



G2C territoires

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



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

RESUME NON TECHNIQUE

<p>Maître d'ouvrage :</p> <p>Communauté de Communes</p> <p>Retz-en-Valois</p> <p>9 avenue Marx Dormoy</p> <p>02603 Villers-Cotterêts</p>	<p>Objet du dossier :</p> <p>Révision du</p> <p>Plan Local d'Urbanisme</p>
--	---

PRÉAMBULE

Après en avoir délibéré le 2 avril 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU de Villers-Cotterêts.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme (lois Grenelle et ALUR), mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT de la CCVCFR et prendre en compte des objectifs urgents (aménagement du quartier gare, aménagement de la zone des Portes du Valois, stationnement...), les élus ont décidé de lancer une procédure de révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ◆ une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Villers-Cotterêts dans les domaines économiques, de l'habitat, des équipements et des services à la population.
- ◆ des enjeux environnementaux se traduisant par la présence sur le territoire communal :
 - d'une implantation urbaine au cœur d'une structure paysagère forte
 - d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).
 - d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
 - d'une trame verte et bleue très présente
 - de continuités paysagères locales en complément des grandes continuités écologiques

La commune de Villers-Cotterêts souhaite promouvoir dans son Plan Local d'Urbanisme un développement équilibré du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion économe devant se traduire par :

- une logique de polarisation et de consommation économe de l'espace
- une urbanisation en renouvellement urbain
- un accroissement démographique contrôlé
- une attractivité touristique, commerciale et économique renforcée
- un respect de l'identité bâtie, architecturale et environnementale

I. Présentation et traduction du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

AXE 1 : UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ

1. Maîtrise de la croissance démographique

La ville de Villers-Cotterêts fait le choix d'une croissance modérée qui assure à la commune une pyramide des âges équilibrée et une réponse au desserrement des ménages :

- en assumant une croissance de la population de l'ordre de **1% par an**
- en permettant d'accueillir environ **1 741 habitants supplémentaires** à l'horizon 2030, soit un total de 12 556 habitants, objectif en cohérence avec celui du SCoT

Pour permettre ce développement démographique, la ville de Villers-Cotterêts prévoit de **créer environ 800 nouveaux logements**.

2. Diversification de l'offre de logements

La commune souhaite diversifier son parc de logement afin d'adapter l'offre de logements à la population de Villers-Cotterêts et à la demande locale. L'objectif est donc de créer des petits logements permettant d'accueillir des populations jeunes, de privilégier la logique de renouvellement urbain et favoriser l'équilibre accession/location.

Pour ce faire, une OAP thématique sur le logement 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

3. Assurer la maîtrise de l'urbanisation

Dans un effort pour préserver autant que possible les espaces naturels, forestiers et agricoles, la commune prévoit d'accueillir les nouveaux habitants au sein du tissu urbain existant. Ainsi, un travail d'identification des espaces disponibles a permis de mettre à jour **16,3 ha** de foncier à destination d'habitat et **24,1 ha** à destination d'activité, **au sein de l'enveloppe bâtie de la commune** Il s'agit donc de favoriser le développement dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Le potentiel de mobilisation des dents creuses est estimé à **337 logements sur environ 13,8 ha**.

Les divisions parcellaires représentent un potentiel de **102 logements sur environ 2,85 ha**.

Au final, ce sont 800 logements qui pourront être construits dans le tissu urbain à l'horizon 2030.

Le projet communal vise également à réinvestir les logements vacants sur le territoire et requalifier les friches industrielles

4. Renforcer l'offre en équipements publics

Le projet communal vise 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. Également, 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. Ici, le Château de Villers-Cotterêts pourrait être le support d'un futur équipement à rayonnement intercommunal (inscrit au SCoT).

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 afin de développer touristiquement le site tout en préservant le patrimoine bâti et paysager.

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

AXE 2 : PROTECTION ET VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

1. Préserver la qualité du cadre de vie et du fonctionnement urbain

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. 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. Enfin, la commune souhaite 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 également des emplacements réservés 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, tout comme des chemins à protéger.

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

Dans le centre-ville et autour des principaux arrêts de transport en commun, limitation du stationnement pour favoriser l'usage des transports collectifs.

