

Délégation urbanisme nord

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



COMMUNAUTE DE COMMUNES RETZ EN VALOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 JUSTIFICATIONS DES CHOIX

**Vu pour être annexé à la DCC d'arrêt du
22/11/2019**

Identification du document

Élément	
Titre du document	JUSTIFICATIONS
Nom du fichier	1.C_Justifications _24052019
Version	12/11/2019 11:28:00
Rédacteur	LEA
Vérificateur	THC
Chef d'agence	EVC

Sommaire

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET INTERCOMMUNAL	5
1.1. Un système de consommation des logements neufs complexe	6
1.1.1. Le mécanisme de renouvellement du parc de logements	6
1.1.2. Le phénomène de desserrement des ménages	6
1.1.3. La variation des logements vacants	7
1.1.4. La variation des résidences secondaires	7
1.2. Elaboration d'une armature territoriale	9
1.3. Les étapes de construction du projet communal	11
1.3.1. Scénarios de développement	11
1.3.2. La réceptivité du territoire	16
1.3.3. Les besoins d'extension à destination d'activités	29
1.3.4. Les besoins d'extension à destination d'équipements	31
1.4. Le choix des orientations du PADD	33
1.4.1. LES OBJECTIFS DU PADD GENERAL	34
1.4.2. OBJECTIFS DU PADD SECTORIEL	48
1.5. Compatibilité des orientations du PADD avec les principes du développement durable	53
2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	55
2.1. L'intégration des objectifs du Schéma de cohérence territoriale de l'ex-CCVCFR	57
2.2. L'intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ex-CCVCFR	64
2.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Automne	66
2.4. Les Plans de Prévention Risques Inondation	68
2.5. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires	69
3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	71
3.1. Le règlement graphique	72
3.1.1. Les zones urbaines	72
3.1.2. Les zones d'extension	75
3.1.3. Les zones agricoles et naturelles	79
3.1.4. Les prescriptions	81
3.2. Le règlement écrit	84
3.2.1. Les zones UA	84
3.2.2. Les zones UB	87
3.2.3. Les zones UC	89
3.2.4. Les zones UE	92
3.2.5. Les zones UI	94
3.2.6. Les zones UH	97
3.2.7. Les zones AU	99
3.2.8. Les zones A	100
3.2.9. Les zones N	102
3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	106

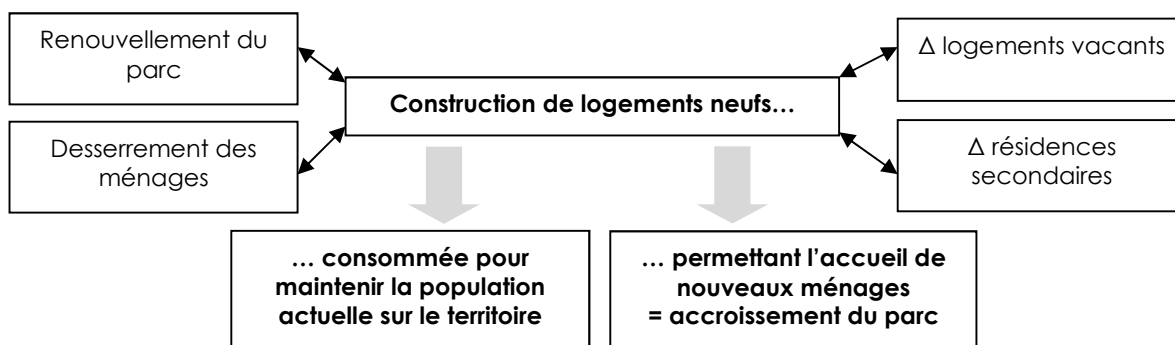
3.3.1. Les OAP sectorielles	106
3.3.2. Les OAP thématiques.....	111

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET INTERCOMMUNAL

1.1. Un système de consommation des logements neufs complexe

Quatre phénomènes interviennent dans la consommation du parc de logements nouvellement construits :

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



Source : Altereo

1.1.1. Le mécanisme de renouvellement du parc de logements

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

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

Entre 2008 et 2013 :

Le parc de logement s'accroît de 915 logements alors que 709 logements ont été réalisés.

709 – 915 logements = – 206 logements. Il n'y a pas eu de consommation de logements sur la période par le phénomène de renouvellement urbain. Au contraire, on dénombre 206 logements supplémentaires.

1.1.2. Le phénomène de desserrement des ménages

Ce phénomène est, de manière générale et depuis plusieurs décennies dans les pays occidentaux, la diminution du nombre d'occupants par résidence principale. Il provient de diverses évolutions sociétales :

- report de l'âge moyen de formation des couples
- augmentation des divorces et des séparations de couples
- décohabitation juvénile
- vieillissement de la population

Le desserrement des ménages engendre un besoin de logements accru pour loger une même population.

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

Consommation de logements issue du desserrement entre T0 et T1 =

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

Ainsi, sur la période 2008-2013, la consommation de logements due au phénomène de desserrement s'élève à :

2008 – 2013 :

Passage de 2,47 à 2,45 personnes par résidence principale

$(28\ 162 / 2,45) - 11\ 404 = \mathbf{94\ résidences\ principales\ ont\ été\ consommées\ uniquement\ pour\ compenser\ le\ desserrement}$

1.1.3. La variation des logements vacants

L'existence d'une certaine proportion de logements vacants au sein du parc de logements est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants de changer de logement en fonction de leurs besoins. Un taux de vacances compris entre 5 et 7 % assure un bon fonctionnement du marché du logement local.

Un taux de vacance plus élevé peut être le signe que le parc comporte une part importante de logements anciens ou vétustes.

L'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

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

Sur la période 2008-2013, le nombre de logements vacants a augmenté de **194 unités**, une augmentation significative par rapport aux périodes précédentes.

	NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	%	PARC DE LOGEMENTS
1982	784	7,45 %	10 528
	- 58		
1990	726	6,43 %	11 298
	-47		
1999	679	5,35 %	12 696
	+ 141		
2008	820	6,04 %	13 578
	+194		
2013	1014	7 %	14 493

Évolution du nombre et du % de logements vacants

1.1.4. La variation des résidences secondaires

Une résidence secondaire est un logement occupé moins de 180 jours par an, c'est à dire moins de la moitié de l'année. La variation du nombre de résidences secondaires dépend notamment de l'évolution de l'attractivité touristique du territoire.

On constate une diminution constante du nombre de ces logements depuis 1982, avec une légère augmentation entre 2008 et 2013 (+20 unités).

	NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES	%	PARC DE LOGEMENTS
1982	1 570	14,9 %	10 528
	- 120		
1990	1 450	12,8 %	11 298
	- 14		
1999	1 436	11,3 %	12 696
	- 82		
2008	1 354	9,9 %	13 578
	+ 20		
2013	1 374	9,5 %	14 493

Evolution du nombre et du % de logements secondaire

- **Récapitulatif et calcul du point-mort sur la période 2008-2013**

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements.

Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

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

- **Renouvellement (R) :**

$R = \text{Total construction neuve (1999-2009)} - \text{variation du nombre de logements (2009-99)}$

- **Desserrement (D) :**

$D = (\text{population des ménages en 1999} / \text{taille moyenne des ménages 2009}) - \text{nombre de résidences principales de 1999}$

- **Variation résidences secondaires et logements vacants (RSLV) :**

$RSLV = \text{Variation du nombre de résidences secondaires 2009-1999} + \text{variation du nombre de logements vacants 2009-1999}$

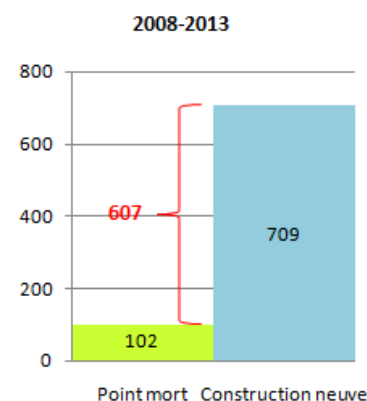
Point Mort = R + D + RSLV

Périodes intercensitaires	Renouvellement (RP+RS+Va)	Desserrement (RP)	Variation des logements vacants (Va)	Variation des résidences secondaires (RS)	Nbre de logements nécessaire au maintien de la population (Point mort)	Excédent de RP construites durant la période*
2008-2013	-206	94	194	20	102	607

- **Point mort sur la période 2008-2013 : 21 logements / an**

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

Excédent de logements = effet démographique



1.2. Elaboration d'une armature territoriale

Le projet de territoire de la CCRV doit permettre de tenir compte des caractéristiques et enjeux propres de chaque entité du territoire.

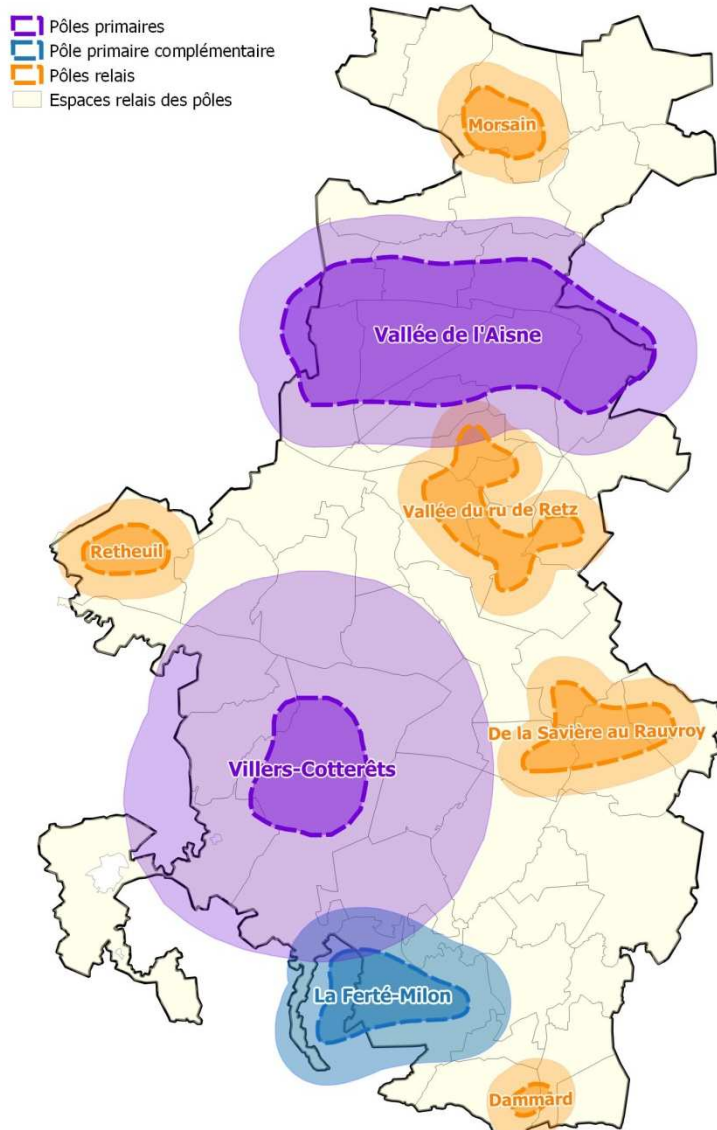
L'idée est d'affirmer un réseau de polarités hiérarchisées, différenciées et complémentaires. Il ne s'agit pas de sous-entendre une notion de supériorité, mais bien de définir **des objectifs adaptés pour chaque territoire**.

La structuration proposée se base sur :

- la croissance des communes durant la période précédente,
- le niveau d'activités, de services et d'équipements que présentent les communes,
- les grands projets connus, potentiellement structurants à l'échelle locale,
- le positionnement des communes par rapport aux infrastructures de transport (sont-elles desservies par une gare, présentent-elles un accès à une route nationale ou départementale structurante, ... ?).

L'armature territoriale est structurée en :

- Pôles primaires
- Pôle primaire complémentaire
- Pôles relais
- Espaces transitoires des pôles



Les pôles primaires

Secteurs de développement principaux avec volonté marquée de croissance de la population. Ils présentent des zones d'influence dont les communes recherchent une complémentarité avec les pôles (proximité des pôles, mais cadre de vie plus qualitatif par exemple).

Ils présentent des objectifs plus marqués en termes :

- o de diversification des types de logements (typologies, catégories, ...),
- o d'amélioration de l'accessibilité (transports en commun, voies douces, covoiturage, multimodalité des gares),
- o de valorisation du cadre de vie : préservation du patrimoine bâti et paysager, création d'aires de jeux ou d'équipements, intégration des nouvelles constructions, amélioration de la qualité des espaces publics.

Les communes concernées sont celles de :

- **Villers-Cotterêts**,
- **Vallée de l'Aisne** : Vic-sur-Aisne, Berny-Rivière, Fontenoy, Montigny-Lengrain, Ressons-le-Long, Ambleny, Saint-Bandry et Pernant.

Le pôle primaire complémentaire

Il s'agit de la commune de **La Ferté-Milon**. Elle dispose d'une gare, terminus de la ligne P du Transilien. La commune présente une volonté de redynamisation du centre-ville (réhabilitation de logements dégradés, constructions neuves dans les dents creuses identifiées...). Elle n'est pas intégrée aux pôles primaires car sa croissance doit y être maîtrisée et son caractère complémentaire à Villers-Cotterêts doit être affirmé. Enfin, elle n'appartient pas aux pôles relais puisqu'elle souhaite continuer à augmenter l'offre en services et dispose d'une desserte ferroviaire efficiente.

Les pôles relais

Secteurs de développement intermédiaires avec volonté de croissance modérée de la population. Il s'agit de communes ou de groupes de communes regroupant le plus d'activités et d'équipements en dehors des polarités.

Les communes concernées sont celles de :

- **Morsain** : population supérieure à 400 habitants, proximité de la polarité de la Vallée de l'Aisne (5km), dynamique créée par la possible création d'une école intercommunale,
- **Vallée du Ru de Retz : Laversine, Cutry, Coeuvres et Valsery, Dommiers et Saint-Pierre-Aigle** : Situation entre deux polarités principales, proximité des 5 ensembles urbains, présence de deux commerces à Coeuvres-et-Valsery ainsi que d'un EHPAD, population en hausse, présence notable d'équipements,
- **De la Savière au Rauvroy : Longpont, Corcy, Louatre et Villers-Hélon** : Important secteur touristique pour Longpont (Abbaye), présence d'une gare à Corcy et à Longpont, proximité de la RN2, cadre de vie en bordure de la forêt de Retz et traversée par la vallée humide de la Savière,
- **Retheuil** : Situation entre Compiègne et Villers-Cotterêts, cadre de vie en bordure de la forêt de Retz et traversé par le Ru de Vandy,
- **Dammard** : dynamique récente de renouvellement de la population, présence de plusieurs entreprises, situation à proximité de la polarité primaire complémentaire de La Ferté-Milon et à proximité de l'A4 Paris-Reims (20min).

Les espaces transitoires des pôles

Secteurs de développement assurant le maintien de la population – Valorisation des territoires par l'amélioration du cadre de vie (patrimoine bâti et paysager, équipements,...)

1.3. Les étapes de construction du projet communal

1.3.1. Scénarios de développement

• Imaginer la CCRV demain

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

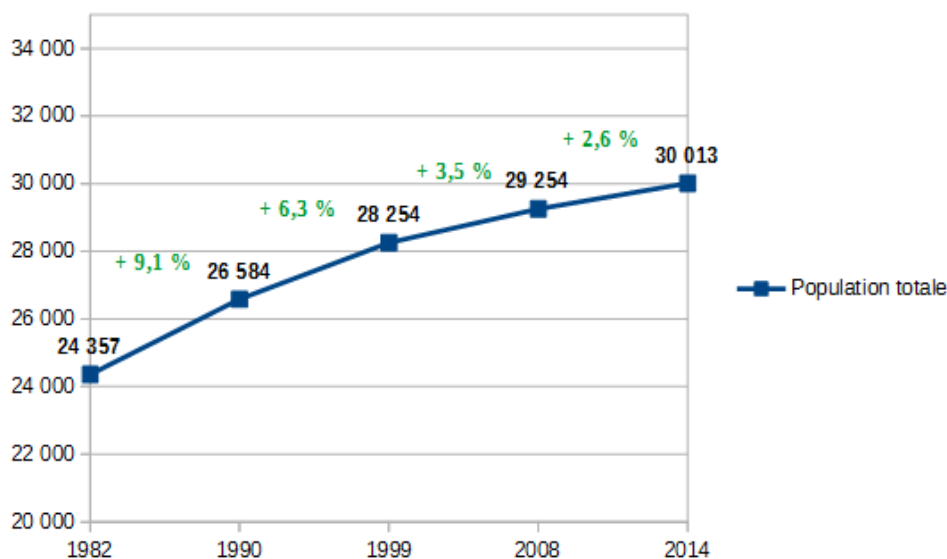
- ✓ Évaluer les possibilités de développement futur de l'intercommunalité et son impact, en réalisant des perspectives chiffrées : des scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances observées et en déterminer les besoins en équipements ainsi que la capacité d'accueil de nouveaux 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 CCRV 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 2035 ?
- ➔ 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 1982 et 1999, le rythme s'essouffle jusqu'en 2014.

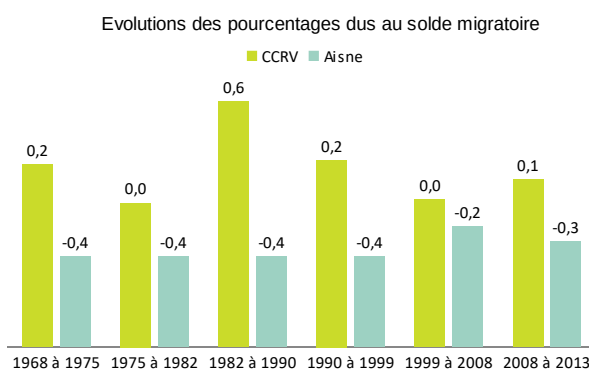
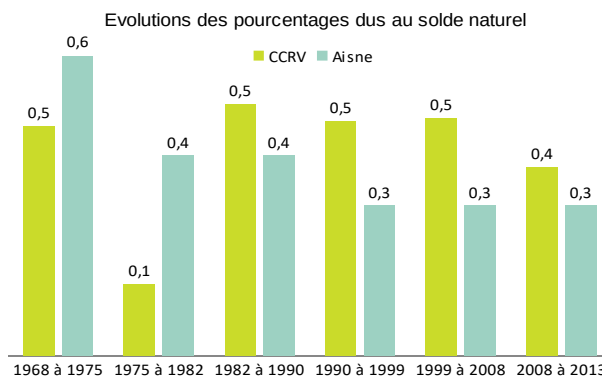


Évolution de la population de la CCRV entre 1982 et 2014
(données INSEE 2013)

- Depuis 1982, **le solde naturel** de la CCRV est stable, malgré une légère baisse sur la dernière période. Ce taux reste plus élevé que celui de l'Aisne.
- Depuis 1968, **le solde migratoire** a été instable variant de 0 à 0,6 %. Il est toutefois à noter que la CCRV semble bénéficier d'une attractivité plus importante que la moyenne de l'Aisne, où la variation annuelle moyenne due au solde migratoire est négative.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois

1.2 Rapport de Présentation : Justifications



Source : Altereo (données INSEE, 2013)

La prospective doit donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir un scénario pragmatique par catégorie de 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 CCRV.

Des scénarios de développement ont donc été proposés. Ils ont pour objectif de faire figurer et d'évaluer des possibilités de développement de la communauté de communes sur une échéance de 10-15 ans environ.

Ces scénarios ont été débattus, interrogés, évalués pour permettre de définir le scénario qui a servi de base pour l'étape suivante : l'élaboration du PADD, document essentiel du dossier du PLUi, qui argumentera le projet intercommunal et fondera le zonage et le règlement d'urbanisme opposables aux tiers. Le scénario est une hypothèse évaluée, au sens où elle est mise en perspective au regard des critères urbains, environnementaux, économiques et sociaux... et plus largement du développement durable.

• L'hypothèse de création de logements de Villers-Cotterêts

- 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%.

L'hypothèse choisie pour Villers-Cotterêts induit un besoin de **915 logements supplémentaires** à horizon 2035.

NB : Ce chiffre prend en compte les logements construits entre 2015 et 2018 (199 logements) et une taille moyenne de ménages projetée de 2,15.

➤ HYPOTHESE CHOISIE POUR VC

Taux de variation	1%
Population projetée à 2035	13 200
Nombre de logements nécessaires	915

- **L'hypothèse de création de logements au sein de la CCRV (hors Villers-Cotterêts)**

- Le calcul du point mort hors Villers-Cotterêts

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

NB : Méthode ne prenant pas en compte Villers-Cotterêts

Les infrastructures, les équipements et services de la communauté de communes répondent aujourd'hui aux besoins d'une population de **30 013 habitants environ** (INSEE 2014). 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 2017 – 2035**.

- La synthèse de l'hypothèse au fil de l'eau

➤ **TAUX PERIODE PRECEDENTE (2014)**

- renouvellement	- 0,26 %
- desserrement	2,49
- résidences secondaires	13,7 %
- logements vacants	7,8 %

➤ **TAUX PROJETES (2035)**

- renouvellement	- 0,10 %
- desserrement	2,2
- résidences secondaires	13,5 %
- logements vacants	7,0 %
- logements construits en 2015-16	36

Les taux projetés à l'horizon 2035 sont pris en compte dans l'hypothèse de développement qui suit.

- L'hypothèse de développement hors Villers-Cotterêts : 0,35 %

Un taux de variation annuel moyen de **0,35 %**

A partir du nombre total de logements, et en prenant en compte :

- les besoins en logement issus de l'hypothèse au fil de l'eau
- le nombre de logements qui ont été construits en 2015 et 2016

On obtient alors une hypothèse du besoin en logements de **1 629 logements supplémentaires** à horizon 2035, soit la construction d'**environ 97 logements par an**.

La réponse à ce besoin passera par :

- la mobilisation des dents creuses et la division parcellaires au sein des enveloppes urbaines des communes de la CCRV,
- la réalisation d'extensions urbaines nécessaires.

➤ **HYPOTHESE CHOISIE**

Variation annuelle moyenne	0,35%
Habitants supplémentaires	1 374
Population nouvelle projetée	20 359
Nombre de logements total	11 508
Besoin en logements	1 629
Soit en logements par an	97

- Le besoin en logements à l'échelle de toute la CCRV

A l'échelle de la CCRV, on obtient alors une hypothèse du besoin en logements de **2 503 logements supplémentaires** à horizon 2035.

➤ BESOIN EN LOGEMENT A L'ECHELLE DE LA CCRV

Besoin en logements CCRV (hors VC)	1 629
Besoins en logements Villers-Cotterêts	874
Besoin en logements total	2 503

1.3.2. La réceptivité du territoire

1.3.2.1. La méthode

- Le contexte législatif

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme présente le contenu du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme :

« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **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. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

- Les objectifs de l'identification du potentiel foncier

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

>> Étudier les capacités de développement des enveloppes bâties existantes afin de guider le futur projet d'aménagement

- La méthodologie et les étapes d'analyse du potentiel foncier

1- IDENTIFICATION LARGE

- **Délimitation des enveloppes urbaines** de chaque commune : seules les zones urbaines des documents d'urbanisme en vigueur sont prises en compte. Les zones à urbaniser (AU pour les PLU, NA pour les POS) étant des zones d'extension, celles-ci ne sont pas prises en compte dans ce travail d'identification du potentiel foncier des espaces bâtis. Pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme, l'enveloppe urbaine correspond à la délimitation des parcelles déjà urbanisées.
- **Détourage des dents creuses** : il s'agit des parcelles cadastrales actuellement non construites, situées dans les enveloppes urbaines.
- **Détourage des divisions parcellaires** : il s'agit des parcelles construites situées dans les enveloppes urbaines, constituant un potentiel de développement possible par découpage de parcelle.
- **Détermination de la surface brute disponible** : cette première identification des dents creuses et divisions parcellaires possibles permet d'avoir une vision globale du plafond maximal offert par les enveloppes urbaines existantes. **Les prochaines étapes vont permettre de confronter cette surface brute avec la réalité du terrain pour aboutir à une surface nette disponible.**

2- AFFINAGE DE L'IDENTIFICATION

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. Par ailleurs, la géomorphologie peut également venir contraindre le développement du territoire.

Détermination des contraintes possibles :

- Un croisement avec les photos aériennes de l'IGN permet de faire un premier diagnostic d'éléments susceptibles de bloquer la mobilisation de ce potentiel foncier (masses végétales remarquables, parcelles cultivées, bâtis récemment construits non présents sur le parcellaire...).

- Un croisement avec le patrimoine remarquable identifié : Une définition plus fine de ces espaces est ensuite réalisée. Elle tient compte des secteurs inscrits dans le patrimoine paysager des documents d'urbanisme en vigueur, ainsi que les espaces cultivés tels que les jardins paysagers et les potagers.
- Un travail de terrain : Cette confrontation avec la réalité du terrain va permettre de mettre en exergue d'éventuelles contraintes liées à la qualité des espaces : topographie, éléments bâtis ou paysagers non présents dans les documents d'urbanisme en vigueur, bassins et petits cours d'eau, espaces communs de rencontre ou de loisirs, ...

Priorisation des parcelles :

Chaque parcelle est marquée par un potentiel de mobilisation différent. En effet, on estime une probabilité plus ou moins importante de son caractère constructible en fonction de :

- sa bonne capacité à être desservie,
- sa proximité avec les réseaux existants,
- sa surface et configuration,
- sa 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.

