux fabriqués, issus de l'activité de la zone, sous condition qu'ils soient masqués à la vue et qu'ils ne causent aucune gêne pour le voisinage.

	➤ Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone. ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire. ➤ Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la réalisation du boulevard urbain. ➤ Les éoliennes d'autoconsommation à condition qu'elles aient un usage domestique. <u>Dans le secteur UZb :</u> ➤ Les activités commerciales à conditions qu'elles soient annexes d'une activité principale de production. <u>Dans le secteur UZc :</u> ➤ Tout projet de construction doit faire l'objet d'une étude de sol afin de s'assurer de la stabilité du terrain. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>
Conditions de l'occupation du sol	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. La zone d'activité étant sujette au passage de poids lourds, les accès doivent être adaptés à leur circulation. Ils devront également permettre aux véhicules automobiles d'entrer et de sortir sans manœuvres. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m). Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU

de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent un respecter un recul par rapport aux voies publiques d'au moins 5m. L'espace ainsi créé entre la voie et la construction peut ainsi être aménagé pour intégrer les bâtiments dans leur environnement afin que l'impact visuel des volumes importants des constructions soit réduit.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance de recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance permet ainsi le passage de véhicules d'entretien ou de secours et de lutte contre l'incendie.

Par ailleurs, afin de préserver l'intimité des habitations et de limiter l'impact des activités de la zone sur les zones résidentielles adjacentes, ce retrait doit être égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 8m par rapport aux limites séparatives contiguës avec la zone UC.

Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, les bureaux ainsi que les constructions à destination d'habitation sont interdits. Les annexes et extensions limitées des constructions principales existantes sont autorisées. Cette mesure vise à la fois à « préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces tampons non urbanisés qui font la transition avec les espaces urbains proches afin d'éviter la juxtaposition brutale entre les espaces » (SCoT et PADD du PLU), mais aussi à gérer les risques et protéger les personnes et les biens, notamment en cas de chute d'arbres.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De même, la distance minimale entre deux bâtiments sur une même parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance permet le passage de véhicule de secours. Par ailleurs, l'adaptation des reculs à la hauteur des bâtiments permet un équilibre entre les volumes construits et les espaces libres et offre une plus grande qualité pour les zones à vocation d'activité.

Enfin, cette distance permet d'éviter une propagation trop rapide des risques (incendie notamment) d'un bâtiment à un autre.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60%. Sous réserve de respecter les normes imposées en terme de stationnement et de paysagement, cette emprise peut être augmentée à 75%. Ces exceptions permettent le développement des activités existantes en profitant des espaces libres disponibles tout en intégrant les constructions à vocation d'activité dans le respect du cadre urbain et naturel (PADD).

Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur permettent de répondre aux besoins des activités tout en maintenant une unité de volume du tissu urbain existant. Les hauteurs sont limitées à 10 m. Les dépassements sont autorisés. Ces dépassements ne s'appliquent que pour des raisons techniques particulières et ne participent pas à l'augmentation générale des hauteurs des bâtiments.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Les constructions à l'architecture innovante sont recevables dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Dans un souci de qualité architecturale, l'emploi de matériaux précaire est interdit.

Les teintes employées devront s'harmoniser entre elles et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles. Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés et l'utilisation des transports en commun (PADD) le PLU fixe des exigences en matière de stationnement. Ainsi, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation comprises en zone d'activité sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Au-delà de 35m², il est exigé une place de stationnement au minimum et 2 au maximum.

Elles sont plus contraignantes pour les activités commerciales, puisqu'elles accueillent du public ; dans le cas des autres activités, elles sont adaptées aux besoins des employés de ces activités.

- 1 place par 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, soit une place par emploi environ. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'occupation des espaces de stationnement public toute la journée.
- pour les établissements commerciaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher dans le secteur UZb, où les activités commerciales ne peuvent être l'activité principale. Dans le secteur UZa, la surface de stationnement doit être équivalente à la surface de plancher de la construction.
- Le ratio définit précédemment est adapté pour les activités industrielles ou artisanales, en fonction du nombre d'emploi.

Les espaces de stationnement doivent être paysagés. Ces espaces paysagés permettront par ailleurs l'infiltration des eaux pluviales recueillies sur les surfaces imperméabilisées.

Aussi, toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs et ce dans le respect de l'orientation du PADD visant à garantir l'accessibilité des sites d'activités par des modes de déplacement doux.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser la trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres.

Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués. Par ailleurs, leur surface ne peut être inférieure à 5% de la surface totale du terrain.

Afin de réduire l'impact des dépôts de matériaux, véhicules ou autres liés aux activités de la zone, ils doivent être entourés d'un écran de verdure de hauteur suffisante pour les masquer.

Ces règles ont notamment pour but la valorisation des activités commerciales d'entrée de ville.



Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En réponse à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

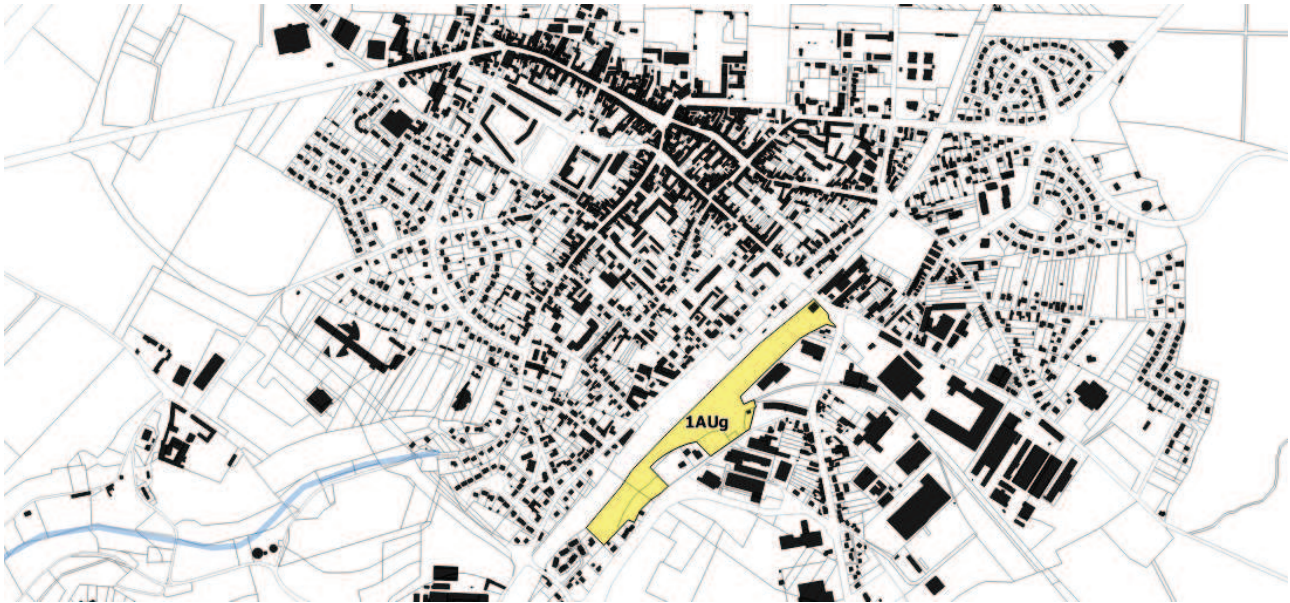
Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.2. Les zones à urbaniser

4.2.1. La zone 1Aug



Principe de délimitation générale

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Il s'agit d'une zone à vocation mixte. En effet, dans un objectif de mixité urbaine, le secteur gare accueillera des habitations ainsi que des activités et équipements publics et/ou d'intérêt général.

Il s'agit d'une zone existante à l'ancien PLU. Elle a été renommée avec un indice g (pour gare).

A l'ancien PLU, elle était destinée uniquement aux constructions à destination d'activités. Le nouveau PLU vise à créer un pôle de centralité entre le centre-ville et le secteur gare. Le projet communal vise ainsi à mobiliser le potentiel foncier du secteur gare pour la construction de logements et développer l'urbanisation à proximité des arrêts de transport en commun et des commerces de proximité. Ainsi, la nouvelle zone 1Aug présente une mixité des occupations entre habitat, activités et équipements.

La zone 1Aug fait l'objet avec les secteurs limitrophes d'une OAP caractérisant cette mixité.

L'OAP du secteur Silo/Gare



Emprise des espaces de tissu mixte habitat/activité : 7,8 ha

Pourcentage d'espaces communs récréatifs au sein du tissu mixte habitat/activité : 20%

Densité des espaces bâtis dédiés à l'habitat : environ 50 log./ha

Nombre de logements : 270 environ



Correspondance avec le zonage

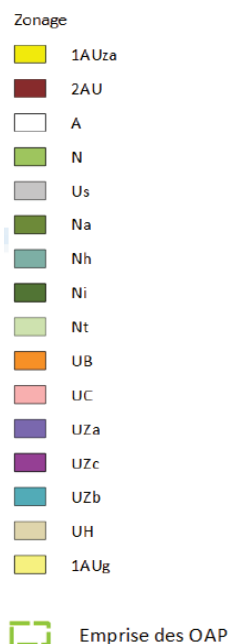




Tableau comparatif des orientations du PADD avec celle de l'OAP

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	- o Maîtrise de la croissance démographique - o Diversification de l'offre en logements - o Assurer la maîtrise de l'urbanisation - o Renforcer l'offre en équipements publics	➤ Les secteurs à vocation d'habitat d'environ présenteront une densité volontariste : 50log/ha. ➤ La diversification des types de logements est notamment garantie par une mixité de l'offre (implantation de 25 à 55 LLS/opération pour le secteur Silo et de 10 à 20 LLS/opération pour le secteur SNCF. ➤ L'OAP est au cœur du tissu bâti, elle permet la construction d'environ 270 logements sans consommation de terres naturelles ou agricoles. ➤ L'OAP prévoit des espaces dédiés aux équipements à proximité de la gare. Aussi, les secteurs à destination d'habitat devront présenter 20% d'espaces communs récréatifs.



Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	○ Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain ○ Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental ○ Gérer les risques	➤ Les constructions devront s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, en particulier à travers la création d'espaces communs excluant l'automobile. ➤ Préservation d'éléments bâtis remarquables (maisons ouvrières, gare, ...) ➤ Préservation d'arbres et alignements d'arbres remarquables. Mise en place d'éléments paysagers inconstructibles (jardins des maisons ouvrières) ➤ Les secteurs à destination d'habitat devront présenter 20% d'espaces communs récréatifs. ➤ L'OAP est au cœur du tissu bâti, les 270 logements ainsi construits seront proches des commerces et arrêts de transports en commun. ➤ Création ou renforcement de liaisons douces notamment pour favoriser la porosité de la voie ferrée. ➤ les constructions à destination d'habitat le long de la voie ferrée devront, dans la mesure du possible, ne pas présenter de vues frontales sur la voie de chemin de fer pour une question de gestion des risques et des nuisances. Réalisation également d'espaces tampons entre la voie ferrée et les espaces à destination d'habitat. ➤ Risques également gérés par une neutralité des ruissèlements de l'opération (création de noues, espaces communs récupérant des eaux de pluie, ...)



Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	○ Développer le potentiel économique local ○ Favoriser et développer le potentiel touristique	➤ Délimitation de secteurs dédiés aux activités commerciales et artisanales. ➤ Prescriptions relatives aux voies existantes et à créer, réalisation d'un carrefour afin de fluidifier l'accès aux secteurs à vocation d'activité. ➤ Créations de voies douces et de traversées de la voie ferrée : accessibilité des secteurs d'activité par les modes doux ainsi que proximité aux transports en commun. ➤ Préservation d'éléments bâtis remarquables (maisons ouvrières, gare, ...) ➤ Préservation d'arbres et alignements d'arbres remarquables. Mise en place d'éléments paysagers inconstructibles (jardins des maisons ouvrières) ➤ Les secteurs à destination d'habitat devront présenter 20% d'espaces communs récréatifs.