2. Protéger le patrimoine végétal, urbain et environnemental

Villers-Cotterêts dispose d'un patrimoine environnemental d'une grande richesse, aussi bien au niveau des espaces naturels (forêt de Retz) qu'au niveau des espaces urbains (parc du Château, tissu ancien). Ces éléments participent à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de la commune. Dans le cadre du projet, il s'agit de :

- préserver le tissu urbain et la morphologie résidentielle

- identifier et valoriser le bâti patrimonial
- mettre en valeur et renforcer l'image de la forêt
- 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)
- mettre en valeur la trame verte intra-urbaine (parc, jardins privés, plantations ...)
- développer le maillage des espaces de nature et des cheminements piétons et cyclistes

Les OAP des futurs quartiers préconisent l'intégration dans l'environnement urbain des constructions en termes de qualité et de volumétrie. Le traitement paysager des quartiers proposera un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site.

3. Gérer les risques

Le projet communal vise à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Également, il prend en compte les risques d'inondation et de coulées de boues, les cavités souterraines et les risques technologiques dans son développement urbain.

Autour des Espaces Boisés Classés, une lisière de 50m, dont la constructibilité est limitée, est prévue afin notamment de limiter les risques de chute d'arbres sur les constructions

Les risques naturels et technologiques ont été pris en compte dans la définition des emplacements dédiés aux zones AU, tout comme les dents creuses et les divisions parcellaires qui ont été confrontées à ces risques.

La gestion des eaux pluviales est aussi prise en considération dans le PLU. En effet, toutes les OAP préconisent une neutralité des ruissellements à l'échelle de l'opération.

AXE 3 : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

1. Développer le potentiel économique local

La commune de Villers-Cotterêts s'affiche comme un pôle économique secondaire du Sud de l'Aisne, particulièrement attractif. Le projet urbain vise à :

- assurer la pérennité des activités économiques existantes et à 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 et 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 et 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.

L'accessibilité et la lisibilité des espaces piétons du centre ville affichés dans les OAP du parc du Château et thématique déplacement favoriseront la structure commerciale du centre ville.

La mobilisation du potentiel foncier au cœur de l'enveloppe urbaine, permet de limiter les extensions urbaines et de préserver les terres agricoles.

2. Favoriser et développer le potentiel touristique

A travers ce PLU, la commune souhaite :

- mettre en valeur le patrimoine remarquable en permettant son changement de destination dans le cadre d'une offre touristique (SCoT) et favoriser l'implantation d'un équipement touristique familial et récréatif à fort rayonnement sur le territoire de l'ex- CCVCFR. (SCoT) ;
- améliorer les entrées et de ville et 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).

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.

II. 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	
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

Rappel des grandes orientations du projet communal

Le projet communal vise à limiter l'étalement urbain et à développer l'urbanisation autour du centre ville et de la gare en :

- densifiant en priorité le tissu urbain existant et notamment à proximité du centre et de la nouvelle centralité Silo/Gare
- favorisant la mobilisation des **dents creuses** et encadrant les **divisions parcellaires** (potentiel de plus de 700 logements constructibles au sein des zones urbaines)
- **Contenant le développement urbain** à destination d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine
- requalifiant les friches industrielles

Le nouveau PLU réduit la superficie des extensions urbaines de l'ancien PLU.

En effet, le potentiel foncier de l'enveloppe urbaine ainsi que le projet Silo/Gare au cœur du tissu bâti suffisent à absorber les besoins en logements à l'horizon 2030.

Par ailleurs, les zones d'extension à destination d'activité ont été réduites.

Ainsi, ce sont plus de 40 ha qui sont restituées aux zones agricole et naturelle.

La commune a aussi voulu insister sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de ses zones d'extension. En effet, seule une zone à destination d'habitat est classée en zone 1AU (urbanisation à court ou moyen termes) : il s'agit de la zone 1AUg située au cœur de l'enveloppe urbaine sur une friche ferriviaire. Et une zone 1AU est destinée à l'accueil d'activités : la zone 1AUza, comprise entre l'enveloppe urbaine et la RN2 (2x2 voies).