Détermination des capacités d'accueil en nombre de logements :

Pour chaque parcelle du potentiel foncier identifié, une densité moyenne est appliquée. Celle-ci est directement basée sur les recommandations du SCoT de l'ex-CCVCFR. Ces densités varient entre 10 log/ha et 50 log/ha :

- 10 à 20 log/ha dans le tissu urbain constitué des communes rurales
- 20 à 50 log/ha à Villers-Cotterêts, selon les secteurs

Ainsi, une estimation de la capacité totale de création de logements dans les enveloppes urbaines existantes peut être déterminée.

3- VERIFICATION PAR LES ELUS LOCAUX

Le potentiel foncier identifié a été soumis aux élus : leur connaissance du territoire a permis d'affiner ce potentiel sur certains secteurs.

Les élus ont pu consulter le potentiel foncier identifié (dents creuses et divisions parcellaires possibles) sur la base de données SIG des communes (Net Agis Maps).

Un avis de la part de chaque commune a permis de finaliser ce travail et de présenter une analyse exhaustive et cohérente à l'échelle de la CCRV. Les communes suivantes n'ont toutefois pas émis de remarques (Laversine, Macogny, Marizy-Saint-Mard, Saconin-et-Breuil, Saint-Bandry, Soucy, Vézaponin et Villers-Hélon) ou étaient en accord avec l'identification faite (Largny-sur-Automne, Morsain).

1.3.2.2. Les capacités du territoire hors Villers-Cotterêts

• Le potentiel affiné

L'identification de la **surface affinée** a permis de déterminer un potentiel foncier de près de **224 hectares** au sein des 53 enveloppes urbaines, hors Villers-Cotterêts.

	Dents creuses Priorité 1	Dents creuses Priorité 2	Divisions parcellaires Priorité 1	Divisions parcellaires Priorité 2	TOTAL
CCRV (hors Villers-Cotterêts)	125,7 ha	24,8 ha	49,8 ha	23,4 ha	223,7 ha

L'analyse du potentiel foncier par commune met en évidence deux communes possédant un faible potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine au vu de leur nombre d'habitants :

- Vic-sur-Aisne, avec un potentiel de 3,3 hectares pour une population de 1 724 habitants.
- La Ferté-Milon, avec un potentiel de 5,5 hectares pour une population de 2 192 habitants.

De la même manière, une commune ressort avec un potentiel foncier très important au vu de son nombre d'habitants :

- Saint-Pierre-Aigle, avec un potentiel foncier de 11,1 hectares pour 345 habitants.

➤ **POTENTIEL FONCIER BRUT CCRV (HORS VILLERS-COTTERETS)**
223,7 HECTARES

Le potentiel foncier brut est ensuite affiné suivant un pourcentage de rétention foncière adapté à l'armature territoriale.

• L'application d'un pourcentage de rétention foncière

NB : l'analyse du potentiel foncier de la CCRV n'intègre pas la commune de Villers-Cotterêts, dont le PLU sera prochainement approuvé. Le potentiel foncier de la commune sera ajouté en l'état à l'ensemble de la CCRV.

L'analyse du potentiel foncier doit permettre de préciser quelles sont les surfaces qui seront le plus probablement mobilisées pour le bâti futur. A cette fin, un pourcentage de rétention foncière est appliqué sur les surfaces disponibles des enveloppes urbaines de la CCRV.

Certains territoires exercent une attractivité plus importante que d'autres pour accueillir de nouvelles constructions (volonté politique, aménités particulières, situation géographique par rapport aux infrastructures de transport,...). Ainsi certaines surfaces disponibles seront plus probablement bâties que d'autres. Le calcul du potentiel foncier doit pouvoir traduire ces différences.

• Une attractivité de certaines communes à traduire dans le pourcentage de rétention foncière

En premier lieu, une observation du nombre de permis de construire accordés pour chaque commune entre 2012 et 2017 permet de connaître l'attractivité qu'exercent certaines communes, indépendamment de leur localisation ou non dans des pôles (pôles primaires, primaire complémentaire, pôles relais, et espaces transitoires, tels que définis dans le PADD). Il ressort que les communes d'Ambleny, Dommiers, Montigny-Lengrain, Retheuil, Saconin-en-Breuil et Tailfontaine ont une dynamique de construction marquée.

Le calcul du potentiel foncier se base sur une distinction entre **deux niveaux d'attractivité**.

Relèvent du **premier niveau, le foncier attractif** :

- les communes pôles primaires (les communes de la Vallée de l'Aisne ; La Ferté-Milon, pôle primaire complémentaire)
- les communes pôles relais (Morsain, les communes de la Vallée du ru de Retz : Laversine, Cutry, Coeuvres-et-Valsery, Dommiers, Saint-Pierre-Aigle), de la Savière au Rauvroy (Longpont, Villers-Hélon, Louâtre, Corcy), Retheuil et Dammard
- les communes dont le rythme de construction est marqué (seul Saconin-en-Breuil n'appartient pas aux catégories ci-dessus déjà énoncées).

Relèvent du **second niveau**, le **foncier secondaire** :

- les communes des espaces transitoires des pôles

Chacun de ces deux niveaux convoque un pourcentage de rétention foncière qui lui est propre suivant l'identification du foncier en dent creuse de priorité 1 ou 2 et en division parcellaire de priorité 1 ou 2.

Pour rappel, ont été identifiées :

- les dents creuses (DC) : parcelles cadastrales actuellement non construites, classées en zones urbaines du PLU en vigueur
- les divisions parcellaires (DP) : parcelles construites situées en zone U du PLU en vigueur constituant un potentiel de développement intéressant à développer

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 PLUi ou à plus long terme.

Un coefficient de rétention foncière est appliqué pour quantifier ce phénomène et déterminer la surface disponible selon ce phasage.

Le pourcentage à attribuer à chaque type d'espace selon sa priorité est d'abord calculé.

Légende

Routes et ferroviaire

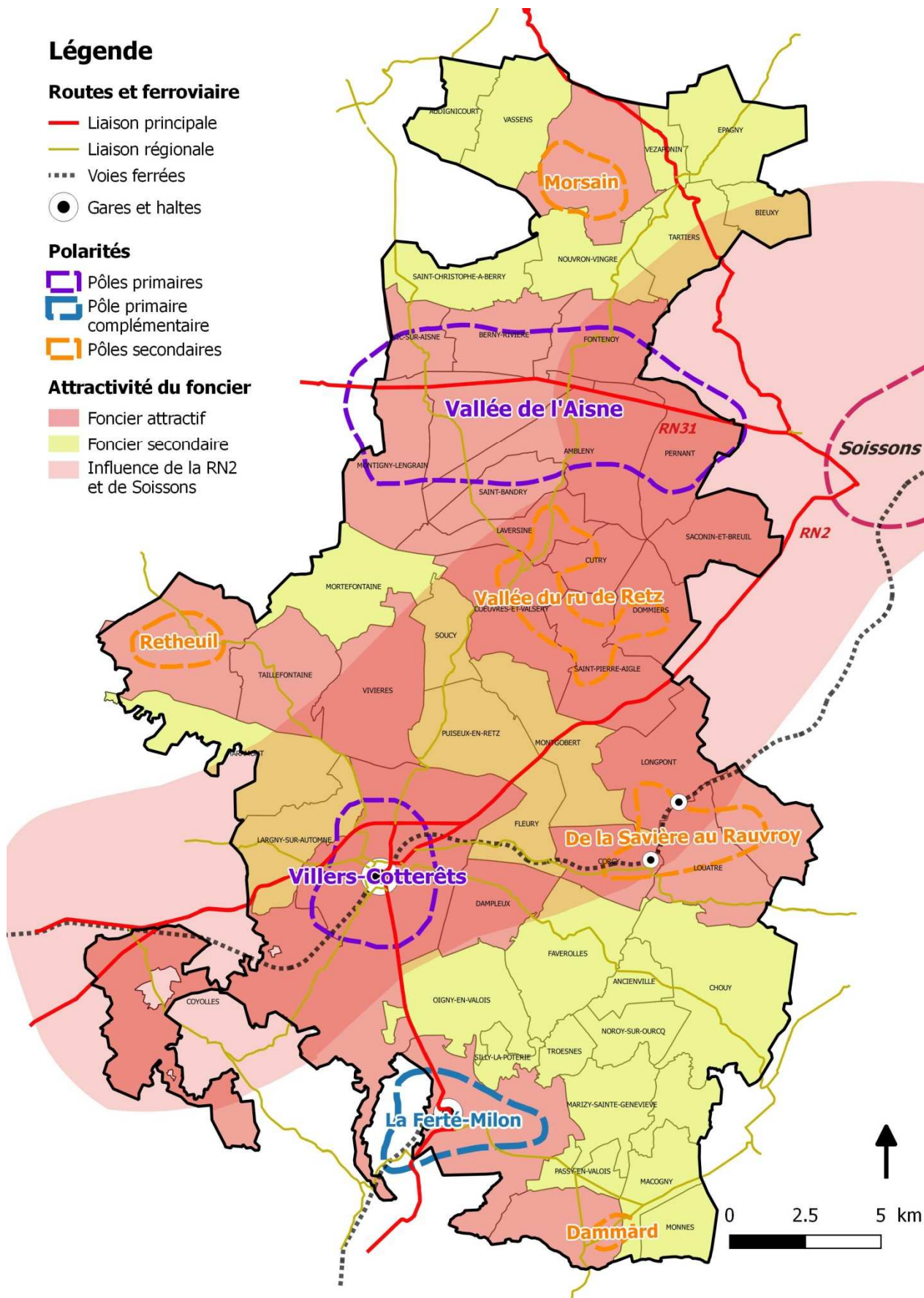
- Liaison principale
- Liaison régionale
- Voies ferrées
- Gares et haltes

Polarités

- Pôles primaires
- Pôle primaire complémentaire
- Pôles secondaires

Attractivité du foncier

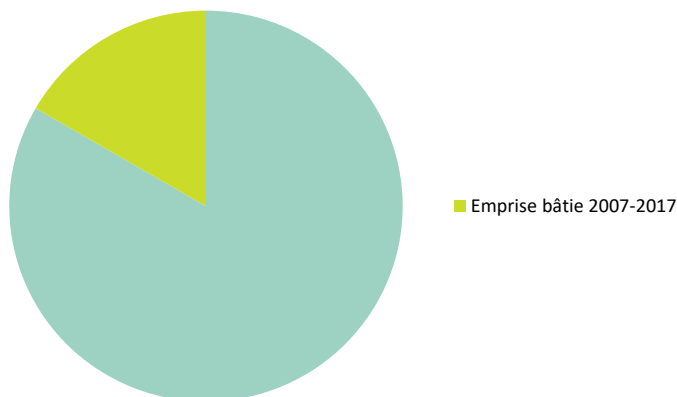
- Foncier attractif
- Foncier secondaire
- Influence de la RN2 et de Soissons



Localisation du foncier attractif et secondaire

- La définition des pourcentages de rétention en fonction de la mobilisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine durant les 10 dernières années

A partir des permis de construire autorisés pour de l'habitat depuis 2007, l'emprise bâtie depuis 10 ans est rapportée à l'emprise totale disponible (emprise disponible aujourd'hui + emprise bâtie 2007-2017). La part que représente le bâti des 10 dernières années dans l'enveloppe urbaine totale est ainsi révélée.



Le calcul est réalisé dans des communes « test », pour chacun des deux types de foncier : attractif et secondaire. Il apparaît que la **part bâtie construite au sein de l'enveloppe urbaine au cours des 10 dernières années** représente :

- entre 10 et 50% dans le **foncier attractif**, soit un **pourcentage de rétention foncière compris entre 50 et 90%**
- entre 20 et 30% pour le **foncier secondaire**, soit un **pourcentage de rétention foncière compris entre 70 et 80%**

Ces niveaux de rétention sont donc conservés pour les espaces identifiés comme priorité 2. En revanche, des pourcentages de rétention moindre sont appliqués aux espaces identifiés comme priorité 1, et ce, pour trois raisons :

- d'ordre mathématique : la projection du PLUi se fait sur les 18 années à venir, lorsque les parts de bâti ont été calculées sur les 10 années passées seulement.
- d'ordre logique : les zones à urbaniser à l'échelle de la CCRV sont réduites par rapport aux documents en vigueur antérieurement, ce qui accroît d'autant plus l'attractivité des dents creuses et divisions parcellaires.
- lié au projet : le PLUi vise un accroissement de l'attractivité du territoire. Pour les territoires dynamiques, une moindre rétention foncière doit permettre de faire perdurer le rythme de construction. Pour les territoires moins dynamiques aujourd'hui tels Vic-sur-Aisne, elle permet de l'entraîner.

Ces éléments impactent et intensifient le potentiel de mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires. Dès lors, les pourcentages de rétention foncière attribués à chaque sous-catégorie sont les suivants :

	DC1	DC2	DP1	DP2
Foncier attractif	30%	60%	65%	80%
Foncier secondaire	40%	65%	75%	90%

L'application de ces pourcentages de rétention foncière permet la définition d'un potentiel foncier net :

➤ POTENTIEL FONCIER NET CCRV (HORS VC)

112,9 HECTARES

● La définition d'une densité appliquée au potentiel foncier

Les photographies aériennes permettent d'affiner la connaissance des densités bâties du territoire. Les communes issues des pôles primaires et relais ont été observées.

Le résultat montre **une densité moyenne d'environ 10 logements/ha.**

Morsain



Rue de la Confrérie - maisons en bord de parcelle
Densité : 6 log/ha

Saint-Pierre-Aigle



Rue de Coeuvres - maisons alignées
Densité : 7 log/ha

Fontenoy



D91 – rue des jardinages – rue de la Tour -
maisons dispersées sur parcelles
Densité : 15 log/ha

Puiseux-en-Retz



Rue du château
Densité : 37 log/ha

Cette observation nous permet de considérer **une densité un peu plus volontariste de minimum 12 logements par hectare à appliquer au potentiel foncier** et d'en déduire le nombre de logements constructibles au sein de l'enveloppe urbaine de la CCRV.

➤ NOMBRE DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES
AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Potentiel net disponible (ha)	112,9
Densité appliquée (log/ha)	12
Nombre de logements constructibles	1 355

● Rappel de l'hypothèse de développement choisie, hors Villers-Cotterêts

➤ HYPOTHESE CHOISIE

Variation annuelle moyenne	0,35 %
Habitants supplémentaires	1 374
Population nouvelle projetée	20 359
Nombre de logements total	11 508
Besoins en logements à l'horizon 2035	1 630

● Synthèse des besoins en logements

A la vue du nombre de logements constructibles au sein des dents creuses et divisions parcellaires du territoire (hors Villers-Cotterêts), les besoins en logements issus de l'hypothèse de développement à l'horizon 2035 ne peuvent être satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine.

➤ REPARTITION DU BESOIN EN LOGEMENTS

Logements constructibles en DC/DP	1 355
Reste à construire en extension	Environ 300
Nombre d'hectares à mobiliser pour les zones d'extension hors VC (densité 15log/ha)	Environ 20 ha

Les zones d'extension nécessaires se devront d'être pertinentes avec :

- **l'armature territoriale** dessinée par le PLUi (pôles primaire, pôles primaires complémentaires, pôles relais et espaces transitoires des pôles) ;

- la **proximité de chaque zone à une interface de mobilité** routière ou ferroviaire.

Dans ces zones d'extension, la densité minimale projetée est d'environ **15 logements par hectare**.

➤ **LOGEMENTS AU SEIN DES ZONES AU (HORS VC)**

Hectares disponibles en AU	20,3
Densité appliquée (log/ha)	15
Logements construits en extension	304

1.3.2.3. Les capacités de Villers-Cotterêts

- 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.

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.

- 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.

- Surface nette disponible

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.

- 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.

- Surface nette disponible

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.**

- 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.

- **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**.

- 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.

- **Le potentiel de densification total**

➤ Les dents creuses et divisions parcellaires repérées **au cœur de l'enveloppe bâtie** de Villers-Cotterêts, permettent la construction quasi certaine de **368 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 640 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 910 unités à l'horizon 2035. Ainsi, une extension urbaine est nécessaire pour la création d'environ **270 logements**.

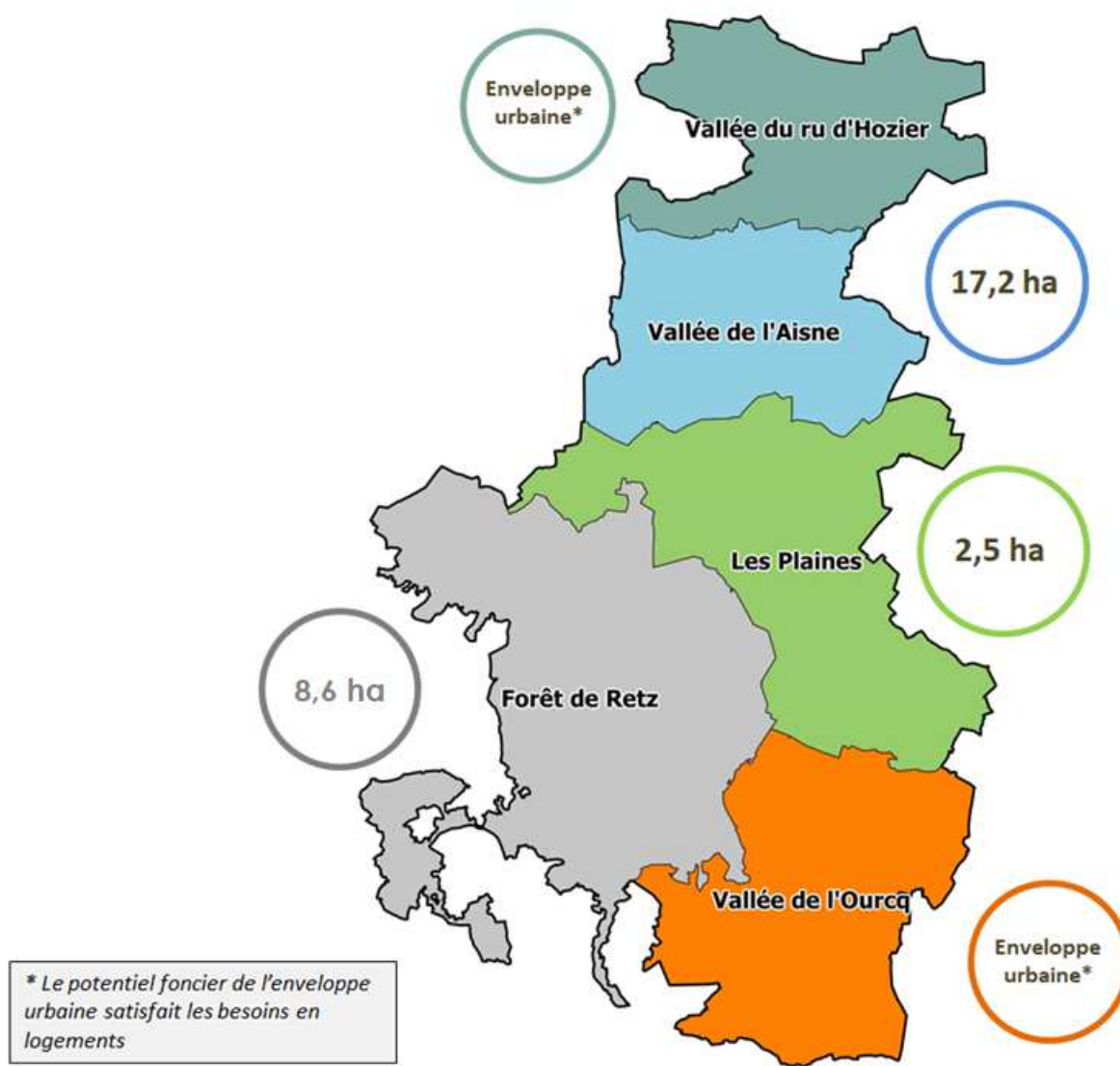
Avec une densité moyenne de 35 logements à l'hectare, l'extension doit être de l'ordre de **8 ha**.

1.3.2.4. Synthèse du besoin en extension à destination d'habitat de la CCRV

➤ BESOINS EN EXTENSION A DESTINATION D'HABITAT DE LA CCRV

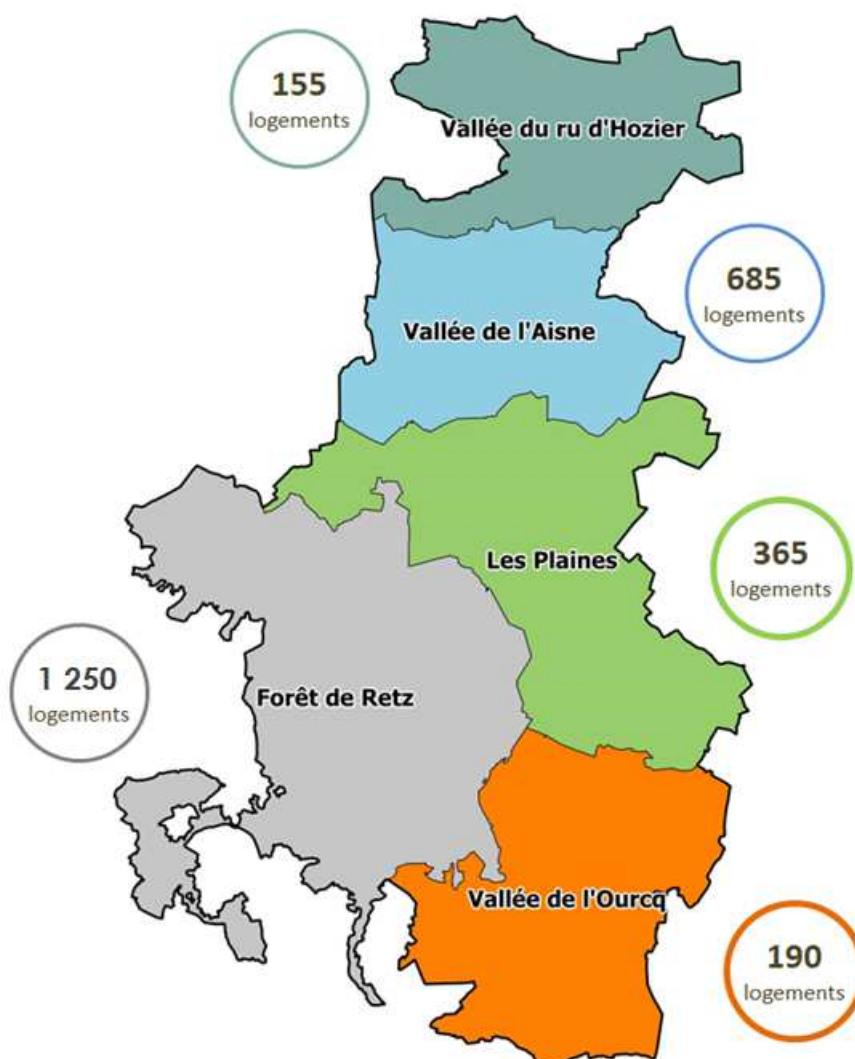
CCRV hors VC	20,3 ha
Villers-Cotterêts	8 ha
Besoin total	28,3 ha

Environ 28 hectares dédiés aux logements en extension, répartis de la manière suivante :



1.3.2.5. Synthèse de la répartition potentielle du nombre de nouveaux logements par secteur

	Répartition potentielle de nouveaux logements par secteurs
Vallée du ru d'Hozier	155
Vallée de l'Aisne	685
Les Plaines	365
Forêt de Retz	1250
Vallée de l'Ourcq	190
TOTAL	2645



1.3.3. Les besoins d'extension à destination d'activités

Ambleny	1 zone
Ressons-le-Long	1 zone
Vic-sur-Aisne	1 zone
Montigny-Lengrain	1 zone
La Ferté-Milon	1 zone
Villers-Cotterêts	2 zones
TOTAL	Environ 36 ha

A l'horizon 2035, la CCRV estime son besoin à **environ 36 ha à destination d'activité**.

Moyenne d'emprise au sol autorisées dans les zones AU à destination d'activité : 50%

- soit une emprise au sol projetée d'environ 18 ha sur 18 ans contre 14 ha en 10 ans (2007 et 2017).

Les secteurs d'extension à destination d'activités sont cohérents avec l'armature territoriale dessinée par le projet de PLUi puisqu'elles intègrent toutes une des polarités principales.