Justifications du règlement de la zone 1AUg

Thème	Justification du règlement
	1AUg
Nature de l'occupation du sol	La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Il s'agit d'une zone à vocation mixte. En effet, dans un objectif de mixité urbaine, le secteur gare accueillera des habitations ainsi que des activités et équipements publics et/ou d'intérêt général. Aussi les activités industrielles sont interdites. Ainsi, sont interdits : ➤ Les campings et caravanings soumis à autorisation. ➤ Les activités industrielles. ➤ Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les constructions à usages d'activités agricoles. ➤ les commerces de plus de 2000m² de surface de vente. Sont admis : ➤ Nonobstant les dispositions de l'article AUg 1, l'aménagement et l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que ces travaux ne compromettent pas la vocation et l'aménagement de la zone. ➤ Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'activités artisanales à condition que leur implantation ne compromette pas la vocation de la zone et n'engendre pas de nuisances trop importantes pour le voisinage. ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire. ➤ Les éoliennes d'autoconsommation destinées à un usage domestique à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 50 mètres des zones d'habitation. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs</i>

Conditions de l'occupation du sol	conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21. <i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m). Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement. Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade. <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> Un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie est imposé. Ce recul permet à la fois la création d'un front bâti proche des voies, (le secteur formant une des deux polarités centrales du projet communal), tout en permettant une aération par rapport à la rue et la valorisation de la trame verte intra urbaine. La façade des constructions devra s'implanter dans une bande de 15 m compté à partir de l'alignement. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> Les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative, lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier et lorsque la parcelle voisine ne présente aucune construction. Aussi, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative, elle doit présenter un recul au moins égal à sa demi-hauteur
--	--

avec un minimum de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. la règle vise à autoriser une certaine souplesse dans l'implantation des constructions, la densité imposée par l'OAP pour les secteurs à vocation d'habitat étant importante (50log/ha).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

Dans un souci de respect des caractéristiques de l'urbanisation existante et d'homogénéité du tissu bâti avec les zones UA, UB et UC, la hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au sommet du toit.

Néanmoins, afin de ne pas contraindre certains projets, des hauteurs supérieures sont autorisées pour les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Ces prescriptions tiennent compte des spécificités des différentes typologies de constructions qui coexistent, en dissociant les règles relatives aux constructions principales, aux annexes et aux autres constructions.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'adaptation des constructions au terrain afin de minimiser les remblais et les déblais, mais aussi à l'intégration des constructions dans le paysage.

Le PLU autorise les toitures à deux plans respectant une inclinaison minimale de 45°, les toitures à la mansarde, les toitures terrasses. Les toitures à quatre pans sont autorisées dans le cas des constructions imposantes (au moins 8m de faitage).

Un même projet peut mélanger les quatre types de toitures autorisées.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les matériaux en toiture doivent être les mêmes pour les annexes et pour la construction principale, par souci d'homogénéité.

Les teintes employées sur la façade devront rappeler la couleur de la pierre régionale afin de préserver l'identité et l'homogénéité de la zone.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles. Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés et l'utilisation des transports en commun (PADD) le PLU fixe des exigences en matière de stationnement. Au centre ville, autour des principaux arrêts de transport en commun (gare et arrêts de bus le long de la rue du Général Leclerc), les règles en matière de stationnement pour les constructions à usage d'habitation sont assouplies. En effet, dans un rayon de 500m autour de la gare et de 200m autour des deux arrêts de bus, pour les logements inférieurs à 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement. Au-delà de 35m², il est exigé une place de stationnement au minimum et 2 au maximum.

Quant aux zones en dehors de ces périmètres, entre 0 et 70m², il est exigé au moins une place de stationnement et 2 places de stationnement sont imposées au minimum au-delà de 70m² de surface de plancher.

Concernant les autres destinations de constructions (commerces, bureaux, établissements artisanaux, ...), le nombre de places de stationnement est calibré afin de correspondre aux besoins des constructions et installations. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'occupation des espaces de stationnement public toute la journée.

Néanmoins, afin de ne pas aller à l'encontre de l'implantation de commerces de proximité, la règle suivante est instaurée : « Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m². »

Pour favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à l'automobile, les établissements recevant du public doivent disposer d'aires de stationnement pour les cycles.

Afin de limiter l'impact des espaces de stationnement importants sur la zone, ces derniers doivent être paysagés ou arborés. Conformément aux objectifs du PADD, ils devront aussi permettre l'infiltration des eaux de pluie. Lorsque leur surface excède 2000m², les parkings devront être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, toujours dans l'optique d'en réduire les nuisances pour la zone.

Aussi, pour ne pas contraindre certains projets, le PLU assouplit la règle : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier est autorisé.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser la

trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres. Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués.

Les espaces privatifs doivent être paysagés, notamment l'ensemble des espaces de recul imposés aux articles précédents. Dans le cas d'opérations d'ensemble (plus de 10 logements), les espaces communs seront plantés et devront être aménagés pour les jeux et la détente. Leur surface sera au moins égale à 15m² par logement. Dans le cas d'opérations de plus de 100 logements, 1000m² d'espaces verts d'un seul tenant sont exigés.

Ces règles ont pour but la préservation du cadre de vie des espaces d'habitation de Villers-Cotterêts.

Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En réponse à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.2.2. La zone 1AUza

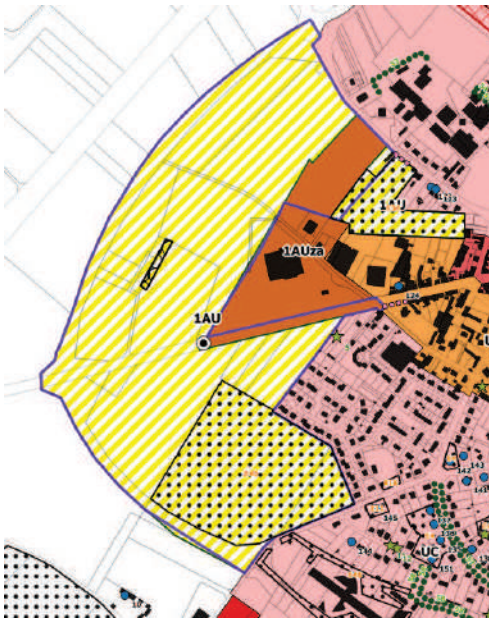
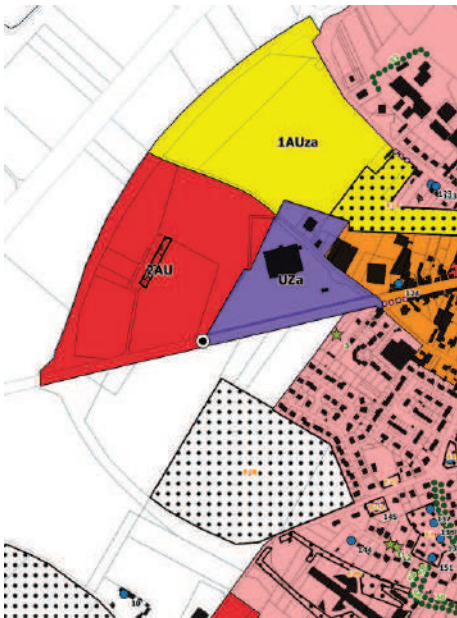


Principe de délimitation générale

La zone 1AUza est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir essentiellement des établissements commerciaux ou artisanaux.

Différences par rapport à l'ancien PLU

La zone 1AUza présente les évolutions suivantes :

PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
		La zone 1AUza a été en partie intégrée à la zone Uza car construite. La partie Nord de la zone 1AUza a intégré la nouvelle zone 1AUza qui reprend une partie de la zone AU.
		La zone a été déclassée suite à l'évaluation environnementale. Il s'agit d'une zone en lisière de forêt présentant potentiellement des sols pollués. Sa localisation n'est pas stratégique par rapport au centre ville ainsi qu'à la gare.

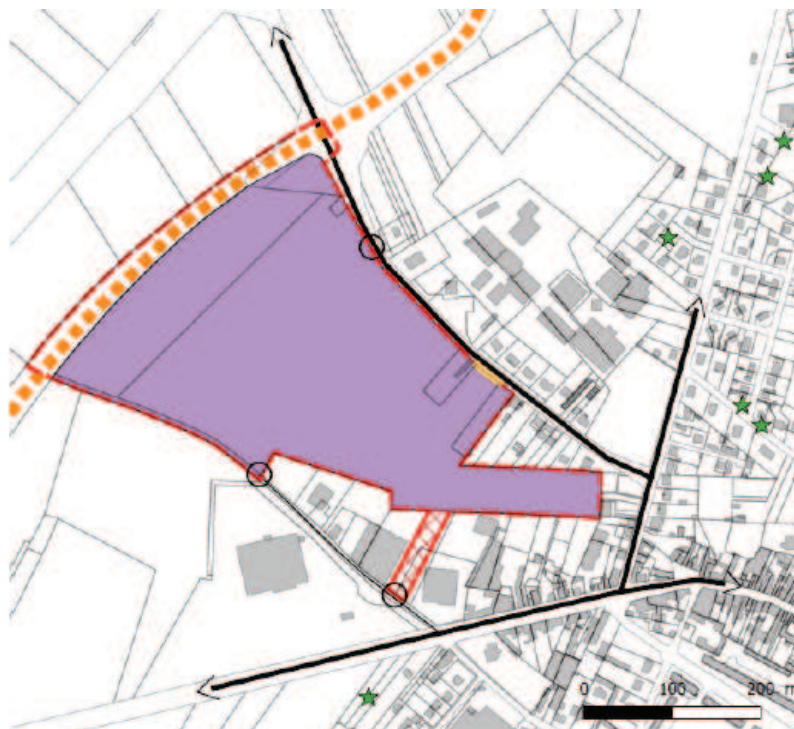
La zone 1AUza fait également l'objet d'une OAP.

L'OAP du secteur des Portes du Valois

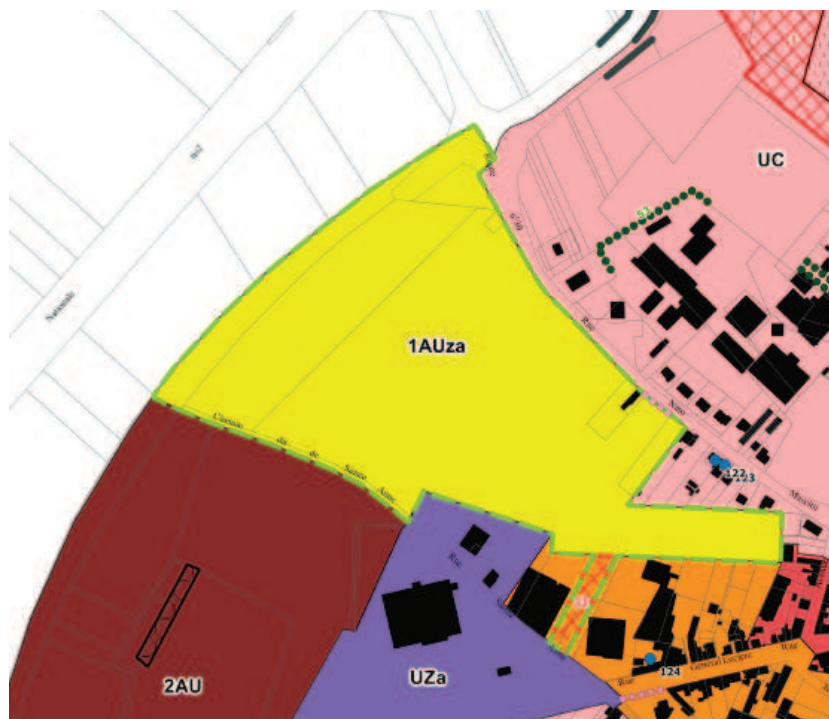
Emprise de l'OAP : 11,9 ha
Emprise des espaces à destination d'activité : 11,6 ha

Légende

-  Muret et grille à conserver
-  Boulevard urbain en projet
-  Accès
-  Voirie existante
-  Voirie existante secondaire
-  Foncier à destination d'activité
-  Limite de l'OAP
-  emplacement réservé : création d'un accès à la zone



Correspondance avec le zonage



Zonage

-  1AUza
-  2AU
-  A
-  N
-  Us
-  Na
-  Nh
-  Ni
-  Nt
-  UB
-  UC
-  UZa
-  UZc
-  UZb
-  UH
-  1AUg

 Emprise des OAP



Tableau comparatif des orientations du PADD avec celle de l'OAP

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	- o Maitrise de la croissance démographique - o Diversification de l'offre en logements - o Assurer la maîtrise de l'urbanisation - o Renforcer l'offre en équipements publics	➤ Secteur à vocation d'activité : n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. ➤ Implantation du futur centre de secours au nord de la zone.