Le reste des zones AU de l'ancien PLU ont été soit abandonnées soit déclassées en zone 2AU (zones d'urbanisation future bloquées, à urbaniser à long termes). Ce phasage affirme l'objectif principal de la commune : **le renouvellement urbain** (mobilisation du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine (friches, dents creuses, divisions parcellaires).

Aussi, la réalisation de l'évaluation environnementale a permis l'ajout d'orientations et de prescriptions plus poussées en matière de préservation de la biodiversité.

Démarches du projet à conforter sur le long terme

Plusieurs aspects du projet communal sont soit positifs et doivent être pérennisés, soit demandent encore d'être confortés mais permettront à termes d'infléchir l'incidence globale sur la thématique environnementale concernée :

Eaux potables, usées et pluviales

La perspective d'accroissement démographique ainsi que les nouvelles constructions impactent nécessairement l'environnement par l'accroissement des risques de mauvais branchements et de rejets dans le milieu naturel. Une phase de mise en cohérence des divers systèmes de récolte doit s'instaurer. Celle-ci est confortée par le projet communal qui doit sur toute son application considérer cette thématique pour minimiser aux mieux les potentiels impairs des réseaux de collecte des eaux.

**Urbanisation et
Consommation foncière**

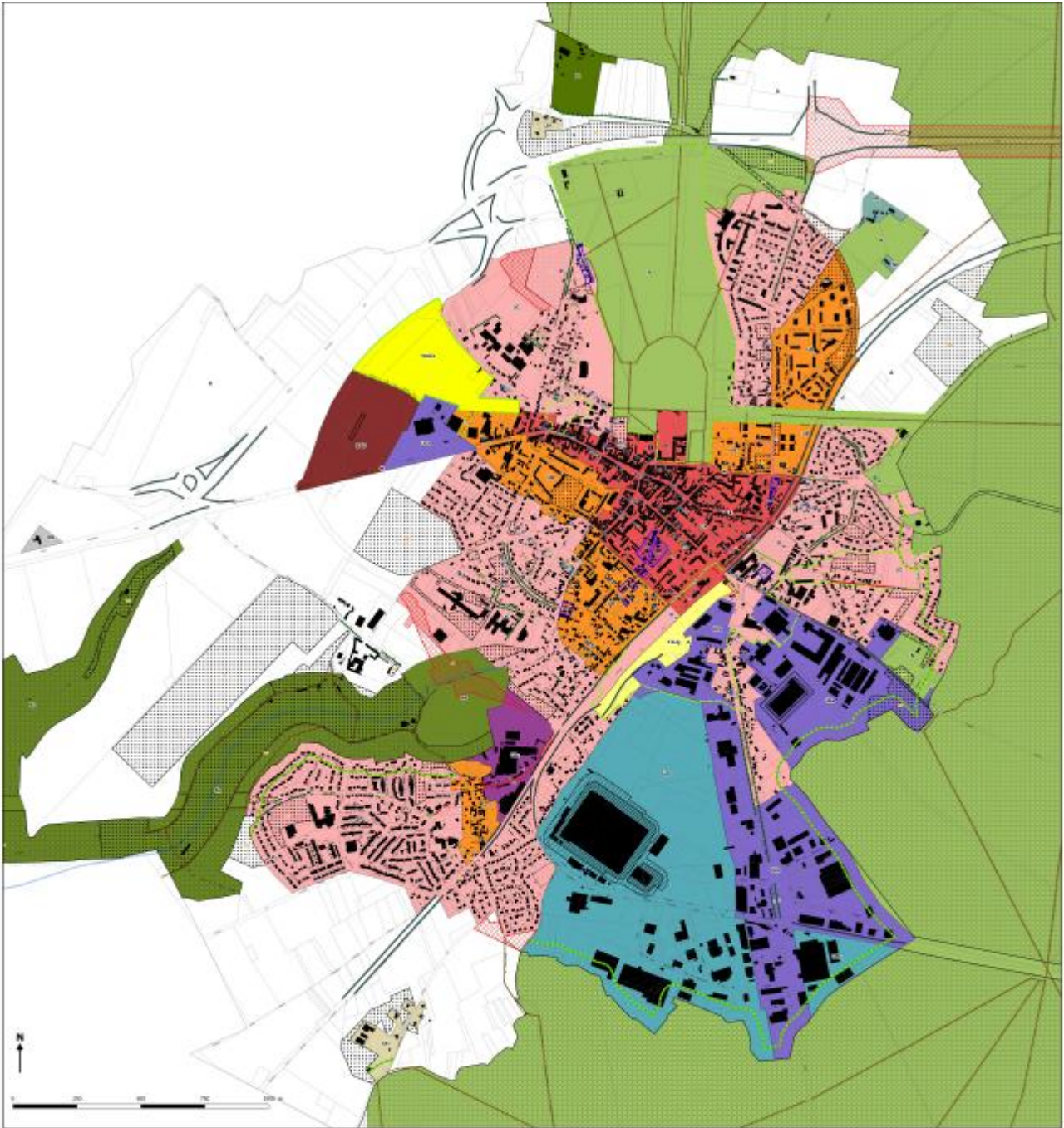
Au niveau de l'emprise bâtie de la commune, les lignes directrices de densification des milieux urbains et de renouvellement urbain sont respectées par le projet communal. De plus le compromis entre densification et préservation de la trame verte urbaine est correctement pris en compte même s'il pourrait tendre à une co-construction de ces deux composantes.

