

***Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Ville de
VILLERS-SAINT-PAUL - Oise (60 870) -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Juillet 2023

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 10 Juillet 2023***

Accusé de réception en préfecture
060-216006759-20230710-2023-CM4049TER-DE
Date de télétransmission : 13/07/2023
Date de réception préfecture : 13/07/2023

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villers-Saint-Paul a été approuvé le 9 octobre 2006. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 30 mars 2009, d'une seconde modification approuvée le 23 septembre 2013 et d'une troisième modification approuvée le 28 mars 2022.

La commune de Villers-Saint-Paul est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013. La révision du SCOT a été prescrite le 4 juillet 2017, les études sont en cours. La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Villers-Saint-Paul ne porte que sur des ajustements réglementaires ne remettant en cause ni les orientations du projet communal traduites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni le découpage en zones du territoire communal. Il n'y a donc pas d'incompatibilité constatée entre cette procédure et le SCOT en vigueur.

Depuis la mise en œuvre du P.L.U., il s'avère que plusieurs dispositions du règlement des zones urbaines ou à urbaniser, méritent d'être ajustées ou précisées. Dans la zone d'activités (partie inscrite en secteur 1AUe), pour mieux répondre aux besoins des entreprises, il convient de faire évoluer la règle des hauteurs maximales (article 10) des constructions et installations. En outre, sur l'aspect extérieur (article 11) des constructions et des installations admises dans la zone UI et dans la zone AU (secteur 1AUe), une précision est à apporter quant aux matériaux admis en cas de recours à des dispositifs valorisant les énergies renouvelables.

Ces ajustements ne sont pas de nature à faire évoluer de manière significative les possibilités de construire, notamment au travers une augmentation ou une réduction de la surface de plancher d'un bâtiment, la Ville de Villers-Saint-Paul a donc décidé d'engager une première modification simplifiée de son P.L.U. au titre des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification simplifiée du P.L.U., suivant les dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme. Le dossier a été notifié aux personnes publiques en date du 31 mai 2023 et a été mis à disposition du public du 8 juin 2023 au 8 juillet 2023. Aucune observation n'a été émise.

CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU P.L.U.

Deux types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement réglementaire à l'article 10 de la zone AU (secteur 1AUe), afin d'augmenter la hauteur maximale des constructions et des installations admises.
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 11 de la zone UI et de la zone AU (secteur 1AUe) à la rubrique « Matériaux » afin de préciser le recours à des dispositifs valorisant les énergies renouvelables est admis.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. Par décision en date du 16 mai 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a considéré qu'il n'était pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

Accusé de réception en préfecture
060-216006759-20230710-2023-CM4049TER-DE
Date de télétransmission : 13/07/2023
Date de réception préfecture : 13/07/2023

1 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 10 DE LA ZONE AU (secteur 1AUe)

Le secteur 1AUe est l'un des trois secteurs délimités dans la zone AU (à urbaniser) vouée à recevoir une nouvelle urbanisation. Le secteur 1AUe est destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme ; il est situé dans la partie sud-ouest du territoire communal, dans le prolongement de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise. Il se trouve au sud de la RD200 et de la voie ferrée, à l'écart des zones habitées de la commune ou de la commune voisine dans un environnement dominé par la présence d'activités économiques et en limite sud de l'usine de traitement et d'élimination des déchets ménagers du syndicat mixte de l'Oise (SMDO).

L'article 10 de cette zone définit la hauteur maximale des constructions autorisées qui est de 10 mètres au faîtage dans le secteur 1AUe en acceptant un dépassement pour des raisons techniques et fonctionnelles rendues nécessaires par l'activité. Cette hauteur est peu élevée, notamment dans le cadre d'activités industrielles, mais aussi dans le but de rechercher une optimisation du foncier encore constructible à cet endroit.

Il est donc proposé de la porter à 25 mètres au faîtage en constatant que l'usine de traitement et d'élimination des déchets situées au sud atteint déjà cette hauteur.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 10 de la zone AU est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

(...)

Dans le secteur 1 AUe :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à ~~10~~ **25** m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc. ***Ces éléments d'une construction et ces installations pourront atteindre 40 mètres de hauteur.***

(...)

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

2 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 11 DES ZONES UI ET AU (secteur 1AUe)

La zone UI du P.L.U. est une zone urbaine regroupant les activités industrielles implantées sur le territoire communal au sud de la RD200, le long de la voie ferrée et de la voie navigable (rivière Oise), clairement à l'écart des zones habitées de la commune et des communes voisines. Elle englobe notamment la plate-forme d'industries chimiques présente depuis plusieurs décennies sur la commune constituant aujourd'hui une grande zone d'activités importante à l'échelle du bassin creillois, appelée encore à évoluer. La zone UI comprend quatre secteurs :

- un secteur UIa qui correspond à l'espace industriel dense de la plate-forme chimique,
- un secteur UIp correspondant à une aire de stockage de poids lourds en lien avec l'activité industrielle de la plate-forme chimique, ce secteur n'a pas vocation à accueillir de constructions lourdes,
- un secteur UIz soumis à des risques technologiques,
- un secteur UIaz qui correspond à l'espace industriel dense de la plate-forme chimique et qui est soumis à des risques technologiques.

Le secteur 1AUe est l'un des trois secteurs délimités dans la zone AU (à urbaniser) vouée à recevoir une nouvelle urbanisation. Le secteur 1AUe est destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme ; il est situé dans la partie sud-ouest du territoire communal, dans le prolongement de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise. Il se trouve au sud de la RD200 et de la voie ferrée, à l'écart des zones habitées de la commune ou de la commune voisine dans un environnement dominé par la présence d'activités économiques

L'article 11 de ces zones définit l'aspect extérieur des constructions. Il contient une rubrique « Matériaux » qui définit notamment une disposition relative au traitement de la couverture des constructions, en demandant des tonalités différentes afin d'éviter l'effet de masse.

Il s'avère aujourd'hui qu'il est intéressant de poser des panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments d'activité qui offrent souvent des surfaces importantes à exploiter qui rendent d'autant plus efficaces le recours à la valorisation de cette énergie renouvelable sans avoir à consommer de nouvelles emprises au sol encore libres de construction.

Il est proposé de compléter la règle, en précisant que l'obligation de tonalités différentes sur la couverture d'une construction ne s'applique pas en cas de pose d'installations visant à la valorisation des énergies renouvelables.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 11, à la rubrique « Matériaux », de la zone UI est complétée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

(...)

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profils divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse, **à l'exception des installations visant à la valorisation des énergies renouvelables.**

Accusé de réception en préfecture
060-216006759-20230710-2023-CM4049TER-DE
Date de télétransmission : 13/07/2023
Date de réception préfecture : 13/07/2023

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

(...)

- La rédaction de l'article 11, à la rubrique « Matériaux, de la zone AU pour le secteur 1AUe, est complétée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

(...)

De plus, dans le secteur 1 AUe :

MATERIAUX

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse, **à l'exception des installations visant à la valorisation des énergies renouvelables.**

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites ; elles peuvent être tolérées pour des bandeaux ou des détails architecturaux.

(...)

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

CHAPITRE 2

ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Accusé de réception en préfecture
060-216006759-20230710-2023-CM4049TER-DE
Date de télétransmission : 13/07/2023
Date de réception préfecture : 13/07/2023

1 – LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS :

La commune de Villers-Saint-Paul n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (les plus proches étant celui des Coteaux de l'Oise autour de Creil FR2200379 et celui des Forêts picardes : Halatte, Chantilly, Ermenonville FR2200380, au sud, ou encore celui des Marais de Sacy FR2200378 au nord-est).

Le territoire communal est directement concerné par un périmètre de ZNIEFF de type 1 (Coteaux de Villers-Saint-Paul et de Monchy-Saint-Eloi, 220420008), correspondant à un ensemble boisé traversé par une continuité écologique intra ou inter forestière, doublé d'un Espace Naturel Sensible identifié par le Département de l'Oise. Le secteur concerné par la modification simplifiée n°1 du PLU se trouve à plus de 1 km au sud, séparé du périmètre de ZNIEFF par la trame urbaine de la commune, la voie ferrée et la RD2000.

Un autre Espace Naturel Sensible (ENS) est identifié par le Département de l'Oise en rive gauche de la Brèche, terrains inscrits en zone naturelle, et pas concernés par les modifications proposées.



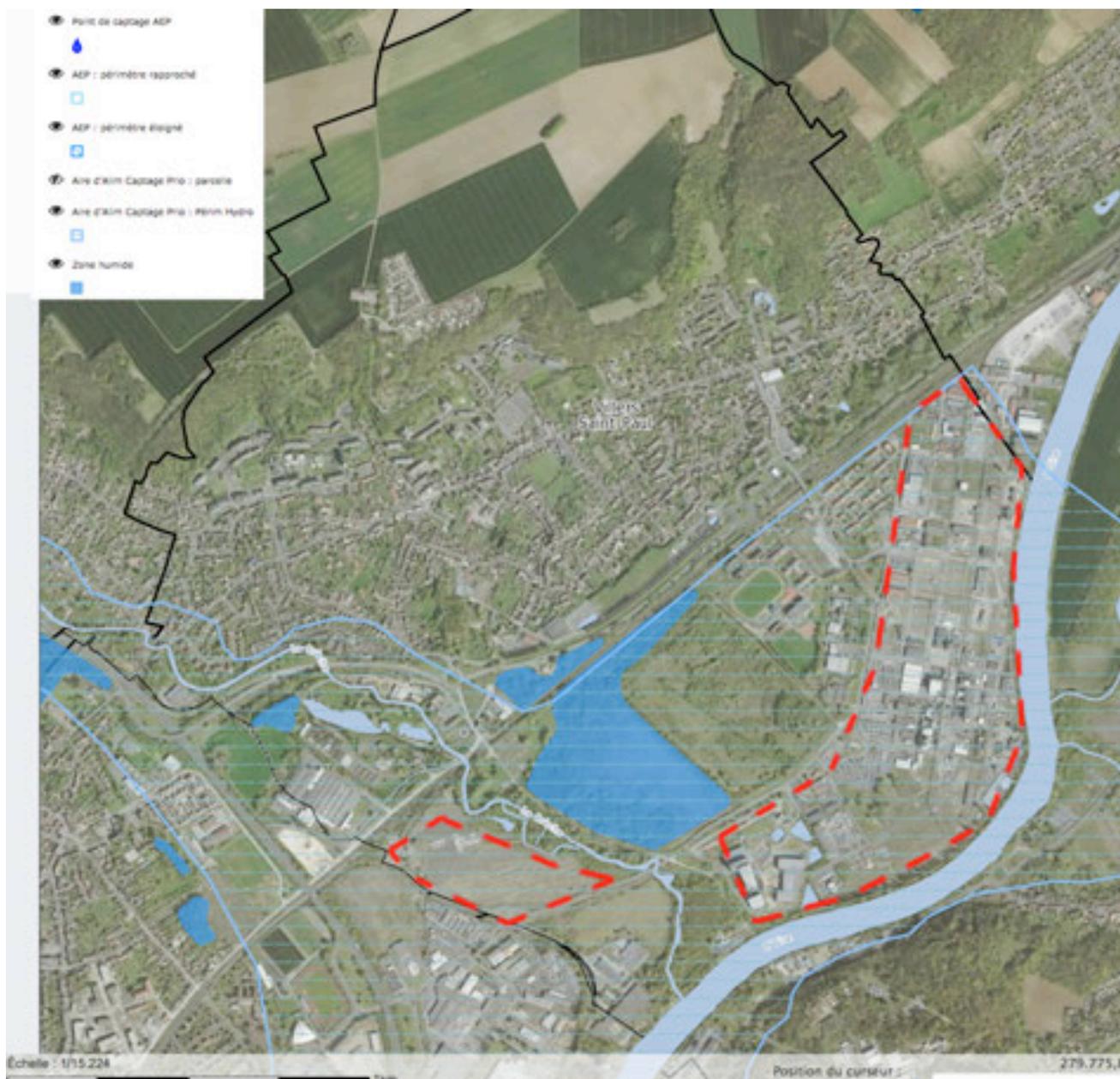
Sensibilités environnementales au titre de la biodiversité aux environs du territoire communal et emprise concernée (pointillés rouges) par la modification simplifiée n°1 du PLU.

Le territoire communal est concerné par des enjeux liés à la ressource en eau, avec la présence d'une zone humide avérée, identifiée au récent Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de la Brèche, en rive gauche de la Brèche sur une emprise similaire à celle identifiée en ENS par le Département. Il n'est pas identifié de zone humide dans les zones et secteurs délimités au PLU concernés par les ajustements proposés dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU.

Toute la partie sud du territoire communal se situe dans une aire d'alimentation de captage prioritaire (périmètre hydrographique) qui englobe déjà la plate-forme d'activités économiques de la commune.

Accusé de réception en préfecture
060-216006759-20230710-2023-CM4049TER-DE
Date de télétransmission : 13/07/2023
Date de réception préfecture : 13/07/2023

Il n'y a pas de point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine sur la commune ou aux alentours.

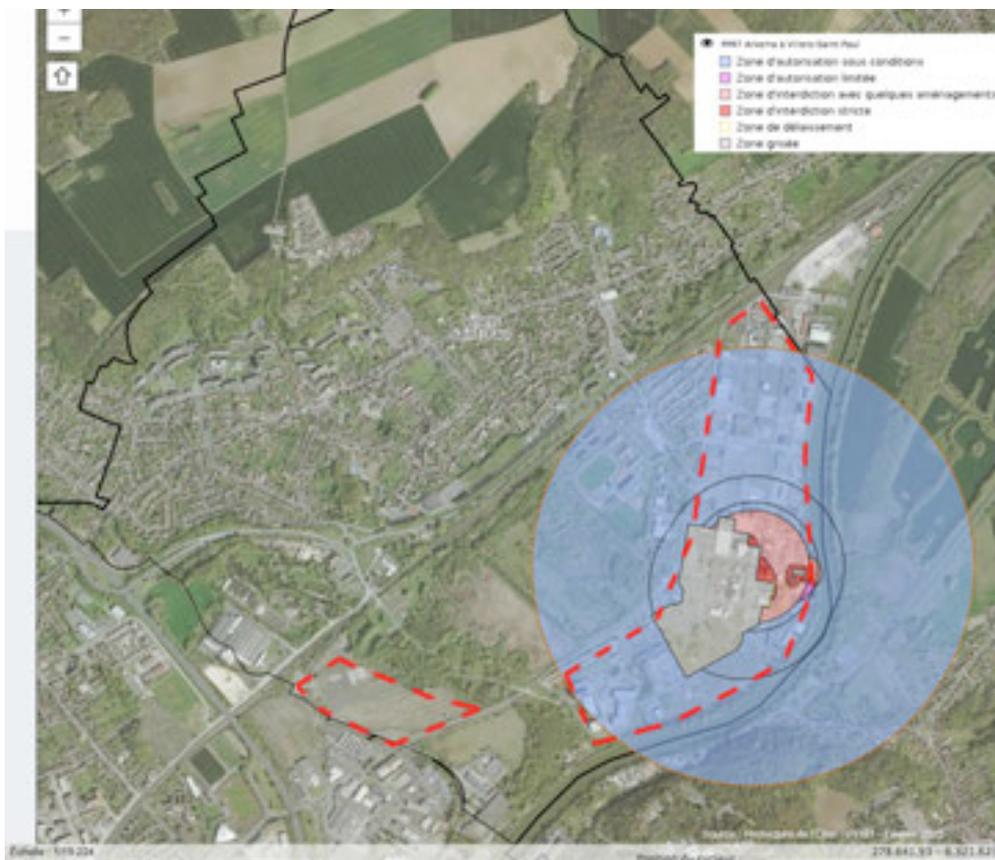


Sensibilités environnementales au titre de la ressource en eau aux environs du territoire communal et emprise concernés (pointillés rouges) par la modification simplifiée n°1 du PLU.

La partie sud du territoire communal est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Oise. La zone rouge (risque élevé) s'étend de part et d'autre la Brèche. Elle fait l'objet d'une traduction au PLU par le secteur Ni.

La plate-forme économique accueille un établissement soumis à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Les ajustements réglementaires proposés dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU ne sont pas de nature à avoir une incidence significative sur les risques naturels et les risques technologiques.

Accusé de réception en préfecture
060-216006759-20230710-2023-CM4049TER-DE
Date de télétransmission : 13/07/2023
Date de réception préfecture : 13/07/2023



Sensibilités environnementales au titre des risques naturels et technologiques aux environs du territoire communal et emprise concernée (pointillés rouges) par la modification simplifiée 21600696-2023-10-2023-CM4049TER-DE

Accusé de réception en préfecture
 Date de télétransmission : 13/07/2023
 Date de réception préfecture : 13/07/2023

2 - INCIDENCES ÉVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PROPOSÉES :

Les ajustements apportés au contenu du PLU n'ont qu'un aspect technique visant :

- à augmenter la hauteur maximale des constructions et installations autorisées dans la zone UI (secteurs U1a et U1az) et dans le secteur 1AUe, afin de mieux répondre aux besoins des activités existantes et futures ;
- à préciser la règle relative au traitement des couvertures des constructions et installations destinées aux activités admises en zone UI et dans le secteur 1AUe afin de rendre possible l'installation de dispositif valorisant la production d'énergies renouvelables.

Incidences éventuelles sur le site Natura 2000 :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 environnants, des ajustements apportés au dossier PLU** de Villers-Saint-Paul dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires, ne concernant que les principes de hauteur ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

• Autres incidences éventuelles sur les enjeux environnementaux liés à la biodiversité et à la ressource en eau :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles sur les autres enjeux liés à la biodiversité et à la ressource en eau concernant le territoire communal de Villers-Saint-Paul**, dans le cadre des ajustements apportés au dossier PLU par cette procédure de modification simplifiée n°1.

En étant contenu au périmètre déjà urbanisé de la commune et aux constructions existantes sur les sites d'activités économiques de la commune, aucune des modifications apportées n'empiètent des périmètres soumis à des sensibilités écologiques, ou encore n'est susceptible d'impacter la ressource en eau, la qualité de l'air, etc. Le principe d'évitement est donc retenu.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires, ne concernant que les principes de hauteur ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, n'a aucune incidence sur les périmètres de sensibilités écologiques existants ou encore sur la préservation de la ressource en eau.

Incidences éventuelles sur les risques naturels et technologiques :

Il n'est **pas constaté d'incidences éventuelles au titre des risques technologiques, des ajustements apportés au dossier PLU** de Villers-Saint-Paul dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n°1.

Mesures proposées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences :

Sans objet dans la mesure où il est considéré que le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU qui ne porte que sur des points réglementaires, ne concernant que les principes de hauteur ou l'aspect des constructions existantes ou à venir, n'a aucune incidence sur les emprises concernées par des risques.

***Modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Ville de
VILLERS-SAINT-PAUL - Oise (60 870) -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Mars 2022

***Dossier annexé à la délibération
municipale du 28 Mars 2022***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villers-Saint-Paul a été approuvé le 9 octobre 2006. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 30 mars 2009 et d'une seconde modification approuvée le 23 septembre 2013.

La commune de Villers-Saint-Paul est soumise aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Creillois approuvé le 26 mars 2013. La révision du SCOT a été prescrite le 4 juillet 2017, les études sont en cours. La présente modification n°3 du PLU de Villers-Saint-Paul ne porte que sur des ajustements réglementaires ne remettant en cause ni les orientations du projet communal traduites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni le découpage en zones du territoire communal. Il n'y a donc pas d'incompatibilité constatée entre cette procédure et le SCOT en vigueur.

Depuis la mise en œuvre du P.L.U., il s'avère que plusieurs dispositions du règlement des zones urbaines ou à urbaniser, méritent d'être ajustées ou précisées. En zone UA, en zone UB, en zone UD, il convient d'affiner la règle d'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6). En zone UD, les règles de stationnement (article 12) imposées aux équipements d'intérêt général méritent un assouplissement et sont actualisées avec les récentes dispositions de la loi ALUR (idem dans les autres zones urbaines et à urbaniser). En zone UI (secteur UIp), l'occupation et l'utilisation des sols admises (article 2) sont à préciser ainsi qu'en zone AU (secteur 1AUe). La Ville de Villers-Saint-Paul a donc décidé d'engager une troisième modification de son P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification du P.L.U., suivant les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Du fait que le contenu de cette modification n°3 vient à modifier à la marge, les possibilités de construction en zones urbaines et à urbaniser, il convient d'intégrer à la procédure, une enquête publique. Cette enquête publique a eu lieu du 26 novembre 2021 au 4 janvier 2022. Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la mise en œuvre de cette modification n°3 du PLU assorti de 4 recommandations. Pour 3 de ces recommandations, la commune s'engage à être particulièrement vigilante dans leur prise en compte. Une de ces recommandations se traduit par un ajustement de la règle sur le stationnement des vélos (article 12) en demandant à ce que la superficie minimale d'un emplacement pour vélo soit de 1,5 m² (au lieu de 1 m²), allant dans le sens d'une des observations faites par la Chambre de Commerce et d'Industrie.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U.

Quatre types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement réglementaire à l'article 6 des zones UA, UB et UD, afin d'ajuster le recul maximal des constructions à usage d'habitation à partir de la voie ouverte à la circulation publique qui les dessert.
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI et AU afin d'actualiser le contenu des conditions de stationnement pour les logements et les bureaux au regard des récentes dispositions de la loi ALUR (notamment le stationnement des vélos), et en zone UD afin d'alléger la règle fixée pour les établissements recevant du public.
- 3 - Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone UI (secteur UIp) afin de permettre le stationnement couvert des véhicules légers et des véhicules de transport routier de voyageurs.
- 4 - Ajustement réglementaire à l'article 2 de la zone AU (secteur 1AUe) afin d'autoriser les constructions à usage d'activités industrielles.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°3 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement. Conformément à la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 21 septembre 2021, la procédure de modification n°3 du PLU n'a pas été soumise à évaluation environnementale.

1 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 6 DES ZONES UA, UB ET UD

Les zones UA, UB et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation. La zone UA correspond plus spécifiquement aux tissus bâtis les plus anciens de la commune formant un front bâti continu, la zone UB correspond aux premières extensions urbaines sous forme de faubourgs avec un front bâti plus discontinu, la zone UD correspond aux extensions urbaines les plus récentes à partir d'un bâti implanté en retrait de la rue.

L'article 6 de ces zones définit les conditions d'implantation des nouvelles constructions (ou de l'extension des constructions existantes) par rapport aux voies et emprises publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est fixé une règle qui définit une profondeur maximale comptée à partir de la voie qui dessert la construction, au-delà de laquelle il n'est plus possible de réaliser d'habitation. Cette disposition vise d'une part à préserver une trame de jardin attaché à une propriété bâtie qui répond le plus souvent aux attentes des occupants tout en permettant de maintenir une trame verte en ville, d'autre part à éviter une densification trop forte du bâti au regard de la configuration du réseau viaire et de la capacité des réseaux publics (eau, assainissement, électricité) qui pourraient s'avérer insuffisante pour répondre aux besoins en cas de multiplication trop importante du nombre de logements à desservir.

En zones UA et UB, cette profondeur maximale est actuellement de 30 mètres ; elle est de 35 mètres en zone UD où les constructions sont déjà implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie qui les dessert.

L'évolution de la législation visant aujourd'hui à une modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, conduit à s'interroger sur les possibilités d'optimisation du foncier disponibles dans l'emprise des zones déjà urbanisées. Sans totalement remettre en cause, le maintien d'une trame verte à l'intérieur des zones urbaines de la commune et afin de tenir compte des enjeux liés à la desserte des nouveaux logements qui seraient réalisés dans ces zones, il est proposé d'assouplir légèrement la règle de profondeur maximale pour implanter une construction à usage d'habitation.