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	- o Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain - o Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental - o Gérer les risques	➤ Intégration des constructions dans leur environnement : qualité architecturale, volumétrie, ... ➤ Préservation d'éléments remarquables : mur et grille sur la limite Est du secteur. ➤ Les voies internes à la zone d'activité seront accompagnées de cheminements piétons aménagés et sécurisés. ➤ Risques gérés notamment par une neutralité des ruissèlements de l'opération (création de noues, espaces communs récupérant des eaux de pluie, ...) ➤ Maintien de l'espace boisé le long de la limite sud de l'OAP dans la mesure du possible. en cas de projet incompatible, le boisement sera reconstitué à proximité.



		➤ Création de haies champêtre sur les limites du site afin de préserver les continuités écologiques.
--	--	--

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	○ Développer le potentiel économique local ○ Favoriser et développer le potentiel touristique	➤ Secteurs dédiés aux activités commerciales et artisanales. ➤ Accroche de l'opération au réseau viaire existant afin de créer un lien notamment vers le centre ville (transport en commun) : accessibilité des zones d'activités. ➤ Préservation d'éléments remarquables : mur et grille sur la limite Est du secteur. ➤



Justifications du règlement de la zone 1AUza

Thème	Justification du règlement
	1AUza
Nature de l'occupation du sol	De manière générale, dans cette zone, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles que l'on trouve habituellement dans les tissus urbains à vocation d'activité. Elles consistent principalement en des activités commerciales et artisanales et en les entrepôts et habitations qui leur sont nécessaire. L'habitat y est très restreint, du fait des nuisances que provoque la fonction principale de la zone. Ainsi, sont interdits : ➤ Sous réserve de l'article 1AUza2, les constructions à usage d'habitation. ➤ Les campings et caravanings. ➤ Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public. ➤ Les activités qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation. ➤ Les activités industrielles. ➤ les activités classées soumises à autorisation. ➤ Les éoliennes Sont admis : ➤ Les constructions à usage d'habitation, les logements de fonction et de gardiens, et les services généraux dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements à condition d'être intégrées au bâtiment d'activité. ➤ Les dépôts de résidus et déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés, les dépôts de véhicules ou autres matériaux fabriqués, issus de l'activité de la zone, sous condition qu'ils soient masqués à la vue et qu'ils ne causent aucune gêne pour le voisinage. ➤ Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités ou l'aménagement de la zone. ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire

	Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>
Conditions de l'occupation du sol	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. La zone d'activité étant sujette au passage de poids lourds, les accès doivent être adaptés à leur circulation. Ils devront également permettre aux véhicules automobiles d'entrer et de sortir sans manœuvres. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile (largeur minimum de 5m). Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement. Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine ou par la façade. <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> Les constructions doivent un respecter un recul par rapport aux voies publiques d'au moins 10m. L'important espace ainsi créé entre la voie et la construction peut ainsi être aménagé pour intégrer les bâtiments dans leur environnement afin que l'impact visuel des volumes importants des constructions soit réduit. Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs

bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance de recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance permet ainsi le passage de véhicules d'entretien ou de secours et de lutte contre l'incendie.

Le règlement prévoit une dérogation à l'article L151-21 : Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, la règle doit être appliquée sur chaque nouveau lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

De même, la distance minimale entre deux bâtiments sur une même parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance permet le passage de véhicule de secours. Par ailleurs, l'adaptation des reculs à la hauteur des bâtiments permet un équilibre entre les volumes construits et les espaces libres et offre une plus grande qualité pour les zones à vocation d'activité.

Enfin, cette distance permet d'éviter une propagation trop rapide des risques (incendie notamment) d'un bâtiment à un autre.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50%. Sous réserve de respecter les normes imposées en terme de stationnement et de paysagement, cette emprise peut être augmentée à 65%. Ces exceptions permettent le développement des activités existantes en profitant des espaces libres disponibles tout en intégrant les constructions à vocation d'activité dans le respect du cadre urbain et naturel (PADD).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur permettent de répondre aux besoins des activités tout en maintenant une unité de volume du tissu urbain existant. Les hauteurs sont limitées à 10 m. Les dépassements sont autorisés. Ces dépassements ne s'appliquent que pour des raisons techniques particulières et ne participent pas à l'augmentation générale des hauteurs des bâtiments.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Les constructions à l'architecture innovante sont recevables dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les éléments d'ouverture en toiture sont autorisés. Elles doivent toutefois être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Dans un souci de qualité architecturale, l'emploi de matériaux précaire est interdit.

Les teintes employées devront s'harmoniser entre elles et le cas échéant avec le paysage environnant bâti ou non.

Une règle précise l'aspect extérieur des constructions à usage commercial. Les façades principales de ces dernières ne peuvent être réalisées en simple bardage métallique et ce afin de s'intégrer au front bâti de la zone.

Il est imposé une sobriété des clôtures. Le règlement différencie les clôtures d'alignement des clôtures de limites séparatives. Les règles visent à préserver la qualité des clôtures en front de rue, qui jouent un grand rôle dans la continuité de l'alignement entre l'espace public et l'espace privé. La qualité des clôtures en front de rue participe de la qualité de l'espace public.

En limites séparatives, les clôtures ne sont pas visibles depuis l'espace public mais seulement pas les occupants des parcelles. Dans ce cas les murs pleins de hauteur importante sont autorisés.

Stationnement

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Elles sont plus contraignantes pour les activités commerciales, puisqu'elles accueillent du public ; dans le cas des autres activités, elles sont adaptées aux besoins des employés de ces activités.

- 2 places de stationnement par logement. Ce ratio correspond au taux habituel d'équipement en automobile dans les ménages français.
- 1 place par 25m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux, soit une place par emploi environ. Il s'agit dans ce cas d'éviter l'occupation des espaces de stationnement public toute la journée.
- pour les établissements commerciaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- Le ratio définit précédemment est adapté pour les activités industrielles ou artisanales, en fonction du nombre d'emploi.

Les espaces de stationnement doivent être paysagés. Ces espaces paysagés permettront par ailleurs l'infiltration des eaux pluviales recueillies sur les surfaces imperméabilisées.

Aussi, toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs et ce dans le respect de l'orientation du PADD visant à garantir l'accessibilité des sites d'activités par des modes de déplacement doux.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, mais aussi de valoriser



la trame verte intra-urbaine (PADD), le règlement donne obligation de traiter en espaces verts les espaces libres. Leur composition devra être simple afin d'éviter toute surcharge ou décors compliqués. Par ailleurs, leur surface ne peut être inférieure à 5% de la surface totale du terrain.

Afin de réduire l'impact des dépôts de matériaux, véhicules ou autres liés aux activités de la zone, ils doivent être entourés d'un écran de verdure de hauteur suffisante pour les masquer.

Ces règles ont notamment pour but la valorisation des activités commerciales d'entrée de ville.

Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En réponse à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.2.3. La zone 2AU

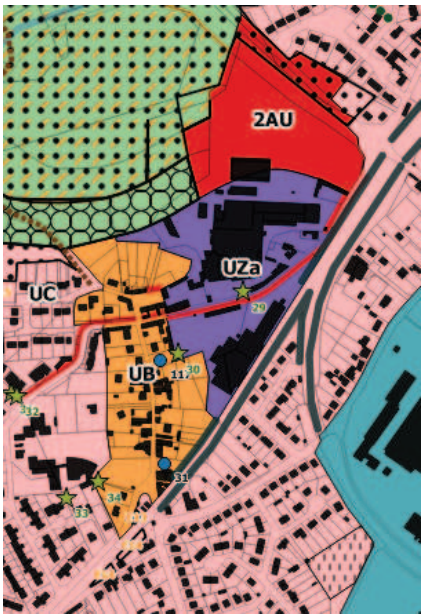
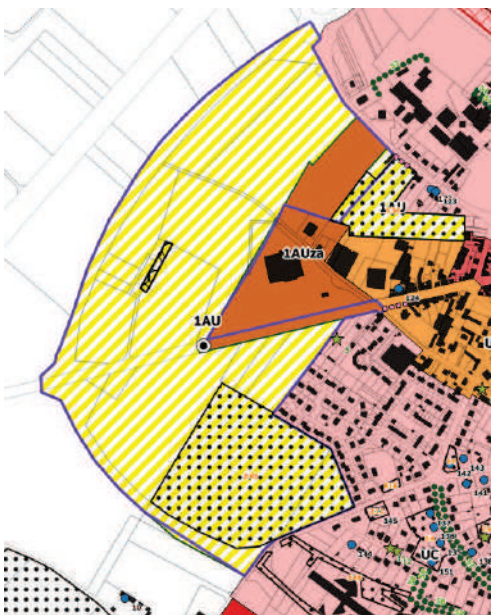
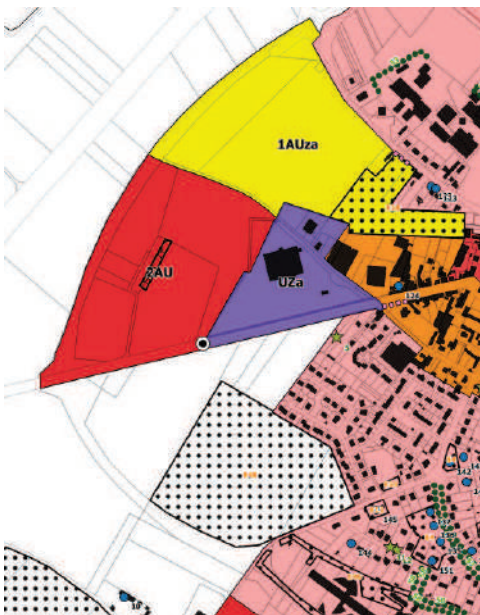


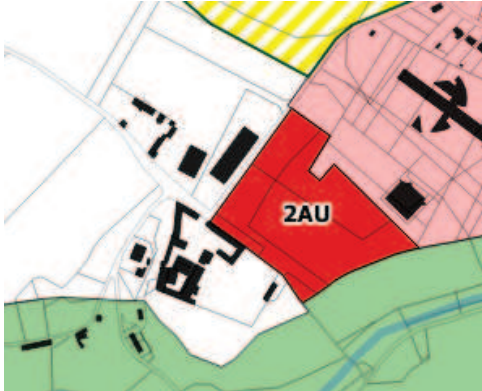
Principe de délimitation générale

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée à vocation mixte, destinée à l'urbanisation future à terme après modification ou révision du P.L.U. L'ouverture à l'urbanisation nécessitant soit une modification, soit une révision complète ou partielle du PLU, des études supplémentaires permettront la rédaction d'un règlement plus complet.

Différences par rapport à l'ancien PLU

La zone 2AU présente les évolutions suivantes :

PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
		La zone 2AU a été intégrée en partie en zone UZc (UZ avec étude de sol pour les constructions). Le Nord de la zone 2AU, présentant des qualités paysagères a été intégré à la zone UC.
		Une partie a de la zone 1AU été classée en zone 2AU pour un projet à plus longue échéance.