Localisation des communes présentant un besoin d'extension à destination d'activité

Légende

Routes et ferroviaire

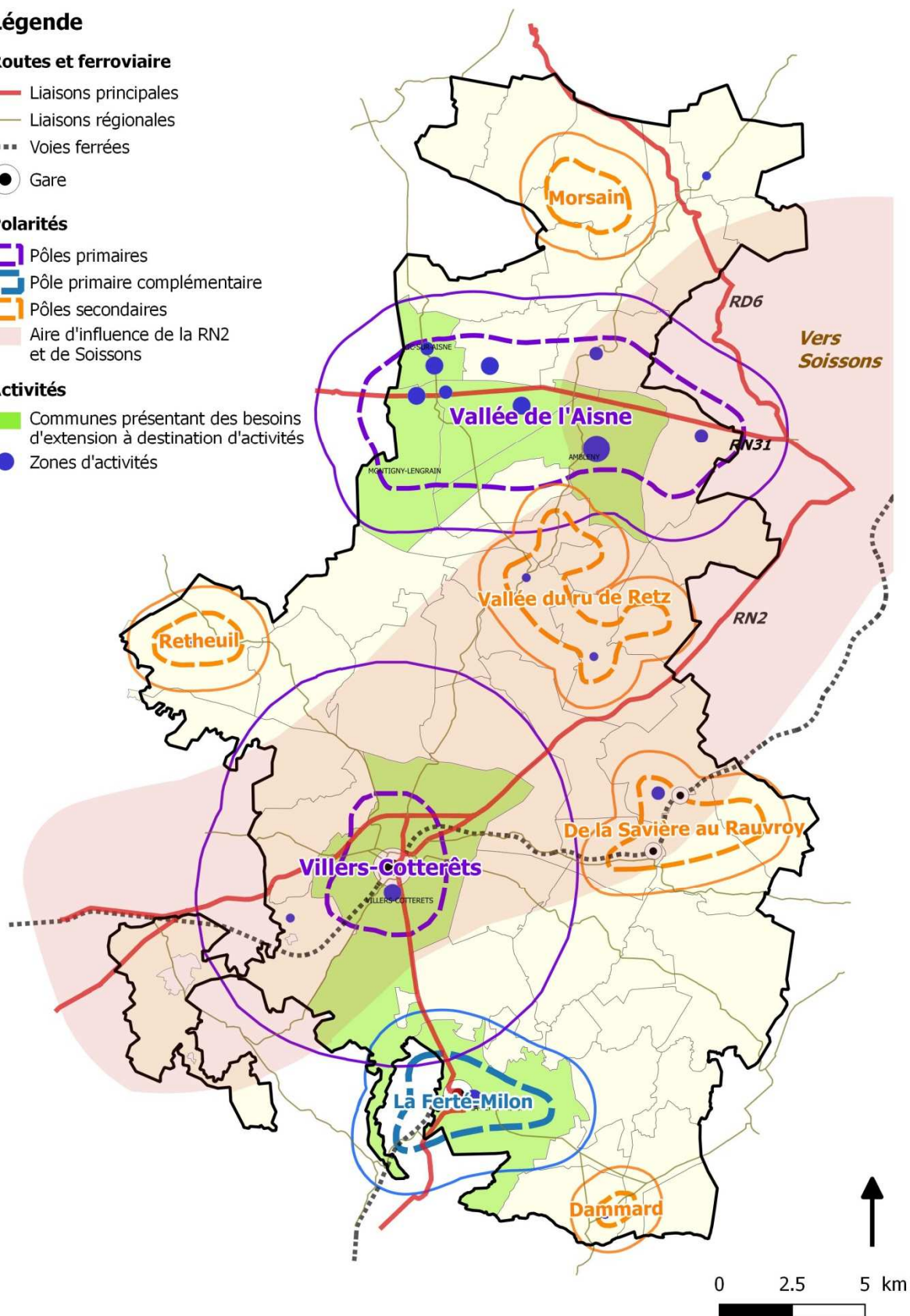
- Liaisons principales
- Liaisons régionales
- Voies ferrées
- Gare

Polarités

- Pôles primaires
- Pôle primaire complémentaire
- Pôles secondaires
- Aire d'influence de la RN2 et de Soissons

Activités

- Communes présentant des besoins d'extension à destination d'activités
- Zones d'activités



1.3.4. Les besoins d'extension à destination d'équipements

Ambleny	0,4 ha (MARPA)
Pernant	0,9 ha (2 zones : EHPAD et salle des fêtes)
TOTAL	Environ 1,3 ha

A l'horizon 2035, la CCRV estime son besoin à **environ 1,3 ha à destination d'équipements**.

Les secteurs d'extension à destination d'équipements sont cohérents avec l'armature territoriale dessinée par le projet de PLUi puisqu'elles intègrent toutes le pôle primaire de la Vallée de l'Aisne et vient la renforcer.

Localisation des communes présentant un besoin d'extension à destination d'équipements

Légende

Routes et ferroviaire

- Liaisons principales
- Liaisons régionales
- Voies ferrées

- Gare

Polarités

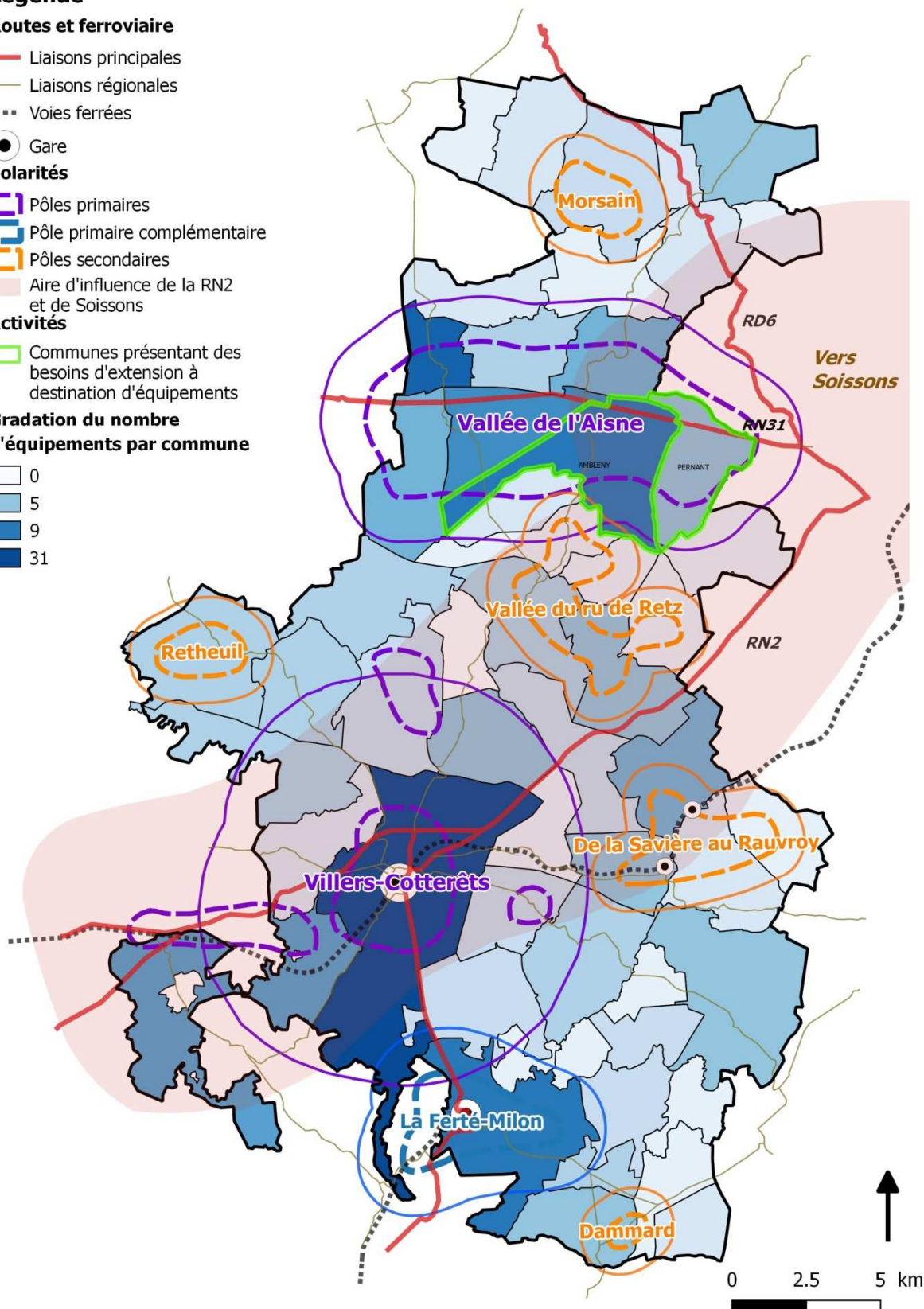
- Pôles primaires
- Pôle primaire complémentaire
- Pôles secondaires
- Aire d'influence de la RN2 et de Soissons

Activités

- Communes présentant des besoins d'extension à destination d'équipements

Gradation du nombre d'équipements par commune

- 0
- 5
- 9
- 31



1.4. Le choix des orientations du PADD

Code de l'urbanisme : contenu du Projet d'aménagement et de développement durables

Le tableau ci-dessous détaille les dispositions du Code de l'urbanisme quant au contenu du projet d'aménagement et de développement durables. Chacun des items de l'article ont été étiquetés d'un code couleur, afin de permettre, dans les justifications des objectifs du projet, la mise en perspective des orientations du PADD avec les attentes précisées dans le Code.

Ce que dit le Code de l'Urbanisme (article L151-8)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

**les orientations
générales des
politiques**

Des politiques d'équipement

des politiques d'urbanisme

des politiques de paysage

des politiques de protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers

des politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

**Les orientations
concernant**

les transports et les déplacements

l'habitat

les réseaux d'énergie

le développement des communications numériques

l'équipement commercial

le développement économique

1.4.1. LES OBJECTIFS DU PADD GENERAL

AXE 1 : CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, EN RESPECTANT SON ARMATURE NATURELLE			
Objectif 1.1. Assurer un développement équilibré du territoire			
x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	1.1.1 Etaler dans le temps et hiérarchiser le développement du territoire	<p>Le territoire de la CCRV est organisé autour de plusieurs pôles et de leurs aires d'influence ; le développement du territoire doit permettre de conforter cette organisation polarisée. Dans la mesure où une dynamique de territoire du PLUi s'inscrit à l'horizon 2035, le développement doit être à la fois étalé dans le temps, et hiérarchisé en fonction des priorités attachées à chaque type de pôle, notamment en considération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la croissance des communes durant la période précédente, • du niveau d'activités, de services et d'équipements que présentent les communes, • des grands projets connus, potentiellement structurants à l'échelle locale, • du positionnement des communes par rapport aux infrastructures de transport (sont-elles desservies par une gare, présentent-elles un accès à une route nationale ou départementale structurante, ... ?). <p>C'est ce qui doit permettre de rééquilibrer l'attractivité du territoire, d'en limiter les départs, et de faire remonter le solde migratoire.</p>	<p>Définition de l'enveloppe urbaine zonée en U au règlement graphique et correspondant aux parcelles bâties et aux sols imperméabilisés</p> <p>Identification du potentiel foncier suivant l'armature urbaine avec ajustement du coefficient de rétention selon l'attractivité du territoire</p> <p>Mise en place de zones 1AU en priorité, réduction du nombre de zones 2AU.</p> <p>Hiérarchisation temporelle au sein des OAP sectorielles.</p>
	1.1.2. Corréler le développement du territoire à ses dynamiques économiques et de mobilité		<p>Répartition des zones d'extension par secteur, en priorisant les zones à proximité d'une polarité principale ou secondaire sur les communes ayant le moins de potentiel foncier mobilisable.</p>
	1.1.3. Corréler le développement du territoire aux ressources disponibles	<p>Le développement peut venir s'appuyer sur les ressources que le territoire a en propre, à l'instar des espaces forestiers par exemple. Cette stratégie renforce un développement par les circuits-courts, gage de durabilité.</p> <p>Le territoire doit aussi envisager un développement cohérent avec la ressource en eau disponible et fragile sur certains secteurs.</p>	<p>Le règlement écrit précise que le développement des zones d'extension est subordonné à l'état des réseaux notamment d'eau potable</p>
	1.1.4. Modérer la consommation de l'espace	<p>Modérer la consommation d'espace répond à une exigence nationale, énoncée dans la loi. Le projet de la CCRV inscrit cet objectif en relation</p>	<p>Les règlements des zones urbaines précisent un coefficient d'emprise au sol permettant de</p>

	<p>avec l'attractivité et le développement du territoire, qu'il ne vient pas contraindre mais soutenir.</p> <p>Cet objectif correspond à la création d'environ 2 540 nouveaux logements à l'horizon 2035, qui seront en grande majorité absorbés par l'enveloppe urbaine.</p> <p>Effectivement, concernant l'habitat le PLUi prévoit une consommation foncière d'environ 26 ha en 18 ans contre 46 ha entre 2007 et 2017.</p>	<p>maîtriser la densité en cohérence avec les objectifs de création de logements dans l'enveloppe urbaine.</p>
--	---	--

AXE 1 : CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, EN RESPECTANT SON ARMATURE NATURELLE
Objectif 1.2. Préserver et étendre la Trame Verte et Bleue du territoire

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	1.2.1. Assurer le maintien et la préservation des réservoirs de biodiversité	<p>La trame écologique du territoire s'appuie sur plusieurs éléments inventoriés (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO, zones humides, corridors biologiques, zones sensibles, ...) ainsi que sur une trame verte et bleue non inventoriée permettant de faire le lien entre ces espaces remarquables.</p> <p>Ces éléments doivent être protégés car ils contribuent à la préservation et au développement de la biodiversité.</p>	<p>Mise en place de zones Ns et As sur les secteurs les plus sensibles écologiquement et les grands ensembles de la trame verte et bleue</p> <p>Paragraphe dédié à la gestion espaces libres et plantations dans les OAP (Trame paysagère et points de vue)</p> <p>ex : « La trame paysagère du site suit sa configuration allongée et les espaces plantés s'implantent perpendiculairement à la pente afin de connecter le boisement au nord et les plantations au sein de la commune. »</p> <p>Création de prescriptions surfaciques « trame verte et bleue ».</p>
	1.2.2. Limiter l'imperméabilisation des sols	<p>L'imperméabilisation des sols est liée à la consommation de l'espace. En limiter l'étendue conforte l'objectif de modération de la consommation de l'espace cité plus haut.</p>	<p>Mise en place d'un coefficient de pleine terre minimum dans les règlements de chaque zone.</p> <p>Le règlement écrit précise que la gestion des eaux de pluie se fera à l'assiette de la parcelle.</p> <p>Paragraphe dédié à la gestion des eaux pluviales dans les OAP sectorielles permettant d'inciter à des modes de gestion alternatifs.</p>
	1.2.3. Prendre en compte l'importance de l'eau dans le territoire	<p>L'eau joue un rôle majeur dans le territoire, car elle en est une composante dans plusieurs de ses dimensions ; élément structurant de la richesse naturelle, elle a aussi un rôle à jouer dans le développement du tourisme, et des loisirs. Il s'agit aussi d'une ressource fragile dans certains secteurs du territoire.</p>	<p>Limitation de l'imperméabilisation des sols via les coefficients de pleine terre.</p> <p>Création de prescriptions surfaciques dédiées à la trame bleue.</p> <p>L'OAP thématique dédiée à la Vallée de l'Aisne permet de mettre en avant le caractère</p>

			essentiel des cours d'eau sur le territoire.
	1.2.4. Favoriser un meilleur déplacement de la faune	Voir 1.2.1.	Le règlement relatif aux clôtures précise la nécessité d'une perméabilité pour la faune. Maintien de corridors végétalisés, notamment en Nj, dans les enveloppes urbaines.
	1.2.5. Veiller à la gestion des boisements	Eléments structurant de la richesse naturelle, les boisements du territoire peuvent soutenir un développement qui s'appuie notamment sur des ressources disponibles dans le territoire.	Mise en place d'une prescription relative à l'inconstructibilité des lisières des boisements supérieurs à 50ha (zone tampon de 50m).

AXE 1 : CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, EN RESPECTANT SON ARMATURE NATURELLE

Objectif 1.3. Créer les conditions permettant le développement économique du territoire

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	1.3.1. Accompagner et renforcer les activités industrielles	<p>Le territoire a une part industrielle importante, concentrée dans les pôles primaires. Le projet de la communauté de communes vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • assurer la pérennité des activités économiques existantes • accueillir de nouvelles activités respectueuses du cadre urbain et naturel • 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 <p>Son objectif est également de pouvoir faire usage de tous les moyens offerts par le numérique pour les accompagner et les renforcer. La finalisation du maillage numérique est un préalable.</p>	<p>Règlement des zones Ula et Uib : « Mixité fonctionnelle des zones urbaines L'évolution des bâtiments existants de vocation autre que celles autorisées dans la zone sera permise afin de conserver la mixité fonctionnelle des espaces. »</p> <p>Création de zones Ula autorisant les activités artisanales et tertiaires et Uib autorisant les activités industrielles</p> <p>Positionnement des zones d'extension 1AUIa et 1AUIb en priorité à proximité des polarités principales et secondaires et permettant notamment aux activités existantes de s'étendre.</p> <p>Prise en compte des zones d'activité dans les OAP thématiques Vallée de l'Aisne et Déplacements</p> <p>Réalisation de 7 OAP sectorielles sur les zones d'extension à destination d'activité</p>
	1.3.2. Soutenir une agriculture durable et intégrée dans le territoire	<p>L'agriculture est ancrée dans le territoire. Le projet de la communauté de communes est de pouvoir orienter les objectifs l'activité agricole et notamment de rentabilité, vers des objectifs liés à une activité respectueuse de l'environnement.</p> <p>L'idée est également de permettre une diversification des activités agricoles pour favoriser leur pérennisation.</p>	<p>Le règlement des zones A permet une diversification des activités agricoles.</p> <p>Le maraîchage est autorisé dans les zones naturelles.</p> <p>Les zones d'extension ont été limitées au maximum et implantées sur les terres les moins cultivables.</p>

1.3.3. Renforcer les activités artisanales et de services	Les activités artisanales et de service se retrouvent dans l'ensemble du territoire, principalement dans les pôles, comme c'est le cas pour les commerces de proximité. Le projet de renforcer ces activités rejoint l'enjeu de maintien et développement de l'offre commerciale de proximité. De même, il rejoint le projet transversal de développement de la structuration de la filière bois.	Les activités de service et commerces sont autorisées dans l'ensemble des zones U et AU.
1.3.4. Conforter les lieux de formation du territoire	Les lieux de formation participent de la richesse du territoire. Le projet de la CCRV est de les conforter.	Implantation des zones d'extension en fonction des polarités intégrant la carte scolaire.
1.3.5. Favoriser la mise en réseau touristique à l'échelle départementale et régionale	Le potentiel touristique du territoire est d'autant plus important s'il s'appréhende dans l'interrelation avec celui des territoires environnants. Le projet de la CCRV est alors de favoriser l'émergence d'une offre cohérente et complémentaire, par une mise en réseau les acteurs du tourisme. Cette mise en réseau passera notamment par le développement de l'hébergement touristique du territoire.	Le plan de zonage prend en compte le projet de la route de D'Artagnan, il préserve notamment certains cheminements et crée des emplacements réservés dédiés aux mobilités douces, support de tourisme.

**AXE 2 : AGIR SUR LA QUALITE URBAINE, EN S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE LOCAL
ET EN RENFORÇANT LES EQUIPEMENTS**

Objectif 2.1. Assurer un développement équilibré du territoire

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	2.1.1. Préserver la qualité d'espaces végétalisés jouant un rôle de lieu de vie commun ou déterminant dans la qualité du cadre de vie	Les espaces végétalisés sont un élément structurant du cadre de vie du territoire. Le projet de la CCRV est de les préserver, comme un bien commun au service de la qualité de vie. Les espaces de nature sont pour la plupart peu valorisés et déconnectés les uns des autres. L'idée est également de créer un réseau de d'espaces naturels profitant autant à la biodiversité qu'à la qualité de vie des habitants.	Règlement des zones N Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après : <ul style="list-style-type: none"> Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs L'ouverture de carrière Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. Les installations qui par leurs nuisances, leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient

			<p>susceptibles de provoquer une gêne pour leur voisinage ou la circulation.</p> <p>Des règles sont mises en place sur les thématiques suivantes :</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :</p> <p>Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs</p> <p>Surfaces végétalisées ou perméables</p>
	2.1.2. Veiller à l'intégration des constructions dans leur environnement	<p>Des formes bâties bien intégrées participent de la qualité du paysage urbain et rural. Dès lors, le projet de la CCRV est de porter une attention particulière à la manière dont le bâti s'insère dans l'espace (frange entre les nouvelles opérations et les espaces naturels, traitement du pourtour des parcelles d'activités, valorisation des entrées de ville, détermination des sites d'extension en fonction des sensibilités paysagères et de manière à minimiser leur impact).</p> <p>Ces précautions visent à respecter les qualités paysagères des lieux d'implantation, mais aussi à protéger les perceptions du grand paysage (SCoT ex-CCVCFR).</p>	<p>Les règlements par zone sont issus de l'analyse des formes urbaines et suivent l'existant pour les règles de volumétrie.</p> <p>2.1.1 Règles alternatives</p> <p>Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines, - pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique, - pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins, <p>Le cahier de recommandations architecturales et paysagères donne les méthodes pour intégrer les projets à leur environnement</p>
	2.1.3. Trouver un équilibre entre le développement des énergies renouvelables et la préservation des spécificités des paysages	<p>Le territoire est favorable au développement équilibré des énergies renouvelables. Ainsi, la CCRV a pour projet que dans les zones présentant une sensibilité paysagère particulière, des mesures d'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie renouvelable soient prises.</p>	<p>Les règles d'implantations ne concernent pas les installations de productions d'énergies renouvelables</p> <p>Création de zones N ; Ns (zones naturelles ayant une sensibilité environnementale, paysagère ou</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

			liée aux risques). NI ; Nc ; Na et Nj (cœurs de ville, parcs urbains, jardins à préserver) + prescriptions surfaciques patrimoniales et paysagères
--	--	--	--

**AXE 2 : AGIR SUR LA QUALITE URBAINE, EN S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE LOCAL
ET EN RENFORÇANT LES EQUIPEMENTS**

Objectif 2.2. Penser les formes urbaines dans un souci d'efficacité énergétique

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	Penser les formes urbaines dans un souci d'efficacité énergétique	La consommation énergétique du bâti est l'une des plus importantes. La CCRV souhaite inciter à des formes urbaines optimales en termes d'efficacité énergétique.	Règlements écrits des zones UA1 à UA5, UB et UC : 2.1.2. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : «les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative » OAP sectorielles : programmation de typologies d'habitat groupé dans 16 OAP sur 25

Objectif 2.3. Favoriser un bon niveau d'équipements et leur accessibilité

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	2.3.1. Poursuivre le développement des équipements médicaux	La volonté de développement des équipements médicaux répond à un enjeu national de santé : tous les territoires font face à un phénomène de désertification médicale. Le territoire de la CCRV se caractérise par une population vieillissante, ce qui demande d'adapter l'offre en équipements médicaux aux besoins accrus qu'en ont les personnes âgées notamment.	Création de 4 zones d'extension à destination d'équipement dont 3 dédiées à des équipements sanitaires / sociaux / hospitaliers.
	2.3.2. Dynamiser les communes rurales grâce à une meilleure accessibilité et la présence d'équipements	L'accessibilité des communes rurales est inégale sur le territoire, et certaines sont en retrait des infrastructures de transport. La présence d'équipements sur place est alors d'autant plus nécessaire. Le projet de la Communauté de communes est à la fois d'améliorer l'accessibilité de ces communes, et de créer des équipements locaux. Ce souhait est en lien avec le besoin d'adapter l'offre en services au vieillissement de la population. Ce développement ne peut se faire que via l'offre d'un cadre de vie permettant d'attirer de nouveaux habitants et professionnels (espaces de loisirs, espaces publics attractifs,...).	Mise en place de 3 types de zones UE (équipements divers ; camping ; équipements sportifs et de loisirs) L'OAP thématique Vallée de l'Aisne a pour objectif de mettre en cohérence et de connecter les équipements existants Les OAP sectorielles sur les zones d'extensions à destination d'équipement veillent à leur accessibilité.

**AXE 2 : AGIR SUR LA QUALITE URBAINE, EN S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE LOCAL
ET EN RENFORÇANT LES EQUIPEMENTS**

Objectif 2.4. Faciliter l'accessibilité au patrimoine pour développer le tourisme et créer une identité partagée du territoire

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	2.4.1. Intéresser les habitants à la préservation des paysages, du patrimoine et de la qualité du bâti	La CCRV a pour projet d'accompagner l'appropriation, par les habitants, de leur territoire ; et ce afin qu'ils participent de la préservation des paysages, de la biodiversité, du patrimoine et de la qualité du bâti.	Création d'un cahier de recommandations architecturales présentant les caractéristiques du patrimoine local en annexe Prescriptions graphiques signalant les éléments de patrimoine bâti et paysager et renvoyant à des fiches individuelles par élément remarquable. Création d'un zonage UA-p et UB-p pour les secteurs à forte valeur patrimoniale Présentation des AVAP en annexe
	2.4.2. Mettre en valeur des secteurs d'attractivité existants et en développement.	Les secteurs attractifs sont des moteurs de développement par le biais du tourisme. La CCRV a pour projet de mettre en valeur ces secteurs, tant ceux existants, que ceux encore en développement. Ces secteurs sont porteurs de l'identité de la CCRV. Cette orientation est donc complémentaire à la précédente sous l'angle de l'intérêt des habitants à l'identité de leur territoire.	OAP sectorielle sur le château de Villers-Cotterêts Prescriptions graphiques signalant les éléments de patrimoine bâti et paysager et renvoyant à des fiches individuelles par élément remarquable.