Ainsi, en zones UA et UB, il est proposé de la porter à 35 mètres au lieu de 30 mètres, et en zone UD de la porter à 40 mètres au lieu de 35 mètres. Ce léger ajustement rend également possible le maintien d'une distance raisonnable entre deux constructions à usage d'habitation se trouvant l'une derrière l'autre par rapport à la voie qui les dessert.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 6 de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

(...)

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de ~~30~~ ***35 m*** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

- La rédaction de l'article 6 de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

(...)

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de ~~30~~ ***35 m*** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

- La rédaction de l'article 6 de la zone UD est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

(...)

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de ~~35~~ ***40 m*** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

2 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UI ET AU

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

Les zones UE et UI du P.L.U. correspondent à des secteurs voués à des activités économiques, en distinguant celles ne produisant pas ou peu de nuisances, de celles plus industrielles en mesure d'engendrer des nuisances.

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

L'article 12 de ces zones définit les conditions de stationnement des véhicules.

Les dispositions de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) entrées en vigueur entre 2014 et 2016, a rendu obligatoire l'ajout de règles de stationnement des vélos lors de la réalisation de logements (habitat collectif) ou encore de bureaux ou services, avec pour objectif de faciliter le recours à ce mode de transport pour se déplacer, sachant qu'il est peu impactant pour l'environnement. Il est donc proposé d'ajouter ces règles dans un souci de mise en compatibilité du PLU modifié et de participer à cet objectif à l'échelle communale.

Pour l'habitat collectif, il est proposé de demander au moins un emplacement pour vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif, considérant que l'emprise de cet emplacement sera d'au moins 1,5 m². Ainsi, à titre d'exemple, un immeuble comptant 15 logements devra au minimum prévoir une emprise de 22,5 m² pour assurer le stationnement des vélos (conçue dans un seul local ou plusieurs locaux).

Pour les bureaux et les services, il est proposé de demander au moins un emplacement pour vélo (toujours d'au moins 1,5 m²) par tranche de 100 m² de surface de plancher créée ou aménagée.

En zone UD, il convient, par ailleurs, d'assouplir la règle fixée demandant au moins une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction pour les établissements recevant du public, sachant que ces derniers sont peu nombreux en zone UD et peuvent être desservis par le transport collectif urbain qui offre une alternative au déplacement en véhicule. Il est donc proposé de demander une place par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction (au lieu de 25 m²). Cet ajustement concourt aussi à la réduction de la consommation d'espaces pour créer du stationnement qui n'est pas réellement utilisé en continu.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

La rédaction des dispositions générales (p.4 du règlement) est complétée de la formule suivante :

- La rédaction de l'article 12 de la zone UA est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;
. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction ;
. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m2 par vélo) par tranche de 100 m2 de surface de la construction.

(...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UB est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;
. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction ;
. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m2 par vélo) par tranche de 100 m2 de surface de la construction.

(...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UC est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;
. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m2 par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher de la construction ;
. au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m2 par vélo) par tranche de 100 m2 de surface de la construction.

(...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UD est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement ;
 - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.***
 - pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction ;
 - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m² par vélo) par tranche de 100 m² de surface de la construction.***
 - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.
 - pour les établissements recevant du public,
 - . 1 place de stationnement par tranche de ~~25~~ ***100 m²*** de surface de plancher de la construction.
- (...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UE est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction ;
 - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m² par vélo) par tranche de 100 m² de surface de la construction.***
- (...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone UI est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction ;
 - . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m² par vélo) par tranche de 100 m² de surface de la construction.***
- (...)

- La rédaction de l'article 12 de la zone AU est rectifiée de la manière suivante (le texte ajouté figure ci-après en gras italique) à l'alinéa correspondant :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

(...)

De plus, dans le secteur 1AUe :

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux **ou de services**,
- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction ;
- . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m² par vélo) par tranche de 100 m² de surface de la construction.***

(...)

De plus, dans les secteurs 1AUh et 2AUh :

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation,
- . 1,5 place de stationnement pour les logements de 2 pièces et moins, 2 places de stationnement pour les logements de 3 pièces et plus ;
- . ***au moins une place de stationnement d'un vélo (au minimum 1,5 m² par vélo) par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.***

(...)

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

3 - PRÉCISION RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UI (secteur Ulp)

La zone UI du PLU correspond à un secteur voué à des activités économiques, à savoir ici des activités industrielles. Elle regroupe le site historiquement occupé par la plate-forme chimique située entre la RD200 et l'Oise. Elle comprend notamment un secteur Ulp correspondant à une aire de stockage de véhicules (poids-lourds) en lien avec l'activité industrielle de la plate-forme chimique, ce secteur n'ayant pas vocation à accueillir de constructions lourdes.

Dans ce secteur Ulp, ne sont admis que les équipements d'infrastructures nécessaires à la gestion de l'aire de stockage de poids-lourds fonctionnant en lien avec l'activité de la plate-forme chimique, comme précisé à l'article 2 du règlement.

Il s'avère aujourd'hui que cet espace a un usage plus large que celui constaté au moment de l'élaboration du PLU, il y a 15 ans. En effet, il est toujours utilisé pour le stationnement des poids-lourds mais pas nécessairement ceux liés à la plate-forme chimique qui a aménagé un autre espace à cet effet à l'intérieur de l'emprise de son site pour répondre à un objectif d'amélioration de la sécurité, mais également par d'autres véhicules légers ou encore des véhicules de transport routier de voyageurs. Il paraît donc plus logique de parler ici d'aire de stationnement de véhicules au lieu d'aire de stockage de poids-lourds et de supprimer la notion de lien avec l'activité de la plate-forme chimique. En outre, compte tenu de l'emprise assez importante qu'elle représente, sans aucun usage autre que le stationnement de véhicules, il est envisagé réaliser ici des installations de type ombrière sur lesquelles pourraient être placées des dispositifs de valorisation des énergies renouvelables (solaires) tout en conservant la possibilité de stationner dessous. Ces ombrières photovoltaïques permettent donc une valorisation de l'énergie renouvelable sur des emprises déjà artificialisées et ici dans un environnement largement bâti à vocation industrielle. Elles présentent donc un intérêt collectif. Les éventuelles difficultés d'insertion au site de ce type d'ouvrage sont donc limitées.



Exemple d'ombrière photovoltaïque sur une aire de stationnement.

Afin d'autoriser cette évolution possible de l'occupation des sols dans le secteur Ulp, il convient donc de reprendre la rédaction de ce qui est admis sous conditions à l'article 2, en précisant qu'il s'agit d'équipements d'infrastructure nécessaires à la gestion de l'aire de stationnement des véhicules (couverte ou non), pouvant recevoir des installations présentant un intérêt collectif notamment en matière de production d'énergie renouvelable.

Il est donc proposé d'apporter cette précision à la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone UI.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 2 de la zone UI, secteur UIp, est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique ou barré) :

(...)

Dans le secteur UIp :

- les équipements d'infrastructure nécessaires à la gestion de l'aire de ~~stockage des poids lourds~~ ***stationnement des véhicules (couverte ou non)*** ~~fonctionnant en lien avec l'activité de la plate-~~
~~forme chimique,~~ ***pouvant recevoir des installations présentant un intérêt collectif notamment***
en matière de production d'énergie renouvelable.

(...)

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

4 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE AU (secteur 1AUe)

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. La zone AU est divisée en 3 secteurs. Il est ainsi délimité un secteur 1AUe est destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme. Il est situé dans la partie sud-ouest du territoire communal, dans le prolongement de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise.

Actuellement, dans ce secteur 1AUe, sont admis sous conditions les aménagements et opérations de constructions à usage d'activités (bureaux, artisanat ou entrepôt, commerciales de grande distribution assurant la diffusion ou la vente d'équipements ou de fournitures industriels ou professionnels). Ne sont pas admises les constructions et installations à usage d'activités industrielles alors même que celles-ci sont admises dans la zone d'activités limitrophes situées sur la commune voisine de Nogent-sur-Oise.

Dans un souci d'harmonisation des règles d'urbanisme applicables à cet ensemble économique important à l'échelle de l'agglomération creilloise où se trouvent déjà plusieurs activités industrielles, d'autant plus qu'il reste à l'écart des secteurs habités, et afin de tenir compte du fait que certaines activités de type PME-PMI sont répertoriées comme activités industrielles sans pour autant correspondre à des grands établissements, il est donc proposé d'ajouter la possibilité d'accueillir des activités industrielles dans le secteur 1AUe.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 2 de la zone AU, secteur 1AUe, est rectifiée de la manière suivante (le texte modifié ou ajouté figure ci-après en gras italique) :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur 1AUe :

- les aménagements et opérations de constructions à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces réalisations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions et installations à usage *industriel*, artisanal ou d'entrepôt, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration.
- les constructions et installations commerciales de grande distribution assurant la diffusion ou la vente d'équipements ou de fournitures industriels ou professionnels.

(...)

La rédaction de l'article n'est pas modifiée.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

12U12

Modification n°2

ADDITIF-RECTIFICATIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Date d'origine :
Septembre 2013**2**

PLU approuvé le 9 octobre 2006 - Etude réalisée par Urba-Services, Cabinet de conseils en urbanisme

Modification n°1 approuvée le 30 Mars 2009 - Etude réalisée par l'agence d'urbanisme ARVAL SARL

**MODIFICATION n°2 : APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale du ~~23~~ SEP. 2013**

Urbanistes :

Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD

3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS

Téléphone : 03-44-94-72-16

Fax: 03-44-39-04-61

Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

COMMUNE DE VILLERS-SAINT-PAUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT (Tableau de synthèse des principales règles)

	ZONES URBAINES								ZONES NATURELLES		
	UA	UB	UC	UD	UE	UI	UJ	UP	AU	A	N
Vocation (Articles 1 et 2)	Zone centrale, noyau ancien	Zone mixte (bâti édifié en ordre discontinu)	Zone d'habitat collectif	Zone pavillonnaire UDa : secteur d'habitat groupé	Zone d'activités économiques non nuisantes	Zone d'activités industrielles UIa : secteur dense (plateforme chimique) UIp : aire de stockage de poids lourds UIz : secteur soumis à des risques technologiques UIaz : secteur dense et soumis à des risques technologiques	Zone de camping-caravaning	Zone d'équipements publics	Zone de développement futur : 1 AUe : activités économiques (court terme) 1 AUh : habitat (court terme) ; d'aménagement présentés dans le PLU 2 AUh : habitat (long terme)	Zone agricole	Zone naturelle Na : soumis à des nuisances (RD 200) Ni : zone rouge du PPRJ Nj : jardins familiaux Nr : crassier
Caractéristiques des terrains (Article 5)	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Implantation par rapport aux voies publiques (Article 6)	Alignement Profondeur constructible de 40 m	Alignement ou retrait de 5 m minimum Profondeur constructible de 40 m	Alignement ou retrait de 3 m minimum	Retrait de 5 m minimum Profondeur constructible de 35 m	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Alignement ou retrait de 3 m minimum	1 AUe : retrait de 10 m minimum 1 AUh : retrait de 5 m minimum 2 AUh : alignement ou retrait de 5 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 5 m minimum
Implantation par rapport aux limites séparatives (Article 7)	Implantation sur une limite au moins Si retrait : 3 m minimum	En limite ou en retrait de 3 m minimum	En limite ou en retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En limite ou en retrait de 3 m minimum	En limite ou en retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En retrait de 3 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En limite ou en retrait de 3 m minimum	1 AUe : en retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment) 1 AUh et 2 AUh : en limite ou en retrait de 2,50 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 5 m minimum
Emprise au sol (Article 9)	50 %	40 %	40 %	30 %	50 %	UI et UIz : 50 % UIa, UIaz et UIp : NR	NR	NR	1 AUe : 50 % 1 AUh : 30 % 2 AUh : NR	NR	NR
Hauteur (au faîtage) (Article 10)	14 m	11 m	20 m	10 m	10 m	UI, UIp et UIz : 12 m UIa et UIaz : 20 m	7 m	12 m	1 AUe : 10 m 1 AUh : 13 m 2 AUh : NR	15 m pour bâtiments agricoles 7 m pour habitation	NR
COS (Article 14)	1	0,5	NR	UD : 0,3 UDa : 0,4	0,8 pour bureaux, commerces, hôtellerie,.... 3 m ² /m ² pour activités artisanales, entrepôts,....	UI et UIz : 3 m ² /m ² UIa, UIaz et UIp : NR	NR	NR	1 AUe : 0,5 pour bureaux et 3 m ² /m ² pour autres activités 1 AUh : 0,25 2 AUh : 0	NR	NR

NR : non réglementé

***Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Ville de
VILLERS-SAINT-PAUL - Oise (60 870) -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Septembre 2013

Le Plan Local d'Urbanisme de Villers-Saint-Paul a été approuvé le 9 octobre 2006 et qui a fait l'objet d'une première modification approuvée le 30 mars 2009.

La commune de Villers-Saint-Paul n'est pas soumise aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé. En revanche, le SCOT est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Creil.

Depuis la mise en œuvre du P.L.U., il s'avère que plusieurs dispositions du règlement des zones urbaines ou à urbaniser, relatives à des renvois à des articles du code de l'urbanisme dont les numéros de codification ont changé, relatives au traitement des eaux pluviales, relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, relatives à l'aspect extérieur des constructions, relatives au stationnement, méritent d'être ajustées ou précisées. En outre, dans la zone UA, une précision est à apporter à la règle d'implantation des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies et emprises publiques tandis que, dans la zone UC englobant les immeubles collectifs d'architecture, des adaptations à l'article 11 méritent d'être apportées. La Ville de Villers-Saint-Paul a donc décidé d'engager une seconde modification de son P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification du P.L.U., suivant les dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. Le projet de modification n°2 du P.L.U. a fait l'objet d'une enquête publique du 13 mai au 15 juin 2013, à l'issue de laquelle le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU P.L.U.

Huit types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement réglementaire à l'article 1 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ et UP afin de remplacer par la formule suivante « suivant la réglementation en vigueur », les renvois à des articles du code de l'urbanisme, émis pour plusieurs types d'usage des sols interdits.
- 2 - Ajustement réglementaire à l'article 2 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UP, AU, A et N afin de supprimer des renvois à des articles du code de l'urbanisme, émis pour plusieurs types d'usage des sols admis sous conditions, alors que ces points sont à traiter dans les dispositions générales du règlement.
- 3 - Précision réglementaire à l'article 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UP, AU, A et N afin de traduire les dispositions du schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Creilloise (CAC) en ce qui concerne le traitement des eaux pluviales.
- 4 - Ajout d'un schéma illustrant la règle fixée à l'article 8 des zones UA, UB, UC, UD et AU.
- 5 - Ajustements réglementaires à l'article 11 (aspect extérieur des constructions) des zones UA, UB, UC et UD concernant la hauteur du plancher bas d'une construction par rapport au terrain naturel, les linteaux et les claustras, l'interdiction des débords de toiture sur pignon.
- 6 - Précision réglementaire à l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE et UP concernant la surface de plancher attachée au nombre de places de stationnement demandées.

7 - Complément réglementaire apporté aux conditions d'implantation des constructions par rapport à la voie ouverte à la circulation publique en zone UA afin de mieux prendre en compte le cas des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

8 - Rectification réglementaire à l'article 11 de la zone UC relatif à l'aspect des matériaux autorisés et aux pentes des toitures.

9 - Ajustement réglementaire à l'article 9 de la zone UC concernant l'emprise au sol des constructions.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°2 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement, il n'y a donc pas de démarche d'évaluation environnementale menée dans le cadre de cette procédure de modification du P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L.121-10 III du code de l'urbanisme.

En outre, la modification a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2012. Il n'y a donc pas obligation de saisir l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale au cas par cas.

1 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 1 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ ET UP

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

Les zones UE et UI du P.L.U. correspondent à des secteurs voués à des activités économiques, en distinguant celles ne produisant pas ou peu de nuisances, de celles plus industrielles en mesure d'engendrer des nuisances.

La zone UJ du P.L.U. correspond au secteur de camping-caravaning autorisé sur le territoire communal.

La zone UP du P.L.U. correspond aux terrains qui regroupent essentiellement des équipements publics.

L'article 1 de ces zones définit les occupations et les utilisations du sol interdites. Pour plusieurs de ces occupations et utilisations du sol interdites (les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les garages de caravanes à ciel ouvert, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports les affouillements et exhaussements du sol), il fait référence à des articles du code l'urbanisme qui ont fait l'objet de modification de leur codification comme par exemple les articles R.441-1, R.442-2, R.443-13-1°, R.444-1. En conséquence, la compréhension et l'interprétation du règlement actuel peuvent être confuses.

Il est donc proposé soit de supprimer le renvoi à ces articles du code de l'urbanisme, soit de remplacer le renvoi à ces articles du code de l'urbanisme par la formule « suivant la réglementation en vigueur », sans pour autant que cela ne remette en cause ce l'utilisation ou l'occupation des sols interdit dans chacune des zones concernées. Cette formule a l'avantage de ne pas prêter à confusion, en cas de changement de codification sur le type d'usage des sols dont il fait mention au règlement du PLU.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 1 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI ET UP est rectifiée de la manière suivante aux alinéas correspondants :

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

(...)

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

- les garages de caravanes à ciel ouvert.

- les habitations légères de loisirs.

- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports suivant la réglementation en vigueur et dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération de construction.

(...)

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

2 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 2 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ, UP, AU, A ET N

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

Les zones UE et UI du P.L.U. correspondent à des secteurs voués à des activités économiques, en distinguant celles ne produisant pas ou peu de nuisances, de celles plus industrielles en mesure d'engendrer des nuisances.

La zone UJ du P.L.U. correspond au secteur de camping-caravaning autorisé sur le territoire communal.

La zone UP du P.L.U. correspond aux terrains qui regroupent essentiellement des équipements publics.

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages.

L'article 2 de ces zones définit les occupations et les utilisations du sol admises sous conditions. Il se compose, dans une première rubrique, d'un rappel sur la réglementation s'appliquant pour l'édification de clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les ravalements en renvoyant à des articles du code de l'urbanisme qui ont changé de codification comme par exemple les articles R.441-1, R.442-1, R.430-1, R.422-2. En conséquence, la compréhension et l'interprétation du règlement actuel peuvent être confuses.

Il convient de rappeler que le règlement du PLU comporte un premier titre appelée « Dispositions générales », lui-même composé de plusieurs articles dont un article 6 qui rappelle déjà l'application d'un permis de démolir sur le territoire communal. Il n'est pas donc utile de retrouver cet alinéa dans la rubrique « Rappels » de l'article 2 des zones concernées.

En ce qui concerne, les rappels sur l'édification de clôtures, les installations et travaux divers, les ravalements, il est proposé de le faire figurer après l'article 7 des dispositions générales du règlement.

En conséquence, la rubrique « Rappels » figurant à l'article 2 de chacune des zones du règlement est supprimée.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

La rédaction des dispositions générales (p.4 du règlement) est complétée de la formule suivante :

RAPPELS :

- Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et des textes subséquents, suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.
- Les installations et travaux divers peuvent être soumis à un permis d'aménager, à un permis de construire ou à une déclaration suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements sont soumis à une déclaration préalable suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La rédaction de l'article 2 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ, UP, AU, A ET N est rectifiée en supprimant la rubrique « Rappels » figurant en première partie de l'article.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

3 - PRECISION REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 4 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ, UP, AU, A ET N

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

Les zones UE et UI du P.L.U. correspondent à des secteurs voués à des activités économiques, en distinguant celles ne produisant pas ou peu de nuisances, de celles plus industrielles en mesure d'engendrer des nuisances.

La zone UJ du P.L.U. correspond au secteur de camping-caravaning autorisé sur le territoire communal.

La zone UP du P.L.U. correspond aux terrains qui regroupent essentiellement des équipements publics.

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

La zone A est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages.

L'article 4 de ces zones définit les conditions de desserte par les réseaux avec une rubrique relative à l'assainissement et une sous-rubrique relative aux eaux pluviales. Depuis l'entrée en vigueur du PLU, la Communauté d'Agglomération Creilloise (CAC) qui a la compétence en matière d'assainissement des eaux, a élaboré son schéma d'assainissement (approuvé en date du 19 mai 2008) qui prévoit notamment pour les eaux pluviales un principe de conservation à la parcelle en fonction de la superficie du terrain. Dès lors, le rejet vers le réseau public n'est plus autorisé de manière systématique.

Le PLU de Villers-Saint-Paul fait l'objet d'une mise à jour, menée parallèlement à la procédure de modification n°2. Cette mise à jour vise à joindre le schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération à l'annexe sanitaire du dossier PLU.

Il est donc proposé d'apporter cette précision à la rédaction de l'article 4 du règlement de chacune des zones concernées, en demandant à ce que les eaux pluviales soient gérées suivant les dispositions fixées par le schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération. Il est rappelé que les dispositions de ce schéma d'assainissement prévoient notamment :

- pour toutes surfaces nouvellement imperméabilisées, les eaux pluviales seront traitées sur le terrain ;
- sur les terrains d'au moins 700 m², les eaux pluviales résultant de surfaces déjà imperméabilisées, démolies et reconstruites ou dont l'imperméabilisation est augmentée, dites imperméabilisations réaménagées, seront traitées sur le terrain ;
- sur les terrains d'au moins 1 500 m², dans tous les cas, les eaux pluviales seront traitées sur le terrain.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ, UP, AU, A ET N est rectifiée de la manière suivante pour la sous-rubrique « Eaux Pluviales » :

Les eaux pluviales doivent être gérées suivant les dispositions fixées par le schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération, annexé au dossier PLU (voir annexe sanitaire mise à jour en 2013).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

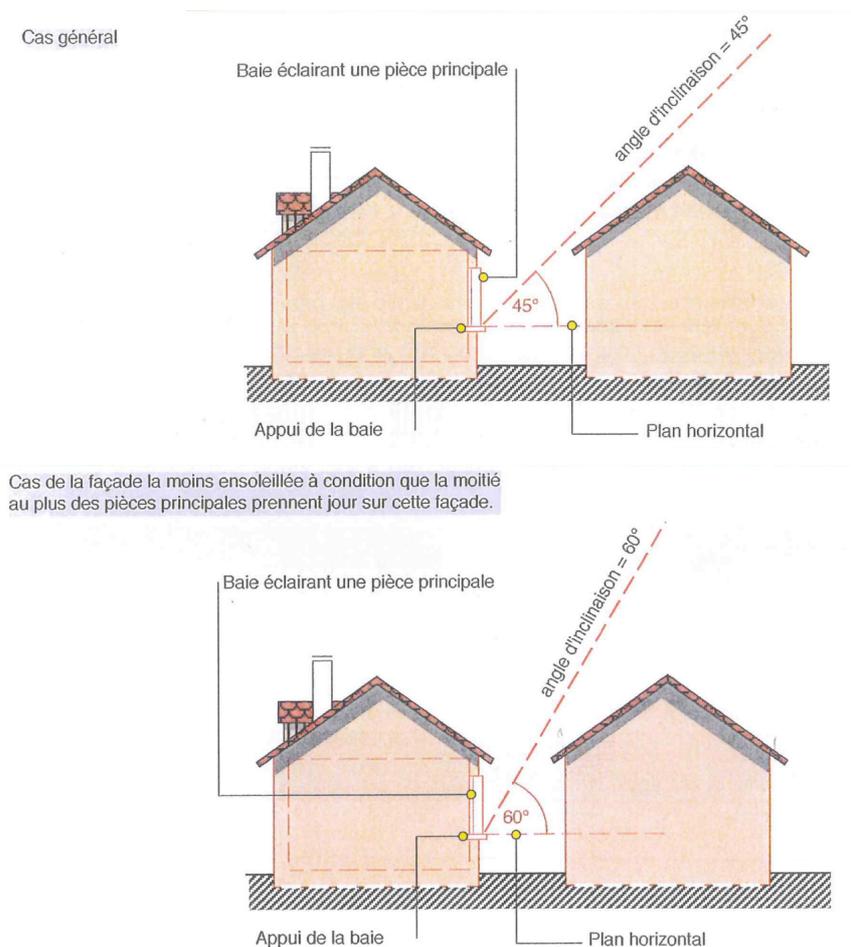
4 - AJUSTEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 8 DES ZONES UA, UB, UC, UD ET AU

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

L'article 8 du règlement fixe des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. La formule choisie s'appuie sur les dispositions des règles générales d'urbanisme et n'est pas aisée à expliquer pour des non-initiés.