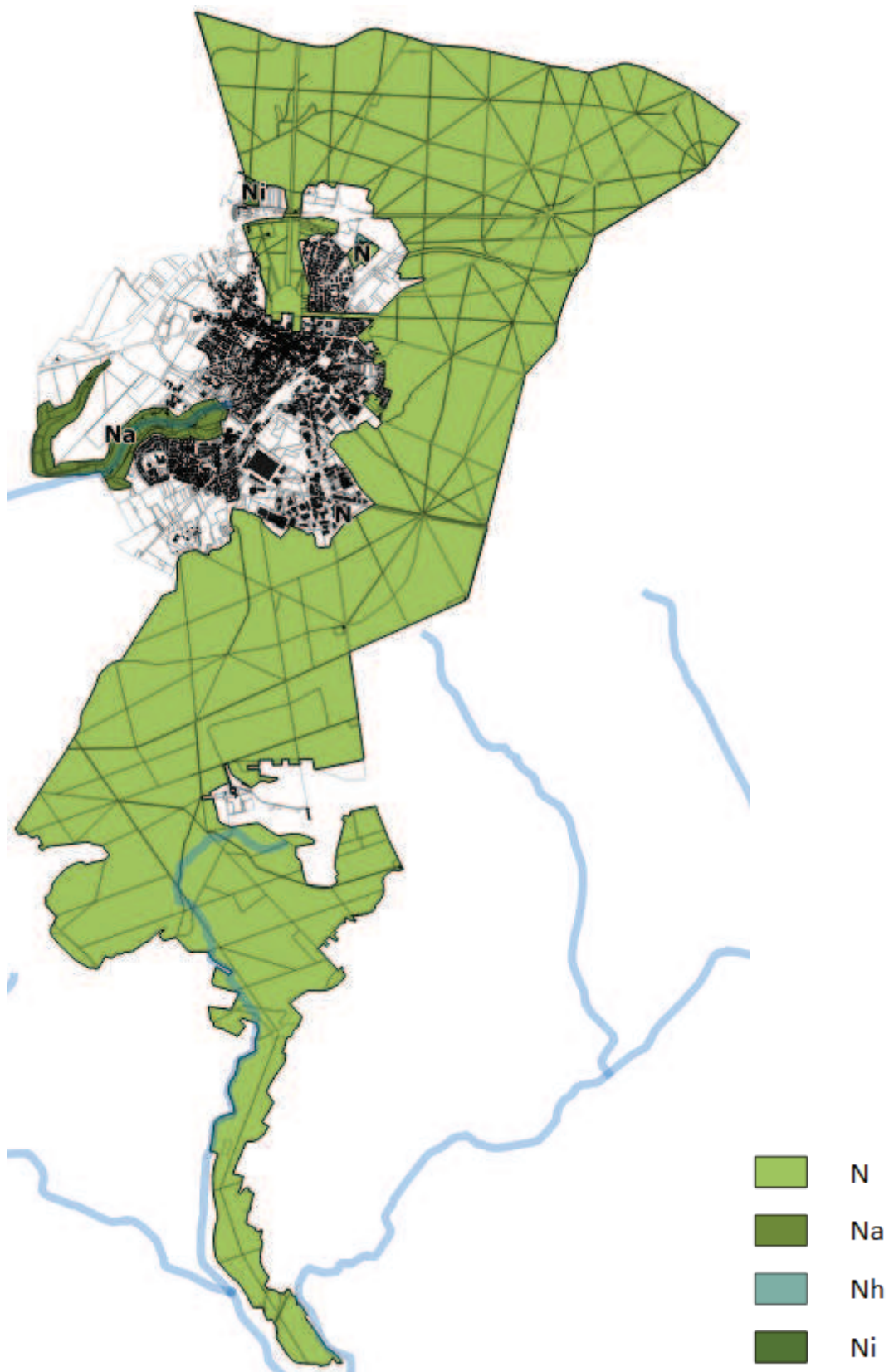
		La zone 2AU a été rendue à la zone A. Le secteur est peu accessible et ne présente plus de projet (l'optimisation de l'enveloppe urbaine suffit à palier aux futurs besoins en logements).
		La zone 2AU a été déclassée suite à la réalisation de l'Evaluation environnementale. Cette zone, proche de la vallée de l'Automne et d'une ZNIEFF ne présente pas de projet et ni une localisation stratégique pour la commune.



Justifications du règlement de la zone 2AU

Thème	Justification du règlement
	2AU
Nature de l'occupation du sol	La zone 2AU, après révision complète ou partielle du PLU, présentera une mixité des vocations (habitat, activités). Néanmoins, pour l'instant, sont interdits : ➤ Les constructions à usage d'habitation, ➤ Les constructions à usage d'activités industrielles, ➤ Les constructions à usage d'activités artisanales, ➤ Les constructions à usage d'activités commerciales, ➤ Les constructions à usage d'entrepôt, ➤ Les constructions à usage de bureaux, ➤ Les constructions à usage d'activité agricole, ➤ Les constructions à usage d'hébergement. Seuls sont ainsi admis : ➤ La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site. ➤ Les constructions d'une superficie hors œuvre brute de moins de 15 m² destinées à accompagner les jardins familiaux. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire. ➤ Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la réalisation du boulevard urbain En effet, la réalisation du boulevard urbain implique la nécessité de recourir à des travaux et installations spécifiques que le règlement de toutes les zones qu'il traverse doit autoriser.

4.3. Les zones naturelles





Principe de délimitation générale

Cette zone naturelle et non équipée correspond aux parties du territoire communal protégées au titre des sites, des paysages ou des servitudes (protection des espaces boisés classés, protection des captages, etc....).

Trois secteurs distincts sont créés :

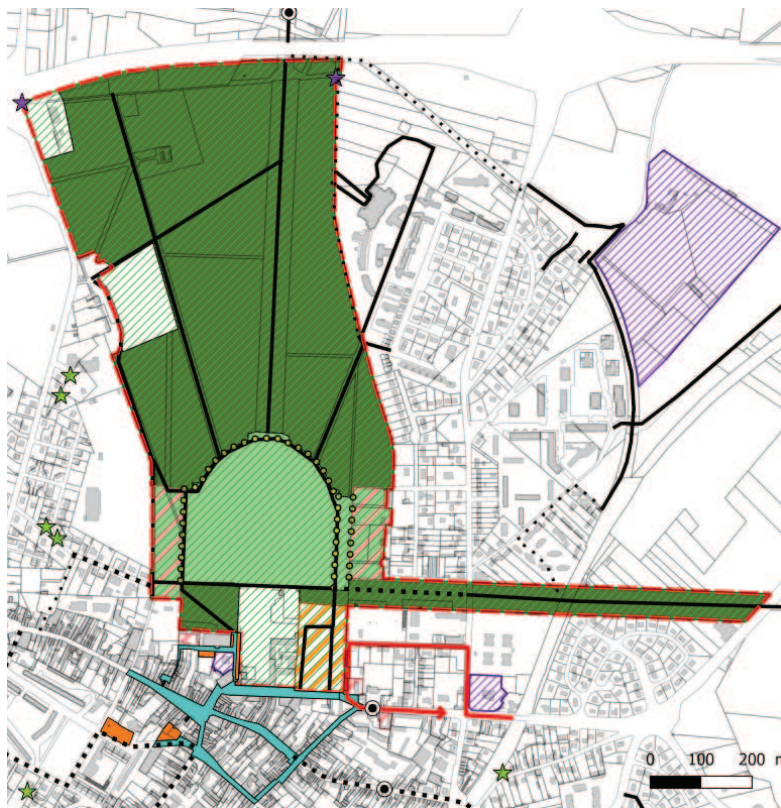
- Le secteur Na, correspondant à la vallée de l'Automne.
- Le secteur Nh est un secteur correspondant aux constructions qui constituent une richesse patrimoniale pour la commune et qu'il s'agit de valoriser par le développement d'une activité d'hébergement.
- Le secteur Ni est un secteur au sein duquel sont autorisés les équipements liés aux activités hippiques

La zone Naturelle fait l'objet d'une OAP :

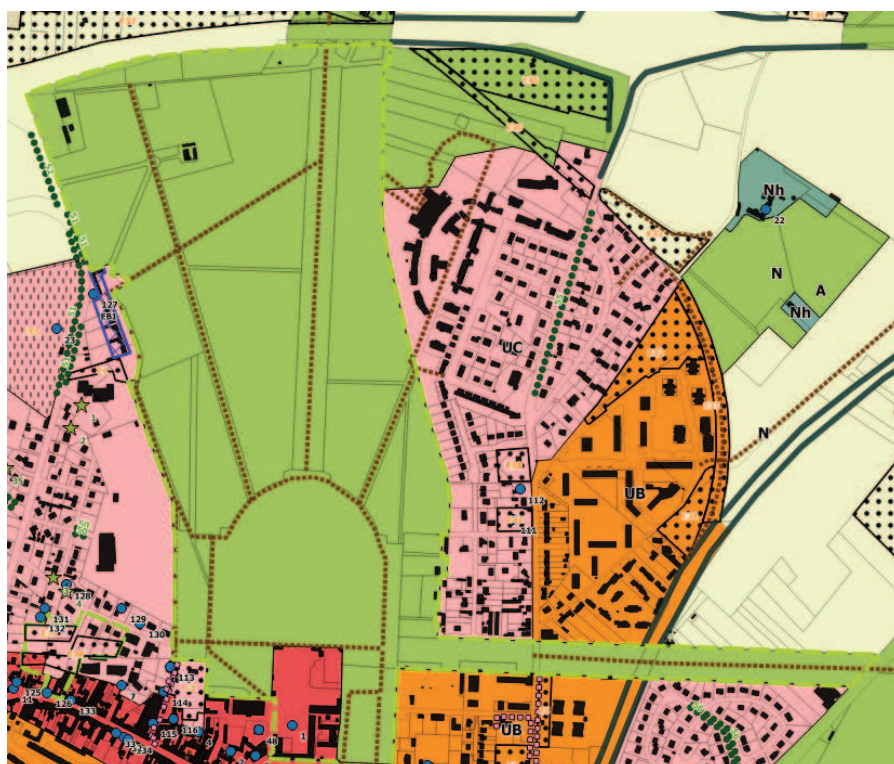
L'OAP du secteur du Parc du Château

Légende

-  Limite de l'OAP
-  Arbres remarquables à préserver
-  Echauguettes à protéger
-  Point de vue à préserver
-  Domaine boisé remarquable
-  Monuments / Ensembles historiques classés
-  Monuments / Ensembles historiques recensés
-  Alignements d'arbres à conserver
-  Surfaces boisées à préserver
-  Pelouses ouvertes à protéger
-  Poches de stationnement existantes
-  Stationnement occasionnel
-  Zones à privilégier pour la création de parkings
-  Espaces publics du centre ville :
Accessibilité piétonne à renforcer
-  Cheminements piétons existants
-  Cheminements piétons à renforcer
-  Cheminements piétons à créer
-  Boucle de circulation



Correspondance avec le zonage



Zonage

-  1AUza
-  2AU
-  A
-  N
-  Us
-  Na
-  Nh
-  Ni
-  Nt
-  UB
-  UC
-  UZa
-  UZc
-  UZb
-  UH
-  1AUg

 Emprise des OAP



Tableau comparatif des orientations du PADD avec celle de l'OAP

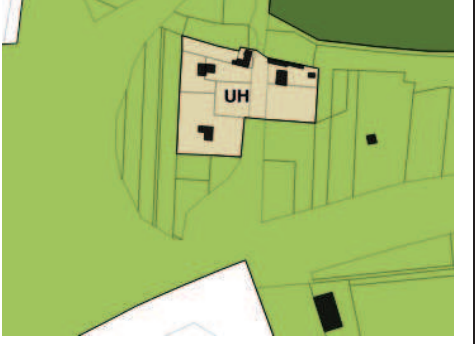
Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	- o Maitrise de la croissance démographique - o Diversification de l'offre en logements - o Assurer la maîtrise de l'urbanisation - o Renforcer l'offre en équipements publics	➤ Secteur situé en majorité en zone Naturelle : n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. ➤ Le futur projet du Château participera au renforcement de l'offre en équipement de la commune. Et impliquera un rayonnement plus large.
Axe 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	- o Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain - o Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental - o Gérer les risques	➤ Le projet devra s'inscrire dans une démarche de préservation du patrimoine bâti et paysager du site. ➤ Le traitement paysager du site devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site ➤ Les surfaces boisées, alignements d'arbres, arbres identifiés comme remarquables, pelouses ouvertes seront préservés. ➤ L'OAP identifie les échauguettes au Nord du Parc. Elles sont à préserver. ➤ L'OAP, située à proximité du centre ville, identifie les espaces publics du centre ville et indique une accessibilité piétonne à renforcer. ➤ Dans la même optique, elle indique une boucle de circulation permettant aux véhicules d'accéder au château puis de faire demi-tour afin de ne pas encombrer d'automobiles le centre-ville et ainsi de renforcer son accessibilité piétonne.



		➤ Le réseau de cheminements piétons existants dans le parc du château sera conservé. D'autres liaisons douces seront renforcées et/ou créées reliant ainsi le parc du château au centre-ville, à la gare ainsi qu'aux secteurs Nord-est de la ville. ➤ L'OAP prévoit des espaces où le stationnement devra être privilégié. Leur localisation est stratégique en matière d'accessibilité et préserve la qualité paysagère du site. ➤ L'opération devra tendre vers une neutralité des ruissellements.
Axe 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	○ Développer le potentiel économique local ○ Favoriser et développer le potentiel touristique	➤ Cette OAP veillera au bon fonctionnement du secteur du Parc du Château en vue du projet de développement touristique du Château. ➤ Préservation des chemins piétons et création de nouveaux. ➤ Identification des éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver. ➤ L'accueil de nouveaux visiteurs sera valorisant pour les commerces de proximité du centre-ville. ➤ Accroche de l'opération au réseau viaire existant afin de créer un lien notamment vers la gare et le centre ville (transport en commun et commerces de proximité).