AXE 3 : CONCEVOIR UN HABITAT DE QUALITE ET QUI REPONDE AUX BESOINS EN LOGEMENTS D'UNE INTERCOMMUNALITE MULTIPOLARISEE

Objectif 3.1. Densifier en cohérence avec les spécificités de chaque tissu urbaine

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	3.1.1. Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine	Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine est en lien avec la modération de la consommation de l'espace. Il permet de préserver la qualité du cadre de vie. Ainsi, afin d'accueillir ces futurs habitants, la CCRV 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.	<p>Définition de l'enveloppe urbaine zonée en U au règlement graphique et correspondant aux parcelles bâties et aux sols imperméabilisés en collaboration avec les communes</p> <p>Identification du potentiel foncier suivant l'armature urbaine avec ajustement du coefficient de rétention selon l'attractivité du territoire</p> <p>Répartition des zones d'extension par secteur, en priorisant les zones à proximité d'une polarité principale ou secondaire sur les communes ayant le moins de potentiel foncier mobilisable.</p>
	3.1.2. Veiller à un développement du territoire respectueux de la qualité du cadre de vie	Cet objectif conforte la structure du territoire, puisque les densités attendues sont fonction du tissu urbain (Villers-Cotterêts et hors Villers-Cotterêts).	<p>OAP sectorielles :</p> <p>Des prescriptions sont données quant à l'organisation de chaque secteur</p> <p>Ex : « Les constructions s'implanteront en continuité avec le tissu bâti alentours : une trame orthogonale organisée autour d'un espace libre central.</p> <p>Un recul sera aménagé au niveau des franges : plantations, noues etc. »</p>
	3.1.3. Proposer des densités volontaristes et en cohérence avec l'armature du territoire		<p>Tous les règlements de zones proposent une emprise au sol supérieure à l'existant entre 5% et 10%.</p> <p>La densité dans les secteurs d'extension est au minimum de 15 logements à l'hectare</p>

Objectif 3.2. Anticiper et limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	3.2.1. Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques	<p>Le territoire est sujet à des risques et nuisances, notamment en lien avec les nuisances sonores autour de la RN2 et de la voie ferrée.</p> <p>Le projet intercommunal vise à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Il prend aussi 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.</p>	<p>Un recul par rapport aux cours d'eau est imposé :</p> <p>5m le long des berges de l'Ourcq, et de l'Aisne,</p> <p>7m le long des rives de l'Automne.</p> <p>Des prescriptions relatives aux nuisances liées aux routes classées sont établies (2.4)</p>

AXE 3 : CONCEVOIR UN HABITAT DE QUALITE ET QUI REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS D'UNE INTERCOMMUNALITE MULTIPOLARISEE

Objectif 3.3. Développer l'offre en logements

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	3.3.1. Poursuivre l'effort de diversification des logements	<p>La CCRV souhaite poursuivre la diversification des logements présents sur le territoire. Cette offre vise à répondre à plusieurs besoins :</p> <p>Le besoin, d'une part, d'adapter l'offre en logements au vieillissement de la population, et en particulier dans les communes rassemblant un grand nombre d'équipements et de services.</p> <p>L'importance, d'autre part, de favoriser le parcours résidentiel, et d'avoir des formes urbaines et des typologies qui répondent à l'évolution des besoins au long du parcours de vie. Cet enjeu concerne plus spécifiquement les pôles urbains.</p> <p>Enfin, cet objectif doit permettre d'équilibrer et d'adapter la construction de logements sociaux dans les communes les plus peuplées, et notamment dans les communes de taille moyenne où leur nombre est négligeable, que sont Ambleny, Berny-Rivière, Montigny Lengrain, Pernant et Ressons-le-Long.</p>	<p>Environ 130ha sont dédiés au logement soit 24 OAP sectorielles à destination d'habitat</p> <p>Les programmes des OAP sont détaillés</p> <p>Ex : La section nord accueillera de l'habitat individuel tandis que la partie sud sera plus dense et constituée d'habitat groupé.</p>
	3.3.2. Interroger les possibilités de mobilisation et d'évolution des logements vacants	<p>La CCRV souhaite soutenir la réhabilitation du patrimoine bâti ancien, en particulier pour les secteurs les moins accessibles et/ou ne connaissant pas de renouvellement de la population. Le réinvestissement des logements vacants du territoire participe à l'objectifs 3.1.1. visant à prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine.</p>	<p>Le règlement écrit permet la réhabilitation à l'identique ou selon des variations autorisées quantitativement et qualitativement.</p> <p>Le PLH devra se saisir de ce sujet.</p>
	3.3.3. Lutter contre la précarité énergétique et prendre des mesures	<p>La réduction de la précarité énergétique constitue un enjeu majeur de la politique énergétique. Le projet de la CCRV est notamment de traiter par la cause, en prenant</p>	<p>Le règlement écrit autorise les installations concourant à la production d'énergie dans les zones urbaines : « Le recours à la</p>

	de rénovation des bâtiments	des mesures quant à la performance énergétique des logements.	géothermie est autorisé à condition que le dispositif veille au maintien de la qualité des espaces végétalisés et des systèmes racinaires des arbres de haute tige. Au vu de la configuration des terrains, la pose de capteurs verticaux est à privilégier. Le dispositif ne devra pas induire un effet taupinière à la construction »
--	-----------------------------	---	---

AXE 4 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE DEPLACEMENTS, EN COHERENCE AVEC L'OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Objectif 4.1. Améliorer l'accessibilité du territoire et son ouverture à l'Île-de-France

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	Améliorer l'accessibilité du territoire et son ouverture à l'Île-de-France	<p>L'amélioration de l'accessibilité du territoire de la CCRV s'appuie sur sa proximité à l'Île de France. Le projet de la communauté de communes est de pouvoir relier les différents points du territoire depuis et vers l'Île de France. Cela passe notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appuyer le rôle d'interface majeure en termes de mobilité de la gare de Villers-Cotterêts • Développer les parkings relais près des pôles de transports en commun du territoire • Veiller à la fonctionnalité de l'axe Villers-Cotterêts / Vic-sur-Aisne / Noyon • Veiller au maintien des lignes ferroviaires Paris/Villers-Cotterêts/Laon, Paris/Meaux/La Ferté-Milon, et à la ligne La-Ferté-Milon/Reims • Développer des aires de stationnements autocars/poids-lourds mutualisés aux abords des axes de transports principaux et des secteurs d'attractivité touristique • Veiller au maintien des liaisons ferroviaires entre Paris et La Ferté-Milon / Villers-Cotterêts pour soutenir l'attractivité économique et touristique du territoire <p>Anticiper l'éventuelle pression urbaine liée à l'amélioration de la RN2</p>	<p>Zonage spécifique 1AU-G pour le secteur de la gare.</p> <p>OAP sectorielle élargie pour le pôle gare de Villers-Cotterêts.</p> <p>Règlement écrit : paragraphe spécifique relatif aux stationnements sur les polarités de transports en communs : « Nombre de places de stationnement</p> <p>Au sein des périmètres de 500m autour de la gare et 200m autour des arrêts de bus de la rue du Général Leclerc (se référer à l'annexe) :</p> <p>En dessous de 35m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune place de stationnement</p> <p>Au-delà de 35m² de surface de plancher : 1 place de stationnement minimum et 2 places de stationnement maximum par logement »</p>

Objectif 4.2. Penser l'articulation des transports en commun avec les aménagements urbains et les autres modes de transport

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	Penser l'articulation	L'articulation entre les différents modes de	En cas d'impossibilité

des transports en commun avec les aménagements urbains et les autres modes de transport	transports est un enjeu global qui considère à la fois le Transport à la Demande, le développement de lignes de bus régulières, le covoiturage de proximité, des transports vers l'aéroport, le maintien du transport scolaire ... La CCRV porte le projet d'une mise en réseau, afin d'accroître le recours aux transports en commun et d'optimiser l'intermodalité dans les déplacements.	<p>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 300 m du premier est autorisé.</p> <p>Le stationnement des véhicules non motorisés est réglementé :</p> <p>« Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes. »</p> <p>OAP thématiques déplacements et Vallée de l'Aisne : proposition de cheminements doux articulant polarités et équipements : « La cohérence d'ensemble de la vallée de l'Aisne en termes de déplacements, loisirs et équipements, recherchée par l'OAP, vise à donner des clefs de lecture du paysage et de ses aménités sur lesquelles s'appuyer pour tout projet au sein du secteur. »</p>
---	---	--

Objectif 4.3. Développer les mobilités alternatives à la voiture et favoriser les déplacements doux

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	Développer les mobilités alternatives à la voiture et favoriser les déplacements doux	<p>La CCRV porte le projet d'améliorer les déplacements doux au sein même des communes, mais aussi entre ces dernières, et ce, dans le but de 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. C'est un enjeu de valorisation globale des sentiers et chemins (pistes cyclables et chemins pédestres) et le PDPIR.</p> <p>L'idée est également d'établir et cartographier le réseau, en cohérence avec les déplacements liés aux activités agricoles et sylvicoles. La CCRV note aussi la nécessité de sécuriser le long de la RD138 entre Coyolles et Villers-Cotterêts.</p>	<p>Le stationnement des véhicules non motorisés est réglementé :</p> <p>Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles</p> <p>Identification des chemins et sentes à préserver par une prescription spécifique (B8).</p> <p>L'OAP thématique déplacement et Vallée de l'Aisne inclue la question des cheminements doux.</p>

Objectif 4.4. Garantir la sécurité des déplacements

x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	Garantir la sécurité des déplacements	Les habitants de la CCRV doivent pouvoir se sentir en sécurité lors de leurs déplacements	La sécurité des accès est réglementée :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

	<p>dans l'ensemble du territoire. La communauté de commune souhaite s'engager dans une plus grande sécurité, notamment au niveau des carrefours, entrées et traversées de ville identifiés comme dangereux ainsi qu'au niveau des passages à niveau.</p>	<p>Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie</p> <p>Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.</p> <p>Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants : de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ; de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ; du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ; des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.</p> <p>OAP thématique déplacements, identification des carrefours dangereux « Traiter les carrefours dangereux de la RN31 et valoriser les entrées de ville (traitement qualitatif, diminution des risques et nuisances) »</p> <p>OAP sectorielles : positionnement des accès à distance des virages et sur les voies les moins dangereuses</p>
--	--	---

Objectif 4.5. Organiser les déplacements liés à l'activité agricole et forestière sur le territoire			
x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction réglementaire
	Organiser les déplacements liés à l'activité agricole et forestière sur le territoire	De par son caractère agricole et forestier, le territoire de la CCRV connaît des tensions entre différents usages des voies. La communauté de communes porte le projet d'organiser les déplacements, en fonction des impératifs de chacune des activités. Cette prise en compte permettra d'adapter les voies et la signalétique aux engins agricoles sur les axes concernés, de mettre en place des itinéraires bis afin d'éviter la traversée de certains villages et éventuellement de mutualiser les voies à usage agricole et de gestion de la forêt.	<p>Identification des chemins et sentes à préserver (B8)</p> <p>Création d'emplacements réservés pour créer des accès</p> <p>OAP déplacements : identification d'itinéraires bis pour les engins agricoles et forestiers</p>

1.4.2. OBJECTIFS DU PADD SECTORIEL

1.4.2.1. Vallée du RU d'Hozier

OJECTIFS GENERAUX DU SECTEUR			
x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	Accroître l'offre de logements en poursuivant l'objectif de création d'environ 155 logements à l'horizon 2035 soit environ 9 nouveaux logements par an	La CCRV souhaite maintenir et encourager le développement de logements sur son territoire afin de participer à son attractivité résidentielle. Les objectifs sectorisés et quantitatifs du PADD découlent d'une ambition de contrôle et de régulation du développement résidentiel, afin de privilégier les secteurs aux plus forts enjeux pour le territoire.	Augmentation des densités autorisées dans les zones présentes sur le secteur avec un minimum de 15 logements par hectare La totalité du besoin en logements est alors réalisable dans les dents creuses ou par division parcellaire.
	Les secteurs définis en pôle relais et/ou concernés par l'aire d'influence de Soissons devront être privilégiés pour le développement de l'habitat, des équipements, services et de certaines activités.	Le lien avec la vallée de l'Aisne, pôle primaire du territoire de la CCRV, est à privilégier pour maintenir une attractivité sur le pôle relai du secteur du ru d'Hozier.	Le pôle de Morsain est zoné en UA6 et UB3 permettant ainsi une emprise au sol jusqu'à 50%

1.4.2.2. Vallée de l'Aisne

OJECTIFS GENERAUX DU SECTEUR			
x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	Accroître l'offre de logements en poursuivant l'objectif de création d'environ 685 logements à l'horizon 2035 soit environ 38 nouveaux logements par an	La CCRV souhaite maintenir et encourager le développement de logements sur son territoire afin de participer à son attractivité résidentielle. Les objectifs sectorisés et quantitatifs du PADD découlent d'une ambition de contrôle et de régulation du développement résidentiel, afin de privilégier les secteurs aux plus forts enjeux pour le territoire.	Création de 6 zones d'extension sur le secteur, concentrant le plus grand nombre de logements en création sur la CCRV.
	Les secteurs définis en pôle relais et/ou concernés par l'aire d'influence de Soissons et de la RN2 devront être privilégiés pour le développement de l'habitat, des équipements, services et de certaines activités.	Les communes de Fontenoy, Ambleny et Pernant sont concernées par l'aire d'influence de Soissons et de la RN2. Ces communes présentent une attraction vers la polarité soissonnaise, dont le développement économique (création d'emplois) devrait participer au développement de ces territoires.	Création de 3 secteurs d'équipement sur la vallée de l'Aisne. 4 des 7 zones d'extensions dédiées à de l'activité se situent dans la vallée de l'Aisne qui constitue dans sa totalité un pôle principal.

1.4.2.3. Les Plaines

OJECTIFS GENERAUX DU SECTEUR			
x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	Accroître l'offre de logements en poursuivant l'objectif de création d'environ 365 logements à l'horizon 2035 soit environ 20 nouveaux logements par an	La CCRV souhaite maintenir et encourager le développement de logements sur son territoire afin de participer à son attractivité résidentielle. Les objectifs sectorisés et quantitatifs du PADD découlent d'une ambition de contrôle et de régulation du développement résidentiel, afin de privilégier les secteurs aux plus forts enjeux pour le territoire.	La mobilisation des dents creuses et la division parcellaire associées à 4 zones d'extension répondent au besoin estimé en logements
	Les secteurs définis en pôle relais et/ou concernés par l'aire d'influence de la RN2 devront être privilégiés pour le développement de l'habitat, des équipements, services et de certaines activités.	<ul style="list-style-type: none"> Le territoire est structuré par deux pôles relais : le pôle relais de la Vallée du ru de Retz dans sa partie nord, et le pôle relais de la Savière au Rauvroy dans sa partie sud. La structure du territoire : <ul style="list-style-type: none"> Pôle relais de la Vallée du ru de Retz Pôle relais de la Savière au Rauvroy Espaces transitoires des Plaines Les communes de Laversine, Coeuvres-et-Valsery, Soucy, Montgobert, Corcy, Saint-Pierre-Aigle, Longpont, Dommiers, Cutry et Saconin-et-Breuil sont concernées par l'aire d'influence de la RN2. 	<p>Création d'une zone d'extension à Coeuvres-et-Valsery, pôle relai de la vallée du ru de Retz.</p> <p>Pas de zone d'extension sur les espaces transitoires.</p>
	Développer les usages touristiques en Forêt de Retz qui soient compatibles avec sa fonction écologique et économique (SCoT CCVCFR)	<p>Développer l'offre en hébergements touristiques, notamment en hébergements insolites</p> <p>Autoriser et favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables en fonction des sensibilités et des enjeux des espaces.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti et paysager</p> <p>Intervenir sur les routes et les entrées de ville</p> <p>Aménager de nouvelles liaisons douces notamment le long de l'ancienne voie ferrée (pistes cyclables et chemins pédestres)</p>	<p>Mise en place de zones NI à vocation touristique à Saint-Pierre-Aigle et Coeuvres-et-Valsery</p> <p>OAP thématique déplacements</p>

1.4.2.4. Forêt de Retz

OJECTIFS GENERAUX DU SECTEUR			
x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	Accroître l'offre de logements en poursuivant l'objectif de création d'environ 1250 logements à l'horizon 2035 soit environ 74 nouveaux logements par an (dont 910 logements à Villers-Cotterêts)	La CCRV souhaite maintenir et encourager le développement de logements sur son territoire afin de participer à son attractivité résidentielle. Les objectifs sectorisés et quantitatifs du PADD découlent d'une ambition de contrôle et de régulation du développement résidentiel, afin de privilégier les secteurs aux plus forts enjeux pour le territoire.	4 zones 1AU sur le secteur, hors Villers-Cotterêts. (création de 266 logements sur Villers-Cotterêts, ce léger déficit se justifie par la difficulté d'anticiper l'impact du projet du château).
	Les secteurs définis en pole relais et/ou concernes par l'aire d'influence de la RN2 devront être privilégiés pour le développement de l'habitat, des équipements, services et de certaines activités.	Le développement de Villers-Cotterêts autour des deux pôles constitués par le château et la gare est à intégrer. Ainsi des objectifs spécifiques sont définis pour Villers-Cotterêts, pôle principal de la CCRV et du secteur.	Création de zones UA1 et UB1 spécifiques sur le secteur de Villers-Cotterêts ayant des densités et des hauteurs plus importantes. 4 OAP dédiées au logement et permettant une réflexion élargie sur les pôles d'attraction du Villers-Cotterêts.
	Développer les usages touristiques en Forêt de Retz qui soient compatibles avec sa fonction écologique et économique (SCoT CCVCFR)	La proximité du pôle principal de Villers-Cotterêts peut impliquer des conflits d'usages. De plus la préservation des espaces naturels ne doit pas impliquer leur mise en défens mais participer au cadre de vie et à l'attractivité du territoire.	Création de zones Nloirs sur les communes de Dampleux et Lagny-sur-Automne afin de développer le potentiel touristique en forêt de Retz

1.4.2.5. Vallée de l'Ourcq

OJECTIFS GENERAUX DU SECTEUR			
x	Orientation du PADD	Justification de l'orientation	Traduction règlementaire
	Accroître l'offre de logements en poursuivant l'objectif de création d'environ 190 logements à l'horizon 2035 soit environ 11 nouveaux logements par an	La CCRV souhaite maintenir et encourager le développement de logements sur son territoire afin de participer à son attractivité résidentielle. Les objectifs sectorisés et quantitatifs du PADD découlent d'une ambition de contrôle et de régulation du développement résidentiel, afin de privilégier les secteurs aux plus forts enjeux pour le territoire.	La totalité des besoins en logements sur la vallée de l'Ourcq sont réalisables au sein des enveloppes urbaines existantes.
	Développer les usages touristiques en Forêt de Retz qui soient compatibles avec sa fonction écologique et économique (SCoT CCVCFR)	Aménagements le long de la route de D'Artagnan de La Ferte-Milon à Fleury afin de conforter ces territoires de projet alliant valorisation touristique du cadre de vie et préservation.	Prescription surfacique B8 sur les cheminements doux à préserver. Développement centré sur les polarités à proximité. Changements de destination permettant aux fermes du secteur en déclin de se reconvertir et de diversifier ses activités.

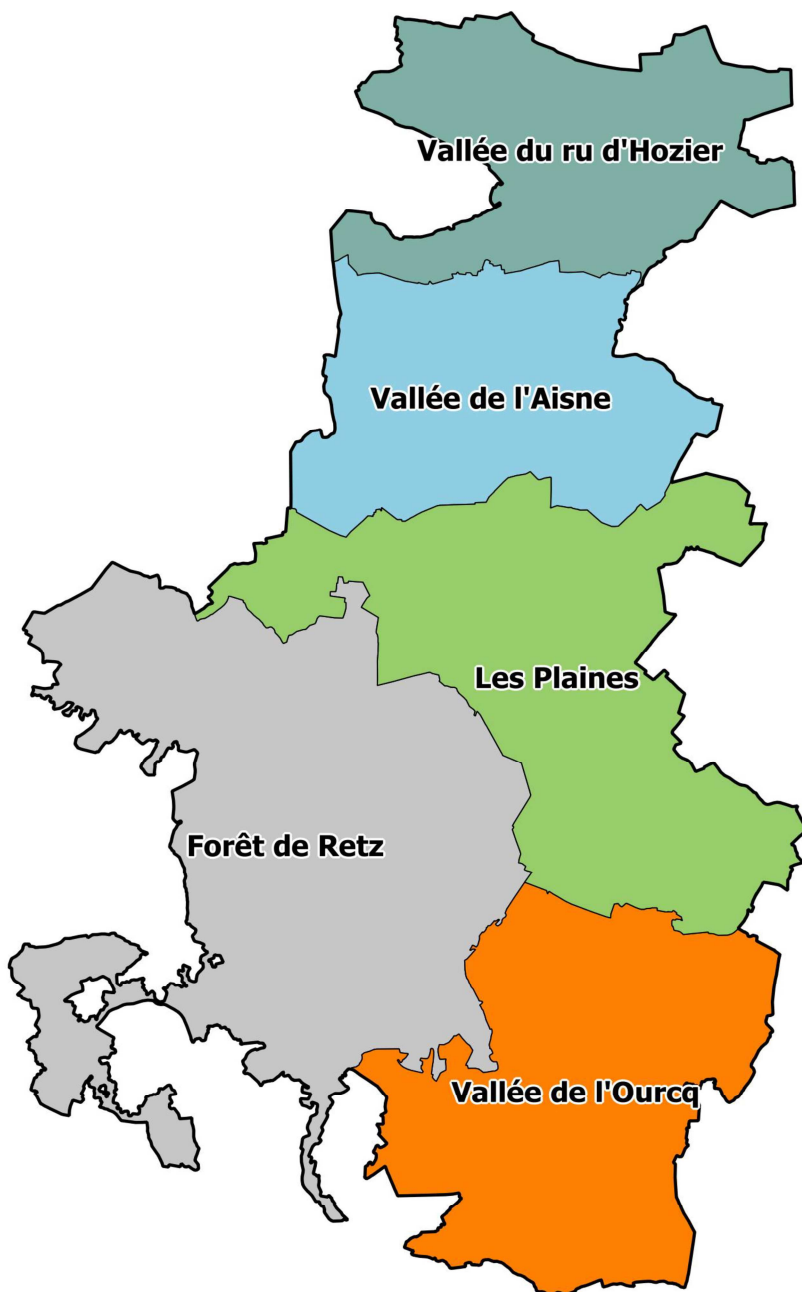
L'analyse des dynamiques du territoire a mis en évidence une organisation spatiale structurée autour de cinq polarités :

- Morsain au nord,
- la Vallée de l'Aisne,
- la Savière au Rauvroy dans la partie centrale,
- Villers-Cotterêts avec Retheuil à l'ouest,
- et La Ferté Milon avec Dammard en son sud.

Ces polarités ont permis de délimiter le périmètre de cinq secteurs : la Vallée du ru d'Hozier, la Vallée de l'Aisne, Les Plaines, La Forêt de Retz, et la Vallée de l'Ourcq.

Ces secteurs présentent des dynamiques qui leurs sont propres. Par exemple, l'approche sectorielle permet de préciser l'ensemble des objectifs SCoT et PLH de l'ex-CCVCFR qui s'appliquent, en conséquence, uniquement sur ce territoire.

De plus, au sein de ces secteurs se rencontrent des tissus urbains différenciés. Afin de les rendre lisibles, les communes sont qualifiées de pôles primaires, pôles relais, ou espaces relais des pôles.



Carte des secteurs de la
CCRV

Le PADD sectoriel vise à définir des objectifs adaptés à chaque secteur, puisque chacun constitue une entité stratégique et de projet. Toutefois, les communes « pôles primaires » présentent des enjeux semblables, de même que les communes « pôles relais », et les communes des espaces relais des pôles.