Afin de rendre plus facilement compréhensible cette règle sans la modifier, il est proposé d'ajouter le schéma suivant en annexe du règlement :



MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 8 des zones UA, UB, UC, UD ET AU est complétée de la manière suivante, en renvoyant au schéma ci-dessus qui sera annexé au règlement du P.L.U :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe). Voir schéma figurant en annexe du présent règlement.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Voir schéma figurant en annexe du présent règlement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La rédaction de l'article n'est pas modifiée.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

5 - AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES À L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC ET UD

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

Les dispositions de l'article 11 (aspect extérieur) se décomposent en plusieurs rubriques. Une rubrique porte sur le traitement des sous-sols en demandant notamment que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne soit pas supérieur à 0,60 m par rapport au terrain naturel à l'endroit le plus défavorable et les parties de la construction apparentes seront traitées à l'identique du restant de la façade.

Il s'avère que l'application de cette règle n'est pas toujours évidente au regard des terrains pentus lorsqu'ils sont situés sur le coteau, faisant que le niveau de la dalle du rez-de-chaussée dépasse 0,60 mètre de hauteur ou encore du caractère humide des terrains situés dans les parties basses de la ville ou à proximité de la Brèche, pouvant nécessiter des sous-sols surélevés.

Il est donc proposé de simplifier la règle en demandant uniquement que les parties de la construction apparentes soient traitées avec autant de soin que le reste de la construction (1^{er} alinéa figurant actuellement au règlement), dans un souci de bonne insertion du bâti.

La rubrique « Menuiseries » fixe une règle qui interdit les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras. Il s'avère que les claustras qui peuvent correspondre à des parapets ou à des murs séparatifs extérieurs ou encore à divers ouvrages à claire-voie peuvent avoir leur utilité, à l'échelle d'un bâtiment.

Il paraît donc utile de préciser la règle en indiquant que les claustras interdits sur les ouvertures des constructions sont interdits.

La rubrique « Toitures » fixe une règle qui interdit les débords de toiture sur pignon. Pour autant, cette technique de construction peut être utile, plus particulièrement pour éviter le ruissellement des eaux pluviales le long des pignons, ce qui peut engendrer des problèmes d'infiltration et d'humidité et altérer l'aspect du pignon.

Il est proposé de remplacer cette règle, par une formule indiquant qu'en cas de débord de la toiture sur le pignon, celui-ci est limité à un chevron de la charpente, soit généralement quelques dizaines de centimètres respectant en cela les caractéristiques de l'architecture locale.

MODIFICATIONS APPORTEES AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, UC et UD est remaniée de la manière suivante, pour la rubrique « Sous-Sols » dans laquelle est supprimée le second alinéa :

SOUS-SOLS :

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

- La rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, UC et UD est remaniée de la manière suivante, au premier alinéa de la rubrique « Menuiseries » :

MENUISERIES :

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras installés sur les ouvertures des constructions sont interdits.

- La rédaction de l'article 11 des zones UA, UB, UC et UD est remaniée de la manière suivante, au quatrième alinéa de la rubrique « Toitures » :

TOITURES :

(...)

Tout débord de la toiture sur le pignon est limité à un chevron de la charpente.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

6 - PRECISION REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ, UP ET AU

Les zones UA, UB, UC et UD du P.L.U. englobent les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, en les différenciant suivant leur typologie rattachée à leur période de réalisation.

Les zones UE et UI du P.L.U. correspondent à des secteurs voués à des activités économiques, en distinguant celles ne produisant pas ou peu de nuisances, de celles plus industrielles en mesure d'engendrer des nuisances.

La zone UJ du P.L.U. correspond au secteur de camping-caravaning autorisé sur le territoire communal.

La zone UP du P.L.U. correspond aux terrains qui regroupent essentiellement des équipements publics.

La zone AU rassemble les terrains destinés à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

L'article 12 du règlement fixe des dispositions impliquant la création d'un nombre minimal de places de stationnement en fonction de la surface hors œuvre nette de la construction. Il s'avère que cette surface hors œuvre nette a été supprimée du code de l'urbanisme et remplacée par la notion de surface de plancher.

Il est donc proposé de rectifier en conséquence la rédaction de l'article 12 des zones concernées faisant référence à la surface hors œuvre nette, en remplaçant par ce terme par « surface de plancher de la construction ».

Par ailleurs, dans les zones UA, UB, UC, UD et UP, il est fixé une règle demandant au minimum 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface d'une construction de type établissement recevant du public, place aménagée sur l'emprise de la propriété. Il s'avère que cette règle n'est pas adaptée aux besoins souvent importants en stationnement induits par ce type d'établissements, ce qui pose de sérieux problèmes de stationnement et de circulations aux abords de tels équipements où le stationnement est alors renvoyé sur l'espace public.

Il est donc proposé de ramener le ratio à au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher d'un établissement recevant du public. Ce ratio permet donc d'accroître le nombre de places de stationnement à réaliser dans l'emprise de la propriété recevant l'établissement.

MODIFICATIONS APPORTEES AU RÈGLEMENT

- La rédaction de l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ, UP et AU est rectifiée en remplaçant le terme de « surface hors œuvre nette » par le terme « surface de plancher de la construction ».

- La rédaction de l'article 12 des zones UA, UB, UC, UD ET UP est ajustée en ce qui concerne les établissements recevant du public. La nouvelle rédaction est la suivante :

pour les établissements recevant du public,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

7 - PRECISION REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA

La zone UA du P.L.U. englobe les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, correspondant au noyau ancien de la commune. Les constructions y sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies et constituent des fronts bâtis continus.

Les dispositions de l'article 6 de cette zone définissent une bande de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, pour les constructions à usage d'habitation. Au-delà de cette bande de 30 mètres, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes restent autorisées.

Il s'avère que la rédaction actuelle rend possible toute extension des constructions à usage d'habitation réalisée depuis l'entrée en vigueur du PLU, au-delà de cette bande de 30 mètres. Il est donc proposé de préciser que la disposition interdisant les constructions à usage d'habitation au delà de la bande des 30 mètres, ne s'appliquent pas aux extensions des constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sous-entendu le 9 octobre 2006.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 6 de la zone UA est complétée à l'avant dernier alinéa, de la manière suivante :

(...)

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

8 - AJUSTEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UC

La zone UC du P.L.U. englobe les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, correspondant principalement à des immeubles collectifs à usage d'habitation.

Le tissu urbain de cette zone est donc assez spécifique en comparaison du reste de la trame urbaine. La typologie architecturale du bâti fait assez peu référence aux caractéristiques locales en ayant admis des bâtiments à toits plats, le recours à des matériaux et à des teintes relativement disparates par exemple.

Les dispositions de l'article 11 ne tiennent pas compte de cette spécificité urbaine et architecturale de la zone UC, alors même qu'elle présente un intérêt notamment par rapport au déploiement d'une architecture contemporaine visant à répondre à des exigences de performance énergétique, est aujourd'hui clairement acceptées dans la lecture de la ville.

Il est donc proposé d'assouplir les dispositions réglementaires de l'article 11 de la zone UC en ce qui concerne les matériaux et les toitures. Ainsi, les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans renvoyer à des teintes et en admettant aussi d'autres matériaux telles que les bardages peints ou en bois naturel. L'alinéa sur les maçonneries en briques peut être supprimé dans la mesure où ce type de matériau n'est pas dominant sur la zone.

En outre, concernant la toiture des constructions, au regard de ce qui existe, il est également proposé d'assouplir les règles, plus particulièrement en retirant l'obligation de pente minimale à 30°, de ne faisant plus référence à des types tuiles à utiliser.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 11 de la zone UC est rectifiée de la manière suivante, aux rubriques « Matériaux » et « Toitures » :

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés ou encore de bardage peints ou en bois naturel. Les constructions nouvelles pourront être réalisées en bardage bois.

TOITURES

La couverture des constructions aura une teinte unique hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables, devant cependant avoir des teintes proches avec le reste de la toiture ; hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité naturelle à l'intérieur du bâtiment ; et hors dispositifs spécifiques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de la construction. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

9 - AJUSTEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UC

La zone UC du P.L.U. englobe les tissus urbanisés à usage mixte du territoire communal, correspondant principalement à des immeubles collectifs à usage d'habitation.

Le tissu urbain de cette zone est donc assez spécifique en comparaison du reste de la trame urbaine. La typologie architecturale du bâti fait assez peu référence aux caractéristiques locales en ayant admis des bâtiments à toits plats, le recours à des matériaux et à des teintes relativement disparates par exemple.

Les dispositions de l'article 9 ne tiennent pas compte de cette spécificité de la zone UC, en limitant l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 30% de la surface totale du terrain.

Suivant les récentes dispositions législatives visant à modérer la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines, il paraît opportun d'admettre une relative densification des constructions au sein des espaces déjà consommés par l'urbanisation, ce qui peut être le cas dans la zone UC.

Il est donc proposé d'augmenter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 40% de la surface totale du terrain. Cette augmentation est modérée et permet, sur ces tissus urbains dominés par l'habitat collectif, de maintenir une part significative d'espaces non bâtis dans un souci de préservation d'une cohérence globale entre immeubles, stationnement, emprises publiques et espaces verts, équipements notamment.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 9 de la zone UC est rectifiée de la manière suivante :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

MODIFICATION APPORTEE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le tableau de synthèse (p.88 du rapport de présentation) des principales règles définies au règlement est rectifié pour la zone UC, en précisant que l'emprise au sol est de 40%.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

Ville de VILLERS-SAINT-PAUL

Place François Mitterrand
BP50009
60872 RIEUX Cedex

PLAN LOCAL D'URBANISME

06U08

Modification n°1

ADDITIF-RECTIFICATIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Date d'origine :
Mars 2009

2

PLU approuvé le 9 octobre 2006 - Etude réalisée par Urba-Services, Cabinet de conseils en urbanisme

**MODIFICATION n°1 : APPROBATION - Dossier annexé
à la délibération municipale du ...30 Mars 2009**

Urbanistes :

Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - PIEL - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Il est précisé que lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, la continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale d'une hauteur minimale de 1,00 m, et d'une hauteur maximale de 1,80 m. Cette règle vise à éviter une dislocation des continuités bâties le long des voies, et à terme la perte du caractère traditionnel qui constitue l'identité de la partie ancienne de l'agglomération.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Cette profondeur constructible est fixée à **30 mètres** en zone UA, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant *et de la configuration parcellaire composée de plusieurs terrains ayant une forme très allongée vers les cœurs d'îlots.*

Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'agissant de l'implantation par rapport aux limites séparatives, le contact avec au moins une limite latérale est *requis sur les terrains d'une largeur inférieure à 15 mètres.* Cette réglementation qui est à l'image de l'existant, vise principalement à préserver et renforcer le caractère de front bâti continu de la zone UA. Elle a pour objet d'éviter une dispersion du bâti sur le terrain et de conserver une harmonie du tissu bâti dans la zone ancienne. *Toutefois, sur les terrains plus larges, il est admis un retrait par rapport aux limites séparatives dès lors que la construction n'est pas implantée à l'alignement sur la rue où la continuité du front bâti sera alors assurée par la clôture.*

Compte tenu du profil actuel de la zone UA, l'édification des constructions en ordre continu d'une limite latérale à l'autre est autorisée, la zone se caractérisant par des séquences bâties relativement continues.

Des ajustements ont là aussi été décidés quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ; il s'agit d'assurer un certain confort au bâti existant et de ne pas compromettre son évolution.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité. La volonté en zone UA est de conserver l'équilibre actuel du parcellaire et d'empêcher que deux modules de parcelles très différents s'opposent ; c'est la raison pour laquelle l'emprise au sol a été fixée à 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ces emprises ont été fixées en fonction de l'existant, et se justifient par la fonction centrale de la zone UA qui implique une affirmation de la trame bâtie.

Vocation de la zone

Dans la mesure où la fonction « habitat » est prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait se révéler incompatible avec le voisinage en raison des nuisances occasionnées. De plus, les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, ainsi que les hôtels et restaurants notamment, sont interdits ; il est considéré en effet que la zone UB a moins vocation que la zone UA, ou d'autres zones spécialisées, à accueillir des établissements favorisant une dynamisation urbaine.

Implantation des constructions

Les règles édictées en matière d'implantation des constructions sont à l'image de l'existant et permettent, en conséquence, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, ce pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en zone UA (risque de dégradation de la trame bâtie). Cette profondeur constructible est fixée à **30 mètres** en zone UB, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant **et de la configuration parcellaire composée de plusieurs terrains ayant une forme très allongée vers les cœurs d'îlots**. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont un certain nombre de constructions existantes en zone UB. Une marge minimale de 3 m est requise pour les constructions non contiguës aux limites séparatives.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité, de la même manière qu'en zone UA. La volonté de conservation de l'équilibre actuel du parcellaire en zone UB a conduit à fixer une emprise au sol maximale de 40 % de la surface totale du terrain pour l'ensemble des constructions.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UB est fixée à 11 m au faîtage. La hauteur maximale déterminée ici, plus faible qu'en zone UA, a pour objet de respecter l'épannelage du bâti existant dans la zone. L'édification de constructions plus hautes serait susceptible de désorganiser la trame bâtie et ainsi d'accentuer les difficultés de lisibilité urbaine dans cette zone.

L'implantation des constructions sur une limite séparative est autorisée, constatant que beaucoup de constructions en zone UD sont implantées de la sorte. *En revanche, l'édification d'une construction de limite à limite est autorisée que pour les terrains ayant une longueur de façade inférieure à 12 mètres (peu nombreux dans cette zone) afin de limiter la constitution de front bâti continu qui remettrait en cause le maintien d'un tissu urbain aéré.*

L'implantation des annexes aux habitations est réglementée de manière analogue aux zones UA et UB ; elles devront être édifiées, pour des raisons esthétiques d'intégration des petits volumes bâtis, en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale en zone UD est fixée à 30 % de la surface totale du terrain. Cette règle vise à respecter la densité d'occupation du sol relativement faible qui caractérise aujourd'hui les secteurs pavillonnaires.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions offrent un aspect homogène tant sur le plan de la hauteur que de l'aspect architectural. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 m au faîtage.

Une hauteur maximale de 5 m au faîtage est fixée pour les bâtiments annexes lorsque ceux-ci sont indépendants de la construction principale ; cette règle vise à éviter l'édification d'annexes isolées trop volumineuses.

Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont dans semblables à celles édictées en zone UB. Une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain est recherchée.

Espaces libres

Les jardins situés au sein du lotissement des Prés Roseaux (secteur UDa), entre la voie ferrée et la plate-forme chimique, sont rendus inconstructibles au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme ; ils permettent une relative « aération » du lotissement, qui est déjà très dense.

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 0,3 en zone UD ; il est porté à 0,4 dans le secteur UDa qui présente une densité plus importante.

Accès et voirie

Pour des raisons évidentes de sécurité, aucun accès direct sur la RD 200 n'est autorisé.

Implantation des constructions

Une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement est exigée pour l'implantation de toute construction en zone UE, elle est portée à 20 mètres s'agissant de la RD200 *sauf si le terrain est également bordé d'une autre voie publique, auquel cas la distance minimale d'implantation est de 10 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies.*

Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre pourra être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 50 % de la surface totale du terrain. Cette emprise a été déterminée en fonction de l'image urbaine existante ou projetée, des secteurs concernés.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions autorisées dans la zone ne pourront excéder une hauteur de 10 m au faîtage. La volumétrie ainsi définie correspond au gabarit attendu des bâtiments autorisés ; elle permet en outre une articulation visuelle avec le bâti environnant (les secteurs UE étant situés au contact direct de la ville).

Aspect extérieur des constructions

Dans un souci d'esthétique et de qualité d'insertion du bâti, les bâtiments à usage d'activité devront utiliser des tonalités différentes afin d'éviter l'effet de masse ; les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites. *Le traitement des façades ou pignons donnant sur la RD200 sera particulièrement soigné ; le nombre de teintes est limité à 2 avec une troisième teinte admise dans la limite de 25% de la surface de la façade.*

Concernant les clôtures, la nature des grillages est réglementée. Ils seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur. Cette règle proscrie les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide se dégradant rapidement avec le temps.

Jugées peu esthétiques, les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont par ailleurs interdites.

**Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme**

Ville de
VILLERS-SAINT-PAUL - Oise (60 870) -

PROJET DE

**NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Novembre 2008

Le Plan Local d'Urbanisme de Villers-Saint-Paul a été approuvé le 9 octobre 2006.

La commune de Villers-Saint-Paul n'est pas soumise aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (remplaçant le schéma directeur dans le cadre de la loi SRU) approuvé. En revanche, le SCOT est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Creil.

Depuis la mise en œuvre du P.L.U., il s'avère que plusieurs dispositions du règlement relatives aux conditions d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques en zones urbaines, à l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA, à l'implantation des vérandas en zone UD, à la définition de la hauteur maximale des constructions en zone UD, posent des difficultés d'application, à l'emprise au sol maximale en zone urbaine, ainsi qu'à l'utilisation d'essences végétales régionales. La Ville de Villers-Saint-Paul a décidé d'engager une première modification de son P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification du P.L.U., suivant les dispositions de l'article L.123-19 du code de l'urbanisme.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

Sept types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustement réglementaire à l'article 6 de la zone UE afin de réduire le recul minimal imposé le long de la D200 au sein du périmètre aggloméré.
- 2 - Rectification réglementaire à l'article 11 de la zone UD concernant l'implantation des vérandas.
- 3 - Précision réglementaire à l'article 10 de la zone UD sur les conditions d'application du calcul de la hauteur maximale des constructions autorisées.
- 4 - Rectification réglementaire à l'article 6 des zones UA et UB relatif à la limite de la bande constructible depuis la voie qui dessert le terrain.
- 5 - Complément réglementaire apporté aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA et en zone UD afin de mieux prendre en compte la largeur initiale des terrains.
- 6 - Précision réglementaire à l'article 9 des zones UA, UB et UD concernant la possibilité de dépassement de l'emprise au sol pour des extensions de faible dimension.
- 7 - Rectification réglementaire à l'article 13 des zones urbaines et de la zone à urbaniser portant sur les essences végétales à planter.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou ne comporte pas de graves risques de nuisances.

1 - AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UE

La zone UE du P.L.U. correspond à des secteurs voués à une activité économique. La commune souhaite destiner cette zone à des activités non nuisantes. Elle accueille des activités artisanales, commerciales et tertiaires. Il s'agit des terrains situés sur la frange ouest du territoire communal en limite avec Nogent-sur-Oise, principalement à vocation artisanale, de services et à usage d'activités hôtelières, ainsi que la bande de terrain située entre la RD200 et la ville récemment aménagée en zone commerciale.

Cette zone permet l'implantation de nouvelles activités non nuisantes pour l'essentiel au contact direct des secteurs habités, la RD200 couplée de la voie ferrée au sud marquant assez nettement la limite sud de la ville. La prochaine mise à 2 x 2 voies de cette infrastructure routière sur la totalité de la traversée du territoire communal va conforter cet effet de coupure. Dès lors, les constructions encore possibles sur les terrains situés le long de cette voie, inscrits en zone UE, seront à traiter en tenant compte de cette position valorisante entre son ouverture sur la ville au nord et la recherche d'un effet vitrine sur la RD200.

En effet, l'accès à ces terrains et aux activités qu'ils accueillent ne peut en aucun cas se faire directement depuis la RD200 faisant que l'entrée sur ces activités est renvoyée sur la façade arrière ou sur les façades latérales des constructions par rapport à la façade donnant sur la RD200. Il convient alors d'envisager une emprise suffisante dans cette partie du terrain ouvert sur la ville pour organiser un accès et des conditions de manœuvre des véhicules de qualité, tandis que le traitement de la façade des constructions donnant sur la RD200 mérite d'être convenablement réalisé dans un souci de qualité globale donnée à cette frange sud des secteurs urbanisés.

Les principes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, fixés à l'article 6 de la zone UE, demandent un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement, ce retrait est porté à 20 mètres le long de la RD200. Cette disposition est contraignante, notamment lorsque le terrain se trouve à l'angle de la RD200 et d'une autre voie publique, en réduisant largement l'emprise constructible.

Il est donc proposé de remanier la rédaction du quatrième alinéa de l'article 6 de la zone UE en précisant que le retrait de 20 mètres imposé obligatoirement aux constructions réalisées sur les terrains situés le long de la RD200, est réduit à 10 mètres dès lors que le terrain est également bordé par une autre voie publique le long de laquelle il convient également de respecter un retrait d'au moins 10 mètres. D'ailleurs, plusieurs constructions déjà réalisées en zone UE se trouvent à moins de 20 mètres de l'emprise de la RD200.

En outre, compte tenu de l'effet vitrine de cette voie bordant la ville et des activités économiques qui peuvent s'y développer, il est proposé d'ajouter qu'aucun dépôt de matériaux ou de stockage temporaire lié aux activités autorisées n'est admis dans une bande de 10 mètres comptés depuis l'emprise de la RD200. En conséquence, cette partie de terrain restera non occupée et pourra faire l'objet d'un aménagement qualitatif.

Dans un souci d'une bonne qualité d'ensemble des façades des constructions réalisées en zone UE, le long de la RD200, il est également proposé de compléter la rédaction de l'article 11 de la zone. En effet, les dispositions actuelles ne garantissent pas un agencement adapté de la partie des constructions donnant sur la voie, d'autant plus important qu'il peut s'agir de façade arrière ou latérale du bâtiment réalisé suivant l'implantation choisie.

Il est ainsi proposé d'ajouter au dernier alinéa de l'aspect des constructions que la partie du bâtiment donnant sur la RD200 devra être particulièrement soignée. Le nombre de teintes autorisées sur la façade est limité à 2, sachant qu'une troisième teinte est admise dans la limite de 25% de la surface totale de la façade.

De plus, les façades qui ont une longueur supérieure à 20 mètres, seront rythmées par des détails architecturaux afin de rompre l'uniformité des plans verticaux. Les grands volumes

seront fractionnés soit par leur hauteur, soit par l'emploi de matériaux différenciés, soit par des ruptures sur la façade.

MODIFICATION APPORTEE AU RÉGLEMENT

La rédaction de l'article 6 de la zone UE est rectifiée de la manière suivante au quatrième alinéa :

" Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 mètres de l'emprise de la RD200. Ce retrait est réduit à 10 mètres dès lors que le terrain est également bordé par une autre voie publique le long de laquelle il convient également de respecter un retrait d'au moins 10 mètres".

Il est également ajouté un cinquième alinéa précisant :

"Aucun dépôt de matériaux ou de stockage temporaire lié aux activités autorisées n'est admis dans une bande de 10 mètres comptés depuis l'emprise de la RD200".