Différences par rapport à l'ancien PLU

La délimitation de la zone N et ses sous secteurs a évolué de la manière suivante :

PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
		Suppression de la zone NT (tourisme) car pas de projet : incluse à la zone A car terres cultivées
		Création de la zone UH. Reconnaissance de l'existant : hameau. - Au sien de l'ancienne zone Nt - Sur les terres agricoles donc les constructions étaient inscrites en zone N.
		Réduction du STECAL du domaine St Rémy (Nh) au pourtour des constructions existantes. Les terrains d'agrément du domaine sont classés en zone N.



Justifications du règlement de la zone N

Thème	Justification du règlement
	N
Nature de l'occupation du sol	Les possibilités d'utilisation du sol sont particulièrement limitées, dans un souci de préservation des richesses écologiques ou paysagères de ces zones. Ainsi sont interdites les constructions à usages d'habitation ou d'activités, les entrepôts sauf si elles répondent aux activités existantes actuellement sur la zone. Seules sont autorisés les constructions nécessaires au fonctionnement de chaque secteur. Dans le secteur Na, les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement et l'entretien de la vallée de l'automne sont autorisés. Des prescriptions relatives aux clôtures tiennent compte des orientations du SAGE de la vallée de l'Automne. Dans le secteur Nh, la volonté de valorisation du patrimoine se traduit par l'autorisation de création d'hébergements ou d'équipements. Toutefois, en raison de la qualité architecturale des bâtiments, tout projet sera conditionné par une protection des éléments architecturaux les plus remarquables. Dans le secteur Ni, les constructions et aménagements liés à l'activité hippiques sont autorisés.
Conditions de l'occupation du sol	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. Pour des raisons de sécurité, aucun accès à la RN2 ne pourra être créé ou modifié par les riverains. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par

infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux pluviales qui ne demandent pas de traitement.

L'évacuation des usées dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter, dans un souci d'une bonne intégration paysagère, un recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Ce recul ne peut être inférieur à 20 mètres par rapport aux voies les plus importantes ; il augmente en fonction de l'importance de la voie. Dans ce cas, la trop grande proximité des bâtiments crée un effet de masse. Le recul intègre le bâtiment dans le paysage.

Le recul par rapport aux voies communales est de 3 mètres minimum. Dans ce cas, les voies rurales sont considérées comme faisant partie du paysage.

Dans le secteur Na (Automne), une prescription particulière concernant les clôtures est précisée : elles devront être implantées à 6m du haut des berges. Cette prescription vise le maintien de la continuité écologique que constitue le cours d'eau.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à 5 m. Cette distance assure le bâti et permet le passage des véhicules de secours notamment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance de 5 mètres imposée entre les bâtiments implantés sur une même parcelle doit permettre le passage de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elle apparaît également comme une distance de sécurité en cas d'incendie.

Emprise au sol

Une emprise est imposée dans les zones naturelles au sein desquelles des bâtiments peuvent être construits sous condition (zones Nh et Ni). Ces emprises visent à limiter l'urbanisation dans la zone. Cette limitation de l'emprise vise également à assurer l'intégration des constructions dans l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres, conformément aux caractéristiques des constructions présentes dans les espaces naturels et pour limiter leur impact sur le paysage. Les dépassements doivent être justifiés par des raisons techniques ou fonctionnelles. La prise en compte de l'intégration reste toutefois imposée. Il s'agit de préserver la qualité de zones qui ont

été identifiées par leur classement en zone N.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'intégration des constructions dans le paysage.

Afin d'assurer cette bonne intégration, les teintes employées devront être d'une tonalité neutre. Les matériaux précaires sont interdits. Les ouvertures de toit ne pourront dépasser 1,20m de largeur.

Stationnement

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible. Les normes sont identiques à celles des autres zones. Ces normes s'imposent du fait notamment de l'éloignement des zones N des zones urbanisées et de la nécessité d'utiliser les automobiles pour y accéder.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, des espaces boisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

Des prescriptions relatives aux terrains de camping sont imposées, pour éviter qu'ils soient trop visibles et que leur impact détériore la qualité des sites.

Pour assurer le caractère végétal de la zone, les terrains d'une superficie supérieure à 1ha devront présenter au moins 10% d'espaces verts plantés.

Conformément à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des



constructions de la zone.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.4. La zone agricole





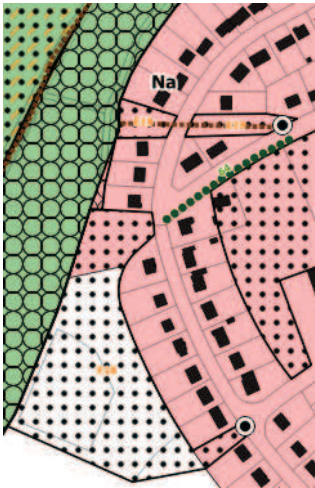
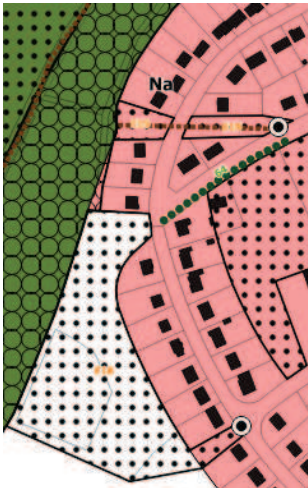
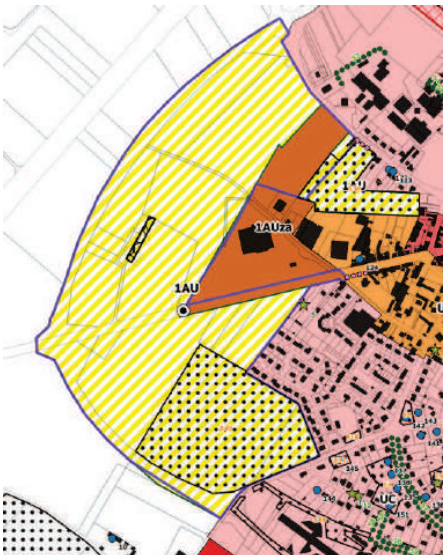
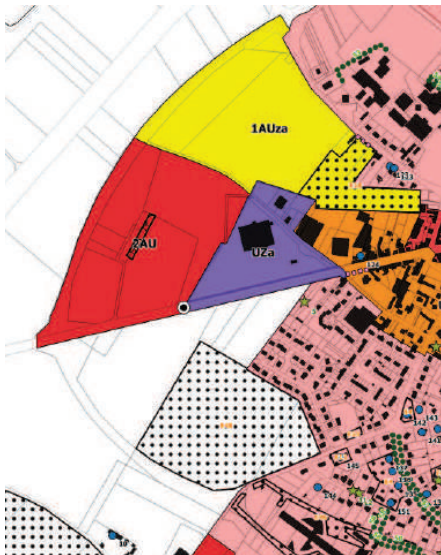
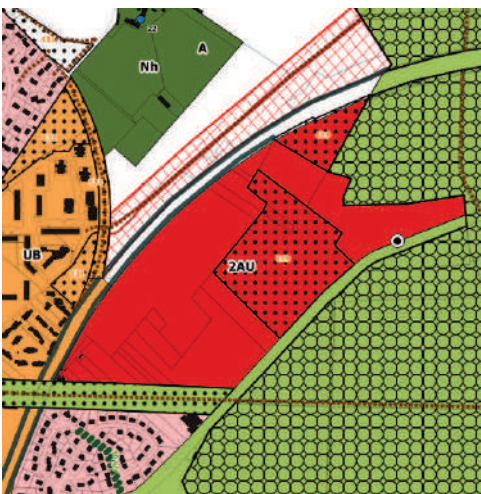
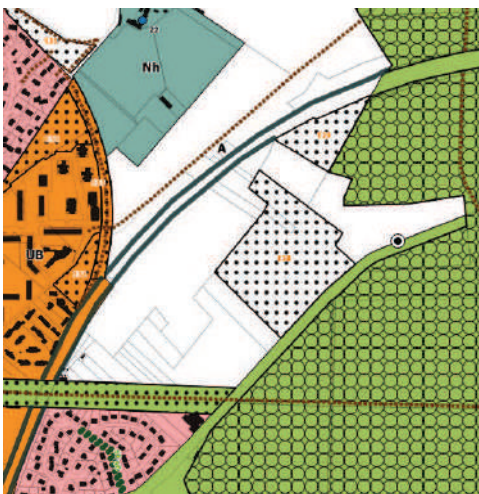
Principe de délimitation générale

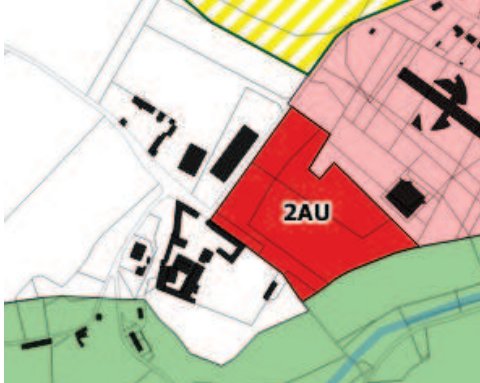
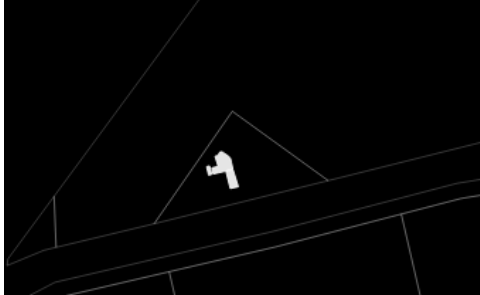
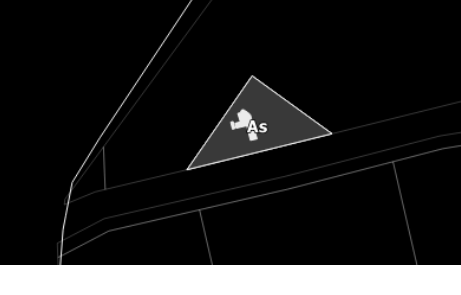
La zone A est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable

Différences par rapport à l'ancien PLU

La délimitation de la zone A a évolué de la manière suivante :

PLU 2006, modifié en 2010	PLU 2017	Justification
		Une partie de la zone UC a été rendue à la zone A car elle présentait des qualités paysagères : ensemble boisé.
		Une partie de la zone 1AU a été rendue à la zone A. En effet, l'optimisation du potentiel de la zone urbaine a permis de limiter les zones 1AU à destination d'habitat à la zone 1AUg comprise au sein de l'enveloppe urbaine (secteur gare) et ainsi de ne consommer aucune terre agricole.
		La zone 2AU a été rendue à la zone A. Le secteur est peu accessible et ne présente plus de projet (l'optimisation de l'enveloppe urbaine suffit à palier aux futurs besoins en logements).