Ainsi, le PADD sectoriel se structure par secteur, pour la cohérence stratégique du projet sur chaque territoire donné. En revanche, les objectifs principaux sont les mêmes par type de tissu urbain :

- **Pôles primaires et primaire complémentaire :**

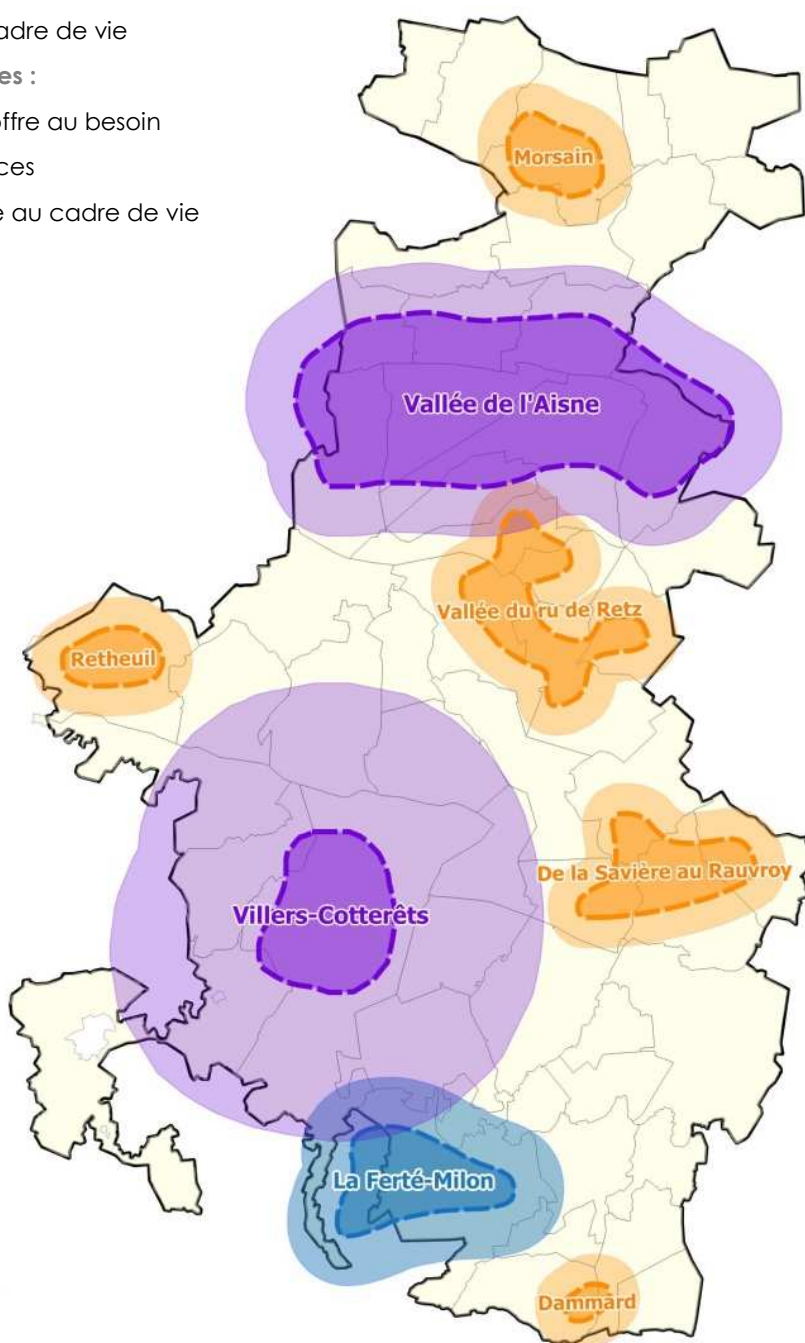
1. diversifier l'offre de logement
2. améliorer l'accessibilité
3. attractivité et cadre de vie

- **Pôles relais :**

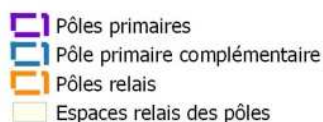
1. adéquation offre/demande de logements
2. potentiel économique du pôle
3. préservation du cadre de vie

- **Espaces relais des pôles :**

1. adéquation de l'offre au besoin
2. équilibre des services
3. activités sans nuire au cadre de vie



Carte des polarités
de la CCRV



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

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

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE	REponses APORTEES PAR LE PADD DU PLUi
Développer les territoires de façon équilibrée, limiter l'artificialisation des terres naturelles, agricoles et forestières	<p>Le PADD de la CCRV pose comme premier objectif d'assurer un développement équilibré des territoires. Cet équilibre se construit en étalant dans le temps le développement, et par un objectif global de modération de la consommation de l'espace. Par ailleurs, le PADD énonce que le développement doit être corrélé aux ressources disponibles, et aux dynamiques économiques et de mobilités du territoire.</p> <p>La satisfaction des besoins en logements est principalement envisagée par l'optimisation des disponibilités foncières résiduelles existantes dans le tissu, et par une extension limitée : le développement est privilégié dans l'enveloppe urbaine, et l'imperméabilisation des sols ainsi limitée.</p> <p>Par ailleurs, le PADD vise à préserver et étendre les trames vertes et bleues assurant des fonctions paysagères et écologiques.</p>
Favoriser une mixité fonctionnelle	<p>Le PADD favorise la mixité fonctionnelle par deux biais : d'une part, il promeut un bon niveau d'équipements et leur accessibilité. Ensuite, par la poursuite de l'objectif de renforcer les activités artisanales et de services, notamment les petites activités de proximité, qui participent de la mixité fonctionnelle des espaces bâtis.</p>
Répondre au besoin fondamental du logement pour tous	<p>Le PADD définit les besoins de constructions de logements du territoire en fonction d'hypothèses de développement s'appuyant sur les dynamiques locales récentes, tout en intégrant un objectif de mobilisation des logements vacants sur le territoire et de son potentiel de renouvellement. La volonté de satisfaire les besoins de toutes les populations, passe par l'affirmation de l'effort de diversification du parc (taille et statut des logements).</p>
Assurer et maîtriser le développement économique	<p>Le PADD poursuit l'objectif majeur de créer les conditions permettant le développement économique du territoire. Cela passe notamment par l'accompagnement et le renforcement des activités industrielles, artisanales et de services. Cela passe également par le soutien à une agriculture durable, diversifiée et intégrée dans le territoire. Enfin, dans la perspective d'un développement qui s'inscrit sur le long terme, l'objectif est de conforter les lieux de formation aujourd'hui présents, et de favoriser la mise en réseau touristique, à l'échelle départementale et régionale.</p>
Assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs	<p>Le PADD affirme plusieurs objectifs qui permettent le développement harmonieux et complémentaire des divers modes des transports. Ainsi, l'articulation des transports en commun doit être pensée en corrélation avec les aménagements urbains et les autres modes de transport. De plus, la sécurité des déplacements doit être garantie, et les déplacements doux permis par des aménagements favorables aux alternatives à la voiture individuelle.</p>

Préserver la qualité de l'air, économiser et rationaliser l'énergie, lutter contre l'accroissement de l'effet de serre	Le PADD de la CCRV poursuit l'objectif de maintenir le cadre de vie préservé du territoire. La préservation de la qualité de l'air passe d'abord par la préservation des espaces végétalisés, qui jouent un rôle majeur pour diminuer la pollution atmosphérique. De même, l'objectif de développer les déplacements doux et le covoiturage permet de diminuer les émissions de particules liées à la voiture, encore prépondérante dans les usages sur le territoire. De plus, plusieurs objectifs visent à rationaliser l'énergie : la mise en place d'énergies renouvelables, et la lutte contre la précarité énergétique, permettent de diminuer la consommation des sources polluantes de l'énergie, et ainsi participent à la réduction des GES.
Préserver la qualité de l'eau	La prise en compte de la ressource en eau s'exprime dans le PADD à travers un objectif qui en rappelle l'importance pour le territoire. Le PADD retranscrit ici les objectifs du SDAGE et du SAGE de l'automne sur la protection des zones humides, la préservation des fonctionnalités des milieux aquatiques ; il traduit également les objectifs du SCoT de l'ex-CCVCFR, pour la protection des captages AEP et la requalification des cours d'eau.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les écosystèmes	Le PADD de la CCRV présente plusieurs objectifs en lien avec la protection et la restauration des écosystèmes. Il invite à favoriser un meilleur déplacement de la faune, à veiller sur la gestion des boisements, à assurer le maintien et la préservation des réservoirs de biodiversité. De même l'urbanisation est maîtrisée.
Protéger, restaurer, mettre en valeur et gérer les paysages et patrimoines naturels, urbains, culturel	Le PADD poursuit l'objectif d'intéresser les habitants à la préservation des paysages, du patrimoine et de la qualité du bâti. Le document reconnaît l'expertise d'usage habitante, notamment dans l'équilibre à trouver entre intégration des énergies renouvelables et protection des paysages. Les constructions devront être intégrées dans leur environnement. De même, l'agriculture participe d'un patrimoine culturel et paysager, et devra être intégrée au territoire.
Prévenir les risques et les nuisances	Anticiper et limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances fait l'objet d'un objectif du PADD. Il convient de mieux connaître les risques naturels et technologiques sur le territoire, d'en prendre compte notamment dans les projets d'aménagement, et de réduire, autant que faire se peut, les pollutions.

2. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLUI de la Communauté de Communes Retz-en-Valois doit respecter les dispositions de documents élaborés à l'échelle supra-communale qui s'imposent au PLUI en matière de compatibilités ou de prise en compte.

La prise en compte des documents supra-communaux dans le PADD se réalise par la traduction de leurs objectifs spécifiques dans le projet d'aménagement et de développement durables

Ce chapitre permet de s'assurer de quelle manière le projet communal est compatible avec les documents de planification suivant :

- Le SCoT de l'ex-CCVCFR
- Le PLH 2017-2022 de l'ex-CCVCFR
- Les PPRI
- Le SAGE de l'Automne
- Le SRADDET

Le SDAGE Bassin Seine-Normandie a été quant à lui annulé en date du 1^{er} Septembre 2015

Concernant le SRCE, la région Picardie n'a pas adopté le document élaboré et celui du Pas-de-Calais a été annulé.

Définition :

La notion de compatibilité :

« La compatibilité d'un document est la non contrariété avec les options fondamentales du document de norme supérieure. Elle implique une cohérence, une harmonie entre les documents. La décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de la règle supérieure. » (Source : Conseil d'État – juin 1998).

La notion de prise en compte :

Si un PLUI ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité avec certains documents supra-communaux, il doit cependant prendre compte ses orientations (obligation de ne pas les ignorer)

2.1. L'intégration des objectifs du Schéma de cohérence territoriale de l'ex-CCVCFR

Le SCoT doit ainsi répondre aux enjeux de son territoire que sont **les besoins en déplacement, l'équilibre entre les zones urbaines, agricoles et naturelles, la diversité des fonctions et la mixité sociale de l'habitat, la valorisation, la protection des paysages et de l'environnement**. Il est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie. **Il oriente l'évolution d'un territoire pour les 15-20 ans à venir.**

Le SCoT est un document intégrateur, qui regroupe et traduit l'ensemble des normes qui lui sont supérieures. Le territoire de la CCRV est issu de la fusion de trois EPCI, et seule la communauté de communes de Villers-Cotterêts Forêt-de-Retz était couverte par ce SCoT sur la période 2014-2030. La nouvelle intercommunalité reprend à son compte les objectifs généraux de ce SCoT. Toutefois, seules les communes de l'ex-CCVCFR sont concernées par les objectifs spécifiques et chiffrés à horizon 2030.

Orientation 1 : Donner une légitimité et une lisibilité du territoire communautaire à l'échelle des Inter-SCoT et faire du SCoT de la CCVCFR un outil de négociation et de partenariat avec les territoires voisins sur des sujets supra-territoriaux : aménagement numérique, stratégie touristique, accessibilité routière et ferroviaire, stratégie foncière, promotion de l'intermodalité, etc.

TOURISME	
Étudier la possibilité d'aménager un ou plusieurs équipements touristiques récréatifs ou ludiques tirant parti de sites remarquables en forêt.	<p>Objectif du PADD sectoriel des secteurs de la Vallée de l'Ourcq, des Plaines et de la Forêt de Retz :</p> <p>Développer les usages touristiques en Forêt de Retz qui soient compatibles avec sa fonction écologique et économique</p>
Renforcer les capacités d'accueils et d'hébergement du territoire. Dans cette logique, les documents d'urbanisme locaux doivent favoriser la réhabilitation d'immeubles pouvant recevoir de l'hébergement touristique et de loisirs et la remise sur le marché de l'hébergement ancien, afin de pallier à sa déqualification.	<p>Objectif 1.3.5. du PADD général Favoriser la mise en réseau touristique à l'échelle départementale et régionale</p> <p>Développer l'offre en hébergement touristique pour le rayonnement touristique</p>
Favoriser l'implantation d'un équipement touristique familial et récréatif à fort rayonnement sur le territoire de la CCVCFR. Pour cela, le territoire pourra s'appuyer sur le Château François 1er comme site historique structurant et fédérateur du SCoT.	<p>Objectif 2.4.2. du PADD général : Mettre en valeur des secteurs d'attractivité existants et en développement.</p> <p>Accompagner la transformation du château de Villers-Cotterêts en Centre Culturel de la Francophonie et penser un projet intégré au territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place les conditions permettant la mutation du château et de son domaine • Profiter de ce projet à rayonnement national comme vecteur de développement du territoire de la CCRV • Veiller à la capacité de stationnements et à la gestion des flux

Orientation 2 : Conforter le rôle de pôle urbain de la commune de Villers-Cotterêts et favoriser un développement équilibré entre la ville-centre et les communes rurales qui renforce les solidarités territoriales.	
Affirmer Villers-Cotterêts en tant que pôle urbain et économique de la Communauté de Communes en s'orientant vers un objectif de 12 500 habitants à l'horizon 2030.	<p>Objectif 1.1.1. du PADD général : Etaler dans le temps et hiérarchiser le développement du territoire</p> <p>Accueillir de nouveaux habitants pour atteindre une population moyenne d'environ 33 600 habitants à horizon 2035</p>
Orientation 3 : Préserver l'eau en tant que ressource vitale	
Les documents d'urbanisme respecteront les périmètres de protection des captages AEP en activité et devront garantir leur protection conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux déterminant ces périmètres. Ils pourront également, le cas échéant, déterminer des règles particulières de gestion de l'urbanisation lorsque les captages sont localisés en zones urbaines ou à proximité.	<p>Objectif 1.2.3. du PADD général : Prendre en compte l'importance de l'eau dans le territoire</p> <p>Garantir la protection des captages AEP en activité en respectant leurs périmètres de protection</p>
Pour la gestion des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques d'infiltration et de techniques alternatives de stockage/traitement/réutilisation des eaux pluviales devra être étudiée pour tout projet d'aménagement.	<p>Règlement / Article relatif aux surfaces végétalisées ou perméables :</p> <p>Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;</p> <p>Règlement / Articles relatifs à la desserte par les réseaux :</p> <p>Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le cas échéant et en fonction de la capacité de rétention des sols le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé pas les services compétents.</p>
Orientation 4 : Préserver la biodiversité du territoire en définissant les conditions de valorisation et de préservation au sein de la trame verte et bleue	
Préserver la trame bleue	<p>Prescriptions Patrimoniales relatives à la trame bleue :</p> <p>Le lit et l'écoulement des cours d'eau à ciel ouvert doivent être conservés. Les milieux humides doivent être protégés. Les projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces de pleine terre.</p>
Conserver des espaces tampons d'au moins 5 m minimum (en dehors des espaces urbanisés), à proximité immédiate des cours d'eau, de manière à limiter les apports et les pollutions diverses dans le milieu par des constructions nouvelles.	<p>Prescriptions liées aux risques / recul par rapport aux cours d'eau :</p> <p>Ce risque concerne le débordement des cours d'eaux principaux, notamment sur les périmètres identifiés au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5m le long des berges de l'Ourcq, - 5m le long des rives de l'Aisne, - 7m le long des rives de l'Automne.

Préserver la trame verte	<p>Prescriptions Patrimoniales relatives à la trame verte :</p> <p>Le projet doit permettre la conservation de la trame végétale existante et proposer le développement et l'extension de celle-ci. Les végétaux seront à dominante indigènes, afin de leur assurer la meilleure pérennité, une bonne intégration paysagère, ainsi que le développement de la biodiversité. Les masses boisées doivent être protégées et leur pérennité et leur renouvellement assurés.</p>
<p>Permettre le maintien des boisements</p> <p>Préserver la qualité des lisières forestières</p> <p>Conserver les haies</p>	<p>Objectif 1.2.5. du PADD général Veiller à la gestion des boisements</p> <p>Permettre le maintien des boisements existants en cohérence avec la politique de gestion du conservatoire des sites et avec leur sensibilité écologique (SCoT ex-CCVCFR)</p> <p>Préserver la qualité des lisières forestières en ménageant des espaces « tampon » de transition avec les espaces urbains (SCoT ex-CCVCFR)</p> <p>Privilégier autant que possible la conservation des haies connectées à ces boisements afin de maintenir des continuités naturelles dans le prolongement de ces derniers (SCoT ex-CCVCFR)</p> <p>Prendre en compte l'existence de plans de gestion des boisements</p> <p>Mise en place d'un Périmètre d'inconstructibilité en lisière des boisements principaux</p> <p>Prescriptions patrimoniales relatives aux haies :</p> <p>En ce qui concerne les haies, elles devront être préservées et valorisées. Leur dimension paysagère devra être maintenue pour favoriser leur fonction de gestion de la ressource en eau et d'hôte de la biodiversité notamment. Les taillis doivent eux aussi être préservés.</p>
Préserver les corridors écologiques	<p>Prescriptions patrimoniales relatives aux continuités paysagères</p> <p>Le projet doit être faire l'objet d'une intégration paysagère dans le contexte naturel du site. Le projet doit maintenir un corridor inconstructible afin de préserver la fonctionnalité de la continuité paysagère. Dans ce corridor, le projet doit maintenir un sol perméable et en pleine terre, et en cas de plantation, favoriser une strate arborée et arbustive diversifiée composée d'essences locales.</p>
Orientation 5 : Coordonner la politique d'urbanisme et énergétique du territoire en faveur de la réduction des Gaz à Effet de Serre (GES)	
BATIMENTS ET URBANISME	
<p>Dans un objectif d'efficacité énergétique, les communes encourageront :</p> <p>- la lutte contre la précarité énergétique et les mesures de rénovation thermique des bâtiments</p>	<p>Objectif 3.3.3. du PADD général: Lutter contre la précarité énergétique et prendre des mesures de rénovation des bâtiments</p>

<p>Agir sur la forme urbaine et la densité pour influencer sur la consommation d'énergie des transports et des bâtiments. Dans cet objectif les communes devront proposer par opération les valeurs minimales de densité nette² (hors espaces publics et voiries) suivantes :</p> <p>Pour Villers-Cotterêts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 à 50 log/ha autour de la gare³ et dans le secteur des Portes du Valois - 20 à 40 log/ha dans le tissu urbain constitué. <p>Pour les communes rurales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10-20 log/ha dans le tissu urbain constitué. 	<p>Objectif 2.2. du PADD général : Penser les formes urbaines dans un souci d'efficacité énergétique</p> <p>Soutenir les initiatives d'architectures innovantes et d'éco-quartiers</p> <p>Objectif 3.1.3 du PADD général : Proposer des densités volontaristes et en cohérence avec l'armature du territoire</p> <p>En cohérence avec le projet d'armature du territoire, respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des densités comprises entre 20 et 50 log/ha pour Villers-Cotterêts au sein de l'enveloppe urbaine - des densités moyennes de 40 log/ha pour les extensions à Villers-Cotterêts
<p>DEPLACEMENTS</p>	
<p>les communes devront favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les liaisons douces et l'intermodalité 	<p>Objectif 4.3 du PADD général : Développer les mobilités alternatives à la voiture et favoriser les déplacements doux</p> <p>Poursuivre le développement de liaisons douces (pistes cyclables et chemins pédestres) et favoriser les connexions avec les transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la création des deux voies vertes ainsi que de la route européenne d'Artagnan traversant le territoire de la CCRV Maintenir le réseau des chemins ruraux - Etablir et cartographier le réseau, en cohérence avec les déplacements liés aux activités agricoles et sylvicoles - Valoriser globalement et uniformément les chemins
<p>Orientation 6 : Assurer les conditions de maintien de l'identité et de la diversité paysagère</p>	
<p>PAYSAGES ET ENTREES DE VILLE</p>	
<p>Il est nécessaire de veiller à la préservation et au renforcement de la qualité des entrées d'agglomérations de même que le long des contournements urbains.</p>	<p>Objectif 2.1.1 du PADD général : Préserver la qualité d'espaces végétalisés jouant un rôle de lieu de vie commun ou déterminant dans la qualité du cadre de vie</p> <p>Engager une réflexion sur la valorisation des entrées de ville d'échelle intercommunale, vecteur d'une identité pour la CCRV</p>
<p>Tout projet ou aménagement en agglomération doit prendre en compte la qualité architecturale et paysagère</p>	<p>Objectif 2.1.2. du PADD général : Veiller à l'intégration des constructions dans leur environnement</p> <p>Respecter les qualités paysagères des lieux d'implantation</p>
<p>Protéger la perception du grand paysage dans l'optique d'une valorisation des paysages</p>	<p>Protéger les perceptions du grand paysage</p>

emblématiques	
Orientation 7 : Prévenir les risques et nuisances	
Les communes viseront à ne pas exposer de nouvelles populations ou de nouveaux biens à des risques et mettront en oeuvre les aménagements et mesures nécessaires au regard des moyens disponibles afin de garantir leur sécurité	Objectif 3.2. du PADD général : Anticiper et limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques
Orientation 8 : Répondre à l'ensemble des besoins en logements en diversifiant la production	
Accentuer la production de logements à l'horizon 2030, avec un objectif résidentiel maximal de 1350 nouveaux logements et une enveloppe foncière maximale de 52 ha pour les zones d'urbanisation nouvelle destinée à l'habitat	Objectif chiffré du PADD sectoriel de la Forêt de Retz : Accroître l'offre de logements en poursuivant l'objectif de création d'environ 1 250 logements à l'horizon 2035
Poursuivre et renforcer la construction de logements aidés, en garantissant des objectifs minimaux de 10% sur les principales opérations d'habitat, en particulier en direction des jeunes actifs, des populations à faible revenus, et des personnes âgées.	Objectif chiffré du PADD général : Équilibrer et adapter la construction de logements sociaux dans les communes les plus peuplées et garantir des objectifs minimaux de 10 % sur les principales opérations d'habitat
Orientation 9 : Maîtriser les modes d'urbanisation pour limiter l'étalement urbain	
OBJECTIFS DE DENSIFICATION Dans le cadre de la maîtrise de la consommation d'espace comme l'impose la loi Grenelle 2, des objectifs de densifications seront à atteindre à travers la définition de densités minimales dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU. Dans cet objectif les communes devront proposer dans toute opération d'aménagement les valeurs minimales de densité nette ⁸ (hors espaces publics et voiries) suivantes : Dans le tissu urbain constitué : 20-40 lgts/ha pour Villers-cotterêts et 10-20 lgts/ha pour les communes rurales Autour des gares et du secteur des portes du Valois : 25-50 lgts/ha pour Villers-cotterêts	Objectif 3.1.1. du PADD général : Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine proposant des densités comprises entre 20 et 50 log/ha et travaillant au renouvellement urbain du secteur gare,
OBJECTIFS D'OPTIMISATION DE L'EXISTANT Le territoire se fixe un objectif de maîtrise du développement de l'urbanisation en extension tant pour le logement que l'activité. La création de nouvelles zones de développement se fera dans la mesure du possible dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, renouvellement urbain, changement d'affectation de bâtiments existants), dans le respect des objectifs de densité minimale préalablement définis.	Objectif 1.2.2. du PADD général : Limiter l'imperméabilisation des sols Optimiser et/ou densifier les espaces bâtis existants (mobilisation du potentiel foncier des enveloppes urbaines) Limiter les extensions urbaines

<p>Cependant, si les terrains concernés ne peuvent être mobilisés à court terme du fait de contraintes techniques générées par exemple par leur niveau de pollution, du fait du coût excessif de leur réhabilitation ou encore de la difficulté de mobiliser le foncier dans le cadre d'un projet global,... la collectivité pourra envisager de localiser ses nouvelles opérations d'aménagement hors du tissu urbain déjà constitué, sans dépasser 55% de la construction neuve et en priorité dans le cadre d'aménagements d'ensembles.</p> <p>Objectifs de 45% de dents creuses ou de renouvellement urbain et 55% d'extensions urbaines</p>	
<p>OBJECTIFS DE STRATEGIE FONCIERE</p> <p>Sur Villers-Cotterêts, l'optimisation de l'existant repose en particulier sur la densification du quartier gare et l'utilisation des dents creuses à combler.</p>	<p>Objectif 3.1.1. du PADD général :</p> <p>Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine</p> <p>En travaillant au renouvellement urbain du secteur gare</p>
<p>Pour préserver la viabilité de l'agriculture, il conviendra de minimiser l'impact des extensions urbaines sur les espaces agricoles. Dans cette optique, le développement urbain devra chercher à limiter le mitage des espaces agricoles et l'enclavement des sièges d'exploitation.</p>	<p>Objectif 1.3.2. du PADD général :</p> <p>Soutenir une agriculture durable et intégrée dans le territoire</p> <p>Maintenir l'emprise des espaces agricoles</p> <p>Prendre en compte les continuités des espaces agricoles</p> <p>Rendre possible l'implantation d'une activité agricole temporaire</p>
<p>Orientation 10 : Organiser et hiérarchiser l'offre d'accueil d'activités économiques</p>	
<p>Achever l'aménagement des parcs d'activités existants en requalifiant au besoin les espaces publics et les accès et favoriser l'intégration environnementale et paysagère des bâtiments.</p>	<p>Objectif 1.3.1. du PADD général :</p> <p>Accompagner et renforcer les activités industrielles</p> <p>Donner une visibilité aux micro-activités existantes</p> <p>Accroître la capacité des zones d'activités et réfléchir au pré-équipement de certaines filières</p> <p>Requalifier au besoin les espaces publics et les accès, et favoriser l'intégration environnementale et paysagère des bâtiments</p>
<p>Le raccordement en Très Haut Débit sera systématiquement programmé, en prévoyant le cas échéant des fourreaux en attente pour un raccordement à court terme</p>	<p>Objectif 1.3. du PADD général :</p> <p>Créer les conditions permettant le développement économique du territoire</p> <p>Achever le déploiement du numérique à très haut débit et engager le développement des réseaux mobiles</p>

Orientation 11 : Organiser les grands équipements et adapter les services à la population	
Conforter et pérenniser les équipements et services existants (médecins généralistes, dentistes, infirmières, pharmacies, EHPAD,...).	<p>Objectif 2.3. du PADD général :</p> <p>Favoriser un bon niveau d'équipements et leur accessibilité</p>
Adapter les équipements et services aux besoins de la population, et notamment des personnes âgées	<p>Poursuivre le développement des équipements médicaux</p> <p>Poursuivre la réflexion en cours sur l'offre médicalisée du territoire</p>
Profiter de l'opportunité du Château de Villers-Cotterêts comme support d'un futur équipement à rayonnement intercommunal.	<p>Objectif 2.4.2. du PADD général :</p> <p>Mettre en valeur des secteurs d'attractivité existants et en développement.</p> <p>Accompagner la transformation du château de Villers-Cotterêts en Centre Culturel de la Francophonie et penser un projet intégré au territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place les conditions permettant la mutation du château et de son domaine • Profiter de ce projet à rayonnement national comme vecteur de développement du territoire de la CCRV <p>Veiller à la capacité de stationnements et à la gestion des flux</p>

CONCLUSION

Le PLUI est compatible avec le SCoT.

2.2. L'intégration des objectifs du Programme Local de l'Habitat de l'ex-CCVCFR

Le PLH de la CCVCFR a été approuvé en 2017 pour la période 2017-2022. Les objectifs, et en particulier les objectifs chiffrés de ce document, s'appliquent sur le territoire de l'ex-CCVCFR.

Le plan local de l'habitat, établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres, définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique devant répondre aux besoins en logement et en hébergement tout en favorisant la mixité sociale et de renouvellement urbaine suivant le Code de la constructions et de l'habitat.