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

La rédaction de l'article 11 de la zone UE est complétée, de la manière suivante, après le dernier alinéa sur l'aspect :

" La partie du bâtiment donnant sur la RD200 devra être particulièrement soignée. Le nombre de teintes autorisées sur la façade est limité à 2, sachant qu'une troisième teinte est admise dans la limite de 25% de la surface totale de la façade. Les façades ou pignons donnant sur la RD200 qui ont une longueur supérieure à 20 mètres, seront rythmées par des détails architecturaux afin de rompre l'uniformité des plans verticaux. Les grands volumes seront fractionnés soit par leur hauteur, soit par l'emploi de matériaux différenciés, soit par des ruptures sur la façade".

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

MODIFICATION APPORTEE AU RAPPORT DE PRESENTATION

La rédaction de la page 100 du rapport de présentation justifiant les règles adoptées au P.L.U. dans la zone UE est remaniée en conséquence :

Implantation des constructions

"Une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement est exigée pour l'implantation de toute construction en zone UE, elle est portée à 20 mètres s'agissant de la RD200 sauf si le terrain est également bordé d'une autre voie publique, auquel cas la distance minimale d'implantation est de 10 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies".

Aspect extérieur des constructions

"Dans un souci d'esthétique et de qualité d'insertion du bâti, les bâtiments à usage d'activité devront utiliser des tonalités différentes afin d'éviter l'effet de masse ; les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites. Le traitement des façades ou pignons donnant sur la RD200 sera particulièrement soigné ; le nombre de teintes est limité à 2 avec une troisième teinte admise dans la limite de 25% de la surface de la façade".

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

2 - PRECISION REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UD

La zone UD du P.L.U. correspond aux extensions de l'agglomération, constituées essentiellement d'un habitat de type pavillonnaire. Ces constructions à usage d'habitation présentent une architecture plus contemporaine qu'en zone UA. Le tissu urbain apparaît plus lâche, plus aéré que celui des parties anciennes de la ville, du fait de l'implantation des constructions en retrait des voies et limites séparatives. La zone UD couvre une part importante de la surface agglomérée du territoire communal, en particulier de part et d'autre de la rue Aristide Briand, aux extrémités est et ouest de la ville en continuité de Rieux et de Monchy-Saint-Eloi.

Il convient de préciser qu'une grande partie de la zone UD située au nord de la rue Aristide Briand qui constitue l'axe primaire est-ouest de la ville, s'inscrit à flanc de coteau tourné vers le sud de la butte qui domine la vallée de l'Oise et annonce l'ensemble boisée du Bois des Côtes entre la vallée de l'Oise et le Clermontois. Dès lors, la disposition du bâti qui s'est développé sur ces terrains relativement pentus est assez disparate, de même que la trame viaire qui permet d'accéder à ces terrains tient compte de la pente. En conséquence, suivant la position où l'on se trouve par rapport à la pente la partie arrière des terrains construits peut être largement visible depuis la rue. C'est notamment le cas dans les opérations de lotissement réalisées sur la frange nord-est du secteur aggloméré.

L'application de la disposition de l'article 11 relative aux vérandas pose alors problème. En effet, il est à la fois demandé aux vérandas d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être non visibles de la voie qui dessert ladite construction, ce qui ne peut être le cas sur les terrains en pente où depuis la voie qui serpente à l'arrière de la construction, celle-ci est très facilement visible. Par ailleurs, l'obligation d'implantation sur la façade arrière des constructions n'est pas adaptée sur une grande partie de ces terrains où c'est la façade avant qui est la mieux exposée (au sud), notamment pour les constructions situées sur le coteau. La valorisation de cette exposition dans la recherche d'économies d'énergie, en favorisant l'énergie solaire notamment, est ici fortement contrainte par le règlement d'urbanisme.

Il est donc proposé de rectifier cet alinéa de l'article 11, d'une part, en autorisant également la construction des vérandas en façade avant dans un souci de valoriser les expositions les plus favorables, d'autre part, en supprimant le fait que les vérandas soient invisibles depuis la voie qui dessert ladite construction. Afin de veiller à une bonne insertion architecturale de ces ajouts à la construction principale, il est également ajouté que dès lors que la véranda est visible depuis la voie, son traitement architectural sera en harmonie avec la façade de la construction sur laquelle elle vient s'adosser. En revanche, il ne paraît pas souhaitable d'autoriser les vérandas implantées sur le côté des constructions qui pourrait engendrer une multiplication d'appendices aux constructions principales venant sur ou à proximité des limites séparatives, s'inscrivant en rupture avec le caractère aéré de la trame urbaine de la zone UD.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

Le dixième alinéa de la rubrique "toitures" de l'article 11 de la zone UD est rectifié de la manière suivante :

"Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées sur la façade avant ou la façade arrière de la construction. En outre, dès lors que la véranda est visible depuis la voie, son traitement architectural sera en harmonie avec la façade de la construction sur laquelle elle vient s'adosser".

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

3 - AJUSTEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UD

La zone UD du P.L.U. correspond aux extensions de l'agglomération, constituées essentiellement d'un habitat de type pavillonnaire. Ces constructions à usage d'habitation présentent une architecture plus contemporaine qu'en zone UA. Le tissu urbain apparaît plus lâche, plus aéré que celui des parties anciennes de la ville, du fait de l'implantation des constructions en retrait des voies et limites séparatives. La zone UD couvre une part importante de la surface agglomérée du territoire communal, en particulier de part et d'autre de la rue Aristide Briand, aux extrémités est et ouest de la ville en continuité de Rieux et de Monchy-Saint-Eloi.

Il convient de préciser qu'une grande partie de la zone UD, située au nord de la rue Aristide Briand qui constitue l'axe primaire est-ouest de la ville, s'inscrit à flanc de coteau tourné vers le sud de la butte qui domine la vallée de l'Oise et annonce l'ensemble boisée du Bois des Côtes entre la vallée de l'Oise et le Clermontois.

La pente atteint par endroits des dénivelés supérieurs à 5%, voire à 10%, faisant que, suivant l'implantation de la construction sur le terrain, l'application de la règle de la hauteur maximale pose des difficultés suivant le point de référence retenu pour la mesurer. En effet, pour tenir compte de la pente tout en conservant un agencement intérieur sans demi niveau, les constructions peuvent avoir des hauteurs atteignant rapidement, voire dépassant les 10 mètres autorisés actuellement par le règlement du P.L.U.

Il est donc proposé de clarifier l'endroit à partir duquel le calcul de la hauteur sera effectué.

Ainsi, il est précisé au premier alinéa de l'article 10 que la hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Ce principe est justifié car il permet également de réguler l'implantation de la construction au regard de la profondeur du terrain et de sa pente : plus l'altitude du sol naturel augmente vers le fond de parcelle, plus la construction projetée devra être proche de la voie de desserte pour atteindre la hauteur maximale admise, ce qui limite la réalisation de construction avec une hauteur importante dans les parties hautes du coteau qui sont les plus visibles.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 10 de la zone UD est remaniée au premier alinéa et complétée d'un nouvel alinéa (entre le quatrième et le cinquième alinéa) de la manière suivante :

Définition de la hauteur :

la hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

4 - RECTIFICATION RÉGLEMENTAIRE À L'ARTICLE 6 DES ZONES UA ET UB

La zone UA du P.L.U. correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de la commune. Les constructions sont le plus souvent édifiées à l'alignement des voies et forment des fronts bâtis continus et homogènes. Le tissu urbain dans la zone ancienne dégage une impression de densité. Cette zone regroupe également les principaux éléments de centralité (équipements publics, commerces de détail, services, etc.).

La vocation de centralité de cette zone est confirmée par les dispositions du P.L.U. en admettant l'implantation d'activités commerciales ou de services sans nuisances, ainsi que des constructions à usage d'habitat.

La zone UB correspond à un tissu urbain mixte, présentant un bâti édifié en ordre discontinu : les constructions sont alternativement édifiées à l'alignement de la voie qui dessert le terrain ou en retrait de cette voie. Cette zone caractérise l'axe historique de développement de l'agglomération villersoise (entre les deux centralités inscrites en zone UA).

Cette zone a principalement une vocation d'habitat même si sont autorisées les constructions à usage d'activités sans nuisances pour le voisinage habité.

A l'article 6 du règlement de chacune de ces deux zones, il est fixé une règle de recul maximal des nouvelles constructions à usage d'habitation par rapport à la voie qui dessert le terrain afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau" présentant un risque important de dégradation de la trame bâtie. En effet, d'une part, cette forme de développement urbain pourrait s'accompagner d'une transformation des fronts bâtis continus le long des rues dès lors que des accès privés seraient créés pour desservir une construction implantée vers le cœur de l'îlot, d'autre part, ce développement urbain pourrait engendrer à terme une densité de logements et de population qui les occupe mal maîtrisée.

Ainsi, la profondeur constructible pour les habitations est fixée à 40 mètres depuis la rue qui dessert le terrain, exception faite des extensions des constructions existantes qui restent admises.

Il s'avère que cette distance reste importante d'autant que de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement faisant qu'il reste un espace disponible non négligeable à l'arrière de ces premières constructions, rendant possible l'implantation d'une nouvelle habitation sur la partie de la bande constructible située entre 25 à 40 mètres de profondeur comptés depuis la voie publique. Ceci est d'autant possible qu'il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain considéré comme constructible à l'article 5, que de nombreux terrains sont profonds laissant alors la place d'envisager un jardin à l'arrière d'une seconde construction implantée à l'arrière de la première s'étant elle-même conservée un jardin sur une vingtaine de mètres de profondeur, et que l'emprise au sol de 50% permet aisément sur des terrains allongés d'envisager la réalisation de deux constructions. Si bien que la règle fixée à l'article 6 ne limite que, très partiellement, le risque de construction en double rideau.

Il est donc proposé de rectifier la distance de la profondeur constructible à usage d'habitation en la réduisant de 40 à 30 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain. Cette profondeur maximale de 30 mètres paraît plus adaptée parce qu'elle oblige à rapprocher de la construction initiale, l'implantation d'une éventuelle seconde construction faisant que le jardin de la première construction en serait fortement réduit, ce qui pourrait être peu acceptable par les occupants.

MODIFICATIONS APPORTEES AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 6 de la zone UA et de la zone UB est remaniée à l'antépénultième alinéa de la manière suivante :

"Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée".

L'alinéa suivant permettant l'adaptation et l'extension des constructions existantes situées au delà de cette bande de 30 mètres reste inchangé.

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

La rédaction des pages 91 et 94 du rapport de présentation justifiant les règles adoptées au P.L.U. dans la zone UA et la zone UB concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique est remaniée en conséquence :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

"En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions "en double rideau". En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du font bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Cette profondeur constructible est fixée à 30 mètres, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant et de la configuration parcellaire composée de plusieurs terrains ayant une forme très allongée vers les cœurs d'îlots".

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

5 - COMPLEMENT REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA ET DE LA ZONE UD

La zone UA du P.L.U. correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de la commune. Les constructions sont le plus souvent édifiées à l'alignement des voies et forment des fronts bâtis continus et homogènes. Le tissu urbain dans la zone ancienne dégage une impression de densité. Cette zone regroupe également les principaux éléments de centralité (équipements publics, commerces de détail, services, etc.).

La vocation de centralité de cette zone est confirmée par les dispositions du P.L.U. en admettant l'implantation d'activités commerciales ou de services sans nuisances, ainsi que des constructions à usage d'habitat.

La zone UD du P.L.U. correspond aux extensions de l'agglomération, constituées essentiellement d'un habitat de type pavillonnaire. Ces constructions à usage d'habitation présentent une architecture plus contemporaine qu'en zone UA. Le tissu urbain apparaît plus lâche, plus aéré que celui des parties anciennes de la ville, du fait de l'implantation des constructions en retrait des voies et limites séparatives. Le maintien de cette disposition du tissu urbain qui contribue au caractère résidentiel de la zone est recherché. La zone UD couvre une part importante de la surface agglomérée du territoire communal, en particulier de part et d'autre de la rue Aristide Briand, aux extrémités est et ouest de la ville en continuité de Rieux et de Monchy-Saint-Eloi.

Les dispositions fixées à l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) pour chacune de ces deux zones méritent d'être précisées au regard notamment de la largeur du terrain appelé à être construit.

En effet, dans la zone UA, la rédaction de l'article 7 oblige toute construction à venir s'implanter sur au moins une des limites séparatives, même si elle est en retrait de la voie publique qui dessert le terrain et que ce dernier a une largeur suffisante permettant une implantation à au moins 3 mètres de chaque limite séparative (recul par ailleurs demandé au second alinéa dès lors que la construction est en retrait des limites séparatives).

Il est proposé de compléter le premier alinéa, en indiquant que l'édification de la construction sur au moins une des limites séparatives est obligatoire dans le cas d'une façade de terrain inférieure à 15 mètres, et quelle que soit la longueur de la façade du terrain pour les constructions venant s'implanter à l'alignement de la rue afin de préserver la continuité du front bâti qui caractérise cette zone. Ainsi, cet ajout rend possible pour les constructions situées en retrait de l'alignement sur la rue et édifiée sur un terrain ayant une largeur d'au moins 15 mètres d'avoir le choix de son implantation soit sur au moins une des limites séparatives, soit en retrait d'au moins 3 mètres de chaque limite séparative.

Par ailleurs, dans la zone UD, le premier alinéa de l'article 7 précise que les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. En conséquence, il est possible d'envisager l'implantation d'une nouvelle construction ou l'extension de constructions existantes jusqu'aux limites séparatives, avec le risque de voir se constituer à terme tout ou partie de rues comportant un front bâti continu. Cela entre en contradiction avec la vocation de cette zone visant à conserver un tissu urbain aéré tel qu'il se présente actuellement.

Néanmoins, il convient de tenir compte des terrains ayant une longueur de façade relativement étroite faisant que l'implantation d'une construction (ou l'extension de l'existant) ne serait possible qu'en venant sur la limite séparative.

Il est donc proposé de préciser que les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées, mais que les constructions de limite à limite sont acceptées uniquement sur des terrains ayant une longueur de façade inférieure à 12 mètres afin de conserver une trame urbaine aérée à partir d'une implantation à au moins 3 mètres d'une des limites séparatives pour la très grande majorité des terrains situés en zone UD et ayant au moins 12 mètres de largeur.

MODIFICATIONS APORTEES AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 7 de la zone UA est complétée au premier alinéa de la manière suivante :

*" Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives dans le cas d'une façade de terrain inférieure à 15 mètres, **En outre, quelle que soit la longueur de la façade du terrain, les constructions venant s'implanter à l'alignement de la rue seront édifiées sur au moins une des limites séparative**".*

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

La rédaction de l'article 7 de la zone UD est complétée au premier alinéa de la manière suivante :

"Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Ne sont admises les constructions de limite séparative à limite séparative uniquement sur les terrains ayant une longueur de façade inférieure à 12 mètres".

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié.

MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

La rédaction des pages 91 et 98 du rapport de présentation justifiant les règles adoptées au P.L.U. dans la zone UA et la zone UD concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est remaniée en conséquence :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.91)

"S'agissant de l'implantation par rapport aux limites séparatives, le contact avec au moins une limite latérale est requis sur les terrains d'une largeur inférieure à 15 mètres. Cette réglementation qui est à l'image de l'existant, vise principalement à préserver et renforcer le caractère de front bâti continu de la zone UA. Elle a pour objet d'éviter une dispersion du bâti sur le terrain et de conserver une harmonie du tissu bâti dans la zone ancienne. Toutefois, sur les terrains plus larges, il est admis un retrait par rapport aux limites séparatives dès lors que la construction n'est pas implantée à l'alignement sur la rue où la continuité du front bâti sera alors assurée par la clôture".

Implantation des constructions (p.98)

"L'implantation des constructions sur une limite séparative est autorisée, constatant que beaucoup de constructions en zone UD sont implantées de la sorte. En revanche, l'édification d'une construction de limite à limite est autorisée que pour les terrains ayant une longueur de façade inférieure à 12 mètres (peu nombreux dans cette zone) afin de limiter la constitution de front bâti continu qui remettrait en cause le maintien d'un tissu urbain aéré".

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

6 - PRECISION REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 9 DES ZONES UA, UB ET UD

Les zones UA, UB et UD du document d'urbanisme accueillent l'essentiel des constructions à usage mixte de la commune, en dehors des quartiers d'immeubles collectifs inscrits en zone UC, des sites d'activités économiques inscrits en zones UE ou UI, et des grands équipements publics figurant en zone UP.

Dans les zones UA, UB et UD, sont concentrées la plupart des constructions les plus anciennes de la commune qui, souvent, occupent un terrain d'une superficie relativement réduite couverte en grande partie par les bâtiments qui constituent la propriété.

Les dispositions de l'article 9 de chacune de ces zones visent à définir une emprise au sol en mesure de maintenir la densité la plus couramment observée, dans un souci de cohérence globale du tissu urbain de la zone et au regard des évolutions par ailleurs autorisées par le règlement.

Il s'avère cependant, que la rédaction actuelle empêche toute extension, même très limitée, du bâti existant dès lors que l'emprise au sol maximale sur le terrain concerné est déjà atteinte par les bâtiments édifiés avant l'entrée en vigueur du P.L.U. Cela peut être fort contraignant dans le cas d'un projet de réalisation d'un appendice (vérandas, abris de jardins, local pour matériel, etc.) d'une construction existante quelle que soit son usage admis par le règlement de la zone. Ce cas de figure pourrait se produire à plusieurs reprises, plus particulièrement sur les propriétés anciennes, de surcroît souvent, appelées à être réhabilitées, ce qui permet leur bon entretien et leur valorisation.

Il est donc proposé de compléter les dispositions de l'article 9 des zones UA, UB et UD en ajoutant un alinéa indiquant que la disposition fixée ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif comme cela est déjà précisé, ainsi qu'aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction reste compatible avec la vocation de la zone. Cet assouplissement de la règle relative à l'emprise au sol du bâti dans la trame urbaine déjà constituée et comportant l'essentiel des tissus les plus denses, admet une évolution encadrée de ce bâti, même si l'emprise au sol maximale est déjà atteinte.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 9 de chacune des zones UA, UB et UD est complétée au second alinéa de la manière suivante :

1^{er} alinéa restant inchangé :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain (zone UA).
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain (zone UB).
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain (zone UD).

2nd alinéa complété :

"La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction reste compatible avec la vocation de la zone".

Le reste de la rédaction de l'article n'est pas modifié. Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

7 - RECTIFICATION REGLEMENTAIRE A L'ARTICLE 13 DES ZONES URBAINES ET A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE A URBANISER

L'article 13 de l'ensemble des zones urbaines et de la zone à urbaniser définies au P.L.U. fixe les conditions de traitement des espaces restés libres de construction sur les terrains aménagés.

Il est notamment fait référence à l'utilisation d'essences régionales pour les plantations à réaliser. Toutefois, l'alinéa renvoyant à cette condition d'occupation des sols d'une part, n'induit pas d'obligation dans l'utilisation de ces essences puisqu'il s'agit d'une recommandation, d'autre part, il n'est donné aucune référence en mesure d'aider le porteur d'un projet d'aménagement à opter pour les essences adaptées.

Il est donc proposé de rectifier cet alinéa repris à l'article 13 de chacune des zones urbaines et à l'article 13 de la zone AU en indiquant que des essences régionales seront utilisées en se référant à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise", ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DIREN, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française (ces plaquettes sont annexées à la présente notice). Il est, en outre, proposé d'annexer ces plaquettes au règlement modifié et de rappeler qu'elles sont également accessibles depuis le site internet du CAUE de l'Oise.

Dès lors, les plantations qui seront à réaliser en accompagnement des aménagements entrepris se référeront aux essences régionales dans un souci d'une meilleure prise en compte des paysages et de l'équilibre du milieu naturel. Cela répond à une des préoccupations environnementales s'inscrivant dans la politique de développement durable de l'aménagement d'un territoire.

MODIFICATION APPORTEE AU RÈGLEMENT

La rédaction de l'article 12 de chacune des zones urbaines et de la zone AU est rectifiée de la manière suivante à l'alinéa relatif à l'utilisation d'essences régionales :

"Pour les nouvelles plantations, des essences régionales seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DIREN, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française".

Le reste de la rédaction de l'article de chaque zone concernée n'est pas modifié.

Cet ajustement réglementaire n'entraîne pas de modification dans les autres pièces du dossier P.L.U.