		La zone 2AU a été déclassée suite à la réalisation de l'évaluation environnementale. Cette zone, proche de la vallée de l'Automne et d'une ZNIEFF ne présente pas de projet et ni une localisation stratégique pour la commune.
		Suppression de la zone NT (tourisme) car pas de projet : incluse à la zone A car terres cultivées
		Ajout du secteur Us pour permettre à la station service le long de la RN2 de poursuivre son activité. (la parcelle était en zone A à l'ancien PLU)

Justifications du règlement de la zone A

Thème	Justification du règlement
	A
Nature de l'occupation du sol	Toute occupation, à l'exception des constructions directement liées aux activités agricoles et des équipements et infrastructures publics sont interdites, ceci dans un souci de préservation de la richesse agricole que constitue cette zone. Les constructions de type abri de jardin sont autorisés lorsqu'ils sont destinés aux jardins ouvriers. Leurs caractéristiques architecturales permettent leur intégration dans l'environnement agricole. La réalisation du boulevard urbain implique la nécessité de recourir à des travaux et installations spécifiques que le règlement de toutes les zones qu'il traverse doit autoriser. Ainsi, les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain sont autorisés. Afin de gérer les risques et nuisances ainsi que pour préserver le cadre de vie (PADD), le règlement de la zone indique également que les constructions, extensions ou aménagement des <i>bâtiments d'enseignement, des bâtiments de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique incus dans les secteurs soumis à nuisances sonores ou sur les terrains situés en bordure de voies SNCF, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et des décrets 95-20 et 95-21.</i>
Conditions de l'occupation du sol	<i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi, à moins d'obtenir un accès aux conditions fixées par l'article 682 du code Civil, tout terrain enclavé est inconstructible. Pour des raisons de sécurité, aucun accès à la RN2 ne pourra être créé ou modifié par les riverains. Aussi, les voies ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité civile. <i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i> Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. En corrélation avec l'objectif du PADD visant à « porter une attention à l'amélioration de la qualité de l'eau », les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du PADD du PLU de Villers-Cotterêts, mais aussi aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration ainsi que la favorisation de leur réutilisation. Il s'agit d'éviter l'encombrement du réseau d'assainissement par les eaux

pluviales qui ne demandent pas de traitement.

L'évacuation des usées dans les fosses ou les égouts pluviaux est interdite.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter, dans un souci d'une bonne intégration paysagère, un recul par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives. Ce recul ne peut être inférieur à 20 mètres par rapport aux voies les plus importantes ; il augmente en fonction de l'importance de la voie. Dans ce cas, la trop grande proximité des bâtiments crée un effet de masse. Le recul intègre le bâtiment dans le paysage.

Le recul par rapport aux voies communales est de 3 mètres minimum. Dans ce cas, les voies rurales sont considérées comme faisant partie de l'espace agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance de recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives. De même, les distances entre deux bâtiments sur une même parcelle, au moins égale à 5 mètres, doivent permettre le passage des matériels de lutte contre l'incendie et l'entretien des bâtiments.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée afin de ne pas contraindre le développement de l'activité agricole. (conformément au PADD : « Maintenir les activités liées à la terre, génératrices d'une économie locale ».)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par ces règles.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres, conformément aux caractéristiques des constructions présentes dans les espaces naturels et pour limiter leur impact sur le paysage. Les dépassements doivent être justifiés par des raisons techniques ou fonctionnelles. La prise en compte de l'intégration reste toutefois imposée. Il s'agit de préserver la qualité de zones qui ont été identifiées par leur classement en zone A.

Aspect extérieur

Afin d'assurer une bonne insertion des nouveaux bâtiments à leur environnement, dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, des prescriptions particulières, à l'article 11 du règlement, sont imposées.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLU attache une importance à l'intégration des constructions dans le paysage.

Afin d'assurer cette bonne intégration, les teintes employées devront être d'une tonalité neutre. Les matériaux précaires sont interdits. Les ouvertures de toit ne pourront dépasser 1,20m de largeur.

Stationnement

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Afin d'assurer la pérennité du cadre de vie des habitants, en ce qui concerne l'environnement végétal, des espaces boisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

Conformément à l'objectif du PADD qui vise à protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental, le règlement de la zone impose la sauvegarde et la mise en valeur des espaces ou éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). Aussi, conformément à la dérogation aux règles d'urbanisme introduite dans l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le PLU permet le développement des constructions vertes et autorise ainsi l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux et procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Conformément aux orientations du PADD visant à développer le potentiel économique et touristique local et à préserver la qualité du fonctionnement urbain, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

Par ailleurs, afin de conserver la qualité des espaces publics, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique ne peut être aérienne. Le règlement impose une desserte souterraine.

4.5. Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».

L'utilisation de cet article permet au projet de la commune d'être en cohérence avec les orientations inscrites au PADD de préservation de la qualité du cadre de vie mais également d'être en cohérence avec les orientations liées à la protection du patrimoine végétal, urbain et environnemental.

LE BATI A PROTEGER

Les éléments et secteurs de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point bleu lorsqu'il s'agit d'éléments ponctuels ou par une trame bleue quadrillée lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti. Ils sont identifiés par un numéro. Les numéros sont repris dans un tableau situé en annexe du rapport de présentation récapitulant l'ensemble des éléments identifiés.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémediables.
- La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades.
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémediables. Leur démolition partielle ou modification est autorisée dans le cadre d'un projet global de restauration.



LES JARDINS, PARCS ET MASSES VEGETALES, LES TAILLIS, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLÉS A PROTÉGER

Les taillis, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables à préserver sont respectivement représentés sur le document graphique par des traits continus épais vert, des linéaires de points verts et des étoiles vertes. Ils sont également identifiés par un numéro. Les numéros sont repris dans un tableau situé en annexe du rapport de présentation récapitulant l'ensemble des éléments identifiés.

Les taillis, alignements d'arbres et arbres isolés repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- L'imperméabilisation des espaces identifiés est interdite.
- Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.
- En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.



LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGE A PRESERVER

Les éléments du patrimoine naturel et paysage à préserver sont représentés sur le document graphique par une trame de points noirs. Ils sont également identifiés par un numéro. Les numéros sont repris dans un tableau situé en annexe du rapport de présentation récapitulant l'ensemble des éléments identifiés.

Les éléments du patrimoine naturel et paysage à préserver repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- La structure paysagère de ces espaces témoignant d'une composition de qualité est à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.





LES MURS ET MURETS A PROTEGER

Les murs et murets remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par des tirets roses.

Les murs et murets repérés au titre du patrimoine d'intérêt local en application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Les murs et murets identifiés doivent être conservés et entretenus.
- Le percement de ces murs et murets est autorisé à condition de ne pas perturber leur qualité.



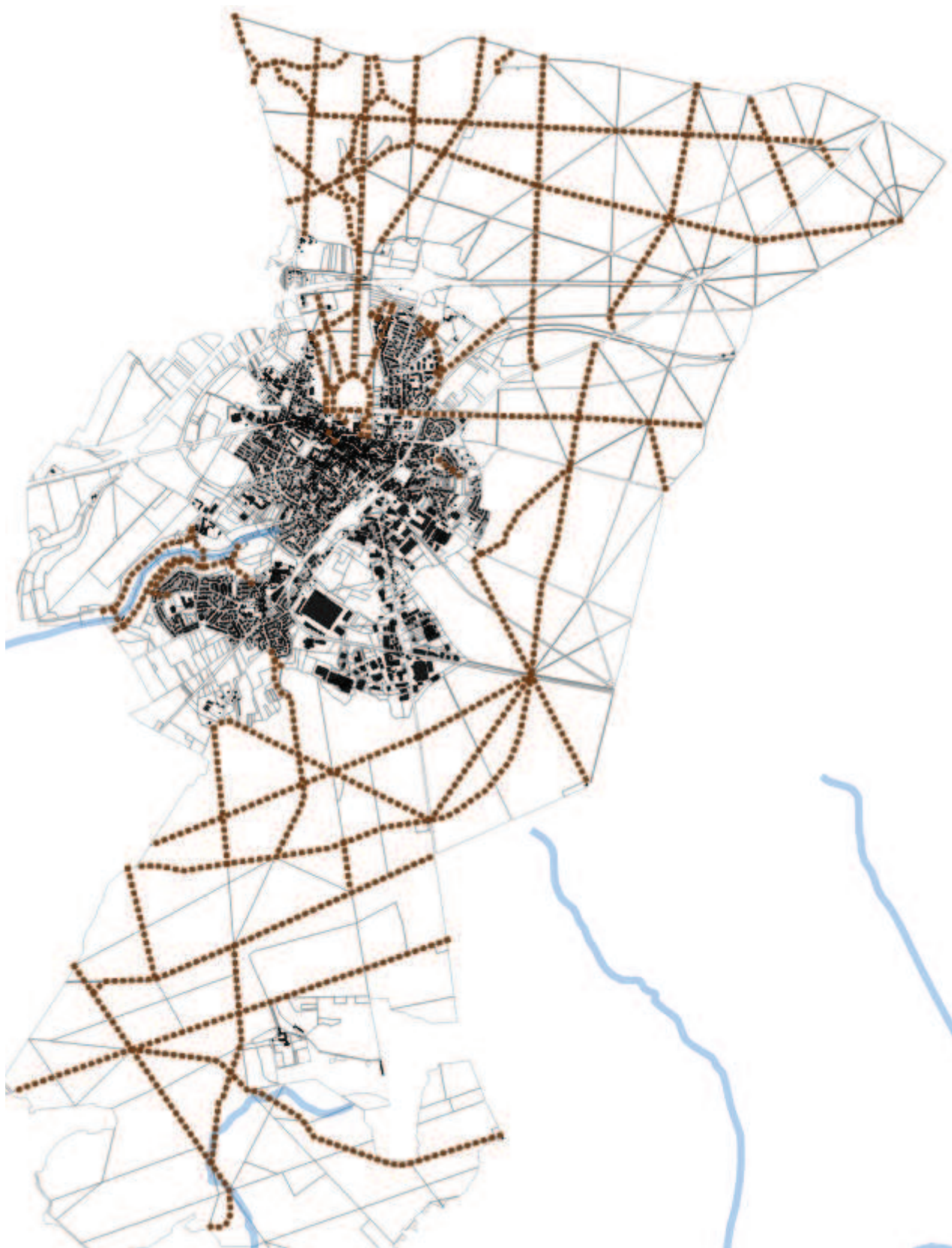
LES VENELLES ET CHEMINS A PROTEGER

Les chemins identifiés doivent être préservés. Les chemins identifiés comme à préserver sont représentés sur le document graphique par un linéaire discontinu marron.

Les cheminements existants identifiés à conserver ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Prescriptions :

- Les chemins et venelles identifiés doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.
- Les venelles et chemins doivent faire l'objet d'un entretien permettant leur bon accès.
- Le passage des véhicules motorisés en dehors de l'usage agricole et d'entretien des sites naturels est interdit.



LES VUES

Les points de vue identifiés au plan de zonage sont repérés par un point noir cerclé de blanc. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19° du code de l'Urbanisme.

Prescriptions

- Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.



Les éléments identifiés au titre de l'article L113-1 et 2 du code de l'urbanisme

Le classement en EBC permet à la commune de protéger les boisements présentant des enjeux importants. C'est le cas des espaces boisés de Villers-Cotterêts, qui participent pleinement à la qualité paysagère et environnementale du site mais aussi concentre les enjeux de biodiversité.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés (EBC)**, soumis à l'article L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme sont des éléments végétaux constitutifs du cadre naturel, repérés sur les documents graphiques.

Le règlement prévoit, autour des EBC, une lisière de 50m dont la constructibilité est limitée afin notamment de limiter les risques de chute d'arbres sur les constructions et ainsi de protéger les biens et les personnes. La lisière apparaît sur le plan de zonage par un linéaire de tirets verts.