Objectifs du PLH de l'ex-CCVCFR	Réponses apportées par le PLUI
ORIENTATION N°1 : UNE PRODUCTION MAÎTRISÉE, PRÉSERVANT LE CADRE NATUREL ET PATRIMONIAL, TOUT EN RÉPONDANT AUX BESOINS	
<p>■ Action N°1: Définir des objectifs de production</p> <p>Objectifs du PLH pour la période 2017-2022 :</p> <p>Pour Villers-Cotterêts :</p> <p>Tendre vers la production de 382 logements (dont 127 logements locatifs PLAI (70% environ) et PLUS (10% environ), et 38 logements intermédiaires PLS et accession sociale).</p> <p>Pour les communes rurales :</p> <p>Tendre vers la production de 68 logements (dont 8 logements locatifs sociaux)</p> <p>■ Action N°3: Territorialiser la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires</p> <p>Objectifs du PLH :</p> <p>TENDRE VERS LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET INTERMÉDIAIRES SUIVANTS:</p> <p>Produire 127 logements sociaux au sein de la Commune de Villers-Cotterêts.</p> <p>Produire 38 logements intermédiaires (PLS, accession sociale) au sein de la Commune de Villers-Cotterêts.</p> <p>Produire 8 logements sociaux en dehors de Villers-Cotterêts dans les autres Communes de la CCVCFR.</p>	<p>Transcription dans les objectifs du PADD sectoriel du PLUI :</p> <p>→ Le projet intercommunal, dans les objectifs sectoriels du PADD, vise à accueillir environ 1 250 logements supplémentaires à l'horizon 2035 sur le secteur de la Forêt-de-Retz, soit environ 74 nouveaux logements par an, dont environ 910 logements à Villers-Cotterêts. Cet objectif est en corrélation avec l'objectif du PLH à l'horizon 2022.</p> <p>→ Concernant le pôle primaire de Villers-Cotterêts, les objectifs sectoriels du PADD pour le secteur de la Forêt-de-Retz visent à tendre, à l'horizon 2022, vers l'objectif de production de 127 logements sociaux pour la ville de Villers-Cotterêts et 38 logements intermédiaires (PLS, accession sociale). Cet objectif est en corrélation avec l'objectif du PLH à l'horizon 2022.</p>
ORIENTATION N°2 : UN ACCOMPAGNEMENT A L'AMÉLIORATION A L'AMÉLIORATION ET LA REHABITATION DU PARC DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS	
<p>■ Action N°2: lutter contre l'insalubrité et la vacance</p> <p>Objectifs du PLH</p> <p>Mener une réflexion sur les mesures incitatives de lutte contre l'insalubrité et la vacance.</p>	<p>Transcription dans les objectifs du PADD sectoriel :</p> <p>→ Interroger les possibilités de mobilisation et d'évolution des logements vacants</p>

<p>■ Action N°6: Accompagner l'amélioration énergétique de l'ensemble du parc</p> <p>Objectifs du PLH</p> <p>Encourager les opérations en tissu constitué</p> <p>Faciliter la réalisation d'opérations en renouvellement urbain</p>	<p>Transcription dans les objectifs du PADD sectoriel sur le secteur de la Forêt-de-Retz et dans le PADD général :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Lutter contre la précarité énergétique et prendre des mesures de rénovation des bâtiments ➔ Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine
<p>■ Action N°9: Favoriser le renouvellement urbain et les actions de rénovation urbaine</p> <p>Objectifs du PLH</p> <p>Encourager les opérations en tissu constitué</p> <p>Faciliter la réalisation d'opérations en renouvellement urbain</p>	<p>Transcription dans les objectifs du PADD sectoriel sur le secteur de la Forêt-de-Retz et dans le PADD général :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Lutter contre la précarité énergétique et prendre des mesures de rénovation des bâtiments ➔ Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine

Les objectifs généraux du PLH sont aussi repris dans l'OAP spécifique à la thématique habitat, concernant uniquement le secteur de Villers-Cotterêts :

Transcription dans l'OAP Habitat du PLUI :

- ➔ Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et future
- ➔ Veiller à la modération de la consommation foncière en privilégiant les développements dans l'enveloppe bâtie
- ➔ Diversifier l'offre dans la nature du logement, son statut d'occupation ou sa typologie

CONCLUSION

Le PLUI est compatible avec le PLH de l'ex-CCVRFR.

2.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Automne

Une partie du territoire de la CCRV est concernée par le SAGE de l'Automne :

Le Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux (PAGD) du SAGE de l'Automne formule des objectifs généraux, dépendant des cinq enjeux suivants :

ENJEU 1- Maîtriser les prélèvements pour garantir un bon état quantitatif des ressources souterraines et de surface. (Objectifs 1 à 3)

ENJEU 2- Poursuivre la reconquête de la qualité des eaux de surface et préserver la qualité des eaux souterraines. (Objectifs 4 à 6)

ENJEU 3- Développer et préserver le potentiel écologique fort du bassin versant de l'Automne et des milieux associés. (Objectifs 7 à 10)

ENJEU 4- Maîtriser les risques d'inondation et de coulées de boue pour assurer la sécurité des personnes et limiter les transferts de polluants aux cours d'eau. (Objectifs 11 à 13)

ENJEU 5- Mettre en œuvre le SAGE pour atteindre les objectifs des quatre enjeux précédents. (Objectifs 14 à 16)

La Communauté de communes est particulièrement concernée par le premier et le troisième enjeu, et soumise aux objectifs 2 « Maîtriser, secteur de consommation par secteur de consommation, l'évolution des prélèvements » et 7 « Améliorer la qualité hydro-morphologique des cours d'eau et préserver ceux-ci ».

- D'après l'objectif général 2, les documents de planification doivent être compatibles avec l'objectif de maîtriser les consommations d'eau dans une logique de préservation de l'état quantitatif.

- Selon l'objectif général 7, les cours d'eau et leurs abords doivent être préservés des urbanisations nouvelles. Les berges doivent être préservées de toute artificialisation, fragilisation ou dégradation.

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

Objectifs du SAGE de l'Automne	Réponses apportées par le PLUI
ENJEU 3 : DEVELOPPER ET PRESERVER LE POTENTIEL ECOLOGIQUE FORT DU BASSIN VERSANT DE L'AUTOMNE ET DES MILIEUX ASSOCIES	
<p>■ Article 3 : Préserver le lit mineur des cours d'eau</p> <p>Les nouvelles opérations (modifiant le profil du lit mineur, impactant sur la luminosité nécessaire à la vie et à la circulation aquatique, susceptible de détruire des frayères et zones de croissance et générant une extraction de sédiments), ne sont acceptées que si elles visent à restaurer-améliorer l'état écologique ou à assurer la sécurité des biens et des personnes ou la salubrité publique.</p> <p>■ Article 4 : Préserver les berges des cours d'eau</p> <p>Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites. Les opérations démontrant l'inefficacité des techniques du génie végétal vivant ainsi que l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes, ou l'amélioration de l'état écologique ne sont pas concernées.</p>	<p>➔ Le règlement impose un recul minimum aux cours d'eau, sur les périmètres identifiés au règlement graphique (5 m le long des berges de l'Ourcq, 5 m le long des rives de l'Aisne, et 7 m le long des rives de l'Automne.</p> <p>➔ Par ailleurs, les prescriptions réglementaires particulières autorisent les constructions et installations modifiant le profil en long ou le profil en travers du lit mineur, ayant des impacts sur la luminosité nécessaire à la vie et la circulation aquatique ou encore étant susceptibles de détruire des frayères et zones de croissance, uniquement si elles visent à restaurer-améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement ou à assurer la sécurité des biens et des</p>

<p>■ Article 5 : Protéger les cours d'eau de nouveaux plans</p> <p>Les nouvelles créations de plans d'eau en barrage des cours d'eau, les nouvelles créations de plans d'eau alimentés par la nappe d'accompagnement d'un cours d'eau ou présentant un exutoire vers un cours d'eau et la création de tout nouveau plan d'eau dans une zone humide du bassin versant de l'Automne sont interdites. Les plans d'eau à usage de traitement, les réserves incendie, les projets répondant à des impératifs de sécurité des biens et personnes, et à usages pour l'alimentation en eau potable ne sont pas concernés.</p> <p>■ Article 7 : Préserver la continuité écologique des cours d'eau</p> <p>Les nouvelles installations et ouvrages constituant un obstacle à la continuité écologique sur les cours d'eau du bassin versant sont interdits sauf dans le cas de l'existence d'un intérêt général et de la possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à la continuité écologique et n'aggravant pas les inondations à l'aval.</p>	<p>personnes ou la salubrité publique.</p> <p>→ Elles interdisent aussi les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites ainsi que les nouvelles installations et les ouvrages constituant un obstacle (transversal ou longitudinal) à la continuité écologique sur les cours d'eau du bassin versant.</p>
---	--

CONCLUSION

Le PLUI est compatible avec le SAGE Automne.

2.4. Les Plans de Prévention Risques Inondation

Les plans de prévention des risques sont élaborés par l'État et ont valeur de servitude d'utilité publique, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux des communes concernées, à la procédure de l'enquête publique et avoir été approuvés par arrêté préfectoral. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols. Les plans de prévention des risques traduisent pour les communes, dans leur état actuel, l'exposition aux risques tels qu'ils sont connus à ce jour.

Plusieurs PPRI impactent le territoire de la CCRV et sont tous pris en compte dans l'élaboration du document :

- PPRI Aisne Aval
- PPRI Vallée Automne
- PPRI Vallée Ru de Retz
- PPRI Vallée Ourcq Savière
- PPRI Vallée Ste Clotilde

Des secteurs spécifiques sont mis en place pour intégrer les différentes PPRI au sein du PLUI.

- **Des Zones Ns/As sont créées pour indiquer les zones « marron » du PPRI qui n'accueillent aucune construction.** Celles-ci sont composées des espaces encore indemnes de toute urbanisation permettant de maintenir l'occupation actuelle des sols et contribuant à minimiser les risques en aval. Des règles particulières pour leur maintien en zone perméables sont détaillées dans leurs règlements.
- **Un indice « Ip » a été créé pour indiquer les parcelles impactées par les PPRI.** Il concerne les zones « marron » bâties, ainsi que toutes les zones « rouge », les plus exposées aux risques, où les inondations par débordement, les phénomènes de ruissellement et de coulées de boue sont redoutables en raison de l'urbanisation et de l'intensité de leurs paramètres physiques ou les zones d'expansion des crues. Celui-ci indique qu'il est nécessaire de se reporter au document complet du PPRI pour en connaître les contraintes. Cet indice améliore la lisibilité et la compréhension du document.

CONCLUSION

Le PLUI est compatible avec les PPRI.

2.5. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le SRADDET de la Région Hauts-de-France a été arrêté en séance plénière du Conseil Régional, le 31 janvier 2019. Les objectifs du SRADDET sont de synthétiser, croiser et enrichir les schémas existants pour donner une vision stratégique, unifiée et claire sur l'aménagement, le développement durable et équilibré des territoires pour renforcer l'attractivité de la région Hauts-de-France.

Le PLUI, à travers les objectifs du PADD, doit s'intégrer dans les grands principes du SRADDET expliqués ci-dessous.

Les règles générales de ce document s'imposent notamment dans un rapport de compatibilité aux plans locaux d'urbanisme.

Objectifs du SRADDET	Réponses apportées par le PLUI
<p>Valoriser les fonctions des espaces ruraux et périurbains dans leur diversité et renforcer les pôles intermédiaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les espaces périurbains : penser le rapport à la ville et organiser le développement – Les espaces ruraux en développement : organiser la complémentarité et mutualiser les équipements – Les espaces peu denses et isolés : désenclaver, expérimenter, valoriser les atouts et accompagner – Engager une réflexion régionale sur les fonctions commerciales au sein des ruralités – Ancrer davantage les activités agricoles au sein des projets de territoires 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Objectif 3.1.1 Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine ➔ Objectif 3.1.3 Proposer des densités volontaristes et en cohérence avec l'armature du territoire ➔ Objectif 1.1.4 Modérer la consommation de l'espace ➔ Objectif 1.3.3 Soutenir une agriculture durable et intégrée dans le territoire
<p>Développer une offre de logements de qualité, répondant aux besoins des parcours résidentiels et contribuer à la transition énergétique.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Adapter l'offre de logement aux besoins spécifiques des habitants, des territoires et de leurs évolutions – Amplifier les efforts en matière d'amélioration du parc de logement pour garantir un logement décent et performant énergétiquement 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Objectif 3.3.1. Poursuivre l'effort de diversification des logements ➔ Objectif 3.3.2. Interroger les possibilités de mobilisation et d'évolution des logements vacants
<p>Intégrer l'offre de nature dans les principes d'aménagement pour améliorer la qualité de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prendre en compte les espaces de nature dans le développement urbain et périurbain – Préserver les fonctionnalités écologiques des milieux pour garantir des paysages et un cadre de vie de qualité – Développer les fonctions récréatives et de loisirs des espaces naturels 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Objectif 3.1.2 Veiller à un développement du territoire respectueux de la qualité du cadre de vie ➔ Objectif 2.1.3 Trouver un équilibre entre le développement des énergies renouvelables et la préservation des spécificités des paysages ➔ Objectif 2.1.2 Veiller à l'intégration des constructions dans leur environnement ➔ Objectif 2.1.1 Préserver la qualité d'espaces végétalisés jouant un rôle de lieu de vie commun

	ou déterminants dans la qualité du cadre de vie
Optimiser les retombées des dynamiques franciliennes L'ouverture vers l'Ile-de-France : saisir les opportunités liées au Grand Paris Express, favoriser un desserrement davantage mixte (résidentiel et économique)	→ Objectif 4.1 Améliorer l'accessibilité du territoire et son ouverture à l'Île-de-France
Offrir un aménagement durable de qualité du territoire régional, facteur d'attractivité <ul style="list-style-type: none"> – Trame verte et Bleue, biodiversité – Maîtrise de la consommation énergétique 	→ Objectif 1.2.1 Assurer le maintien et la préservation des réservoirs de biodiversité → Objectif 1.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols → Objectif 1.2.3 Prendre en compte l'importance de l'eau dans le territoire → Objectif 1.2.4 Favoriser un meilleur déplacement de la faune → Objectif 1.2.5 Veiller à la gestion des boisements → Objectif 2.2 Penser les formes urbaines dans un souci d'efficacité énergétique → Objectif 3.3.3 Lutter contre la précarité énergétique et prendre des mesures de rénovation des bâtiments

CONCLUSION

Le PLUI est compatible avec le SRADDET.

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

3.1. Le règlement graphique

Le zonage correspond au maximum à l'occupation actuelle des terrains. Il cherche à retranscrire notamment le niveau d'imperméabilisation des sols et à identifier les continuités naturelles à préserver.

Les enveloppes urbaines prennent ainsi en compte les dents creuses et divisions parcellaires mobilisables ainsi que les coupures vertes à préserver.

La définition des sous-secteurs a été faite à partir de l'observation de typologies et de densités existantes sur chaque commune ainsi que des documents d'urbanisme en vigueur afin de s'inscrire dans la continuité des formes urbaines existantes tout en permettant une évolution et notamment une densification.

L'enjeu de préservation des sols agricoles et naturels est au cœur des choix réglementaires en parallèle à la question de la valorisation patrimoniale et de la gestion des risques en particulier naturels.

3.1.1. Les zones urbaines

3.1.1.1. Les zones UA : tissu ancien des cœurs de bourgs

Caractéristiques :

Les centres anciens de la Communauté de commune de Retz-en-Valois se caractérisent par une occupation du sol plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes. L'évolution du bâti doit tenir compte de cette densité. C'est pourquoi les règlements de ces secteurs se différencient de ceux des autres parties des bourgs.

C'est dans ces secteurs ou à proximité que sont localisés les principaux équipements. Il s'agit également de secteurs qui présentent un potentiel de densification souvent plus important (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 : « Modérer la consommation d'espace » et « Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine ».

Les centres anciens se distinguent également par le caractère ancien des constructions qui y sont présentes. Le contour du zonage reprend le contour de l'implantation historique des bourgs et reprend à ce titre les constructions les plus anciennes des communes. La majorité du bâti remarquable des communes se situent d'ailleurs dans cette zone.

L'implantation du bâti, la hauteur des constructions, le gabarit général, sont spécifiques à cette partie des communes.

Les constructions s'implantent sur un parcellaire très morcelé, produit par des siècles d'histoire. L'exploitation du parcellaire en profondeur détermine une hiérarchisation des espaces, allant des lieux publics, rue ou place, aux lieux privés, en passant par des espaces intermédiaires constitués par les cours intérieures communes, auxquelles on accède par un porche surmonté de constructions.

Le centre ancien est le cœur et l'armature de la ville. Il comprend parfois des commerces et services. On retrouve cette implantation de type centre-ancien sous deux formes :

- le village-rue où le développement du centre ancien se fait le long de la voie principale ;
- le noyau où le développement du centre ancien se fait généralement autour d'un élément repère (église, place, corps de ferme...).

Les zones UA comprennent parfois des extensions/continuités du tissu urbain ancien, leur densité varie de 20 à 45 logements/ha.

Il existe 8 différents sous-secteurs en UA afin de s'adapter aux typologies locales, dont un secteur UA-p dédié à la préservation du patrimoine.

Objectifs :

- Conserver et prolonger les caractéristiques d'implantation : La continuité bâtie est la règle essentielle : chaque nouvel élément vient s'accoler au précédent pour finalement composer l'espace public : rue, cour ou place.
- Densifier et mobiliser le potentiel foncier tout en conservant une qualité urbaine et des espaces végétalisés
- Valoriser le patrimoine bâti et paysager

- Conserver une mixité fonctionnelle

3.1.1.2. Les zones UB : tissu mixte en continuité des centre anciens et hameaux importants

Caractéristiques :

Elles regroupent le tissu urbain situé en continuité du centre ancien, ainsi que le tissu ancien des hameaux. L'urbanisation s'y fait généralement de façon plus dense à proximité immédiate du centre-ville et le long des axes structurants de la commune.

Ces zones péri-centrales présentent donc un tissu urbain mixte. On y retrouve le parcellaire étroit et en lanières semblable à celui du centre ancien mais moins dense, ainsi que du parcellaire plus aéré.

Ici l'habitat individuel est plutôt ancien sous forme de maisons avec rez-de-chaussée et un ou deux étages, avec jardins en fond de parcelle. Les implantations se font en recul de quelques mètres par rapport à la voirie publique et l'implantation en limites séparatives devient moins fréquente.

Les zones UB comprennent parfois du tissu pavillonnaire plus récent, leur densité varie de 10 à 35 logements/ha.

Il existe 4 différents sous-secteurs en UB afin de s'adapter aux typologies locales, dont un secteur UB-p dédié à la préservation du patrimoine.

Objectifs :

- Conserver la mixité architecturale et fonctionnelle
- Permettre la densification (divisions parcellaires etc.)
- Favoriser les constructions renforçant la forme urbaine existante.

3.1.1.3. Les zones UC : tissu récent d'habitat pavillonnaire ou d'habitat collectif

Caractéristiques :

Elles regroupent le tissu urbain pavillonnaire, plus aéré, permettant des implantations en milieu de parcelle. La maison est ainsi souvent entourée d'un jardin. La forme irrégulière des parcelles rend les implantations hétérogènes (retrait par rapport à la voie irrégulier, orientation parallèle par rapport à la voie ou adjacente...) et crée ainsi une diversité intéressante.

Enfin d'anciens champs, épargnés jusqu'alors de l'urbanisation de la ville ont finalement fait l'objet de procédures de lotissements d'époque plus ou moins récente. La morphologie urbaine ainsi définie est très caractéristique : parcellaires aux formes géométriques régulières perpendiculaires à la voie.

On remarquera que les derniers lotissements créés sont des avancées de la ville au sein du milieu naturel des champs ou de la forêt. Si l'intégration des programmes à proximité de la forêt est intéressante puisqu'elle offre un écrin verdoyant, la juxtaposition des lotissements aux champs est plus brusque, le réseau viaire se terminant parfois dans des champs. Le parcellaire régulier orthogonal des lotissements jouxtant les immenses parcelles agricoles illustre bien cette rupture.

La densité de ce tissu urbain varie de 10 à 20 logements/ha.

Il existe 5 différents sous-secteurs en UC afin de s'adapter aux typologies locales, dont un secteur UC1 permettant de l'habitat collectif par sa hauteur autorisée plus importante, présent sur Vic et Villers-Cotterêts

Objectifs :

- Freiner l'étalement urbain
- Aménager des lisières qualitatives avec l'espace agricole et naturel
- Permettre la densification tout en conservant le caractère aéré de ces espaces

3.1.1.4. Les zones UE : zones d'équipements

Caractéristiques :

Elles regroupent les équipements publics lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés au tissu résidentiel.

Il s'agit de zones mixtes ou accueillant des équipements médicaux, sociaux, hospitaliers ou sportifs ;

Les équipements sont implantés sur de grandes parcelles en continuité des ensembles urbains existants, en comblant les dents creuses ou totalement isolés.

Leur gabarit est souvent de faible hauteur, en adéquation avec l'activité accueillie.

Ils sont situés en général à proximité des centres bourgs pour permettre un accès aisé aux usagers ou proches des lieux de tourisme ou de loisirs.

Il existe 3 types de sous-secteurs en zone UE :

- UE : équipements mixtes
- UEc : campings
- UEI : équipements dédiés aux loisirs et au sport

Objectifs :

- Permettre l'évolution des équipements existants
- Répondre au besoin en services
- Veiller à l'accessibilité des équipements

3.1.1.5. Les zones UI : zones d'activité

Caractéristiques :

Elles regroupent les zones industrielles et d'activités.

Le tissu d'activité et d'industrie est de qualité inégale sur le territoire de la Communauté de communes de Retz en Valois.

On retrouve comme stratégie d'implantation de cette typologie au sein des communes :

- l'implantation au sein du tissu ancien souvent liée à une activité ancienne autour de laquelle s'est constitué le noyau du village ;
- l'implantation en continuité du bâti existant ou en extension de ville ou de hameau ;
- l'implantation isolée, totalement détachée du bâti existant, souvent des hangars agricoles construits au plus près des terres cultivées ou des élevages.

L'implantation de ce type de bâti est réalisée sur de grandes parcelles et de manière libre. Elle laisse généralement des espaces peu qualitatifs et sans usage.

Leur gabarit est souvent de faible hauteur, en adéquation avec l'activité accueillie.

Il existe deux types de zones UI différant selon leurs vocations et ainsi par les règles de volumétrie associées : UIa pour les activités tertiaires et artisanales, et UIb pour les activités industrielles.

Objectifs :

- Permettre aux activités actuelles de s'étendre et d'évoluer
- Préserver les terres agricoles
- Ne pas augmenter les nuisances
- Participer à l'attractivité ciblée du territoire

3.1.1.6. Les zones UH : bâti isolé en zone agricole et naturelle

Caractéristiques :

Elles regroupent les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments « urbains » isolés en zone naturelle ou agricole.

Le Code de l'urbanisme permet aux auteurs d'un Plan Local d'Urbanisme dans des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL ») où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1) Des constructions
- 2) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- 3) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Il s'agit soit de développer une activité existante soit de conforter un hameau ancien ayant un fort potentiel foncier à mobiliser et une position stratégique dans l'armature urbaine.

On compte 5 différents types de STECAL :

UHa : zones d'activités et de carrières

Uhh : gîtes ou bâtiments hôteliers

UHe : cimetières

UHi : zones d'équipements sportifs ou de loisirs

UH3a ; UH3b ; UH4b ; UH1 ; UH2 : Zones d'habitat (qui diffèrent par leurs règles d'implantation et de volumétrie)

Objectifs :

- Eviter le morcellement urbain
- Cibler le développement des hameaux les plus stratégiques
- Valoriser le cadre de vie de ces secteurs

3.1.2. Les zones d'extension

Les zones d'extension représentent au total 60.2ha, sur 63.2 prévus au PADD.

Parmi ces zones d'extensions, 27.9ha sont dédiés à de l'habitat (1AU-A ; 1AU-B et 1AU-C), 31 à de l'activité (1AU-Ia et 1AU-Ib) et 1.3 à de l'équipement (1AU-Ea et 1AU-Eb).

Elles sont concentrées autour des polarités définies au PADD afin de mettre en cohérence l'offre en emploi, services, équipements etc. et l'offre en logements sur des secteurs accessibles et en développement.

Zones U						TOTAL
UA	UB	UC	UE	UH	Ui	
664,99	245,26	523,55	127,24	58,96	315,88	1935,88
Zones N						TOTAL
N	Ns	Nj	Nl	Na	Nc	
3563,85	17081,02	40,87	292,28	75,81	8,17	21062
ZONES A		TOTAL				
A	As					
29039,3	1170,58	30209,88				
ZONES AU			TOTAL			
1AU	1AUi	1AUe				
27,9	31	1,3	60,2			
TOTAL						
53267,96						

Caractéristiques :

Les articles L.151-20 et 21 du Code de l'urbanisme énoncent :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La structuration proposée se base sur :

- la croissance des communes durant la période précédente (2007-2017),
- le niveau d'activités, de services et d'équipements que présentent les communes,
- les grands projets connus, potentiellement structurants à l'échelle locale,
- le positionnement des communes par rapport aux infrastructures de transport (présence d'une gare, accès à une route structurante, ...).

Les zones à urbaniser seront déclinées en fonction des caractéristiques de chaque secteur de projet. Certains secteurs seront toutefois uniquement couverts par une OAP (1Aur).

Objectifs :

- Étaler dans le temps et hiérarchiser le développement du territoire
- Modérer la consommation de l'espace
- Proposer des densités volontaristes et en cohérence avec l'armature du territoire
- Développer le territoire dans tous les domaines liés à l'habitat, à l'économie et aux équipements répondant ainsi aux besoins des communes et de leurs habitants
- Ancrer chaque commune dans une évolution et une dynamique constante porteuses d'attractivités et d'innovation.