ANNEXE

1 - PLAQUETTE "*Plantons dans l'Oise*" DU C.A.U.E. DE L'OISE ET EXTRAIT DE LA PLAQUETTE "*Arbres et haies de Picardie*"

Commune de

VILLERS-SAINT-PAUL

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

	<u>Page</u>
<u>INTRODUCTION</u>	4
A) Le PLU - Aspects généraux	4
B) Le PLU de VILLERS-SAINT-PAUL	5
C) Contenu du document	5
<u>CHAPITRE I – LE DIAGNOSTIC</u>	7
1.1. - <u>Les données de base</u>	9
1.1.1. – Situation géographique	9
1.1.2. – Evolution de la population	10
1.1.3. – Structures de la population	12
1.1.4. – Population active	13
1.1.5. – Activités	15
1.1.6. – Logement	16
1.1.7. – Equipements	18
1.1.8. – Rappel historique	25
1.1.9. – Document d’urbanisme antérieur	26

1.2. – <u>Analyse de l'état initial du site et de l'environnement</u>	31
1.2.1. – Géographie	31
1.2.2. – Topographie	31
1.2.3. – Paysage et végétation	34
1.2.4. – Etude environnementale	40
1.2.5. – Hydrographie	40
1.2.6. – Géologie	40
1.2.7. – Hydrogéologie	41
1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant	43
1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain	67
1.2.10. – Trame verte urbaine	69
1.2.11. – Dynamique urbaine	72
1.2.12. – Contraintes et servitudes d'utilité publique	75
1.3. – <u>Bilan du diagnostic</u>	78
<u>CHAPITRE II – CHOIX ET JUSTIFICATIONS</u>	
<u>DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU</u>	81
2.1. – <u>Choix retenus pour le PADD</u>	82
2.1.1. – Les objectifs du PLU	82
2.1.2. – Les choix et orientations du PADD de Villers-Saint-Paul	82

2.2. – <u>Les justifications des règles adoptées au PLU</u>	87
2.2.1. – Présentation	87
2.2.2. – Tableau de synthèse des zones et des principales règles	87
2.2.3. – Les zones urbaines	89
2.2.4. – Les zones naturelles	106
2.2.5. – Tableau récapitulatif des surfaces	119
2.2.6. – Evolution des règles et des superficies des zones	120
2.2.7. – Les emplacements réservés	124
2.2.8. – Les plans d’alignement	125
2.2.9. – Les servitudes	125
2.2.10. – Les nuisances acoustiques	126
<u>CHAPITRE III - MISE EN OEUVRE DU PLAN</u>	127
3.1. - <u>Préambule</u>	128
3.2. - <u>Les implications</u>	128
3.3. - <u>Les actions d'accompagnement</u>	129
3.4. - <u>Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur</u>	130
3.4.1. - La commune et le paysage	130
3.4.2. - La commune et les milieux naturels	130
3.4.3. - Le cadre bâti	131
3.4.4. - Impact sur l'environnement et protections	132

INTRODUCTION

A) Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 121-1, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible avec les prescriptions nationales ou particulières des lois d'aménagement et d'urbanisme, avec les orientations des schémas directeurs et prendre en considération les orientations définies par les chartes intercommunales.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ cinq à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B) Le PLU de VILLERS-SAINT-PAUL

Par délibération en date du 12 novembre 2002, modifiée par la délibération en date du 10 mai 2004, le Conseil Municipal a prescrit un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire, conformément à l'article L. 123-3 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'État. Ont été associés à cette élaboration et à leur demande l'État, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Par lettre du 23 avril 2003, Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTE A LA CONNAISSANCE du maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C) Contenu du document

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLERS-SAINT-PAUL, lequel couvre entièrement le territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre :

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations particulières d'aménagement,
- les documents graphiques avec les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, il comprend 3 parties essentielles :

1 – LE DIAGNOSTIC

2 – CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

3 - LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

Ce rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document initial et des remaniements successifs qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues et notamment :

- la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

- les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

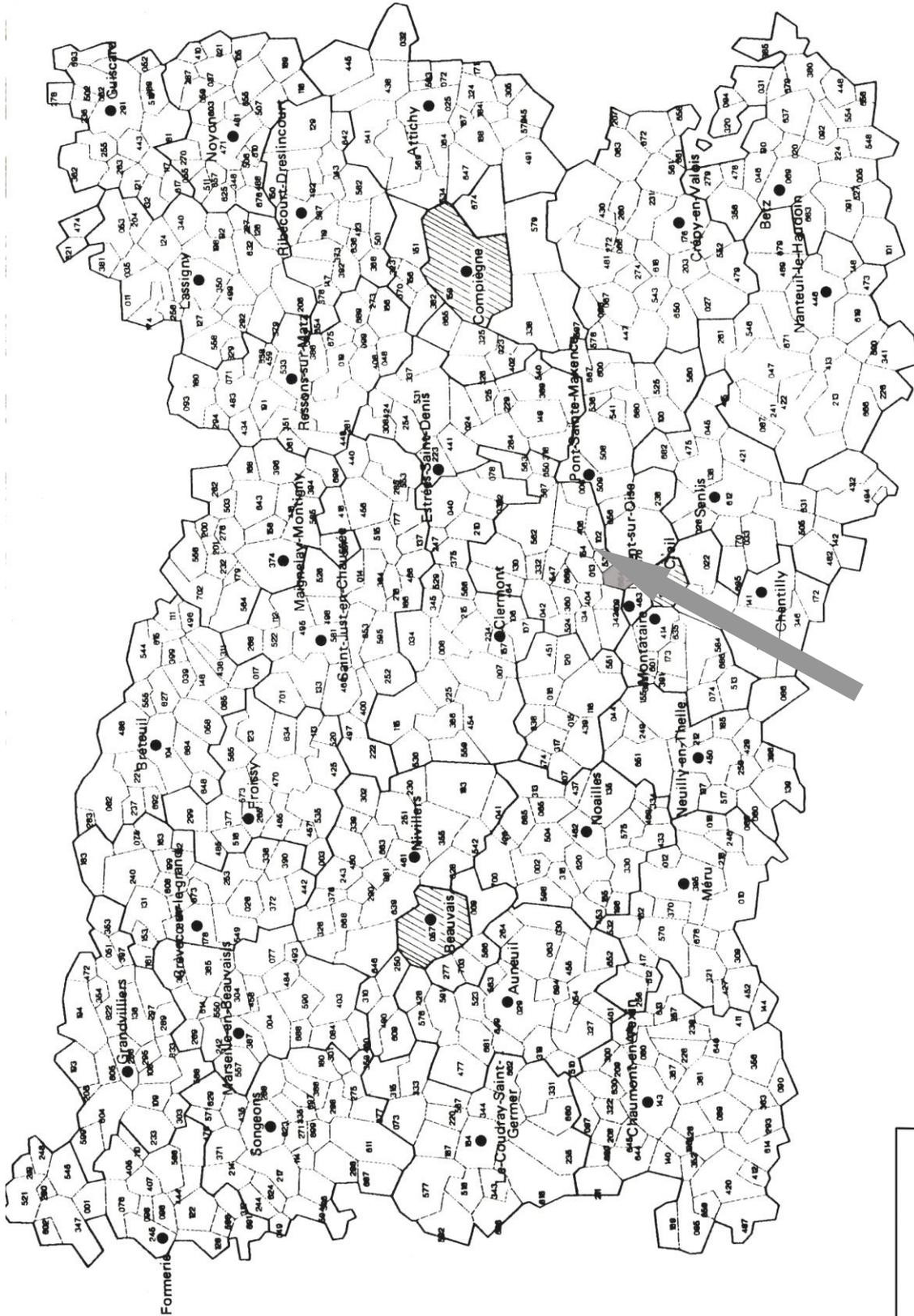
- les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique,

- les servitudes d'utilité publique grevant le territoire communal.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie proviennent des sources suivantes: INSEE, DDE, DDAF, Mairie de Villers-Saint-Paul.

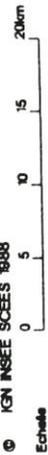
CHAPITRE PREMIER

LE DIAGNOSTIC



Oise

Commune de Villers-St-Paul
Situation dans l'Oise



© IGN INSEE SCEES 1988
Echelle

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1.1.1. – Situation géographique

La commune de Villers-Saint-Paul est située dans l'agglomération de Creil, dans la partie sud du département de l'Oise ; elle est localisée dans la vallée industrielle de l'Oise.

Localisée à une quarantaine de kilomètres au sud-est de Beauvais, elle fait partie du canton du Creil-Nord et de l'arrondissement de Senlis.

Géographiquement, le territoire communal est délimité par la rivière de l'Oise au sud, et par le plateau du Clermontois au nord.

D'une superficie d'environ 497 ha, le territoire communal est de taille modeste au regard de la moyenne départementale (846 ha).

Le territoire communal est bordé :

- au Nord, par la commune d'Angicourt,
- à l'Ouest, par la commune de Monchy-Saint-Eloi,
- au Sud-Ouest, par la commune de Nogent-sur-Oise,
- au Sud, par la commune de Verneuil-en-Halatte,
- à l'Est, par la commune de Rieux.

La commune est concernée par une infrastructure routière importante : la Route Départementale 200 qui relie l'Oise au Val d'Oise.

Cette voie très circulée longe la voie ferrée qui effectue la liaison Paris-Saint-Quentin ; ces deux infrastructures constituent une coupure importante entre l'agglomération principale et la plateforme industrielle et chimique implantée en rive droite de l'Oise.

1.1.2. – Evolution de la population (source INSEE)

La population de la commune de Villers-Saint-Paul a évolué de la façon suivante à l'issue des derniers recensements :

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1962	3 541	/	/
1968	3 935	+ 394	+ 11,13 %
1975	5 072	+ 1137	+ 28,90 %
1982	5 545	+ 473	+ 9,33 %
1990	5 384	- 161	- 2,90 %
1999	5 939	+ 555	+ 10,31 %

Villers-Saint-Paul a connu une période de croissance démographique de 1962 à 1982, avec une forte augmentation de sa population entre 1968 et 1975 (gain de plus de 1 100 habitants, soit près de 30 % de la population). Cette période de forte croissance démographique est relative à la création de la ZAC des Coteaux sur la commune.

Entre 1982 et 1990, une baisse a été enregistrée. Elle est essentiellement due à la crise de la chimie ayant affecté la commune, et en particulier à la reconversion d'un ancien site industriel (ex PCUK).

La dernière période intercensitaire (1990-1999) marque une reprise démographique avec un gain de plus de 10 % d'habitants. Cette évolution s'explique notamment par la relance de la ZAC dans cette période.

Il est précisé que les données démographiques ne peuvent pas être actualisées davantage, le prochain recensement communal étant prévu en 2007.

L'évolution de la population résulte de deux facteurs démographiques principaux : le solde naturel qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune (renouvellement sur place de la population), et le solde migratoire qui représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui le quittent.

Les deux composantes de la croissance - mouvement naturel et solde migratoire - se sont articulées de la façon suivante entre 1962 et 1999 :

	Taux de variation annuel (%)	dû au solde naturel (%)	dû au solde migratoire (%)
1962 - 1968	1,78	1,11	0,67
1968 - 1975	3,71	0,84	2,87
1975 - 1982	1,28	1,00	0,28
1982 - 1990	-0,37	0,79	-1,16
1990 - 1999	1,10	0,98	0,12

Le taux de variation annuel de la population communale est positif entre 1962 et 1982. Dans la période 1968-1975, le solde migratoire connaît un pic important de + 2,87 % et constitue l'élément moteur de la démographie.

Entre 1982 et 1990, le solde migratoire devient négatif. Cette évolution conduit à la baisse de population enregistrée dans cette période, la chute du solde migratoire étant liée à la restructuration du tissu industriel.

Le solde naturel est quant à lui régulier et toujours positif, oscillant de 0,79 à 1,11 ; il atténue la baisse du solde migratoire entre 1982 et 1990.

Dans la période 1990-1999, le gain de population est principalement dû au solde naturel alors que le solde migratoire est quasiment équilibré.

Une comparaison est effectuée par rapport au taux annuel d'évolution du canton de Creil-Nord :

	Taux de variation annuel du canton	dû au mouvement naturel	dû au solde migratoire
1975-1982	+ 1,17 %	+ 1,12 %	+ 0,05 %
1982-1990	+ 1,27 %	+ 1,14 %	+ 0,13 %
1990-1999	+ 0,08 %	+ 0,98 %	- 0,90 %

Entre 1975 et 1982, le taux annuel d'évolution de la commune est similaire au taux annuel d'évolution du canton, les soldes naturel et migratoire étant comparables.

En revanche, dans les deux dernières périodes intercensitaires, un décalage entre les taux d'évolution de la commune et du canton se distingue. En effet, entre 1982 et 1990, la commune de Villers-Saint-Paul connaît un taux annuel d'évolution de - 0,37 % alors que le canton affiche un taux de + 1,27 %. Cet important écart est dû à la différence de solde migratoire entre la commune et le canton.

Entre 1990 et 1999, la situation est inverse. Le taux de variation annuel de Villers-Saint-Paul devient supérieur au taux cantonal, le solde migratoire étant négatif pour le canton (-0,90 %). Ce dernier constat s'explique par la crise des industries dans le bassin creillois.

1.1.3. – Structures de la population

➤ La répartition par âge de la population en 1990 et 1999 est la suivante :

	% de la population en 1990	% de la population en 1999	Moyennes du canton de Creil-Nord en 1999	Moyennes départementales en 1999
0 - 19 ans	33,9	29,7	30,2 %	28,1 %
20 - 39 ans	29,1	29,6	28,1 %	28,6 %
40 - 59 ans	24,6	26,5	26,1 %	26,7 %
60 - 74 ans	8,6	10,4	10,6 %	11,1 %
75 et plus	3,8	3,9	5 %	5,5 %

Les pyramides des âges de Villers-saint-Paul en 1990 et 1999 font apparaître une évolution sensible qui traduit un certain vieillissement de la population.

Alors que la population de Villers-Saint-Paul se caractérise en 1990 par une très forte proportion de jeunes, la part des jeunes connaît une nette diminution entre 1990 et 1999 ; dans le même temps, les tranches d'âges des plus de 40 ans sont en augmentation.

Une comparaison avec les moyennes départementales en 1999 fait ressortir une sur-représentation des jeunes à Villers-Saint-Paul. Les données cantonales révèlent quant à elles des différences moins importantes entre la répartition par âge de la population de la commune et celle du canton. Ce constat traduit un phénomène urbain selon lequel la part des jeunes est particulièrement importante en milieu urbain.

➤ 2 090 ménages sont recensés sur la commune de Villers-Saint-Paul en 1999 ; la taille de ces ménages est la suivante :

<i>Taille d'un ménage (nombre de personnes)</i>	Nombre de ménages	Part relative des ménages	Moyennes du canton de Creil-Nord en 1999	Moyennes départementales en 1999
1	458	21,9 %	25 %	23,3 %
2	646	31 %	29,8 %	30,6 %
3	360	17,2 %	16,7 %	18,7 %
4	358	17,1 %	14,3 %	16,6 %
5	136	6,5 %	7,5 %	7,2 %
6 ou plus	132	6,3 %	6,7 %	3,6 %

Presque 1/3 des ménages à Villers-Saint-Paul sont des ménages de 2 personnes. Il est à noter que Villers-Saint-Paul compte une part importante de familles nombreuses (de 6 personnes ou plus) au regard de la moyenne départementale. Cela peut s'expliquer par la part importante de population d'origine étrangère à Villers-Saint-Paul, de même que dans le canton de Creil-Nord, population qui se caractérise d'une manière générale par la grande taille des ménages.

1.1.4. – Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
1982	2 168	1 001 soit 46,2 %
1990	2 002	570 soit 28,5 %
1999	2 353	520 soit 22,1 %

En 1999, sur les 5 939 habitants recensés, 2 353 sont déclarés comme actifs ayant un emploi. L'évolution du nombre d'actifs ayant un emploi est à mettre en parallèle avec l'évolution démographique de la commune (baisse enregistrée lors du recensement de 1990).

Par ailleurs, le nombre d'actifs résidents à Villers-Saint-Paul et travaillant sur la commune diminue de manière significative. Cette évolution est principalement due à la perte d'emplois sur le site chimique.

Une faible part d'actifs, résidents à Villers-Saint-Paul, y travaillent. La commune s'identifie ainsi à une commune d'accueil pour de nombreux actifs, actifs qui résident à Villers-Saint-Paul mais qui travaillent à l'extérieur de la commune.

➤ Le nombre de chômeurs a quant à lui augmenté entre 1982 et 1999 :

1982 : 192 chômeurs soit 8,1 % de la population active

1990 : 273 chômeurs soit 12 % de la population active

1999 : 439 chômeurs soit 15,7 % de la population active

Alors qu'il y avait plus de 500 chômeurs en 2000, ils sont 436 en 2003.

Le taux de chômage à Villers-Saint-Paul est supérieur au taux national (9,1 % de la population active en 2002) et au taux départemental (8,4 % en 2002).

➤ Concernant la population active ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle, elle se répartit comme suit en 1999 :

Catégories	Population	Part
Agriculteurs exploitants	10	0,4 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	76	3,1 %
Cadres	149	6,3 %
Professions intermédiaires	598	25,4 %
Employés	736	31,2 %
Ouvriers	794	33,6 %

La catégorie des ouvriers est fortement représentée et compose 1/3 de la population active. Les catégories des employés et des ouvriers constituent les 2/3 de la population active de la commune.

Est notée la très faible part des agriculteurs qui reflète naturellement le profil urbain de la commune, la superficie des espaces agricoles sur le territoire communal étant relativement réduite.

➤ S'agissant des migrations alternantes (données de l'Inventaire communal de 1998), beaucoup d'actifs résidants à Villers-Saint-Paul travaillent en dehors de la commune : ils représentent 77,9 % des actifs résidants à Villers-Saint-Paul.

27,2 % travaillent dans le bassin d'emploi de Creil-Nogent-Montataire,

13,6 % en région parisienne (hors Paris), et 8,4 % (soit 198 actifs) à Paris, Paris et la région parisienne constitue ainsi le deuxième bassin d'emploi pour les actifs résidants à Villers-Saint-Paul, 4,2 % (soit 98 actifs) vont travailler à Senlis.

De plus, entre 1 et 2 % des actifs résidants à Villers-Saint-Paul travaillent dans chacune des communes suivantes : Saint-Maximin, Chantilly, Pont-Sainte-Maxence, Compiègne, Liancourt, Beauvais et Clermont.

Par ailleurs, 75 % des déplacements pendulaires (déplacements domicile-travail) sont effectués en voiture particulière.

Il est à noter que 1 587 personnes, qui ne résident pas à Villers-Saint-Paul, viennent y travailler (en 1998).

1.1.5. – Les activités

La commune de Villers-Saint-Paul, située dans un espace de tradition industrielle (vallée de l'Oise), compte un nombre important d'établissements industriels, implantés principalement dans la plate-forme chimique située dans la partie sud-est de la commune.

Le tissu artisanal est quant à lui bien représenté à Villers-Saint-Paul. 15 artisans du bâtiment ont notamment été recensés lors de l'inventaire communal de 1998.

Les principaux commerces de proximité et de détail sont présents à Villers-Saint-Paul : supérettes, boulangeries, boucheries, librairie.... D'autres services sont également implantés à Villers-Saint-Paul : médecin, pharmacie, banques, bureau de poste, restaurants, cafés, bureau de tabac, salons de coiffure, garages, stations-service.

La commune dispose de plus d'un supermarché (ouvert depuis janvier 2003) qui vient compléter l'équipement commercial.

En ce qui concerne l'activité agricole, une seule activité est recensée à Villers-Saint-Paul, son siège d'exploitation est situé sur le plateau dans la partie nord du territoire communal. Il est précisé que la superficie agricole utilisée sur la commune est de 75 ha, soit environ 15 % de la surface communale.

1.1.6. – Logement

	1982	1990	1999
Nombre total de logements	1 757	1 851	2 323
Part des résidences principales	95,3 %	93,8 %	90 %
Part des résidences secondaires	0,7 %	1,2 %	2,4 %
Part des logements vacants	4 %	5 %	7,6 %
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,21	3,04	2,81

Les données relatives au logement révèlent une augmentation importante du parc de logements depuis 1982 (près de 600 logements supplémentaires en moins de 20 ans).

La part des résidences secondaires et des logements vacants augmente au détriment de celle des résidences principales.

Le parc immobilier a offert une disponibilité croissante entre 1982 et 1999 du fait de la progression du nombre de logements vacants, nombre en diminution depuis 1999 selon la municipalité.

Par ailleurs, le nombre moyen d'occupants par résidence principale à Villers-Saint-Paul décroît pour atteindre 2,81 en 1999, alors qu'il était de 3,21 en 1982. Le départ des enfants et la décohabitation des ménages expliquent en partie cette diminution.

Ajoutons que le nombre moyen d'occupants par résidence principale dans le département de l'Oise était de 2,67 en 1999.

➤ Sur les 2 090 résidences principales recensées en 1999 sur le territoire communal, leur statut d'occupation est le suivant :

- 1 132 sont occupées par des propriétaires (soit 54,2 %),
- 892 sont occupées par des locataires (soit 42,7 %),
- 66 sont occupés par des personnes logées gratuitement (soit 3,1 %).

Ces données mettent en évidence le poids du logement locatif à Villers-Saint-Paul. En janvier 1999, la commune comptait 757 logements locatifs sociaux, soit 32,6 % du parc de logements.

➤ L'âge du parc de logements à Villers-Saint-Paul se caractérise ainsi :

Total des logements en 1999	Avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	1982 à 1989	1990 et après
2 323	527	921	288	154	433
	22,7 %	39,6 %	12,4 %	6,6 %	18,7 %

77,3 % du parc immobilier de Villers-Saint-Paul a été réalisé après 1949. La commune possède en cela un tissu urbain très récent.

La construction de logements s'est effectuée selon un rythme régulier : environ 40 % des logements datent de la période 1949-1974, le chiffre étant équivalent dans les 25 dernières années.

➤ En 1999, le parc des résidences principales était composé de 1 096 maisons individuelles, soit 52,4 %.

951 résidences principales sont des logements se trouvant dans un immeuble collectif, soit 45,5 %.

Ces données sont à mettre en parallèle avec la part des propriétaires et celle des locataires pour lesquelles les proportions sont comparables.

Par ailleurs, 64,4 % des logements en résidences principales disposent de 4 pièces et plus.

1.1.7. – Les équipements

a) Les équipements d'infrastructure

➤ Voirie routière

Le territoire communal est concerné principalement par la RD 200 qui traverse la commune d'ouest en est. Cet axe routier, classé à grande circulation, dessert l'agglomération de Villers-Saint-Paul par deux giratoires. Le trafic moyen recensé sur cet axe était d'environ 26 000 véhicules/jour en 1999.

La commune est par ailleurs bordée, dans sa frange ouest, par la RN 16 qui relie Clermont et Creil.

➤ Voie ferroviaire

Le territoire communal est traversé par une voie ferrée qui effectue la liaison Paris-Creil-Compiègne-Saint-Quentin.

➤ Voie fluviale navigable

La rivière de l'Oise longe la commune et matérialise sa limite sud-est. Elle est canalisée au grand gabarit depuis Compiègne jusqu'à la Seine ; elle constitue un axe fluvial d'importance.

➤ Réseau d'eau potable

La commune de Villers-Saint-Paul est alimentée en eau potable par le réseau de la Communauté de Communes de l'Agglomération Creilloise. L'entretien et l'exploitation du réseau sont confiés à La Lyonnaise des Eaux, par délégation de service public.

L'eau potable distribuée dans la commune provient exclusivement des champs captants de Précý-sur-Oise ; elle est pompée dans la nappe de craie, dans la vallée de l'Oise, en aval de Creil.

L'étude du réseau d'adduction en eau potable de la commune de Villers-Saint-Paul fait ressortir que la majorité des canalisations qui desservent les constructions sont de diamètre supérieur à 100 mm. L'alimentation de la commune en eau potable (capacité de débit, état général des canalisations,...) est convenable.

L'adduction en eau potable de la commune s'organise à partir de canalisations principales correspondant d'une manière générale aux principales voies de communication.

Le réseau présente une canalisation principale de diamètre 150 mm dans la rue Aristide Briand, son diamètre étant de 300 mm dans le prolongement de cette rue en direction de l'Ouest (rue de la Moulinière).

Plusieurs canalisations principales sont directement raccordées sur le réservoir d'eau de 1 900 m³ qui se situe sur le coteau. L'une d'entre elles, de diamètre 300 mm et empruntant la rue Belle Visée, suit la pente topographique en direction du Sud et se prolonge vers la gare. Il en est de même en ce qui concerne une canalisation de 200 mm de diamètre dans la rue Albert Thomas, à l'Est de l'agglomération villersoise ; cette canalisation se prolonge vers le sud en direction de la plate-forme chimique.

Les principaux équipements publics sont alimentés en eau potable par une canalisation dont le diamètre est supérieur à 100 mm.

Des canalisations dites secondaires complètent le réseau. De diamètre inférieur à 100 mm, elles correspondent généralement à des voies de desserte de quartier.

La morphologie du réseau d'eau est caractérisée par la présence de bouclages formés par les canalisations principales (circuit fermé). D'autres canalisations secondaires, non bouclées, constituent des antennes qui alimentent principalement les parties urbanisées situées en impasse.

L'adduction en eau potable de la partie sud du territoire communal (zone industrielle) s'effectue quasi exclusivement par des canalisations de diamètre supérieur à 100 mm.

Il est ajouté que certaines sections du réseau d'eau sont privées, c'est notamment le cas rue Henri Becquerel à proximité de la plate-forme chimique et de la canalisation provenant du réservoir d'eau et se dirigeant vers le plateau agricole.

Ainsi, le système d'adduction en eau potable de la commune de Villers-Saint-Paul est constitué de bouclages principaux et de canalisations intermédiaires alimentant les constructions situées dans des rues secondaires. L'étendue du réseau apparaît adaptée aux besoins actuels de la commune ; toutes les constructions sont aujourd'hui desservies. Le système de bouclage des canalisations est un garant pour une bonne desserte en eau sur l'ensemble de la commune. Il est à signaler cependant la présence d'antennes en impasse qui tend à favoriser la stagnation de l'eau dans le circuit.



RESEAU EAU POTABLE

Conduites de diamètre :

-  Supérieur ou égal à 100 mm
-  Inférieur à 100 mm

Défense Incendie

-  Poteau ou borne incendie

➤ Défense incendie

L'examen du réseau d'adduction en eau potable conduit à poser le problème de la défense incendie. Il est rappelé à cette occasion que les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitent, pour qu'elles soient efficaces et que la responsabilité du maire ne soit pas engagée, le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum. Les poteaux doivent pouvoir débiter 60 m³ par heure pendant 2 heures et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne doit pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable. Cette distance peut être étendue à 400 m en milieu rural, sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours. Ces normes sont fixées par une circulaire interministérielle de 1951.