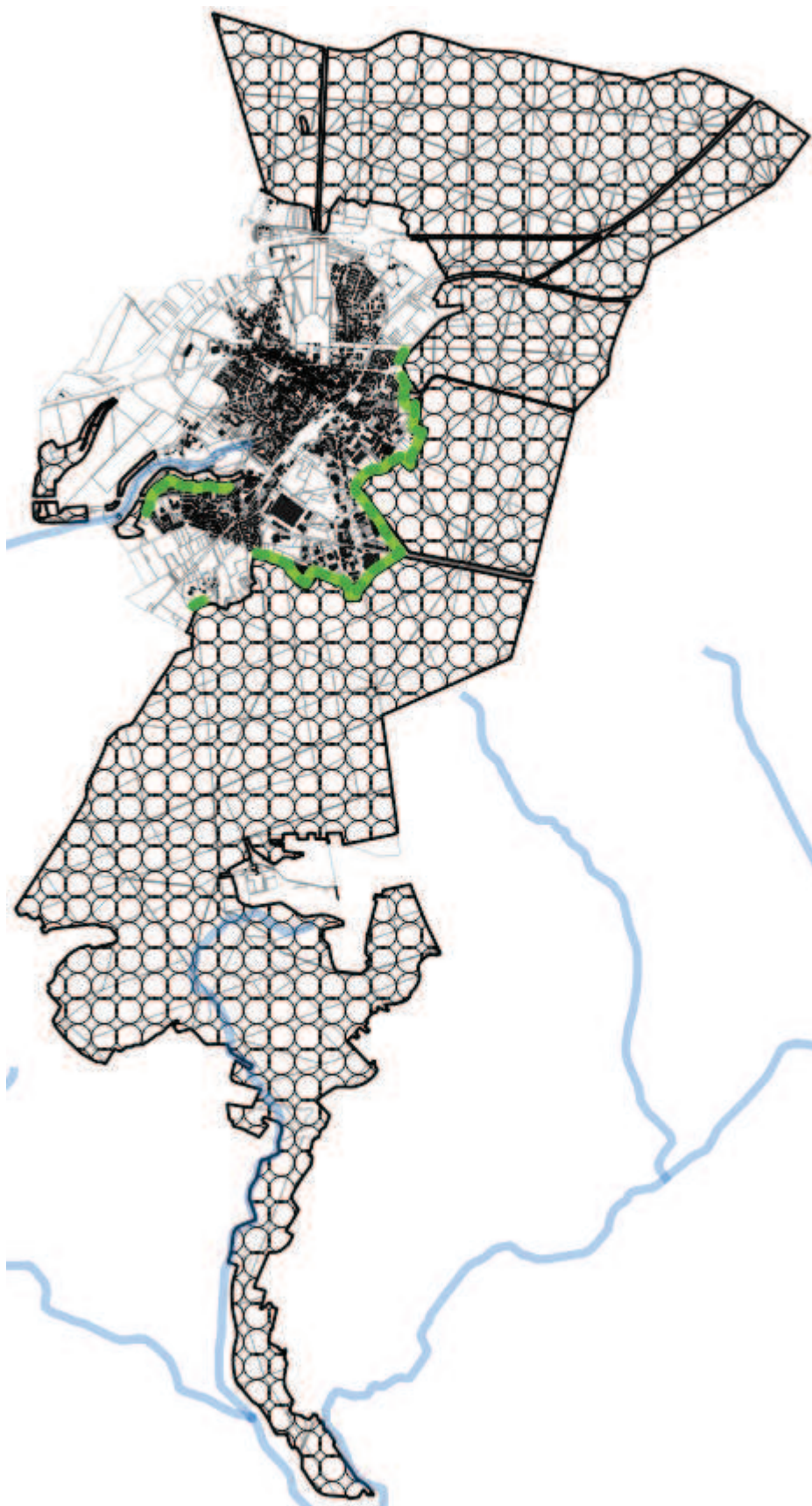
Prescriptions :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés classés sont soumis au régime des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.
- Aucun défrichement n'est autorisé. Les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumis à déclaration préalable.
- La déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :
 - - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
 - - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Recommandations :

Au sein des lisières de 50m autour des Espaces Boisés Classés, il est recommandé de ne pas implanter de construction.

Les EBC ont été déclassés au niveau des ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute tension. Il s'agit des liaisons 63kV Russy-Villers-Cotterêts et Chouy – Villers-Cotterêts, identifiées au titre des servitudes I4.





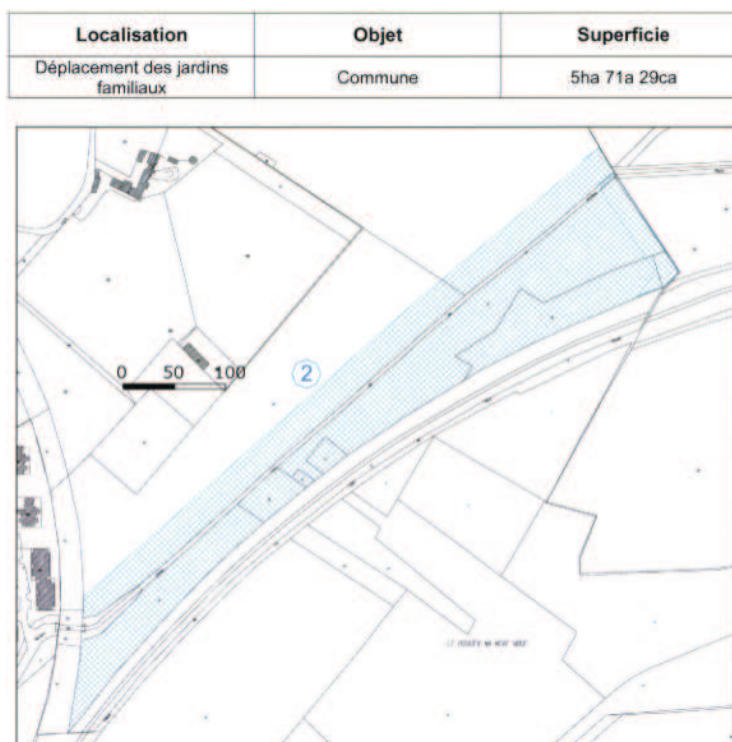
4.6. Les emplacements réservés

Les documents réglementaires du PLU fixent la mise en place d'emplacements réservés. Les servitudes définies sur les terrains particuliers assurent aux collectivités les moyens fonciers leur permettant de réaliser leur projet d'équipement.

N °	Désignation	Bénéficiaire	Emprise
1	Extension des cimetières de l'avenue de Compiègne	Commune	17 873 m ²
3	Accès aux terrains du Val d'Automne	Commune	180 m ²
4	RN 2 - mise à 2x2 voies	Commune	333 896 m ²
5	Elargissement des rues du Presbytère pour le désenclavement de Pisseleux	Commune	1 554 m ²
6	Emprise du futur souterrain sous PN avenue de la Ferté-Milon	Commune	1 414 m ²
9	Elargissement du chemin de la Belle Idée	Commune	932 m ²
10	Suppression de façades en saillie côté impair pour élargissement de la rue de Bapaume	Commune	12 m ²
11	Suppression de façades en saillie côté pair pour élargissement de la rue de Bapaume	Commune	21 m ²
12	Accès à la zone d'activités Portes du Valois	Commune	2 308 m ²
13	Voie entre la zone d'activité et la RD81	Commune	10 885 m ²
14	Boulevard urbain section 1 de giratoire 1 à giratoire 2	Conseil départemental de l'Aisne	40 605 m ²

Trois emplacements réservés ont été supprimés par rapport à l'ancien PLU:

- L'ER des jardins Familiaux de la Plaine Saint Rémy : le secteur ne présentait plus de projet notamment du fait de sa localisation (peu accessible).



- L'ER de raccordement de la place des AFN au Boulevard Urbain : le secteur ne présente plus de projet

Localisation	Objet	Superficie
Liaison Pisseux/avenue de Boursonne	Commune	5a 62ca

E : 1/1000

Extrait 1



Extrait 2



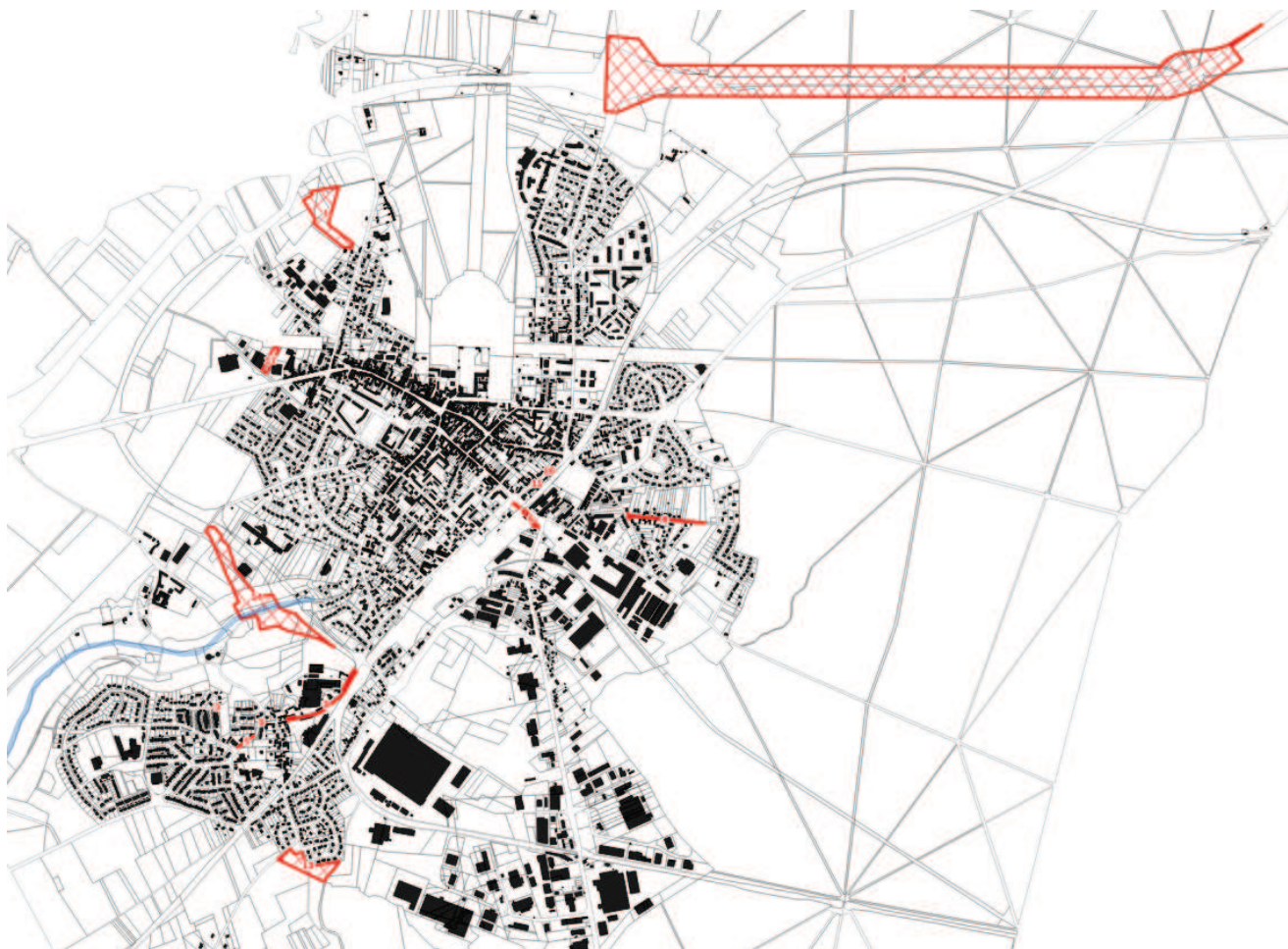
- L'ER de requalification de la Place Ernest d'Hauterive : le foncier est maîtrisé par la commune

Localisation	Objet	Superficie
Requalification de la place Ernest d'Hauterive	Commune	1a 76ca