3.1.2.1. Les zones 1AU : zones d'habitat

Elles répondent au besoin en logements non-rempli par la mobilisation du potentiel foncier dans chaque secteur défini au PADD.

La répartition de ces zones d'extension s'est ainsi faite à partir de l'armature urbaine définie au PADD et du calcul du besoin en logement par secteur, après déduction du potentiel foncier mobilisable (dents creuses et divisions parcellaires, avec application d'un coefficient de rétention suivant le positionnement de la commune dans l'armature).

Les secteurs d'extension dédiés à de l'habitat permettent ainsi de créer 373 logements hors Villers-Cotterêts (sur 380 prévus au PADD).

275 logements sont créés dans la vallée de l'Aisne (sur 259 prévus au PADD, la différence résultant de projets antérieurs au PLUi comptabilisés ici mais classés en 1Aur). 43 logements sont prévus dans le secteur des Plaines (le PADD évalue le besoin sur ce secteur à 40 logements). 55 logements sont prévus sur le secteur de la forêt de Retz, en dehors de Villers-Cotterêts (la différence résultant de la difficulté à anticiper l'impact du projet de château de Villers-Cotterêts sur le secteur de la forêt de Retz) et 230 sur Villers-Cotterêts (sur 393 prévus au PADD, là encore la différence devrait être pondérée avec le temps suite à la réalisation du projet sur le château de Villers-Cotterêts.).

Il n'y a pas de zones d'extension sur les secteurs des vallées du ru d'Hozier et de l'Ourcq, l'ensemble du besoin en logements évalué pouvant être satisfait au sein des enveloppes urbaines.

Il existe 9 types de sous-secteurs dans ces zones, chaque sous-secteur correspondant à des règles d'implantation et de volumétrie spécifique, dans la continuité des habitations alentours, pour une meilleure intégration :

1AU-A5

1AU-A7

1AU-B1

1AU-B3

1AU-C2

1AU-C3

1AU-C4

1AU-C5

3.1.2.2. Les zones 1AUr

Il s'agit des secteurs couverts par des OAP à valeur réglementaires sur lesquels un projet est déjà avancé (éco-quartier...) ou en cours d'élaboration (château de Villers-Cotterêts).

L'OAP se substitue alors au règlement et reprends les éléments du projet.

3.1.2.3. Les zones 1AUe

A l'horizon 2035, la CCRV estime son besoin à environ 1,9 ha à destination d'équipements. Les secteurs d'équipement en extension représentent ainsi 1.3ha et sont concentrés dans la vallée de l'Aisne (hors Villers-Cotterêts), principale polarité du territoire sous l'influence de Soissons.

Les secteurs d'extension à destination d'équipements sont cohérents avec l'armature territoriale dessinée par le projet de PLUi puisqu'elles s'intègrent toutes dans le pôle primaire de la Vallée de l'Aisne et viennent la renforcer. Il s'agit de répondre à l'objectif de compléter l'offre en équipements accessibles et répartis sur les communes du pôle.

Il existe deux types de zones 1AUe : les zones 1AU-Ea, dédiées à des équipements sociaux, scolaires ou hospitaliers ; et les zones 1AU-Eb dédiés aux autres types d'équipements comme les salles des fêtes.

3.1.2.4. Les zones 1AUia

Les zones d'extension à destination d'activités, urbanisables à court et moyen terme correspondant aux secteurs d'activités artisanales, de commerces et de services. Elles visent à répondre au besoin en services et au développement de l'attractivité économique sans augmenter l'exposition des populations aux nuisances.

3.1.2.5. Les zones 1AUib

Elles regroupent les zones d'extension à destination d'entrepôts et d'industries. Il s'agit d'extensions de zone d'activités existantes dont les besoins en surface augmentent suite à une évolution des activités. Elles visent à permettre la mutation des activités en place en consommant le moins de terres arables possibles et sans exposer les populations aux risques ou nuisances potentiellement induites.

Les zones d'activité artisanales et industrielles représentent 31ha sur les 35 prévus au PADD permettant ainsi de réduire l'impact sur les zones agricoles et naturelles voisines ainsi que les potentielles nuisances tout en permettant de développer l'attractivité et l'emploi.

3.1.2.6. Les zones 1AUg

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.

3.1.2.7. Les zones 2AU

Il s'agit de zones n'ayant pas vocation à être urbanisées à court terme mais sur lesquelles des projets sont en cours d'élaboration. Ces zones ne sont pas constructibles en l'état du document mais permettent de prioriser l'ouverture à l'urbanisation à l'avenir.

3.1.3. Les zones agricoles et naturelles

Le territoire de la Communauté de Communes de Retz-en-Valois est composé majoritairement de zones agricoles et naturelles. Ces zones sont, de par leur constitution, leur situation géographique, leur rôle dans le territoire et les enjeux qui pèsent sur celles-ci, soumises à des degrés de protections différents. La possibilité d'évolution du bâti est donc impactée de manière plus ou moins forte selon les niveaux de protection déterminés au plan de zonage.

Trois niveaux de protections ont ainsi été mis en place selon l'évaluation de la sensibilité de ces secteurs :

- Impossibilité d'évolution du bâti dans les zones agricoles sensibles (As) et naturelles sensibles (Ns)
- Possibilité limitée d'évolution du bâti (petites extensions et annexes autorisées) dans les zones naturelles /jardins (Nj)
- Possibilité d'évolution du bâti (extensions et annexes plus importantes autorisées) dans toutes les autres zones naturelles (soit les zones naturelles (N), les zones naturelles liées aux loisirs (NI), au dressage(Nc)et aux carrières(Na)) ainsi que dans les zones agricoles (A).

3.1.3.1. Les zones A : zones agricoles

Elles regroupent des zones aujourd'hui cultivées ou dont la qualité agronomique des sols est à valoriser.

Les zones A accueillent également le bâti agricole ayant vocation à se développer.

Elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à préserver en raison du potentiel économique, agronomique ou biologique des terres agricoles.

Elles occupent plus de 75% du territoire avec plus de 30 000 hectares et sont donc majoritaires sur le territoire de la communauté de communes de Retz en Valois. La volonté de maintenir les exploitations agricoles ainsi que les terres répond aux objectifs du PADD de préserver ces espaces et leur fonctionnalité économique, tout en limitant l'étalement urbain (1.3.2 Soutenir une agriculture durable et intégrée dans le territoire, 3.1.1 Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine) mais aussi du SCOT et des grands principes du Grenelle de l'environnement qui évoque la concentration du développement urbain dans les zones centrales du territoire intercommunal.

3.1.3.2. Les zones As : zones agricoles sensibles

La subdivision de la zone agricole en un secteur As (représentant environ 3% de la surface de toutes les terres agricole), vise à préserver les corridors écologiques dans les espaces agricoles, à conserver et valoriser des points de vue remarquables ou à rendre inconstructible un secteur ayant un rôle important dans la gestion des risques (zones marrons du PPRI).

La délimitation de ces zones a été faite d'une part à la demande de certains élus souhaitant par exemple conserver des cônes de vue ouverts sur leur village ou le panorama alentours, d'autre part en reprenant le zonage marron du PPRI. En effet les zones marron correspondent à des zones tampon qui, si elles ne sont pas directement exposées aux risques, doivent néanmoins être gardées perméables afin de garantir la sécurité des populations exposées au risque d'inondation. Ce zonage a ainsi un double rôle de valorisation et de préservation.

Ces zones ne sont pas constructibles.

3.1.3.3. Les zones N : zones naturelles

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

Elles représentent la majorité des zones naturelles et visent à assurer les continuités écologiques et paysagères entre les grands espaces de nature tels que les prairies, bois ou zones humides.

Elles regroupent des espaces plantés, boisés ou jardinés ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière. et reprennent notamment la trame verte et bleue. Leur règlement permet l'évolution limitée du bâti existant.

3.1.3.4. Les zones Ns : zones naturelles sensibles

Il s'agit des zones sur lesquelles la constructibilité est la plus limitée. Elles correspondent aux éléments de la trame verte et bleue les plus sensibles écologiquement, aux espaces à préserver pour leur biodiversité et aux zones marron du PPRI à préserver de toute construction afin d'assurer leur bon fonctionnement hydraulique.

La délimitation de ces zones a été faite d'une part à la demande de certains élus souhaitant par exemple conserver des vallées très sensibles, d'autre part en reprenant le zonage marron du PPRI. En effet les zones marron correspondent à des zones tampon qui, si elles ne sont pas directement exposées aux risques, doivent néanmoins être gardées perméables afin de garantir la sécurité des populations exposées au risque d'inondation. Ce zonage a ainsi un double rôle de valorisation et de préservation.

Ces zones ne sont pas constructibles.

3.1.3.5. Les zones Na : activités

Elles regroupent essentiellement des secteurs de carrières ou de petites activités (entrepôt de bois etc.) isolées en zone naturelle ou agricole. Leur délimitation permet d'identifier clairement le périmètre dévolu à ces activités et de préserver les alentours tout en reconnaissant la réversibilité de cette occupation du sol et leur faible impact, notamment concernant l'imperméabilisation des sols. Ce sont néanmoins des activités de plein air pouvant générer des nuisances ou des risques et il convient ainsi de les signaler au zonage et de les circonscrire.

Ce zonage permet notamment les constructions et aménagements liés aux activités de carrière.

3.1.3.6. Les zones Nj : jardins privés et cœurs d'îlots à préserver

Il s'agit des poumons verts des bourgs et villages à conserver et valoriser. Elles participent de la trame paysagère des communes et sont généralement constituées de dents creuses. La constructibilité y est ainsi limitée afin de conserver le caractère ouvert ou arboré de ces espaces de nature en ville essentiels au cadre de vie. Il s'agit également fréquemment de ceintures vertes autour des villages permettant soit de préserver des fonds de jardins qui constituent l'identité visuelle des bourgs depuis les alentours, soit de prairies à conserver pour leur rôle d'espace ouvert et paysager.

Ces zones peuvent être connectées entre elles ou fonctionner comme des pas japonais.

3.1.3.7. Les zones NI : équipements sportifs et de loisir en plein air

Il s'agit des grands équipements sportifs de plein air : terrains de sport, stades etc. mais aussi des aménagements permettant de valoriser de grands espaces de nature par des activités de plein air. On y retrouve par exemple des parcours d'accrobranche ou des bases nautiques. Elles sont généralement connectées à des grandes zones N voire Ns avec lesquelles il convient de conserver une continuité forte.

Leur caractère non-imperméabilisé et ouvert, permettant notamment le passage de la faune, est essentiel à préserver. Elles participent également de l'attractivité des territoires par leur double rôle d'équipement et d'espace ouvert végétalisé.

3.1.3.8. Les zones Nc : activités de dressage

A distinguer des activités d'élevage, elles permettent des aménagements liés aux pratiques de loisirs et de dressage telles que les centres équestres ou le dressage d'animaux pour le cinéma. Elles n'ont ainsi pas forcément un caractère agricole mais gardent néanmoins un lien fort à l'espace rural et naturel. Elles sont généralement connectées à l'espace agricole.

Elles permettent en particulier la création d'abris pour les chevaux en dehors des activités d'élevage.

3.1.4. Les prescriptions

3.1.4.1. Les prescriptions liées aux risques

Il s'agit d'indications surfaciques ou linéaires figurant au plan de zonage renvoyant chacun à un type de risque. Elles représentent des surfaces rendues inconstructibles afin de préserver les populations de risques essentiellement naturels. Elles permettent d'alerter sur des suspicions de risques et de mettre en place des zones tampon.

Venant s'ajouter au zonage, elles regroupent :

- Les risques liés aux carrières et cavités, avérés ou suspectés ;
- Les risques liés aux coulées de boue, issues des PPRI et des retours des communes ;
- Le recul par rapport aux cours d'eau, ayant une double vocation de protection face au risque inondation et de préservation environnementale des berges et ripisylves ;
- Les lisières inconstructibles autour des boisements majeurs ayant un double rôle de protection en cas de chute d'arbres et de préservation de la biodiversité ;
- Les abords inconstructibles des routes classées, en dehors des espaces déjà urbanisés.

Ces zones inconstructibles permettent de signaler un risque ponctuel ou surfacique, suspecté ou avéré, pouvant être levé par une étude spécifique en cas de projet.

- Concernant les carrières, soit un périmètre spécifique lié à une étude a été reporté, soit toute la/les parcelles potentiellement impactées, signalées par les élus ou les habitants, ont été indiquées.
- Pour l'indication des coulées de boue, il s'agit essentiellement de linéaires ayant déjà été impactés par le passé. Il convient ainsi de signaler ces zones de risque et d'éviter toute nouvelle construction afin de ne pas augmenter l'exposition des populations ou le détournement de ces flux vers des zones habitées.
- Le recul par rapport aux cours d'eau principaux est de 5m pour la vallée de l'Aisne et de l'Ourcq et de 7m pour la vallée de l'Automne. Il s'agit d'une part de protéger les populations lors de crues mais également de permettre l'entretien et la renaturation des berges dans une double optique de prévention des risques et de maintien de la biodiversité. Cette zone tampon est interrompue dans certaines zones industrielles nécessitant un accès direct à l'eau via des quais aménagés afin de ne pas impacter économiquement des secteurs dynamiques.
- La zone inconstructible de 50m en bordure des boisements principaux (supérieurs à 50ha) a pour objet de limiter la pression sur les lisières forestières au travers de deux objectifs :
 - Renforcement du rôle environnemental de la forêt

Les lisières forestières sont considérées comme des écotones, à savoir des espaces de transition entre deux milieux. Elles constituent une source de richesse biologique lorsqu'elles sont non artificialisées et d'une largeur suffisante. Ces lisières permettent la circulation des individus et constituent un milieu dont certaines espèces sont dépendantes.

L'absence de lisière engendre un passage brutal d'un milieu à l'autre perturbant le micro-climat des deux milieux et entraînant un affaiblissement des peuplements, le développement pathogènes et une vulnérabilité face aux phénomènes météorologiques extrêmes.

- Préservation des personnes et des biens vis-à-vis des risques

La distance de recul de 50 mètres de la forêt permet d'éviter les chutes d'arbres sur les bâtiments en cas de tempête et préserve, si cet espace est bien dégagé de la propagation du feu de forêt aux bâtiments.

- Les abords de routes classées inconstructibles correspondent aux prescriptions édictées par l'amendement Dupont afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances, en particulier sonores, liées au passage de véhicules notamment de poids-lourds. Cette inconstructibilité peut être levée par une étude dite « loi Barnier ».

3.1.4.2. Les prescriptions patrimoniales

Elles visent à identifier, protéger et valoriser des éléments de petit patrimoine bâti (murets, fontaines etc.), d'architecture remarquable (éléments issus de l'inventaire général de la DRAC croisés avec le retour des communes) et de patrimoine végétal à préserver (arbres anciens remarquables, parcs et grands domaines, plans d'eau etc.). Chaque élément est signalé par un code chiffré indiquant sa nature et un numéro renvoyant à une fiche descriptive.

Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères	
C1	Trame verte : il s'agit des éléments de la trame verte identifiés lors du diagnostic (Etat Initial de l'Environnement) et issus du SCoT (ZNIEFF notamment). Il peut s'agir d'espaces en zone naturelle particulièrement sensibles ou de zones vertes en milieu urbain à conforter.
C2	Trame bleue : il s'agit des éléments de la trame bleue identifiés lors du diagnostic (Etat Initial de l'Environnement) et issus du SCoT. Elle participe de la continuité entre les zones humides mais également les affluents et fonds de vallées. Il peut s'agir d'espaces en zone naturelle particulièrement sensibles ou de zones humides en milieu urbain à conforter. La prescription surfacique associée permet de matérialiser et rendre visible la continuité entre ces éléments souvent ponctuels ou fractionnés.
C3	Continuités paysagères : au-delà de la préservation de l'environnement et de la biodiversité, les paysages sont également des éléments de patrimoine à préserver et à reconnecter. Ainsi cette prescription vise à éviter le fractionnement de grands ensembles paysagers identitaires.
Espaces de paysage	
P1	Grands parcs, domaines et espaces publics : ils constituent des poumons verts et sont souvent témoins du passé des communes. Ils participent au cadre de vie et à l'identité locale et la préservation ainsi que la valorisation de leur composition paysagère permet également de maintenir de la nature en ville ;
P2	Potagers, vergers et prairies : ils participent de la trame verte des communes mais ont également un rôle paysager et social. Les potagers sont souvent des espaces de maraîchage partagés, jardins nourriciers valorisant les pratiques locales. Les vergers sont des éléments identitaires forts de certaines communes et les prairies ont un rôle important tant dans le maintien de l'activité d'élevage que dans l'augmentation de la biodiversité épar le biais d'une gestion différenciée par exemple.
P3	Alignements d'arbres, haies et taillis : Ces linéaires ont plusieurs rôles : corridors écologiques accueillant une importante biodiversité, ils permettent également de sécuriser les routes en augmentant la sensation de vitesse, aident à réduire la formation de congères et

	marquent les paysages de plaine en créant des écrans de végétation.
P4	Chemins et venelles : ils participent au développement des cheminements doux, marquent fortement l'identité de certains villages et participent également de la réflexion sur les déplacements agricoles.
P5	Arbres : il s'agit soit d'arbres remarquables marqueurs d'identité locale, soit de groupements d'arbres ayant un rôle dans le maintien des continuités vertes.
P6	Espaces à planter : cette prescription permet de compléter la trame verte, en particulier sur les abords de voies et d'espaces publics afin d'augmenter la biodiversité et de veiller à la végétalisation des franges urbaines par exemple.

Ensembles bâtis et paysagers	
E1	Ensembles bâtis et paysagers : ce sont des groupements associant architecture et paysage dans une composition pensée globalement. Ils peuvent être issus des 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, ou signalés par les élus et les habitants.
E2	Ensembles bâtis : ce sont des groupements de bâtiments, joints ou non, formant une composition d'ensemble qualitative et homogène. Il s'agit ainsi de conserver cette composition au-delà du maintien de chaque élément bâti.
Édifices et éléments bâtis : Ils sont issus de l'inventaire général de la DRAC croisé avec les retours des communes. Il peut s'agir d'édifices ou de petit patrimoine, souvent religieux ou lié à l'eau. Leur maintien participe de l'identité locale et de l'attrait touristique.	
B1	Châteaux et habitations remarquables
B2	Édifices religieux
B3	Édifices agricoles
B4	Bâti d'activité, de réception, d'accueil, d'éducation et de loisirs
B5	Moulins
B6	Lavoirs, fontaines et puits
B7	Édifices particuliers
B8	Murs, murets, portails
Cônes de vue	
V	Vues remarquables : le caractère vallonné et ouvert de la CCRV permet de mettre en avant certains points de vue dégagés à maintenir et valoriser. Cette prescription peut être associée à la

	création d'une zone AS figurant l'ampleur de la zone de vision à maintenir ouverte.
--	---

3.1.4.3. Les outils de projet

Ces prescriptions indiquent des sites de projet ou des possibilités en termes d'usages.

Elles regroupent :

- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de programmation : ils reprennent à minima les zones 1AU mais sont généralement élargis pour une réflexion sur l'insertion de ces secteurs de projet. Certains secteurs d'OAP concernent également des zones urbaines en renouvellement avec un fort enjeu de composition et d'insertion urbaine et des secteurs patrimoniaux à préserver.
- Les bâtiments pouvant changer de destination : d'anciens édifices, généralement agricoles, pour lesquels une réhabilitation du bâti vers de nouveaux usages permettrait la conservation d'un patrimoine local ;
- Les linéaires commerciaux : Dans le cadre de l'objectif de mixité fonctionnelle du PLUi, des linéaires commerciaux ont été identifiés sur lesquels le changement d'usage des locaux commerciaux existants en rez-de-chaussée est interdit. Cette prescription vise en particulier à maintenir les commerces de proximité.

3.2. Le règlement écrit

Le règlement des zones urbaines a été élaboré en croisant les règlements des documents d'urbanisme en vigueur, l'observation des formes urbaines sur le terrain et les possibilités d'évolution sur chaque zone, en concertation avec les élus et les habitants.

3.2.1. Les zones UA

Thème	Justification du règlement
	UA
Nature de l'occupation du sol	<p>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 telles que l'industrie ne peuvent avoir leur place dans une zone à vocation principale d'habitation.</p> <p>Ainsi, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. • L'ouverture de carrière. • Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. • Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail associé ; • Restauration ; • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • Hébergement hôtelier et touristique ; • Cinéma ; • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; • Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

	• Salle d'art et de spectacles.							
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 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.							
	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.							
	Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme 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.							
		UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA7
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement	A l'alignement (voir reg Vic)	A l'alignement	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m	A l'alignement	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m
	Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur les deux limites séparatives et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une limite séparative ou en retrait d'au moins 3m	Sur une limite séparative ou en retrait d'au moins 3m
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Au moins 5m	Au moins 5m	Au moins 5m	Au moins 5m	Au moins 5m	Au moins 5m	
Emprise au sol	75 % et possibilité d'aller jusqu'à 100%	75 %	75 %	75 %	50 %	50 %	35 %	
Hauteur des constructions	13m à l'égout	9m égout	7m égout	7m égout	7m égout	7m égout	7m égout	
Pleine terre	10%	10%	10%	10%	20%	20%	20%	
La zone Uap reprend le règlement de l'AVAP de Oigny et a pour objectif principal la préservation du patrimoine.								
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et concourant à la production d'énergie ne sont pas concernées par ces règles.								
Emprise au sol :								
Cette mesure participe à la fois à la modération de la consommation foncière en optimisant les disponibilités de l'enveloppe urbaine, mais aussi à la mise en valeur de la trame verte intra-urbaine, tout en développant le potentiel économique local (PADD).								

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

L'emprise maximale autorisée est légèrement augmentée par rapport à l'existant / aux possibilités des anciens documents d'urbanisme, afin de permettre une densification dans l'enveloppe urbaine.

Hauteur des constructions :

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 :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants. Le PLUi 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.

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, 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.

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.

Aussi, pour ne pas contraindre certains projets, le PLUi 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 300m 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.

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

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

3.2.2. Les zones UB

Le règlement de ces zones 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.

Thème	Justification du règlement
	UB
Nature de l'occupation du sol	<p>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.</p> <p>Ainsi, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. • L'ouverture de carrière. • Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. • Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail associé ; • Restauration ; • Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • Hébergement hôtelier et touristique ; • Cinéma ; • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; • Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ; • Salle d'art et de spectacles ; • Bureau.
Conditions de l'occupation du sol	<p>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>Les règles relatives aux accès et aux dessertes imposent un accès aisé aux constructions. Ainsi tout terrain enclavé est inconstructible.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</p> <p>Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.</p> <p>Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme aux orientations du SCoT qui indiquent la généralisation de la gestion des eaux pluviales par</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

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.

	UB1	UB2	UB3
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement	Retrait d'au moins 3m	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m*
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou recul de 3m	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Non réglementé	Au moins 5m
Emprise au sol	50 %	50 %	40 %
Hauteur des constructions	13m égout	7m égout	7m égout
Pleine terre	30%	30%	40%

La zone UBp reprend le règlement de l'AVAP de Oigny et a pour objectif principal la préservation du patrimoine.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et concourants à la production d'énergie ne sont pas concernées par ces règles.

Emprise au sol

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

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 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

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.

	<p>Stationnement</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. »</p> <p>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.</p> <p>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 300m du premier est autorisé.</p> <p>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>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.</p> <p>Conformément à l'orientation du PADD, ils permettront l'infiltration des eaux pluviales.</p>
--	---

3.2.3. Les zones UC

Thème	Justification du règlement
	UC
Nature de l'occupation du sol	<p>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.</p> <p>Ainsi, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. • L'ouverture de carrière. • Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs. • Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation,

	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;• Salle d'art et de spectacles ;• Equipements sportifs ;• Autres équipements recevant du public ;• Bureau.																														
<p>Conditions de l'occupation du sol</p>	<p>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</p> <p>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.</p> <p>Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme 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.</p> <p>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.</p>																														
	<table><tr><th></th><th>UC1</th><th>UC2</th><th>UC3</th><th>UC4</th><th>UC5</th></tr><tr><td>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td>Façade dans une bande de 15m depuis l'alignement</td><td>Retrait d'au moins 5m</td><td>Retrait d'au moins 5m</td><td>Retrait d'au moins 5m</td><td>Retrait d'au moins 5m</td></tr><tr><td>Implantation par rapport aux limites séparatives</td><td>En limite ou recul de 3m</td><td>Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites</td><td>Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites</td><td>Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites</td><td>Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites</td></tr><tr><td>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</td><td>Non réglementé</td><td>Au moins 4m</td><td>Au moins 4m</td><td>Au moins 4m</td><td>Au moins 4m</td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>50 %</td><td>50 %</td><td>40 %</td><td>30 %</td><td>30 %</td></tr></table>		UC1	UC2	UC3	UC4	UC5	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Façade dans une bande de 15m depuis l'alignement	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m	Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou recul de 3m	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Au moins 4m	Au moins 4m	Au moins 4m	Au moins 4m	Emprise au sol	50 %	50 %	40 %	30 %	30 %
		UC1	UC2	UC3	UC4	UC5																									
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Façade dans une bande de 15m depuis l'alignement	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m																									
	Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou recul de 3m	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparative ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites																									
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Au moins 4m	Au moins 4m	Au moins 4m	Au moins 4m																										
Emprise au sol	50 %	50 %	40 %	30 %	30 %																										

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

Hauteur des constructions	13 m égout	7m égout	7m égout	7m égout	4m égout
Pleine terre	40%	40%	50%	60%	60%

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

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 PLUi 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.

Stationnement

Afin de favoriser le développement des déplacements non motorisés et l'utilisation des transports en commun (PADD) le PLUi 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.

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.