59 poteaux et bornes incendie sont recensés sur la commune. Ils sont pour la grande majorité d'entre eux raccordés à des canalisations dont le diamètre est supérieur ou égal à 100 mm et présentent un débit de 60 m³ par heure.

Toutefois 6 d'entre eux sont raccordés à des canalisations de diamètre inférieur à 100 mm. Il s'agit d'1 poteau rue Pasteur, d'1 rue Jules Uhry, d'1 rue du Général Leclerc, d'1 Cité Lépine et de 2 rue Jean Jaurès. Au regard du relevé des hydrants réalisé par le Centre de Secours de Creil, ces 6 poteaux incendie délivrent un débit limité. Cependant, pour 4 d'entre eux, les constructions situées à leur proximité sont implantées à moins de 200 m d'un autre poteau incendie raccordé sur une canalisation d'au moins 100 mm de diamètre. La défense incendie de ces constructions est par conséquent conforme à la réglementation.

En revanche, en ce qui concerne les 2 poteaux situés rue Pasteur et rue Jean Jaurès, les constructions implantées dans le périmètre proche de ces poteaux sont situées à plus de 200 m de tout poteau ou borne incendie raccordé à une canalisation de diamètre 100 mm au minimum. Une mise en conformité en matière de défense-incendie de cette partie de l'agglomération (secteur de l'InterMarché) est donc rendue nécessaire.

Il est noté qu'un Schéma Directeur relatif aux réseaux d'eau et d'assainissement est en cours d'élaboration sur le territoire couvert par la Communauté de Communes de l'Agglomération Creilloise ; le renforcement du réseau d'eau et parallèlement celui de la défense incendie est ainsi à l'étude.

La couverture incendie se révèle être, dans une très large part, suffisante sur la commune de Villers-Saint-Paul. Les constructions sont en effet en règle générale situées à moins de 200 m d'un poteau raccordé à une canalisation d'au moins 100 mm de diamètre. Il apparaît toutefois qu'un renforcement du réseau est à prévoir dans la partie sud de l'agglomération, à proximité du nouvel InterMarché.

➤ Réseau d'assainissement

La commune de Villers-Saint-Paul possède un réseau collectif d'assainissement et dispose d'une station d'épuration dont le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes de l'Agglomération Creilloise. La gestion du réseau d'assainissement est confiée à La Lyonnaise des Eaux par délégation de service public.

La commune possède un système d'assainissement collectif de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Des conduites d'eaux usées sont présentes dans toutes les principales rues de la ville. Le réseau d'assainissement est composé de bouclages principaux et de raccordements en antennes (ramifications) au niveau des constructions en impasse en limite de coteau. L'ensemble de la commune est bien raccordé au réseau d'assainissement. Il convient d'ajouter que l'assainissement collectif a été réalisé récemment au lotissement des Prés Roseaux.

Le réseau est privé dans certaines sections de la ville, c'est notamment le cas aux abords des immeubles collectifs de Belle Visée ainsi que dans les lotissements situés à l'Est de la commune, dans le secteur de l'Espace Pierre Perret. Par ailleurs, les usines de la plate-forme chimique fonctionnent d'une manière générale en système autonome (réseau individuel).

Les eaux usées sont rejetées vers la station d'épuration qui se trouve en limite Sud du territoire communal, en bordure de la rivière de l'Oise. Elle présente une capacité de 14 500 équivalents-habitants. Elle est actuellement en sous-charge dans la mesure où la moyenne épurée est de 8000 équivalents-habitants ; il est précisé que cette station d'épuration recueille également une partie des eaux usées en provenance de la commune de Verneuil-en-Halatte.

Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration au sein de la Communauté de Communes de l'Agglomération Creilloise.

Concernant le réseau pluvial, les eaux collectées sont dirigées vers le milieu naturel sans traitement spécifique. Les eaux pluviales sont pour une large part rejetées dans la rivière de la Brèche. Certaines difficultés d'écoulement des eaux en cas de précipitations importantes sont constatées, rendant l'exutoire de la Brèche insuffisant.



RESEAU ASSAINISSEMENT

-  Conduites eaux usées
-  Station d'épuration

➤ Collecte des ordures ménagères

La commune de Villers-Saint-Paul comptait 5 939 habitants en 1999, ce qui représente environ 7 423 kg de déchets à collecter et à traiter par jour.

Les ordures ménagères sont collectées par la Commune, et acheminées au centre de valorisation énergétique (incinérateur) situé dans la commune (récemment créé dans la partie sud du territoire communal).

Le traitement des déchets est quant à lui géré par le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise.

b) Les équipements de superstructure

➤ *Equipements scolaires*

La commune dispose de 3 écoles maternelles, 4 écoles primaires et un collège (répartis en 4 groupes scolaires), une cantine scolaire, une garderie périscolaire et un institut de formation continue.

Un système de ramassage scolaire est organisé pour l'enseignement du second degré.

Le périmètre de rattachement pour les lycéens de Villers-Saint-Paul est celui du lycée de Montataire.

➤ *Equipements sportifs et de loisirs*

La commune dispose de 2 terrains de football, 4 courts de tennis, 3 salles de sport dont 2 gymnases municipaux, un boulodrome présent dans l'un de ces gymnases, une salle de tennis de table, une salle d'entraînement aux arts martiaux, une piste d'athlétisme, un parcours de santé dans le parc de la Brèche, une salle de billard.

La commune compte également un sentier de randonnée.

Il est ajouté qu'une piscine localisée sur le territoire de Nogent-sur-Oise est à la disposition des habitants de Villers-Saint-Paul.

➤ *Equipements socio-éducatifs et culturels*

La commune dispose d'une salle de spectacle (salle Salvador), d'une salle multifonctions (salle Brassens), d'une bibliothèque fixe. De plus, l'Espace Pierre Perret accueille une école de musique, un centre de loisirs ainsi que le centre social.

➤ *Equipements touristiques*

Quatre hôtels de tourisme et un camping homologué sont implantés à Villers-Saint-Paul.

1.1.8. – Rappel historique (d'après le précis statistique de Louis Graves - Edition de 1831)

Le nom de la commune se prononce Vilère. Ce fut Villaris en 1006, Villari sancti Pauli en 1124, Vilera en 1161, Viliers en 1209, Villiers au XV^e siècle.

La commune a toujours fait partie du canton de Creil sauf de l'an X (1801) à l'an XI (1802) où elle appartenait à celui de Pont-Sainte-Maxence ; puis fut créé en 1973 la canton de Nogent-sur-Oise / Villers-Saint-Paul.

La population y était d'environ 150 habitants en 1300, de 308 en 1720. Autrefois occupée aux travaux des champs et de la rivière (pêche et batellerie), elle est maintenant employée surtout dans les usines locales ou des communes voisines.

La localité est traversée par le Chemin Départemental 123 (ancienne Route Départementale 23) qui supporte un trafic important. Il va de Cires-les-Mello à Gilocourt, par Montataire, Nogent, puis Rieux, Brenouille et Pont. Il constitue la rue principale du bourg.

Il a été construit en 1950, sur l'Oise, une passerelle piétonne qui permet de relier Villers-Saint-Paul et Verneuil-en-Halatte. Un pont avait été demandé à plusieurs reprises, en particulier en 1839-1876-1891.

Face à l'embouchure de la Grande Brèche, mais sur le territoire de Verneuil, était autrefois, l'île d'Acha ; elle n'a disparu entièrement qu'à la suite de travaux de dragage en 1880.

Villers, construit dans la vallée de l'Oise, au pied du coteau qui termine au sud le plateau de Liancourt a, depuis la première guerre mondiale, étendu ses maisons et usines dans la plaine autrefois garnie de prairies humides. La commune avait en effet plusieurs hameaux et écarts qui sont aujourd'hui réunis : le Bac, la Barrière, la Cavée Saint-Paul, le Château, les Citées, Entreil, l'Epine, la Gare, Mortefontaine, la Moulinière, Moysicourt, le Pont-de-Brèche, les Prés-Roseaux.

Concernant l'agriculture, on notait à Villers, vers 1830, 320 hectares de terres labourables, 37 de vergers, 52 de prés, 15 de marais, 2 de vignes et 5 de bois. Le nombre des cultivateurs était élevé et le morcellement de la propriété très grand.

Les terrains en côte présentant de fortes pentes furent longtemps des larris qui ont été boisés en grande partie peu avant la Révolution.

Concernant l'industrie, il ne semble pas que Villers ait eu de moulin à vent. Des carrières de pierre ont été exploitées près de la crête de la colline. Aucune extraction de tourbe sur la commune n'a été signalée. Les moulins hydrauliques ont quant à eux été au nombre de trois.

S'agissant de l'histoire même de Villers, il a été découvert à la suite d'un éboulement des sarcophages au bord de la colline au lieu dit « la Tête des Morts », près de la Cavée Béchamel. Des objets divers datant de l'époque gallo-romaine ont été trouvés près des chemins creux (cavées) donnant accès au plateau. En l'année 51 avant notre ère, les légions romaines ont fait passer par le territoire actuel de Villers (chemin de Verneuil à Liancourt) une partie de leurs renforts et de leur ravitaillement.

Le village daterait de l'an 700 environ, époque de l'installation des Francs. Il serait né dans la partie du territoire où se trouve l'église (lieu-dit « la Ville » sur le cadastre). La première chapelle fut bâtie où se trouve désormais l'église.

Au XI^e siècle, Villers eut à souffrir des exactions des Normands, qui ruinèrent en particulier Angy, Creil, Verberie, Compiègne, Noyon.

Vers le XI^e siècle, Villers dépendait du château de Creil, relevant lui-même du comté de Senlis. Mais par décision royale, Creil passa au comté de Clermont. En 1218, celui-ci comptait 68 seigneuries.

Au lieu que le cadastre appelle aujourd'hui « le Parc », un château du Moyen-Age fut bâti qui prit le nom de château de Nogent sous lequel il était encore connu au XVIII^e siècle, comme l'indiquent des cartes, registres d'état civil, documents divers. Il était réputé important et beau. Ses douves étaient alimentées par la Brèche qui arrosait son parc. Celui-ci, bien tracé, avait de jolis arbres jusqu'au milieu du XIX^e siècle.

Une vieille chronique rappelle que Villers et d'autres communes de la zone furent très éprouvées en 1334 par la peste, puis par la famine.

Au cours de la guerre de Cent Ans, en 1417, Villers, Creil, Pont furent pillés par les soldats du duc de Bourgogne.

En 1510, l'épidémie de peste apparut à nouveau Senlis, puis en 1516 à Creil, Pont et aux paroisses voisines, et également en 1580-1590-1626. Elle régnait une nouvelle fois en 1670.

Une léproserie existait à Villers, près de l'Oise, au lieu-dit « la Maladrerie ». Au XVIII^e siècle elle n'avait plus de malades depuis un certain temps lorsque ses biens furent attribués à l'hospice de Pont.

1.1.9. – Document d'urbanisme antérieur

La commune de Villers-Saint-Paul fait partie de la Communauté de Communes de l'Agglomération Creilloise, territoire qui n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale.

Villers-Saint-Paul s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 01 février 1999.

URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEIL EN URBANISME

3, rue Faidherbe 02 000 BAUPHAIN
Téléphone : 03.44.41.17.17
Fax : 03.44.41.24.55

Commune de
VILLERS SAINT PAUL

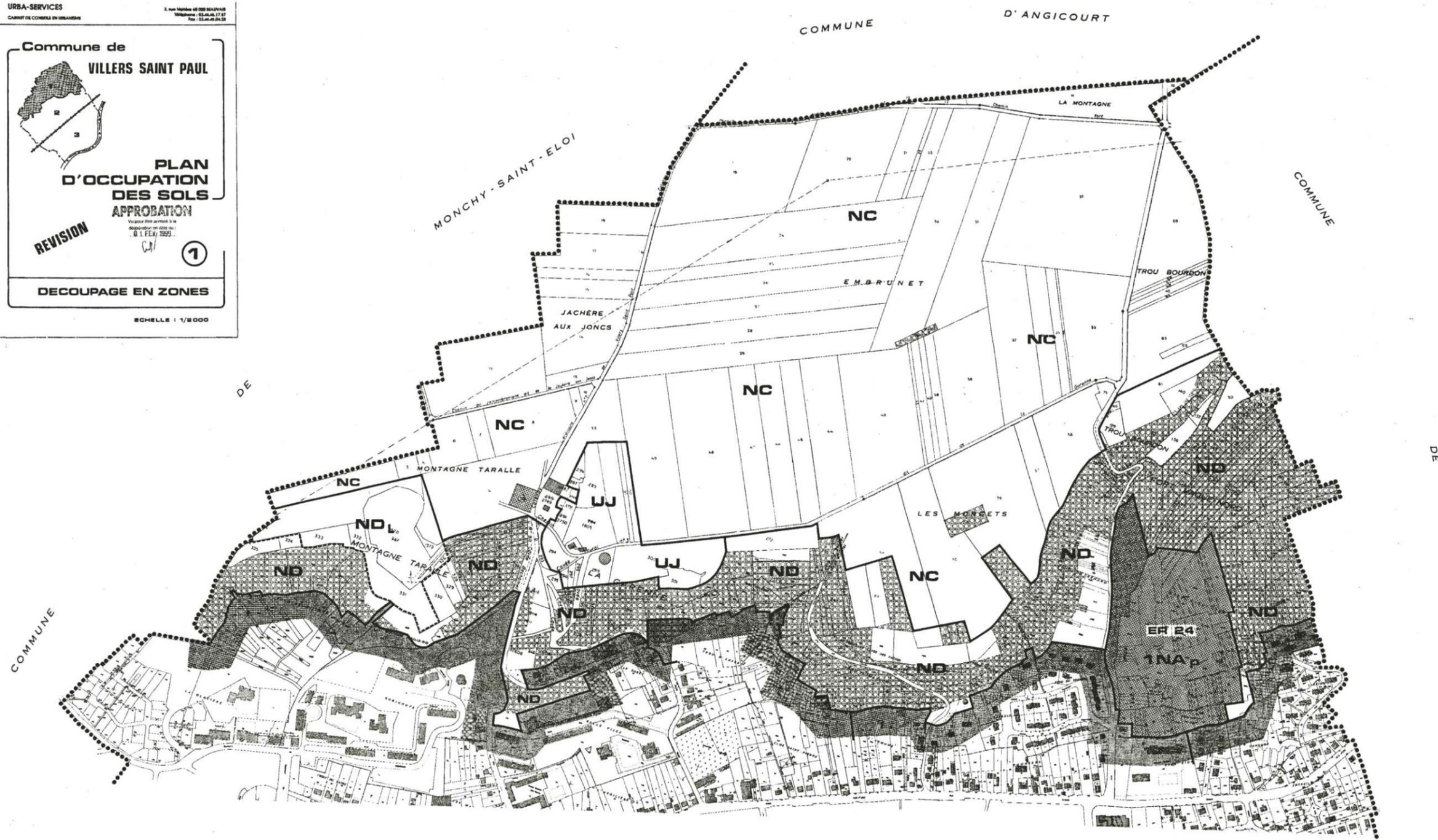
**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**
APPROBATION

REVISION

1

DECOUPAGE EN ZONES

ECHELLE : 1/5000



LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Limite de secteur
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer
- Partie viable au 1/2000 (voir plan n° 2)
- Plantation à réaliser
- UJ Zone urbaine de camping-caravaning
- 1NAp Zone autorisée d'extension future destinée à l'accueil d'équipements publics (zones urbaines de relief)
- NC Zone autorisée agricole
- ND Zone autorisée de protection stricte
- NEH Secteur naturel de loisirs et de plein-air

URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEIL EN URBANISME

3, rue Médard 42 000 SAINT-YVES
Téléphone : 03 44 48 17 87
Fax : 03 44 48 04 23

Commune de
VILLERS SAINT PAUL

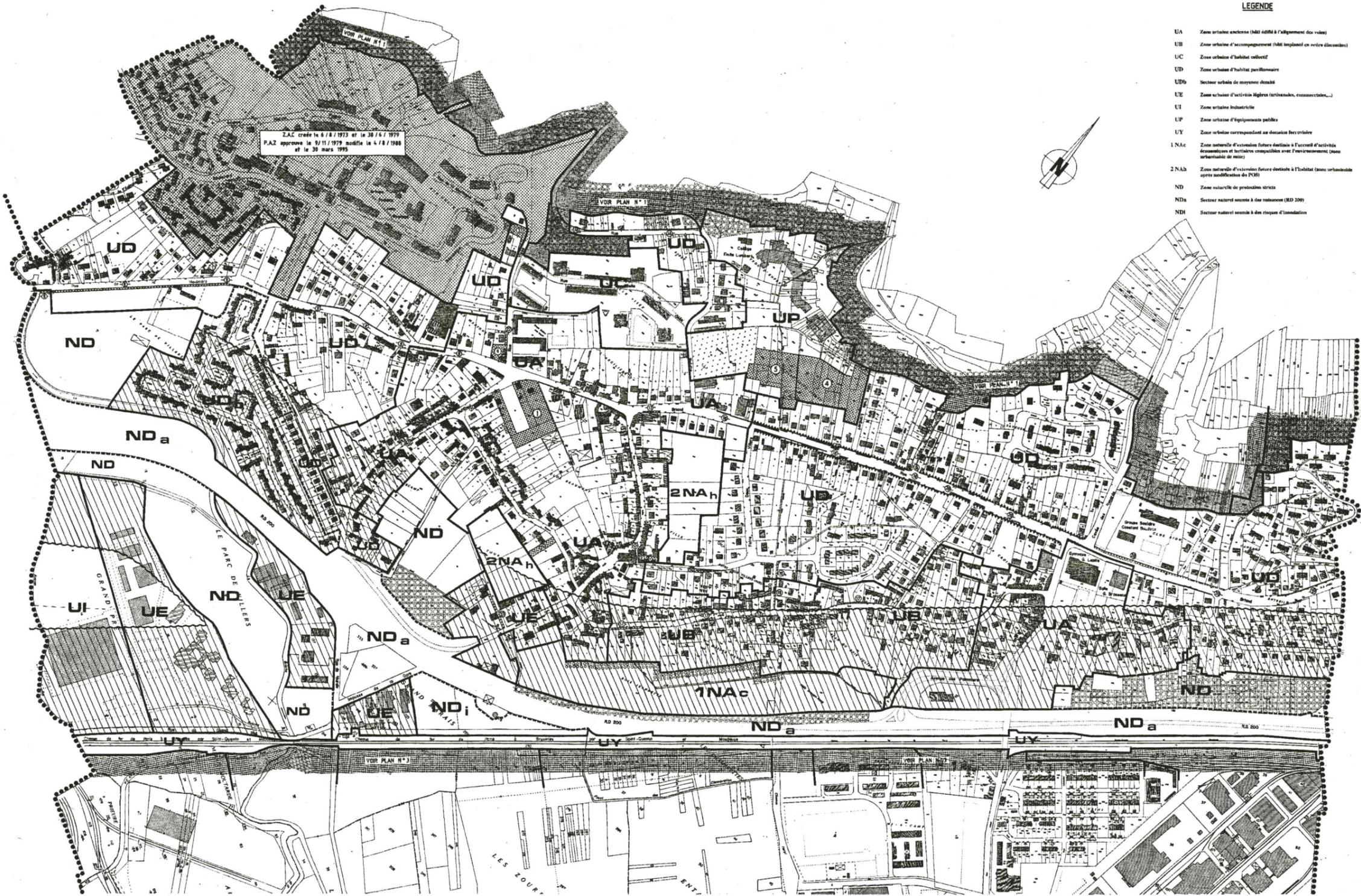
**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

REVISION

APPROBATION
Vu pour être renvoyé à la
commission au titre de :
- 0 1 FEV. 1999
C.J.I

DECOUPAGE EN ZONES

SCHELLE : 1/2000

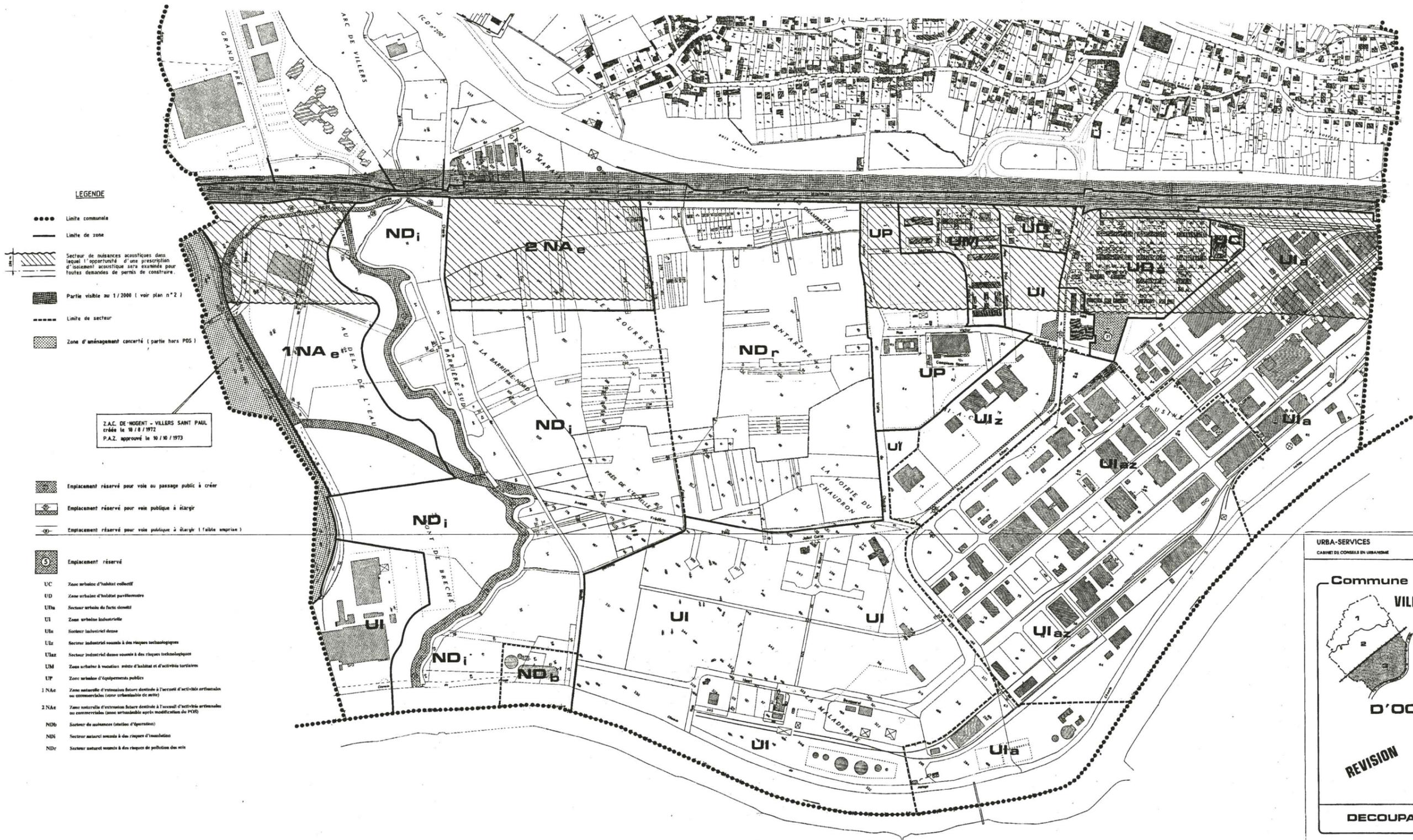


LEGENDE

- UA Zone urbaine ancienne (déjà définie à l'alignement des voies)
- UB Zone urbaine d'accompagnement (déjà implantée en ordre disséminé)
- UC Zone urbaine d'habitat collectif
- UD Zone urbaine d'habitat pavillonnaire
- UDb Secteur urbain de moyenne densité
- UE Zone urbaine d'activités légères (tertiaires, commerciales...)
- UI Zone urbaine industrielle
- UP Zone urbaine d'équipements publics
- UY Zone urbaine correspondant au statut forestier
- 1NAc Zone naturelle d'extension future destinée à l'accueil d'activités secondaires et compatibles avec l'environnement (sans urbanisable de mise)
- 2NAb Zone naturelle d'extension future destinée à l'habitat (sans urbanisable après modification du POS)
- ND Zone naturelle de protection stricte
- NDa Secteur naturel soumis à des limitations (RD 200)
- NDi Secteur naturel soumis à des risques d'inondation

LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Dispositifs architecturaux particuliers
- ▨ Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer
- ▩ Parties visibles au 1/2000 (voir plans n°1 et n°3)
- ▧ Zone d'aménagement concerté (partie hors POS)
- ▨ 200m
▨ 200m Secteur de nuisances acoustiques dans lequel l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toutes demandes de permis de construire.
- ▨ Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer
- ▨ Emplacement réservé pour voie publique à élargir
- ▨ Emplacement réservé pour voie publique à élargir (faible emprise)
- ▨ Emplacement réservé
- Limite de secteur
- ▨ Plantations à réaliser



LEGENDE

●●●● Limite communale

— Limite de zone

▨ Secteur de nuisances acoustiques dans lequel l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toutes demandes de permis de construire.