E : 1/1000

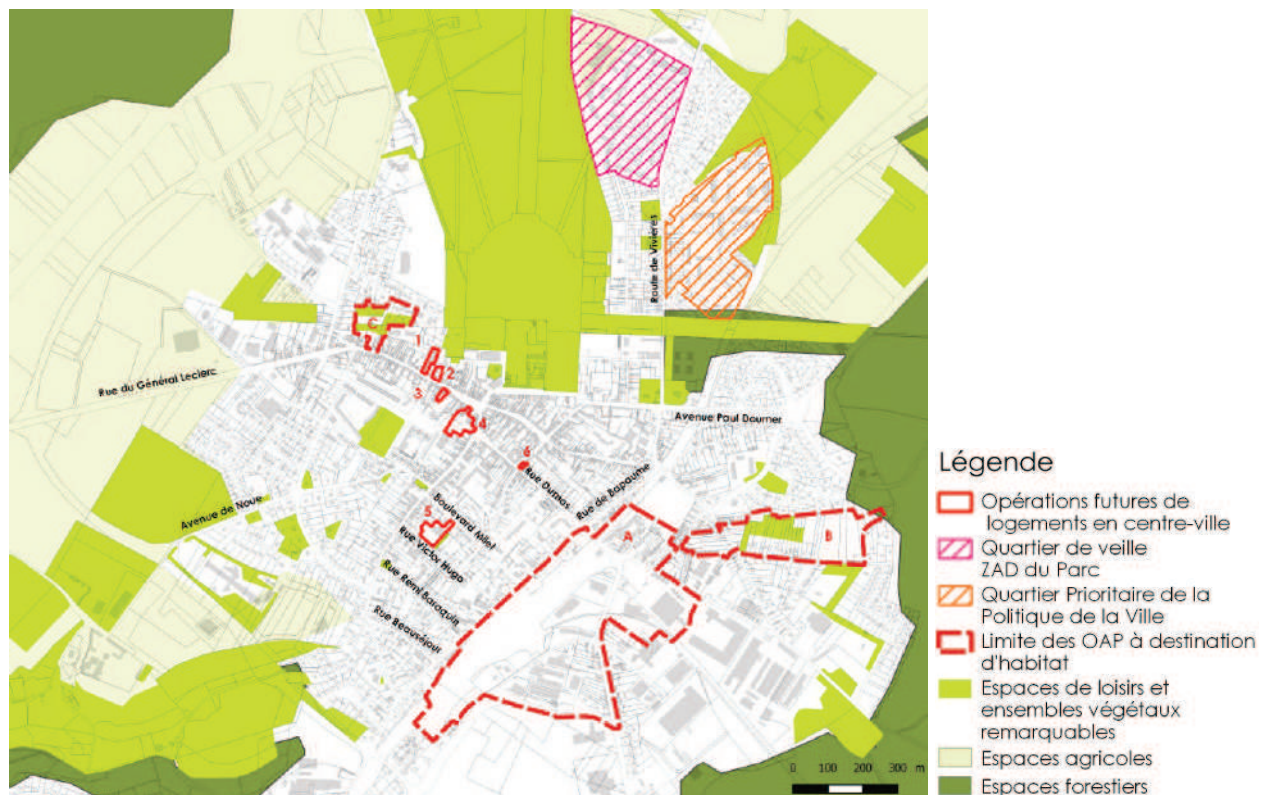


Localisation des Emplacements réservés du nouveau PLU



4.7. Deux OAP thématiques

4.7.1. L'OAP thématique « habitat »



L'OAP thématique « habitat » vise à appuyer la production d'une offre en logements suffisante en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine.

Cette OAP recense notamment les futures opérations connues par la commune au sein de son tissu bâti. Chaque future opération présente une densité moyenne volontariste, en corrélation avec le tissu dans lequel elle s'insère. Elles présentent également des objectifs contextualisés, notamment des proportions de T1 et T2 ou des pourcentages de logements sociaux à respecter.

Elle préconise aussi le développement qualitatif d'une urbanisation mixte.

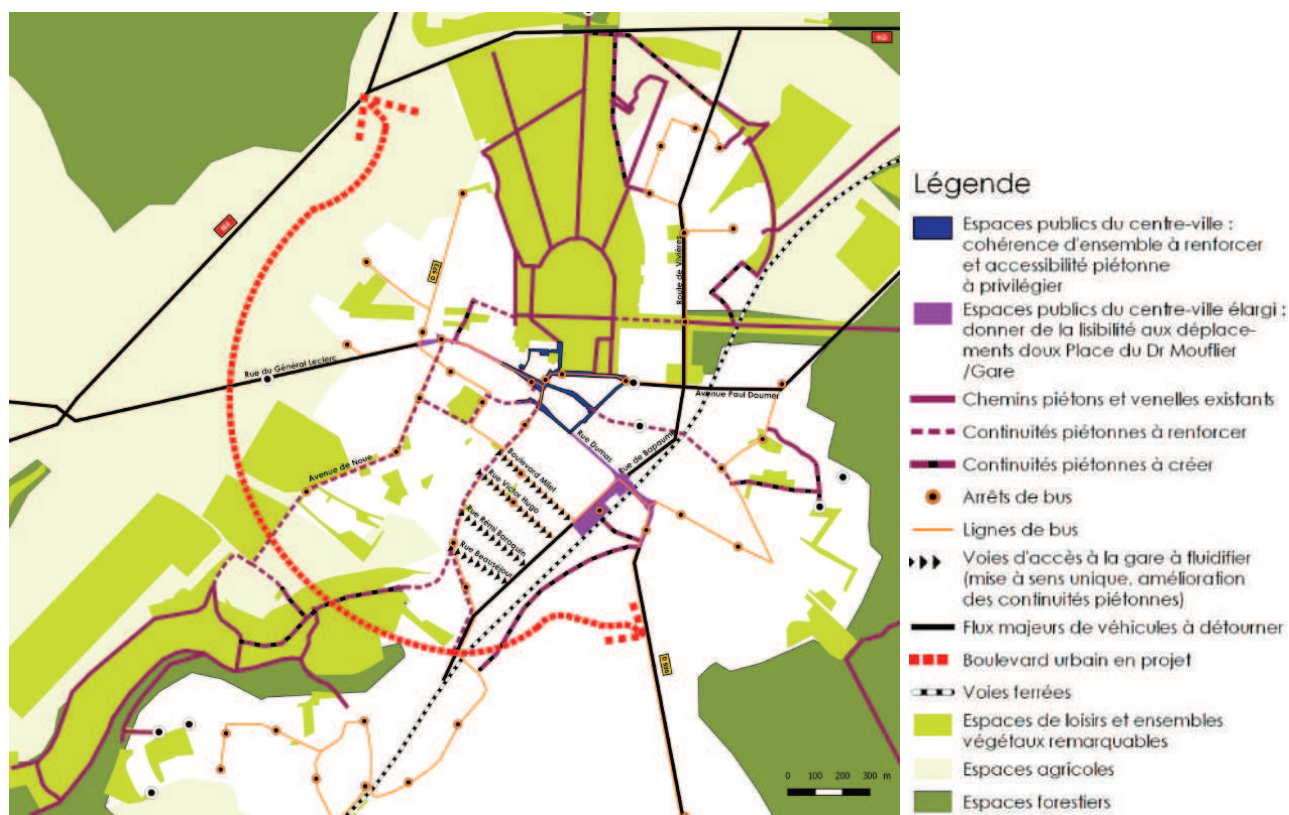


Tableau comparatif des orientations du PADD avec celle de l'OAP

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	- o Maîtrise de la croissance démographique - o Diversification de l'offre en logements - o Assurer la maîtrise de l'urbanisation - o Renforcer l'offre en équipements publics	➤ L'OAP reprend les objectifs généraux du PLHi ainsi que ceux relatifs aux logements sociaux afin de proposer une offre en logements en corrélation avec les besoins du territoire, mais aussi de diversifier les types de logements proposés ➤ L'OAP vise à produire une offre en logements suffisante en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine. ➤ Ainsi, elle recense les opérations connues pas la commune au sein de l'enveloppe bâtie. ➤ Les différentes opérations recensées se situent dans différentes zones urbaines du PLU dont la vocation principale est certes l'habitat, mais où les commerces et équipements ne sont pas exclus. Les opérations de logements peuvent ainsi être couplées avec des équipements par exemple.
Axe 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	- o Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain - o Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental - o Gérer les risques	➤ Les opérations recensées au sein de l'enveloppe urbaine s'inscrivent dans une démarche de mobilisation du potentiel foncier de l'enveloppe urbaine. Cette démarche limite la consommation des terres agricoles et naturelles afin de préserver un cadre de vie qualitatif. ➤ La proximité de ces futures opérations au centre ville et donc aux arrêts de transport en commun ainsi qu'aux services et commerces permet une minimisation de l'utilisation de la voiture par les futurs habitants et une incitation à l'utilisation des modes doux et alternatifs. ➤ Les objectifs des différentes opérations indiquent, lorsque

		cela est pertinent, la préservation d'éléments de patrimoine bâti ou paysager. ➤ Les contraintes des différents secteurs sont également évoquées (ruissellement, périmètre de protections des monuments historiques). ➤ L'intégration urbaine et paysagère, la qualité architecturale, l'efficacité énergétique ou encore la qualité des espaces publics devront être au cœur des projets.
Axe 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	○ Développer le potentiel économique local ○ Favoriser et développer le potentiel touristique	➤ Le développement qualitatif des opérations passera également par de bonnes conditions de desserte afin qu'elles soient en lien avec le centre ville et ainsi avec les commerces. ➤ Par ailleurs, es différentes opérations recensées se situent dans différentes zones urbaines du PLU dont la vocation principale est certes l'habitat, mais où les commerces et équipements ne sont pas exclus. Les opérations de logements peuvent ainsi être couplées avec des commerces en rez-de-chaussée par exemple. ➤ Le potentiel touristique sera favorisé par la prise en compte des périmètres de protection des monuments historiques ainsi que par la préservation des différents éléments remarquables identifiés par le zonage et le règlement du PLU.

4.7.2. L'OAP thématique « déplacements »



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique concernant les mobilités est issue de la synthèse des travaux des phases de diagnostic et de PADD.

Cette OAP permet de mettre en avant les orientations de la commune concernant les transports collectifs, les modes doux, les alternatives à l'usage individuel de la voiture et le stationnement, répondant à différents motifs de déplacements.



Tableau comparatif des orientations du PADD avec celle de l'OAP

Axes du PADD	Actions préconisées dans le PADD	Orientations d'aménagements de l'OAP
Axe 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	- o Maîtrise de la croissance démographique - o Diversification de l'offre en logements - o Assurer la maîtrise de l'urbanisation - o Renforcer l'offre en équipements publics	➤ L'OAP ne concerne pas la thématique habitat, néanmoins, elle tend à améliorer les conditions de desserte des constructions au sein de l'enveloppe urbaine de la commune et ainsi la mobilité des habitants. ➤ L'accessibilité des équipements existants et futurs sera ainsi facilitée.
Axe 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE	- o Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain - o Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental - o Gérer les risques	➤ Elle propose un maillage de continuités piétonnes à renforcer ou à créer afin de proposer des circuits continus entre les différents espaces de nature et espaces publics de la commune. ➤ Elle vise à fluidifier le trafic des voies d'accès à la gare (mise à sens unique, amélioration des continuités piétonnes) ➤ Elle présente le futur boulevard urbain qui déviara une partie de la circulation du centre et y fluidifiera le trafic. ➤ Elle vise à donner une cohérence aux espaces publics du centre-ville ainsi qu'à y donner une lisibilité aux déplacements doux. ➤ Les espaces publics sont également mis en lien avec les arrêts de transport en commun (bus et gare) afin de créer une synergie entre les différents modes alternatifs à la voiture individuelle.



Axe 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	○ Développer le potentiel économique local ○ Favoriser et développer le potentiel touristique	➤ La cohérence et la lisibilité des déplacements doux au centre-ville impulseront une nouvelle dynamique concernant les commerces de proximité. ➤ La valorisation des cheminements piétons développera également le potentiel touristique de la commune, tant pour des itinéraires de promenade (maillage entre cheminements piétons et espaces de nature) que pour des itinéraires historiques au centre-ville.
--	---	--

4.8. Le bilan des zones

PLU modifié en 2010					Nouveau PLU					Evolution
Zone	Secteur	Ha		%	Zone	Secteur	Ha		%	ha
UA			38,2	0,90	UA			38,2	0,90	=
UB			56,0	1,33	UB			56,0	1,33	=
UC			211,0	5,00	UC			219,0	5,19	+8
UZ	Uza	74,1	161,2	3,82	UZ	Uza	79,3	174,1	4,12	+12,9
	Uzb	87,1				Uzb	86,6			
						Uzc	8,2			
					US			0,7	0,02	+0,7
					UH			4,1	0,10	+4,1
Total U			466,4	11,04	Total U			492,2	11,65	+25,7
1AU			41,0	0,97	1AUg			4,9	0,12	-36,1
1AUz	1AUza	10,9	23,1	0,55	1AUza			12,8	0,30	-10,3
	1AUzb	12,2								
2AU			28,9	0,68	2AU			12,3	0,29	-16,6
Total AU			93,0	2,20	Total AU			30,0	0,71	-63,0
A			412,8	9,77	A			505,3	11,96	+92,5
Total A			412,8	9,77	Total A			505,3	11,96	+92,5
N	N	3100,5	3251,3	76,98	N	N	3103,8	3196,1	75,67	-55,2
	Na	85,8				Na	85,7			
	Nh	7,5				Nh	1,5			
	Ni	5,1				Ni	5,1			
	Nt	52,4				-	-			
Total N			3251,3	76,98	Total N			3196,1	75,67	-55,2
Total général			4223,5	100,00	Total général			4223,5	100,00	=
EBC			3037,7	71,92	EBC			3031,3	71,77	-6,4