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 300m 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.

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 PLUi 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.

	<p>Le PLUi 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.</p> <p><i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></p> <p>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.</p>
--	--

3.2.4. Les zones UE

Thème	Justification du règlement
	UE
Nature de l'occupation du sol	<p>Les zones UE, visent à identifier et développer des grands secteurs d'équipement non-inclus dans les zones urbaines.</p> <p>Il existe plusieurs sous-secteurs selon le type d'équipement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UE : Equipements mixtes - UEI : Equipements sportifs ou de loisirs - UEc : Camping <p>Ainsi, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions à usage d'habitation sauf des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site (direction, sécurité des lieux, entretien, ou surveillance des établissements autorisés ou en cas de nécessité de sécurité ou de relogement). ➤ Les campings et caravanings. ➤ Les activités artisanales, tertiaires et commerces de gros ➤ 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 et forestières. <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 principal. ➤ Les extensions limitées des constructions à destination d'habitation existantes. ➤ Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone. ➤ Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.
Conditions de l'occupation du sol	<p><i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i></p> <p>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.</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

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. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme 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

	UE	UEI	UEc*
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	En retrait ou à l'alignement		Retrait minimum de 2m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait d'au moins 5 m		Sur les deux limites
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé		Non réglementé
Emprise au sol	Non réglementé		Non réglementé
Hauteur des constructions	Non réglementé		10m à l'égout du toit

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 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.

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

	<p>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.</p> <p>Les espaces de stationnement doivent être paysagés. Ces espaces paysagers permettront par ailleurs l'infiltration des eaux pluviales recueillies sur les surfaces imperméabilisées.</p> <p>Aussi, toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes 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.</p> <p><i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i></p> <p>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.</p>
--	--

3.2.5. Les zones UI

Thème	Justification du règlement
	UI
Nature de l'occupation du sol	<p>Les zone UI, visent à conserver la vocation d'activité du secteur et d'en préciser la vocation artisanale et commerciale (Uia) ou industrielle (UIb).</p> <p>Ainsi, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. <p><u>Dans le secteur Uia :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions à vocation industrielle, sauf aménagement et extension d'une activité existante. <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 principal. ➤ Les extensions limitées des constructions à destination d'habitation existantes. ➤ Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone. ➤ 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. <p><u>Dans le secteur UIb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les activités industrielles et entrepôts

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 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.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les constructions doivent être desservies par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement. Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou réutilisées. Cette règle est conforme 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

	Uia	Uib
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	En retrait d'au moins 5m	En retrait d'au moins 5m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait d'au moins 5m	En retrait d'au moins 5m
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	A une distance d'au moins 4m	A une distance d'au moins 4m
Emprise au sol		
Hauteur des constructions	Inférieure à 15 m	Inférieure à 15m
Pleine terre	10% pour les nouvelles constructions	10% pour les nouvelles constructions

Emprise au sol

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 15 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 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.

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.

Les espaces de stationnement doivent être paysagés. Ces espaces paysagers 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 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 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.

3.2.6. Les zones UH

Thème	Justification du règlement
	UH
Nature de l'occupation du sol	<p>Pour les zones à destination d'habitat : 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</p> <p>Ainsi, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 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. <p>Pour les zones à destination d'activité, de gîte ou d'équipement, se référer aux règlements des zones urbanisées équivalentes en tissu urbain.</p>
Conditions de l'occupation du sol	<p><i>Accès</i> : Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.</p> <p>⇒ Il s'agit de veiller à la sécurité des personnes et des biens mais également d'éviter les conflits d'usage. Cette règle permet également de hiérarchiser la constructibilité des terrains et de circonscrire les nouvelles constructions au cœur de hameau desservi.</p> <p>Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.</p> <p>⇒ Cette règle a pour but de s'adapter à la configuration des lieux dans des secteurs isolés tout en évitant les extensions sous forme pavillonnaire sans connexion entre les</p>

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

groupements bâtis.

Réseaux : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

- ⇒ La constructibilité de ces secteur isolés doit être suivie de près sur ce point de la capacité des réseaux les travaux d'aménagement y étant peu préconisés du fait de la difficulté d'accès et du nombre réduit d'habitants.
- ⇒ Les règles d'assainissement s'adaptent à la configuration des lieux et intègrent l'enjeu du sous-sol.

Aspect extérieur :

	UH1	UH2	UH3a	UH3b	UH4a
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Façade dans une bande de 15m	Alignement ou retrait min 5m	Alignement ou retrait min 5m	Retrait min 5m	Alignement
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou retrait d'au moins 3m	En limite ou retrait min 3m	En limite ou retrait min 3m	En limite ou retrait min 3m	Sur une limite et retrait 3m
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
Emprise au sol	40%	35%	30%	30%	30%
Hauteur des constructions	7m égout	7m égout	7m égout	7m égout	7m égout
Pleine terre	50%	55%	60%	60%	60%

- ⇒ Les caractéristiques architecturales, d'implantation et de volumétrie, sont édictées en fonction de l'existant afin de veiller à une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.
- ⇒ L'emprise au sol est inférieure à celle des zones urbaines des bourgs et villages afin de veiller à conserver le caractère ouvert de ces hameaux isolés.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

- ⇒ Les obligations de traitement paysager des abords sont les mêmes qu'en zone U au vu du caractère urbanisé et ayant vocation à se développer légèrement de ces secteurs. Il convient d'être particulièrement attentif à l'insertion de ces zones dans leur environnement agricole et naturel.

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

	<p>Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.</p> <p>⇒ Le règlement des clôtures est issu du règlement des zones agricoles au vu de l'implantation des zones UH dans des zones naturelles et agricoles isolées.</p> <p><i>Stationnements :</i></p> <p>Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation</u>, il est exigé :</p> <p>Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement</p> <p>Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement</p> <p>Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre ne pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.</p> <p>⇒ Ces règles visent à structurer les stationnements et à libérer l'espace public pour des questions de cadre de vie et de sécurisation des voiries.</p> <p>⇒ La zone UH1 étant créée pour la commune de Villers-Cotterêts, son règlement est complété d'un paragraphe visant à réglementer les stationnements dans le secteur de la gare.</p>
--	---

3.2.7. Les zones AU

Chaque zone AU est couverte par un règlement dont le format indique son équivalence en zone urbaine (ex : 1AU-A3 a le même règlement que la zone UA3).

Les zones d'extension sont également couvertes par des OAP détaillées en partie 4.

	1AU-A3	1AU-A4	1AU-A5	1AU-B1	1AU-B2	1AU-B4	1AU-C1	1AU-C2	1AU-C3	1AU-C4	1AUC6
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	A l'alignement	A l'alignement	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m	A l'alignement (voir reg VC)	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m*	A l'alignement ou en retrait d'au moins 5m*	Façade dans une bande de 15 depuis l'alignement (voir reg VC)	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m	Retrait d'au moins 5m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	En limite ou recul de 3m (voir reg VC)	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur au moins une limite séparative et en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	En limite ou recul de 3m (voir reg VC)	Sur une ou deux limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites	Sur une ou deux limites séparatives ou en retrait d'au moins 3m sur les autres limites
Implantation des constructions	Au moins 5m	Au moins 5m	Au moins 5m	Non réglementé	Au moins 5m	Au moins 5m	Non réglementé	Au moins 4m	Au moins 4m	Au moins 4m	Au moins 4m

les unes par rapport aux autres sur une même propriété											
Emprise au sol	75 %	50 %	35 %	50 %	40 %	30 %	50 %	50 %	40 %	30 %	40 %
Hauteur des constructions	7m égout	7m égout	7m égout	14 m faitage	7m égout	7m égout	14 m faitage	7m égout	7m égout	7m égout	9m
Plaine terre	10%	40%	55%	40%	50%	60%	40%	40%	50%	60%	50%

3.2.8. Les zones A

Elles visent à permettre le développement de l'activité agricole et sa diversification en zone A simples et à préserver les paysages agricoles (en particulier l'ouverture des points de vue) en zone As.

Thème	Justification du règlement
	A
Nature de l'occupation du sol	<p>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.</p> <p>Les annexes et extensions sont toutefois autorisées. Leurs caractéristiques architecturales permettent leur intégration dans l'environnement agricole.</p> <p>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.</p> <p>En zone A sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. • L'ouverture de carrière. • Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs • Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. <p>Un changement de destination de bâtiment à vocation agricole vers une destination autre que de l'habitat peut être autorisé lorsque celui-ci est signalé par un figuré ponctuel au plan de zonage, dans la mesure où il n'entrave pas l'activité agricole.</p>
Conditions de l'occupation du sol	<p><i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i></p> <p>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.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, aucun accès à la RN2 ne pourra être créé ou modifié par les riverains.</p> <p>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.</p> <p><i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i></p>

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 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.

	A	As
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	En retrait d'au moins : - 50 m de l'axe de la RN2 - 20 m des voies départementales - 3 m des autres voies existantes	
Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait d'au moins 5 m	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Entre 4 et 6 m	
Emprise au sol	Non réglementé	
Hauteur des constructions	Non réglementé	

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

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.

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 ».)

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est limitée à 10 mètres, 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 ».)

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 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.

Stationnement

Les mesures prescrites en matière de stationnement visent un objectif de satisfaction des besoins

	<p>en la matière en dehors de la voie publique, afin d'éviter tout encombrement et d'assurer la meilleure desserte possible.</p> <p><i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</i></p> <p>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.</p> <p><i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i></p> <p>Le PLUi 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.</p> <p><i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

3.2.9. Les zones N

Thème	N
Nature de l'occupation du sol	<p>Elles suivent toutes les mêmes règles en matière d'occupation des sols (à l'exception de Ns) qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après : <ul style="list-style-type: none"> Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée. L'ouverture de carrière, excepté en zone Na. Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation. L'implantation d'éoliennes en zone Ns. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après : <ul style="list-style-type: none"> Les constructions et habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité forestière. L'aménagement et l'extension limitée à 40m² (25m² en zone Nj afin de préserver le caractère jardiné de ces zones de nature en ville) des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation

	<p>de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone.</p> <ul style="list-style-type: none">o Les activités de vente locale, d'accueil touristique et toutes constructions et installations à condition qu'elles prolongent l'activité forestière.o Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 40 m² (20m² en zone Nj)à condition qu'elles soient liées à l'aménagement des jardins familiaux.o 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.o La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site. <p>Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.</p> <p>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.</p> <p>Seules sont autorisés les constructions nécessaires au fonctionnement de chaque secteur.</p> <ul style="list-style-type: none">- Na : activités et carrière- Nj : annexes et extensions liées à une habitation- Ni : équipements sportifs, et autres équipements recevant du public- Nc : exploitations et habitations liées à l'activité de dressage <p>Dans le secteur Ns, aucune nouvelle construction ni évolution du bâti existant n'est autorisée</p>												
Conditions de l'occupation du sol	<p><i>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i></p> <p>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.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, aucun accès à la RN2 ne pourra être créé ou modifié par les riverains.</p> <p>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.</p> <p><i>Conditions de desserte des terrains par les réseaux</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> <table><tr><th></th><th>N</th><th>Ns</th><th>Nc</th><th>Na</th><th>Nj</th></tr><tr><td>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td colspan="5">En retrait d'au moins :<ul style="list-style-type: none">- 75 m de l'axe de la RN31- 50 m de l'axe de la RN2- 20 m des voies départementales- 3 m des autres voies existantes</td></tr></table>		N	Ns	Nc	Na	Nj	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	En retrait d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 75 m de l'axe de la RN31- 50 m de l'axe de la RN2- 20 m des voies départementales- 3 m des autres voies existantes				
	N	Ns	Nc	Na	Nj								
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	En retrait d'au moins : <ul style="list-style-type: none">- 75 m de l'axe de la RN31- 50 m de l'axe de la RN2- 20 m des voies départementales- 3 m des autres voies existantes												

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Retz en Valois
1.2 Rapport de Présentation : Justifications

Implantation par rapport aux limites séparatives	En retrait d'au moins 5 m
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En retrait d'au moins 5 m
Emprise au sol	Non réglementé
Hauteur des constructions	Ne doit pas excéder 12 m

Le recul par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieur à 5 m. Cette distance aère 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.

Aussi, dans le cadre de la préservation de la forêt de Retz et de la biodiversité de ses lisières, mais aussi pour prévenir du risque de chute d'arbres, le règlement recommande, au sein des lisières de 50m autour des boisements de la forêt de Retz et de la vallée de l'Automne, de ne pas implanter de construction.

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.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres, conformément aux caractéristiques des constructions présentes dans les espaces naturelles 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 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.

	<p><i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i></p> <p>Le PLU insiste sur l'adaptation des constructions à leur environnement (forme, relief, exposition, végétation, desserte des terrains). 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.</p> <p>Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture afin de préserver la qualité architecturale des constructions de la zone.</p> <p><i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></p> <p>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.</p>
--	--

3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir les objectifs de certains secteurs stratégiques. Les projets d'aménagement ou de restructuration urbaine élaborés sur ces territoires devront être compatibles avec l'OAP sectorielle correspondante. Chaque OAP doit également être en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi et les principes programmatiques définis dans le zonage réglementaire du PLUi.

Il existe deux types d'OAP : les OAP sectorielles qui traitent de secteurs d'aménagement ayant un fort enjeu dans leur maîtrise : zones d'extensions, importants secteurs de renouvellement etc. et les OAP thématiques qui traitent de larges portions de territoire autour d'un thème clé dans la lecture et la stratégie du territoire.

Chaque OAP doit présenter le contexte et le diagnostic rapide des enjeux et est composée d'au moins un schéma et d'un texte explicatif synthétisant ses principaux objectifs et règles.

Certaines OAP sectorielles signalées peuvent en outre se substituer au règlement de la zone (1 Aur).

3.3.1. Les OAP sectorielles

Axes du PADD		Orientations d'aménagements des OAP
AXE 1 : CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, EN RESPECTANT SON ARMATURE NATURELLE	Objectif 1.1. Assurer un développement équilibré du territoire	<p><u>Préconisations générales :</u> Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.</p> <p>Les aménagements viseront à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale en proposant une offre de logements diversifiés.</p>
	Objectif 1.2. Préserver et étendre la Trame Verte et Bleue du territoire	<p><u>Préconisations générales</u></p> <p>Les arbres et éléments de végétation existants seront conservés autant que possible (notamment selon leur état phytosanitaire) et protégés durant les travaux.</p> <p>Les structures paysagères locales (haies, trame de vergers etc.) seront à reconstituer voire à prolonger au maximum sur les projets afin de produire une cohérence d'ensemble et de conserver l'habitat de la faune locale.</p> <p>Ex : « Une trame arborée sera également à constituer entre les forêts et boisements voisins. »</p> <p>Afin de garantir la qualité environnementale des projets, on cherchera à végétaliser au maximum les espaces communs et à limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser la biodiversité.</p>

	Objectif 1.3. Créer les conditions permettant le développement économique du territoire	<p>> Programme</p> <p>« La zone accueillera des activités économiques non-industrielles voire tertiaires. »</p>
AXE 2 : AGIR SUR LA QUALITE URBAINE, EN S'APPUYANT SUR LE PATRIMOINE LOCAL ET EN RENFORÇANT LES EQUIPEMENTS	Objectif 2.1. Assurer un développement équilibré du territoire	<p>« Le développement touristique du château se fera dans la partie située au sud de l'axe des Grandes Allées prolongé jusqu'au « Petit Bosquet », autour de la cour du Jeu de paume. Le « Grand Bosquet » et l'espace engazonné (Pelouse) entre le château et le parc boisé seront conservés pour maintenir les fonctions de ces espaces et accueillir de l'événementiel ponctuel : »</p>
	Objectif 2.2. Penser les formes urbaines dans un souci d'efficacité énergétique	<p>Préconisations générales</p> <p>Les matériaux bio-sourcés seront favorisés afin de limiter l'impact des constructions sur l'environnement. Il s'agira également d'envisager l'usage de matériaux innovants (bois, béton de colza, paille..) notamment afin de favoriser la durabilité des matériaux et les bâtiments à forte performance énergétique.</p>
	Objectif 2.3. Favoriser un bon niveau d'équipements et leur accessibilité	<p>Préconisations générales</p> <p>Des espaces de stationnement pour les cycles devront également être prévus.</p>
	Objectif 2.4. Faciliter l'accessibilité au patrimoine pour développer le tourisme et créer une identité partagée du territoire	<p>Trame paysagère et points de vue :</p> <p>La vue sera ouverte au nord sur le mur de la ferme voisine à valeur patrimoniale et au sud sur la vallée.</p> <p>Les arbres présents sur le site, notamment le long de la route de Vauciennes et en frange sud, seront préservés. Ils cadreront les vues et assureront la transition vers les coteaux boisés. »</p>

AXE 3 : CONCEVOIR UN HABITAT DE QUALITE ET QUI REPONDE AUX BESOINS EN LOGEMENTS D'UNE INTERCOMMUNALITE MULTIPOLARISEE	Objectif 3.1. Densifier en cohérence avec les spécificités de chaque tissu urbaine	<p>Préconisations générales</p> <p>On veillera à la cohérence en termes de plan général et d'insertion urbaine des projets dans la trame environnante.</p> <p>De même les styles architecturaux, volumes et matériaux utilisés veilleront à garantir l'insertion urbaine et paysagère, notamment en accord avec les éléments du Cahier de recommandations architecturales et paysagères.</p>
	Objectif 3.2. Anticiper et limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances	<p>Préconisations générales</p> <p>De même on cherchera à traiter les eaux de pluie sur le terrain d'assiette des projets sur le principe du zéro rejet, dans un objectif de prévention du risque inondation</p> <p>Implantation des constructions :</p> <p>Par ailleurs, l'implantation des constructions devra tenir compte des périmètres du Plan de Prévention du Risque Inondation.</p> <p>> Prévention des inondations</p> <p>Le site, marqué par sa proximité directe à l'Aisne, est soumis au Plan de Prévention de Risque Inondation. Aucune construction n'est possible dans ce périmètre.</p>
	Objectif 3.3. Développer l'offre en logements	<p>Préconisations générales</p> <p>Les aménagements viseront à favoriser la mixité fonctionnelle et sociale en proposant une offre de logements diversifiés.</p>
AXE 4 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE DEPLACEMENTS, EN COHERENCE AVEC L'OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	4.1. Améliorer l'accessibilité du territoire et son ouverture à l'Île-de-France	<p>OAP gare de Villers-Cotterêts : Le quartier de la gare s'implante de part et d'autre des voies au sud de la gare avec un développement d'activité sur la portion est. La partie dédiée à de l'habitat est située dans le prolongement du parking de la gare.</p>

	<p>4.2. Penser l'articulation des transports en commun avec les aménagements urbains et les autres modes de transport</p>	<p>> Liaisons piétonnes et/ou cyclables</p> <p>« 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. »</p> <p>« Un cheminement doux principal mettra en connexion l'arrêt de bus voisin, le square central et le chemin existant au nord. »</p> <p>« Un cheminement doux principal mettra en connexion l'arrêt de bus voisin, le square central et le chemin existant au nord. Un deuxième axe créera une connexion vers l'école et des sentes entre les typologies de bâti et rejoindra le Sentier des Vaches au sud. »</p> <p>Berny-Rivière, quartier de l'école :</p> <p>« Le projet, en bordure nord-est du bourg, se positionne de part et d'autre de la route de Nouvion, et est accessible en transports en commun ».</p>
	<p>4.3. Développer les mobilités alternatives à la voiture et favoriser les déplacements doux</p>	<p>Liaisons piétonnes et/ou cyclables</p> <p>« La situation stratégique du projet permet l'usage des déplacements doux par des accès directs au centre-bourg et aux espaces agricoles et forestiers environnants. »</p> <p>« Un cheminement doux viendra longer l'étang et connectera la salle des fêtes, les nouvelles habitations et le centre-bourg au sud. L'articulation entre ce cheminement doux et l'ancienne voie ferrée sera l'occasion d'un espace d'aménité marquant l'entrée de l'opération au sud-ouest »</p>
	<p>4.4. Garantir la sécurité des déplacements</p>	<p>Liaisons piétonnes et/ou cyclables</p> <p>« Une liaison piétonne longera l'Avenue de la Ferté Milon et permettra aux piétons de franchir la voie ferrée de manière sécurisée »</p>

		<p>« Les voies internes seront accompagnées de cheminements piétons aménagés et sécurisés. »</p> <p>Points d'accroche au réseau viaire</p> <p>L'accès principal se fera par le portail existant au nord sur la rue Gabrielle d'Estrée. Un second accès pourra être conservé face à l'impasse Cheyere, en veillant toutefois à sécuriser le virage.</p>
	<p>4.5. Organiser les déplacements liés à l'activités agricole et forestière sur le territoire</p>	<p>Points d'accroche au réseau viaire</p> <p>L'accès se fera par la rue du pré Jolet au sud de la parcelle. Un accès agricole au nord est à conserver.</p>

3.3.2. Les OAP thématiques

- **Description**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des principes d'aménagement pour orienter le développement de thématiques stratégiques

Le PLUI comprends deux OAP thématiques servant à approfondir et spatialiser des enjeux identifiés lors du diagnostic :

Les déplacements :

- Eléments relatifs à la RN2
- Possibilités de création d'une aire de stationnement (cars + camions) en lien avec la création du boulevard urbain à Villers-Cotterêts.
- Interdiction des chicanes pour ralentir la vitesse des véhicules dans les secteurs connaissant des flux d'engins agricoles/forestiers.
- Questionnements des haies à replanter le long de certains axes routiers (sécurisation, paysage et biodiversité)
- Intervention sur les routes et les entrées de ville

La Vallée de l'Aisne :

- Accompagner le développement des voies douces des bords de l'Aisne
- Mettre en connexion les différents équipements ponctuant ce territoire
- Valoriser la Vallée de l'Aisne comme élément identitaire et patrimonial fort

Une OAP relative à l'habitat, réalisée pour la commune de Villers-Cotterêts, est également reprise.

Chacune de ces OAP contient au minimum des prescriptions et un schéma. L'OAP présente l'organisation du secteur, les objectifs principaux, les problématiques croisées et des préconisations d'aménagement

- **Objectifs**

Pour l'OAP déplacements il s'agit de cadrer les orientations de la CCRV en matière de :

- Modes doux,
- Création de voies,
- Itinéraires de loisirs,
- Espaces publics,
- Alternatives à l'usage individuel de la voiture,
- Stationnement.

Pour l'OAP Vallée de l'Aisne :

- Proposer une cohérence d'ensemble au secteur en termes de déplacements, loisirs, équipements et services, en s'appuyant sur la morphologie et le paysage du territoire

La création de ces OAP permet notamment de répondre aux objectifs du PADD :

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE DEPLACEMENTS, EN COHERENCE AVEC L'OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, EN RESPECTANT SON ARMATURE NATURELLE :

- Concernant les mobilités :

- > Maintenir les facilités de mobilité (transport à la demande)
- > Identifier les entrées de ville d'échelle intercommunale
- > Améliorer les déplacements sur la RN 31 afin de faciliter les traversées : aménager les carrefours sur la RN31,
- > Encourager le développement de lieux de promenade

- Pour la Vallée de l'Aisne :

- > Donner de la visibilité aux équipements
 - > Traiter les carrefours dangereux de la RN31
 - > Valoriser les entrées de ville (traitement qualitatif, diminution des risques et nuisances)
 - > Conforter des activités existantes
 - > Maintenir les secteurs de commerce
 - > Accompagner le développement de la voie verte
 - > Renforcer les liaisons piétonnes et cyclistes
 - > Préserver le patrimoine bâti et végétal
 - > Préserver les zones humides
 - > Créer une cohérence de projet entre le camping et les bourgs
- > Signaler la proximité de la voie verte depuis la RN31 pour améliorer la liaison cycliste est-ouest de la Vallée de l'Aisne et sécuriser les traversées
- > Maintenir l'accessibilité des voies perpendiculaires à l'Aisne

• **Méthode**

1/ Diagnostic :

A l'issu du diagnostic général du PADD, une analyse plus fine est réalisée sur la thématique en croisant études cartographiques, terrain, recueil de données et rencontres avec les élus et acteurs concernés par la thématique. Cela s'est par exemple traduit par des ateliers thématiques sur les accès agricoles. Les OAP présentent ainsi des cartes synthétisant l'état des lieux et les dynamiques actuelles.

Par exemple pour l'OAP Vallée de l'Aisne :

- Un ensemble bâti continu
- La rive droite : espaces verts et de loisirs
- La rive gauche : un espace agricole

2/ Présentation des enjeux :

Ces diagnostics ont permis de faire émerger des points noirs, problématiques, et des éléments à valoriser pour structurer et développer ces thématiques.

Les enjeux sont présentés sous forme de fiches actions.

Par exemple pour l'OAP déplacements :

- Hiérarchiser les cheminements doux
- Sécuriser les entrées de bourgs
- Prendre en compte les acteurs agricoles

L'objectif est de croiser différentes thématiques lors de l'identification des enjeux afin de pouvoir faire usage de plusieurs leviers dans la résolution des points de blocage.

3/ Préconisations :

Les secteurs les plus porteurs d'enjeux ou prioritaires en terme d'intervention sont ciblés, identifiés et expliqués.

Les différents types d'actions possibles sont ensuite déclinés et illustrés (schémas, références...).

L'OAP peut proposer des aménagements précis ou suggérer une étude plus approfondie en aidant à la cadrer pour des travaux ultérieurs efficaces.

Ex : Vitesse : Modifier la perception des espaces :

« Plus un espace de voirie est large et la vue est dégagée, plus les conducteurs ont une impression de sécurité et de liberté qui les amène à conduire plus rapidement.

Par conséquent, il est recommandé de resserrer les espaces de voiries, d'y intégrer des obstacles visuels. »