▨ Partie visible au 1/2000 (voir plan n°2)

--- Limite de secteur

▨ Zone d'aménagement concerté (partie hors PDS)

Z.A.C. DE NOGENT - VILLERS SAINT PAUL
créée le 10 / 8 / 1972
P.A.Z. approuvé le 10 / 10 / 1973

▨ Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer

▨ Emplacement réservé pour voie publique à élargir

⊖ Emplacement réservé pour voie publique à élargir (table empirique)

⑤ Emplacement réservé

- UC Zone urbaine d'habitat collectif
- UI Zone urbaine d'habitat pavillonnaire
- UIa Secteur urbain de forte densité
- UI Zone urbaine industrielle
- UIa Secteur industriel dense
- UIz Secteur industriel soumis à des risques technologiques
- UIaz Secteur industriel dense soumis à des risques technologiques
- UM Zone urbaine à vocation mixte d'habitat et d'activités tertiaires
- UP Zone urbaine d'équipements publics
- 1NAe Zone autorisée d'extension future destinée à l'accueil d'activités artisanales ou commerciales (zone urbanisable de secteur)
- 2NAe Zone autorisée d'extension future destinée à l'accueil d'activités artisanales ou commerciales (zone urbanisable après modification du PVO)
- NDb Secteur de nuisances (station d'opération)
- NDi Secteur autorisé soumis à des risques d'inondation
- NDr Secteur autorisé soumis à des risques de pollution des nappes



URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
3, rue Médéric 40 000 BEAUVAIS
Téléphone : 03.44.45.17.87
Fax : 03.44.45.16.25

Commune de
VILLERS SAINT PAUL

**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS
APPROBATION**

Version définitive approuvée et
déclarée en date du
... 01.05.2009.

REVISION

③

DECOUPAGE EN ZONES

ECHELLE : 1/2000

Les objectifs d'aménagement de la commune qui avaient été énoncés dans le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1999 sont rappelés ci-après :

- la relance du logement,
- la restructuration du centre-ville comme nouvelle dynamique urbaine,
- le développement de la plate-forme industrielle existante,
- l'aménagement de nouveaux équipements publics,
- la création d'une coulée verte de la ZAC des Coteaux aux berges de l'Oise,
- l'amélioration de la circulation intra-muros,
- la protection du plateau agricole et de la cuesta,
- la prise en compte des risques.

1.2. – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1. – Géographie

La vallée de l'Oise constitue un élément structurant majeur dans la géographie communale, Villers Saint Paul étant située dans la vallée industrielle de l'Oise. La rivière de l'Oise, d'axe nord-est / sud-ouest, matérialise la limite Sud de la commune.

La confluence des rivières de La Brèche et de l'Oise est située sur le territoire de Villers-Saint-Paul, dans sa partie Sud. La confluence du Thérain et de l'Oise se situe quant à elle en aval de Creil.

Le site de confluence de l'Oise avec la Brèche et le Thérain forme l'espace dans lequel s'inscrit l'agglomération creilloise, agglomération à laquelle la commune de Villers-Saint-Paul est géographiquement intégrée. Cet espace accueille un tissu urbain très développé formant une conurbation.

Par ailleurs, la rivière de l'Oise s'écoule entre deux ensembles de plateaux : les plateaux du Clermontois en rive droite de l'Oise et le plateau du Valois en rive gauche.

Les plateaux du Clermontois sont constitués de plusieurs petits plateaux séparés par les rivières affluentes de l'Oise : le plateau de Clermont entre les vallées de la Brèche et du Thérain, et la Montagne de Liancourt en rive gauche de la Brèche. La commune de Villers-Saint-Paul est implantée au pied de la Montagne de Liancourt. Le Massif du Clermontois est constitué d'une succession de buttes.

Le plateau du Valois est quant à lui un plateau en grande partie boisé, occupé par la Forêt d'Halatte. Ce plateau présente un coteau beaucoup plus régulier.

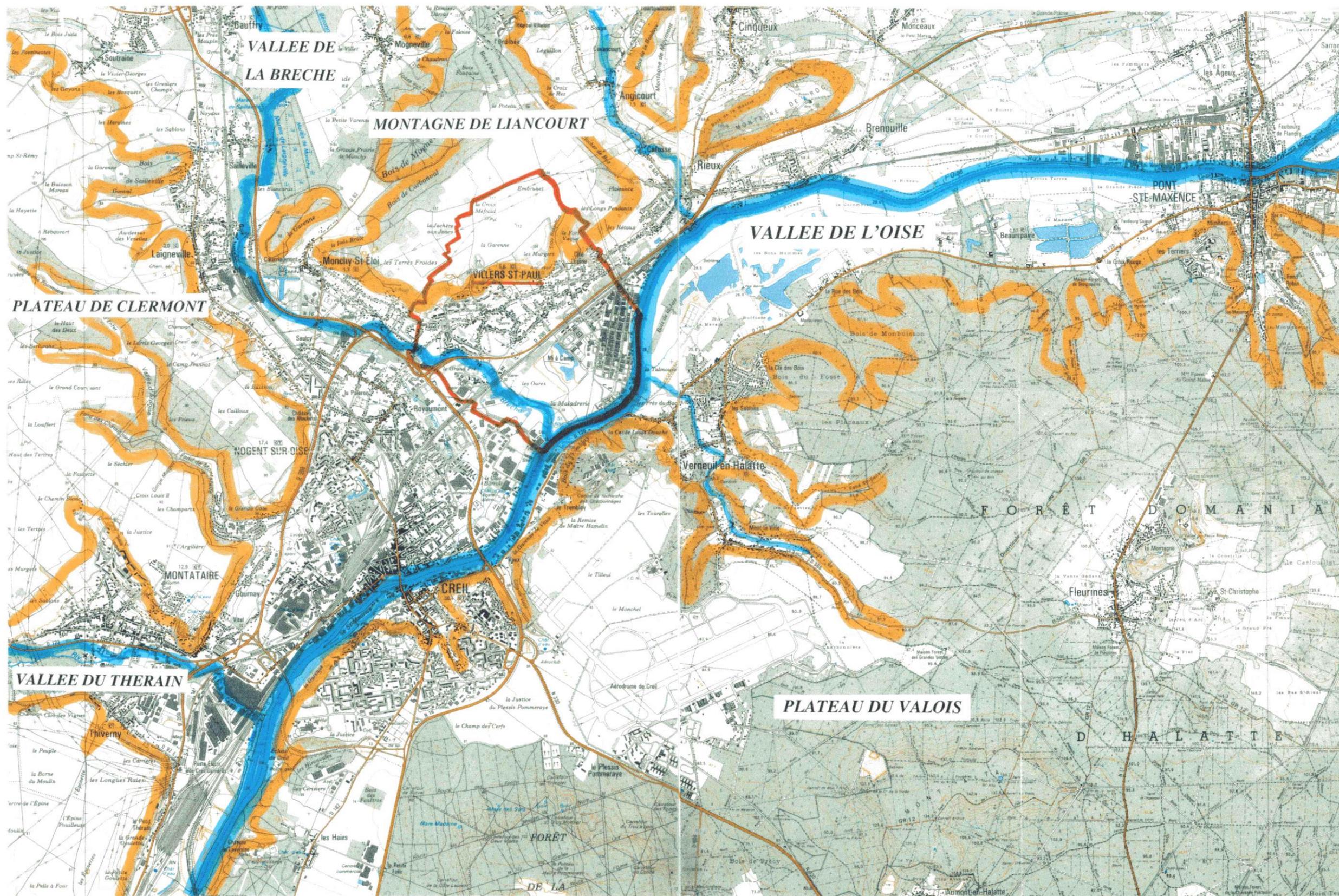
1.2.2. – Topographie

Les cotes NGF permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief communal.

Le point le plus haut du territoire communal (117 m) se trouve dans sa partie Nord, sur le plateau (Montagne de Liancourt). Le point le plus bas est à l'extrémité Sud de la commune, à une altitude de 28 m, au niveau du lit de la rivière de l'Oise. L'amplitude d'altitude, du Nord au Sud de la commune, est donc d'environ 90 m.

L'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques.

Commune de Villers-Saint-Paul : extrait de carte IGN au 1 / 25 000°



ANALYSE GEOGRAPHIQUE

- 30 COTE N.G.F.
- CRETE
- TALWEG
- COURS D'EAU
- BOISEMENTS
- LIMITE COMMUNALE



Au Nord, le plateau agricole constitue la terminaison du Massif du Clermontois, l'altitude moyenne est de 100 m. Le plateau est bordé par un abrupt de 60 m qui délimite la vallée de l'Oise.

Dans la partie centrale de la commune, le versant de la vallée est bordé au Sud par la RD 200, et au Nord par une cuesta occupée par des boisements qui soulignent le relief et jouent un rôle prépondérant dans le paysage. Le versant est en pente douce et présente une inclinaison axée Nord-Est / Sud-Ouest, en direction de l'Oise. Les altitudes varient de 32 m à 41 m, au niveau de l'agglomération principale de Villers-Saint-Paul.

Dans la partie Sud de la commune, la vallée de l'Oise présente des altitudes très homogènes (29-30 m), jusqu'à la RD 200.

Les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments qui organisent le relief doivent être pris en compte dans la mesure où ils déterminent des bassins versants et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement.

Les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas correspondant à la vallée de l'Oise. Elles sont orientées selon un axe Nord-Sud. Il est à noter que le talweg existant dans la partie Est de la commune est assez marqué ; il est en effet situé entre deux lignes de crêtes.

1.2.3. – Paysage et Végétation

Le territoire communal de Villers-Saint-Paul s'organise à travers diverses ambiances paysagères.

➤ Le plateau agricole

La partie Nord du territoire communal offre un paysage qui s'individualise de façon très nette, c'est celui du plateau agricole. Cet espace s'identifie par de vastes étendues cultivées.

Sur ce secteur, le parcellaire est de très grande taille et les différentes cultures caractérisent le paysage de manière diverse selon les saisons.

Les espaces naturels ouverts du plateau agricole offrent des perceptions lointaines. Ces espaces nus repoussent le champ de vision vers une ligne d'horizon éloignée. L'ouverture de l'espace est renforcée par la platitude générale du relief.

Ce paysage d'openfield (champs ouverts) présente un caractère relativement uniforme. Seuls de rares bosquets isolés rythment la lecture du paysage. Notons en outre la présence d'un couloir de lignes électriques sur le plateau agricole, à l'extrémité Nord du territoire communal. Ces structures verticales (pylônes électriques et bosquets) s'imposent à la vue et contrastent avec la nudité et la platitude de cet espace qui le rendent particulièrement sensible en termes d'impact visuel.

Le plateau agricole, qui couvre environ 1/4 de la superficie totale du territoire communal, est isolé et occulté par le coteau ; il semble « ignoré » du reste de la commune.

➤ Le coteau boisé

Cet élément du paysage vient jouer un rôle de transition entre le plateau agricole et la vallée. Le coteau boisé structure le paysage et souligne le relief.

Vu depuis le plateau agricole, il vient former un cordon végétal soulignant les prémisses de la pente et tranchant nettement avec la nudité des champs cultivés.

Depuis la vallée, il s'impose à la vue en arrière-plan de l'urbanisation. La forte densité des boisements, renforcée par l'escarpement et l'importance de la pente, accroît la prédominance du coteau dans le paysage de Villers-Saint-Paul.

Les boisements du coteau constituent une masse dense et continue qui s'étend d'Ouest en Est du territoire communal. Ils sont composés d'essences nobles telles que des chênes et des hêtres ; est notée également la présence de plantes calcicoles.

La cuesta représente un agrément certain en termes de diversification des paysages. Les boisements de pente qui occupent la cuesta s'imposent dans le paysage, ils participent à la qualité du cadre de vie.

Il convient par ailleurs de souligner le rôle anti-érosif de ces boisements ; la végétation qui s'est développée sur la cuesta vient atténuer le phénomène de ruissellement engendré par le relief existant.

Les deux fonctions des boisements de pente, paysagère et environnementale, doivent encourager à la préservation de ces éléments naturels.

➤ La vallée de l'Oise

La vallée de l'Oise se caractérise par des espaces fermés, par opposition aux espaces ouverts du plateau agricole. Elle est essentiellement occupée par l'agglomération.

. L'espace aggloméré, qui occupe le versant de la vallée où s'est développée l'urbanisation, détermine une ambiance paysagère dont le bâti constitue la principale composante. Le développement urbain de Villers-Saint-Paul est limité entre le coteau et la zone humide.

La perception de la partie urbanisée de la commune depuis la RD 200 est différente selon les sections de la voie.

Depuis sa partie située à l'ouest du territoire communal, l'agglomération villersoise n'est pas visible, elle est masquée par une couverture végétale qui constitue un écran végétal composé de strates de diverses hauteurs.

Depuis la partie centrale de la RD 200 (entre les deux ronds-points qui desservent la ville), l'agglomération est visible et s'identifie notamment par la vue de l'église qui suggère la présence du cœur de ville. Un alignement de peupliers en bordure Nord de la RD 200 agrmente la perception paysagère de ce secteur du territoire communal.

Depuis la section de la RD 200 située à l'Est de la commune, un couloir végétal occulte la visibilité de l'agglomération.

La RD 200 et la voie ferrée constituent des coupures artificielles dans le paysage. La végétation linéaire implantée le long de ces deux axes limite l'impact visuel de ces infrastructures.

La partie Sud de la commune, entre la rivière de l'Oise et la voie de chemin de fer, est quant à elle définie principalement par deux types d'espaces présentant des paysages très différents.

. D'une part, dans la partie Sud-Ouest du territoire communal, le paysage est celui d'une zone humide. Les boisements présents le long de la rivière de la Brèche offrent par endroits une ambiance paysagère « verte » qui tranche avec les parties industrialisées. Les essences qui composent ces boisements sont différentes de celles présentes sur le coteau. Cette végétation, essentiellement constituée d'arbres de hautes tiges tels que des peupliers, est adaptée à l'humidité du sol. Ces boisements sont ponctuels ; ils ne forment pas véritablement de masse boisée.

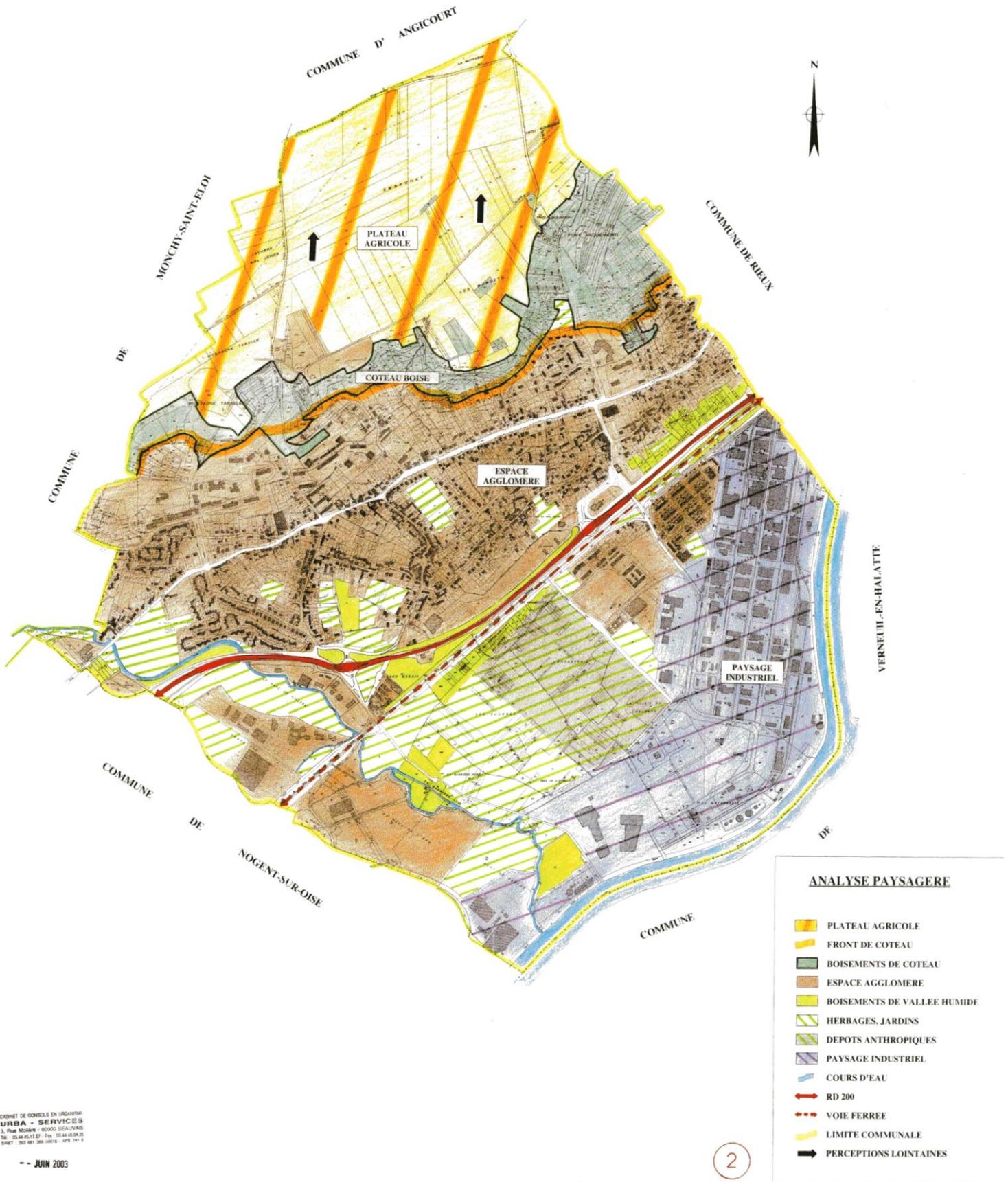
Des jardins privatifs et des herbages composent également le paysage de ce secteur au sein duquel la rivière de la Brèche, affluent de l'Oise, apporte un réel intérêt naturel et paysager. Cet espace offre un paysage agréable et apaisant où le végétal prédomine ; le parc de Villers, dont l'aménagement est de qualité, permet une mise en valeur de ce secteur.

La valorisation de cette partie du territoire communal doit être encouragée dans la mesure où elle introduit une diversité paysagère. Elle doit contribuer à rendre plus lisible la lecture de la zone naturelle entre l'Oise et la Brèche.

L'espace situé entre les herbages et la partie industrialisée, aux lieux-dits « Entartre » et « La Voirie du Chaudron », constitue un crassier composé de dépôts anthropiques (dépôts issus de l'activité humaine) ; une étude sur la nature et la toxicité des résidus chimiques et industriels présents dans le sol est en cours. Cet espace enclavé se trouve en marge de la zone industrialisée. Il s'agit d'un espace « perdu » qui, d'un point de vue paysager, n'appartient ni à la plate-forme chimique ni à l'espace d'herbages.

. D'autre part, la plate-forme chimique compose un paysage industriel tout à fait singulier. L'impact visuel de ce vaste complexe industriel est très important et détermine l'image industrielle de la vallée de l'Oise. La présence d'usines au volume parfois imposant et à l'architecture caractéristique d'industries chimiques lourdes constitue un élément prépondérant de la perception paysagère de Villers-Saint-Paul et de l'image de la commune.

Ce paysage industriel est marqué par la quasi-absence de végétalisation. Aucune clôture végétale d'une certaine importance ne vient en effet rompre l'aspect monolithique de la plate-forme chimique. Cet espace présente des parties de friche industrielle qui témoignent de l'évolution économique du secteur.



ANALYSE PAYSAGÈRE



Le plateau agricole (prise de vue en direction du nord)



Les boisements de coteau



L'espace aggloméré : vu depuis la RD 200

La rivière de la Brèche,
dans la partie sud-ouest
de la communeLa partie sud
du territoire communal,
vue depuis la RD 200La vallée
industrielle
de l'OiseLe paysage industriel :
vue de la plate-forme
chimique

1.2.4. – Etude environnementale

Le PLU se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

Le territoire communal n'est concerné par aucune reconnaissance environnementale particulière : site Natura 2000, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique), ZICO (Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux), ou passage à faune.

L'intérêt environnemental des boisements de coteau a été rappelé précédemment, leur rôle anti-érosif étant déterminant.

Par ailleurs, l'existence du crassier dans la partie sud du territoire communal vient rappeler quel a été l'impact environnemental des activités industrielles et chimiques de la plate-forme villersoise. La pollution du site est aujourd'hui un état de fait ; une gestion environnementale de ce secteur à long terme doit être recherchée.

1.2.5. – Hydrographie

Le réseau hydrographique est structuré par la vallée de l'Oise vers laquelle converge la vallée active de la Brèche. La confluence de la Brèche et de l'Oise se situe au lieu-dit « Pont-de-Brèche » au Sud de la commune. La rivière de la Brèche présente un cours irrégulier, sinueux.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs plus ou moins marqués qui assure l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par la rivière de l'Oise.

1.2.6. – Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie a un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères.

Les berges de l'Oise reposent sur des alluvions modernes dont l'épaisseur décroît rapidement en se rapprochant des versants (hauteur maximale : 4 à 6 m). Les alluvions sont principalement constitués de terres noires chargées en vase résultant du comblement de certains bras d'eau et de limons jaunes sableux qui dérivent du versant.

Le versant de la vallée est composé de limons des pentes ayant dérivé du plateau.

La cuesta, couverte de bois, comprend des calcaires sableux.

Le plateau est composé de limons caractéristiques des plateaux, propices à l'activité agricole.

1.2.7. – Hydrogéologie

Les alluvions de l'Oise et les sables de Cuisien qui leur sont sous-jacents constituent le réservoir d'un aquifère à surface libre. Les eaux de cette nappe phréatique sont en relation étroite avec les eaux de l'Oise.