La commune devra donc faire en sorte de poursuivre cette urbanisation en cohérence avec les orientations supra-territoriales telles que celles du SCoT.

Transports et Déplacements

Similairement à la thématique des eaux potables, usées et pluviales, la perspective d'accroissement démographique ainsi que les nouvelles constructions impactent nécessairement l'environnement par l'accroissement du trafic routier. Ce dernier implique une augmentation des nuisances sonores, de la pollution de l'air et de l'effarouchement de la biodiversité.

La commune peut minimiser ces incidences en confortant ses orientations de développement des circulations douces et limitant ainsi les fractures urbaines créées notamment par les grande infrastructures de transport, de minimisation des places de stationnement à proximité des secteurs desservis par un arrêt de transport en commun, ou la création d'espaces de stationnement facilitant le report modal.



- Légende**
- Réseau hydrographique
 - Points de vue remarquables
 - Arbres isolés remarquables
 - Alignements d'arbres remarquables
 - Talus à préserver
 - Chemins et sentiers à préserver
 - Murs et objets remarquables
 - Escaliers bâtis remarquables
 - Patrimoine bâti à préserver
 - Patrimoine culturel et paysager à préserver
 - Cimetières
 - Jardins Paysagers
 - Lignes de 10kV au-dessus des 10kV
 - ESC
 - Décharge des CSDF
 - Emplacements réservés
 - Réserve de sécurité des risques technologiques - 1
 - Réserve de sécurité des risques technologiques - 2

- Usage (2018)**
- UA
 - UB
 - UC
 - U2a
 - U2b
 - U2c
 - U3
 - U4
 - U4a
 - U4b
 - U4c
 - U4d
 - U4e
 - U4f
 - U4g
 - U4h
 - U4i
 - U4j
 - U4k
 - U4l
 - U4m
 - U4n
 - U4o
 - U4p
 - U4q
 - U4r
 - U4s
 - U4t
 - U4u
 - U4v
 - U4w
 - U4x
 - U4y
 - U4z

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

NUMÉRIQUE	NATURE	SURFACE	DESTINATIONS
1	Édification de construction temporaire de destination industrielle destinée à la vente	13 832 m ²	Commerce
2	Site de stockage de déchets dangereux	380 m ²	Commerce
3	Site de stockage de déchets dangereux	100 000 m ²	Ind
4	Équipement de la voirie	1 164 m ²	Services
5	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
6	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Commerce
7	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Commerce
8	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
9	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
10	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
11	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
12	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
13	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
14	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
15	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
16	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
17	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
18	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
19	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services
20	Équipement de la voirie	1 044 m ²	Services

Département de l'Aisne
Commune de VILLERS-COTTERÈTS

PLAN LOCAL D'URBANISME
Pièce 4.2 : Règlement graphique
Plan de zonage - ZOOM

Plan Local d'Urbanisme de Villers-Cotterêts
Réf: 2018-01-001
G2C territoires

Référence : E16220
128 rue de Chambray
75812 PARIS
Tel : 01.71.15.08.37

G2C Terroires
128 rue de Chambray
75812 PARIS
Tel : 01.71.15.08.37