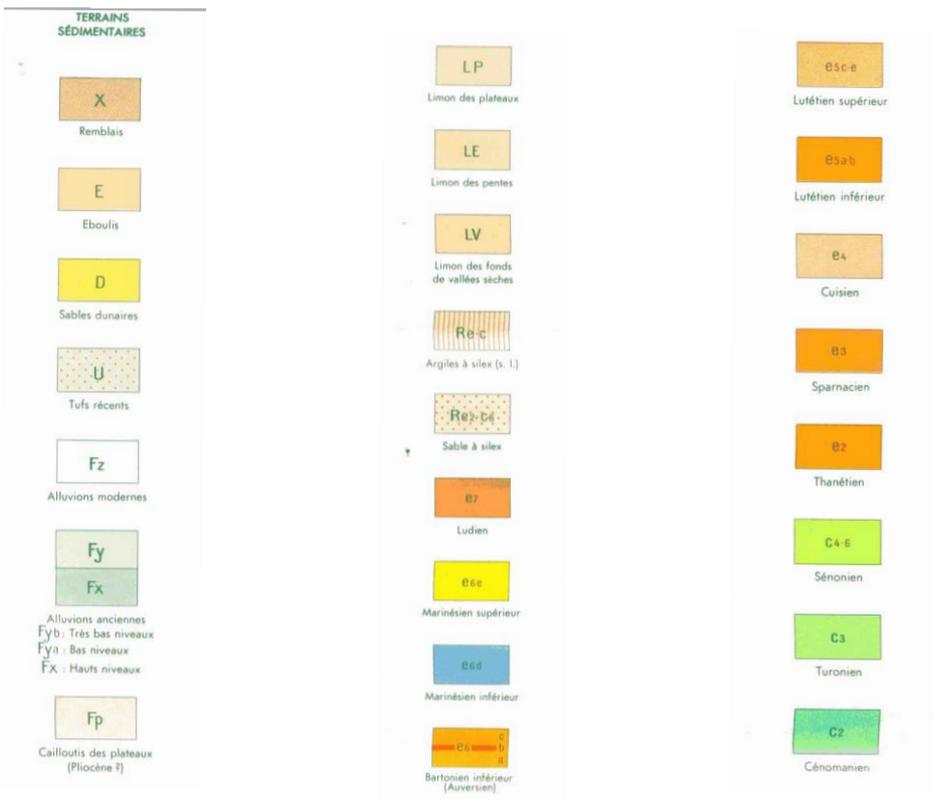
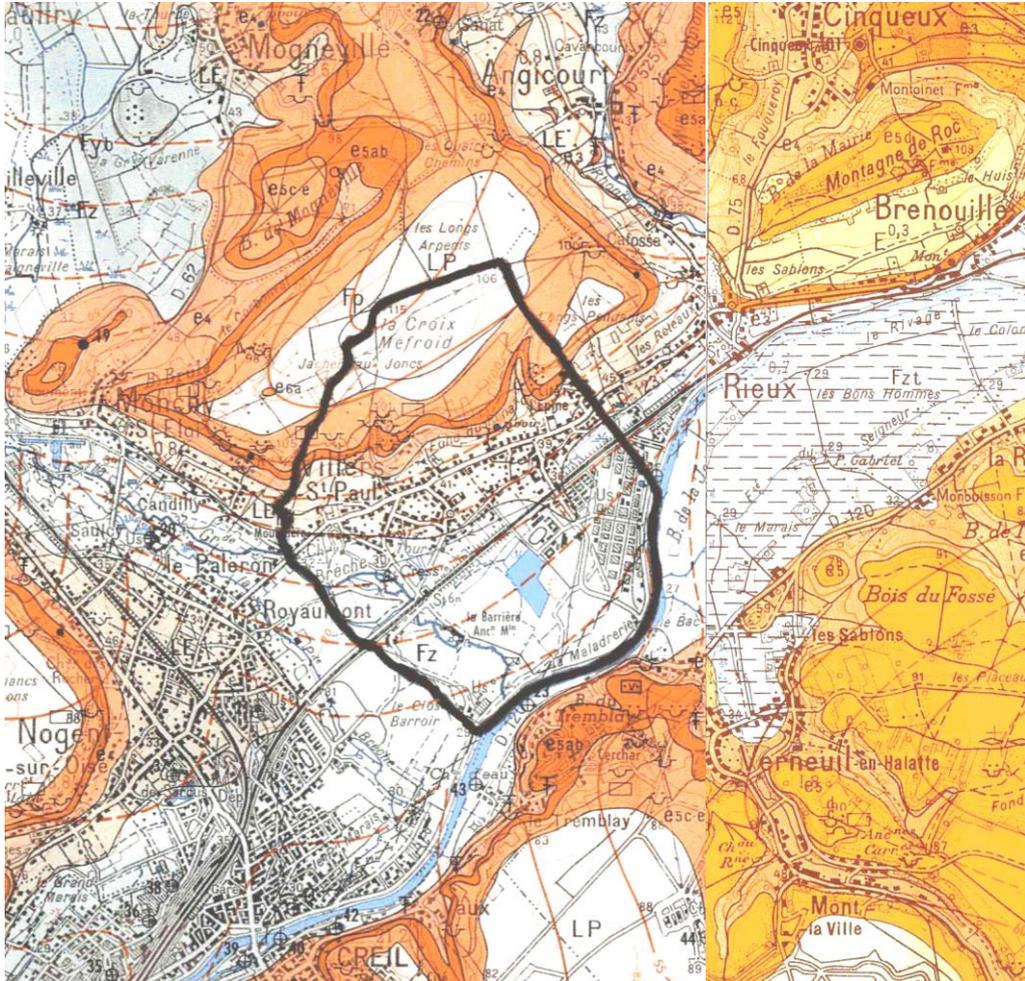
La surface piézométrique se situe à faible profondeur : 1,45 m à proximité de l'Oise, 5 m en limite de coteau.

Dans cette nappe alluviale se distinguent deux réservoirs aquifères, l'un constitué par les alluvions sablo-graveleuses de l'Oise, l'autre par les sables argileux de Cuise sous-jacents.

Il existe par ailleurs une nappe plus profonde, appelée nappe des sables de Bracheux. Cette nappe est protégée par des couches d'argile imperméable. Ses eaux sont exploitées par forages artésiens.

Le principal niveau aquifère exploité dans la région est celui des eaux de la craie. L'eau qui alimente l'agglomération villersoise provient des champs captant situés à Précý-sur-Oise.

Commune de Villers-Saint-Paul :
 extrait de la carte géologique au 1 / 50 000^e



1.2.8. – Forme urbaine et bâti existant

A) Forme urbaine

Toute agglomération se caractérise par une forme urbaine plus ou moins identifiable.

La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit avoir le souci de protéger au travers des dispositions du PLU.

Il est donc nécessaire de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante.

Cette forme urbaine renvoie elle-même, dans certains cas, à des images urbaines distinctes plus ou moins caractéristiques.

La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle mais surtout elle doit permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

Il est précisé qu'il est difficile d'obtenir des vues d'ensemble sur la commune de Villers-Saint-Paul ; le milieu urbain est une constante de la vallée de l'Oise et donne lieu à des ramifications complexes.

- Silhouette de la ville :

La localisation de la commune au sein d'une agglomération importante lui confère une forme urbaine relativement complexe. Villers-Saint-Paul présente des entités urbaines distinctes.

Le noyau principal de Villers-Saint-Paul s'étend d'Ouest en Est du territoire communal ; il correspond à l'espace situé entre le coteau et la RD 200. Le bâti s'est développé de part et d'autre de la rue Aristide Briand, artère principale qui dessert ce secteur. Cette rue constitue la colonne vertébrale de la partie agglomérée centrale de la commune dans laquelle le bâti pavillonnaire prédomine.

Il est noté l'existence d'un développement urbain restreint sur les prémisses du plateau agricole. Des installations relatives à un camping y sont en effet implantées. Cette urbanisation, qui s'accompagne de la présence de bâtiments liés à l'exploitation agricole existante sur le plateau, est la seule trace du développement urbain de Villers-Saint-Paul au Nord du coteau boisé.

La forme urbaine de Villers-Saint-Paul est conditionnée de manière substantielle par les deux coupures artificielles que sont la RD 200 et la voie ferrée. La forme urbaine caractérisant l'espace situé au Sud de ces infrastructures est rigoureusement différente de celle de l'espace aggloméré principal.

La partie Sud-Est du territoire communal, correspondant à la plate-forme chimique, compose une entité urbaine à part entière compte tenu de son emprise spatiale et de la forme particulière des installations. Cet espace constitue un véritable pôle industriel dont la forme urbaine est singulière.

La partie Sud-Ouest de la commune, correspondant à des bâtiments à usage d'activités, est quant à elle morphologiquement rattachée à la structure urbaine de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise.

Ainsi, la commune de Villers-Saint-Paul est structurée en différentes entités urbaines et se caractérise par les continuités bâties avec les communes de Rieux, Monchy-Saint-Eloi et Nogent-sur-Oise. Villers-Saint-Paul présente une forme urbaine compacte sans construction isolée.

- L'étude des *lisières urbaines*, qui correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel, affine l'analyse de la perception des parties agglomérées.

La localisation de l'agglomération dans la vallée et le cloisonnement de l'espace rendent très difficiles les perspectives depuis l'extérieur et les ouvertures visuelles à l'intérieur même de l'agglomération.

Un point de vue en direction du Sud depuis un point haut de la commune (sur la partie haute du coteau) propose une vue d'ensemble de Villers-Saint-Paul et une appréhension générale de la vallée de l'Oise où s'est développée l'agglomération villersoise.

Ce point de vue met en évidence la partie bâtie centrale de Villers dans laquelle de rares éléments verticaux d'une certaine hauteur, en particulier l'église et quelques immeubles collectifs, rompent la perception visuelle du bâti pavillonnaire.

La plate-forme chimique de Villers-Saint-Paul et la zone d'activités de Nogent-sur-Oise présentent en arrière-plan des volumétries, des hauteurs et des matériaux différents de ceux de l'espace aggloméré central de Villers.

Ce point de vue a pour toile de fond des boisements de coteau qui annoncent les prémises du plateau du Valois couvert par la Forêt d'Halatte.

FORME URBAINE



Vue de Villers-Saint-Paul, dans la vallée de l'Oise



Villers-Saint-Paul vue depuis les hauteurs de Rieux



Lisière urbaine nord, vue depuis le plateau agricole

Ecran végétal
depuis la RD 200



Un angle de vue différent depuis les hauteurs de la commune de Rieux propose une autre appréhension de la vallée de l'Oise où les parties industrialisées se distinguent dans le paysage. L'impact visuel du bâti industriel est atténué par sa situation en point bas. L'agglomération de Villers-Saint-Paul est masquée par un jeu d'écrans végétaux. Les premières constructions ne se devinent que par leur faîtage.

La lisière urbaine Nord de Villers-Saint-Paul, vue depuis le plateau agricole, est constituée des installations liées à l'activité du camping (bungalows en particulier) et d'un bâtiment à usage agricole. Des clôtures végétales facilitent l'intégration de ces éléments bâtis dans le paysage.

Les lisières Ouest et Est de la commune de Villers-Saint-Paul se caractérisent par des continuités bâties avec les communes voisines, respectivement Monchy-Saint-Eloi et Rieux. Aucun recul ne permet ainsi une vue d'une lisière urbaine propre à Villers-Saint-Paul dont l'identité se perd au travers du tissu urbain continu, notamment au niveau des lotissements pavillonnaires.

- L'étude des *entrées de ville* a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées de ville.

Les entrées de Villers-Saint-Paul depuis la RD 200 se caractérisent par la largeur des voies et les aménagements routiers existants. Ce sont en effet les deux ronds-points qui constituent les entrées de ville principales.

L'entrée Est présente une image très végétalisée dans la mesure où la RD 200 s'inscrit dans un couloir vert d'alignements d'arbres. Est notée ici l'absence de panneau annonçant l'entrée dans Villers-Saint-Paul.

L'entrée Ouest depuis la RD 200 présente de larges bordures dégagées. Les bâtiments à usage d'activités implantés le long de la voie appauvrissent quelque peu la qualité de cette entrée de ville.

L'entrée dans Villers-Saint-Paul depuis la commune de Monchy est subordonnée à la continuité bâtie existante. Cette entrée, inscrite dans un tissu pavillonnaire, s'apparente davantage à une entrée de lotissement qu'à une entrée de ville.

Les entrées dans Villers-Saint-Paul depuis la commune de Rieux sont elles aussi marquées par la continuité du tissu urbain pavillonnaire.

L'entrée depuis la rue des Marquets ne présente pas d'aménagement spécifique ; elle correspond à une voie de desserte de lotissements.

L'entrée depuis la rue Aristide Briand, beaucoup plus empruntée que la précédente, souffre également de la continuité du bâti avec Rieux. L'entrée sur la commune de Villers-Saint-Paul est en effet difficilement identifiable.

Il existe de plus trois entrées dans Villers-Saint-Paul depuis la commune de Nogent-sur-Oise.

L'entrée en provenance de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise est appelée à devenir une entrée dans Villers-Saint-Paul de plus en plus importante avec la création d'une nouvelle voie reliant la zone d'activités de Nogent à la plate-forme industrielle de Villers, via le centre de valorisation énergétique.

Une autre entrée est constituée par la rue du Grand Pré située entre la voie de chemin de fer et une petite zone d'activités. Cette entrée présente des aménagements de qualité ; une piste cyclable est en particulier matérialisée et délimitée par une bordure végétale basse.

Un dernier accès à Villers-Saint-Paul s'effectue par la rue Marcel Deneux, dans le prolongement de la rue de la Moulinière ; il constitue en réalité quasi exclusivement une sortie d'agglomération vers la RN 16. Cet accès à Villers-Saint-Paul est de piètre qualité et présente une image très dégradée par l'existence d'un garage à l'activité particulièrement désordonnée.

Ainsi, certaines entrées de Villers-Saint-Paul sont relativement bien aménagées et renvoient véritablement une image de ville. D'autres souffrent de la situation de la commune au sein d'une conurbation, et ainsi de la continuité du bâti avec les communes voisines, qui tend à affaiblir l'identification de Villers-Saint-Paul.

ENTRÉES DE VILLE

Entrée Ouest, depuis la RD 200



Entrée Est, depuis la RD 200



Entrées
depuis la
commune
de Monchy-
Saint-Eloi

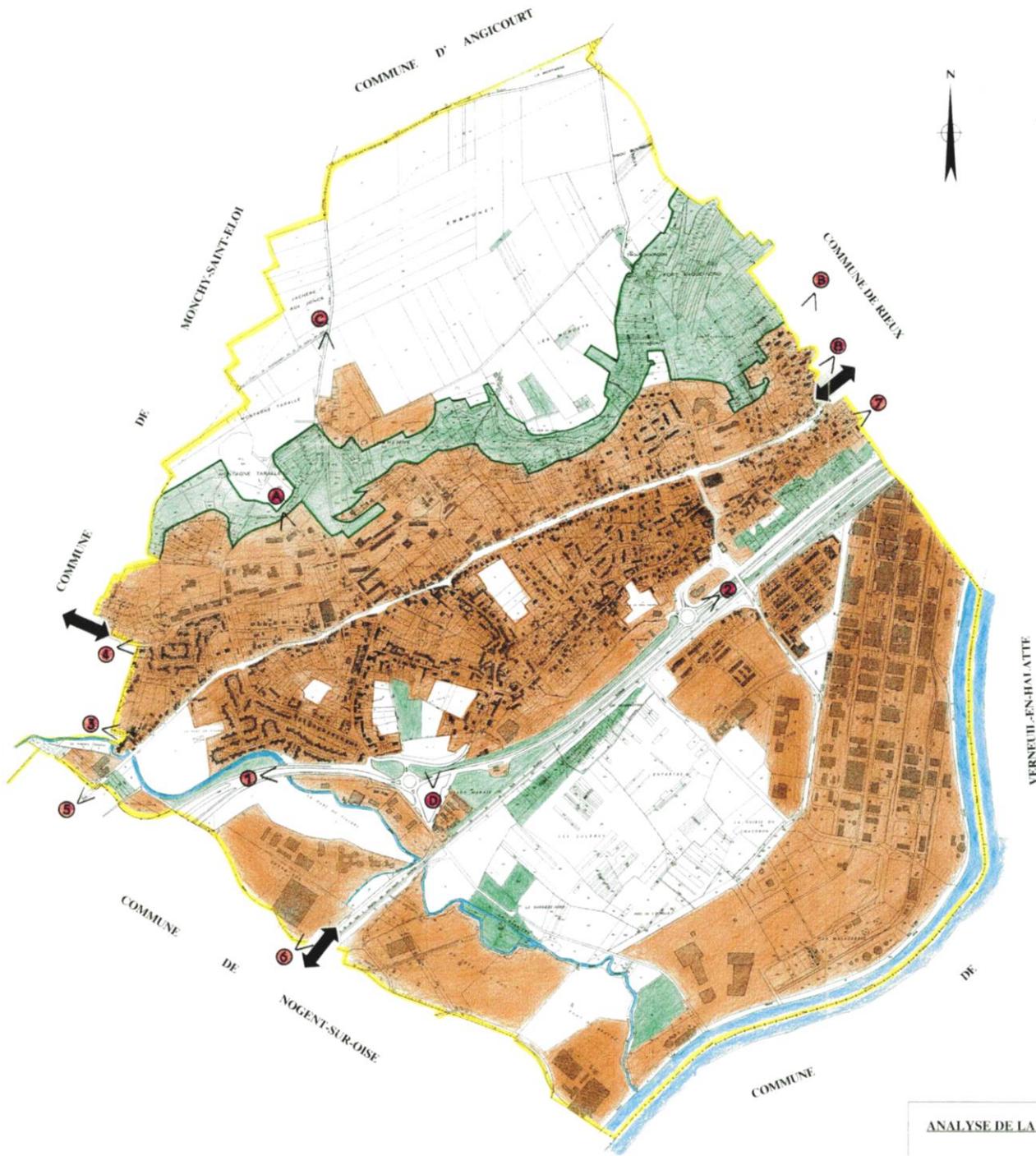


Entrées
depuis la
commune
de Nogent-
sur-Oise



Entrées
depuis la
commune
de Rieux





ANALYSE DE LA FORME URBAINE

- ESPACE AGGLOMERE
- ESPACE BOISE
- COURS D'EAU
- LIMITE COMMUNALE
- CONTINUTE BATIE avec la commune voisine
- 1 < ANGLES DE VUE

B) Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération : c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication mais aussi un repère dans l'espace.

On distingue une hiérarchie dans les voies :

- les voies primaires (voies principales de desserte de la ville),
- les voies secondaires (voies de desserte de quartiers),
- les voies tertiaires (voies en impasses).

Le réseau de voies de l'agglomération villersoise est marqué par le passage sur le territoire communal de la RD 200, voie à grande circulation qui tangente la partie urbanisée. Cet axe de transit assure la desserte de la ville par l'intermédiaire des deux ronds-points existants. Cette voie joue davantage un rôle structurant à l'échelle du territoire communal qu'à celle de la partie agglomérée et de son organisation urbaine.

Ainsi, une hiérarchisation des voies de communication peut être établie au sein du périmètre bâti de la commune.

La rue Aristide Briand, considérée comme une voie primaire, est un axe principal constituant la colonne vertébrale de l'agglomération autour de laquelle s'est organisé et articulé le tissu urbain. La structure de l'urbanisation à Villers-Saint-Paul est particulièrement liée à la physionomie des voies. Les constructions se sont en effet implantées de façon linéaire le long de la rue Aristide Briand, créant ainsi une continuité bâtie.

Les voies secondaires correspondent à des axes de desserte de quartiers. Ces voies sont généralement plus étroites, plus sinueuses et moins sécurisées ; la place destinée au piéton y est plus réduite. Ces voies forment des boucles autour desquelles l'urbanisation s'est développée là aussi de manière très linéaire, laissant de vastes cœurs d'îlots fonciers vierges de toute construction.

La desserte tertiaire de l'agglomération correspond aux voies qui ne permettent l'accès qu'à un groupe d'habitations. Ces voies en impasse constituent la partie terminale du réseau viaire et ne sont donc pas véritablement un axe de circulation. Cette desserte en impasse est caractéristique des constructions qui « se heurtent » au coteau.

En outre, un certain nombre de liaisons piétonnes assurent un maillage plus fin de l'agglomération et permettent de relier plus directement les quartiers entre eux. Plusieurs liaisons piétonnes existent en particulier dans l'espace compris entre la rue Aristide Briand et le coteau. Elles facilitent par conséquent la continuité des parcours piétons et évitent aux habitants d'avoir systématiquement recours aux voies en impasse pour se rendre de leur domicile à la rue Aristide Briand et réciproquement.



RESEAU VIAIRE

-  Axe structurant (RD 200)
-  Voie primaire (voie principale)
-  Voie secondaire (voie plus étroite)
-  Voie tertiaire (voie en impasse)
-  Liaison piétonne

Dans la partie sud de l'agglomération, entre les voies ferrées et l'Oise, le maillage des voies est relativement singulier, peu de voies assurent la desserte de cette zone. Il est noté que les voies existantes au sein de la plate-forme chimique ne sont accessibles qu'aux véhicules autorisés à accéder à la zone.

Par ailleurs, le réseau viaire est complété par la création d'une voie nouvelle reliant Nogent-sur-Oise à la partie sud du territoire communal de Villers-Saint-Paul via la rue Frédéric et Irène Joliot Curie ; l'organisation des circulations en sera alors modifiée (mise en service prévue fin 2005).

En outre est relevée l'existence d'un chemin de halage qui longe la rivière de l'Oise et qui borde la partie industrielle de la commune.

Au regard de l'analyse du réseau viaire de la commune, le maillage des voies apparaît peu dense et semble manquer de structuration et de lisibilité. Ce constat est à mettre en relation avec celui de l'organisation du tissu urbain et fait ressortir l'existence de vastes îlots fonciers inscrits dans une trame viaire assez lâche.

C) Bâti existant

La trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace. En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité faisant d'ores et déjà apparaître certains secteurs caractéristiques.

Dans l'agglomération de Villers-Saint-Paul, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est indéniable. En effet, alors que toutes les voies ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, elles se devinent très largement.

L'artère principale constituée par la rue Aristide Briand ressort très nettement sur le plan dans la mesure où les constructions existantes sur cette rue dessinent l'emprise de la voie. Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur cette voie, celle-ci compose de fait la colonne vertébrale villersoise.

Les autres rues principales de Villers-Saint-Paul se distinguent également sur le plan au travers de la seule disposition des constructions dans l'espace. C'est en particulier le cas des rues Jules Uhry, Pasteur et Dutilleul qui ont servi de support au développement du bâti.

Les constructions y sont pour la plupart implantées à l'alignement des voies, dessinant ainsi des rues étroites où les perspectives visuelles sont fermées et rythmées par les façades des bâtiments. L'implantation des constructions d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées) structure des fronts bâtis continus et engendre un sentiment de densité bâtie importante.

Quelques secteurs de la ville s'identifient par l'organisation singulière des constructions. Ainsi, les maisons de ville accolées les unes aux autres forment une trame bâtie régulière. Ce tissu bâti se retrouve notamment dans le quartier d'habitations situé à l'ouest de la ville (opération du parc de Villers).

L'étude de la trame bâtie de la commune fait ressortir des implantations bâties très différentes. En particulier, les occupations pavillonnaires configurent une succession de pleins et de vides. Les constructions sont le plus souvent implantées au centre de leur parcelle. Cette trame bâtie correspond notamment aux secteurs de lotissements situés à l'est de la commune, secteurs qui présentent une diffusion des bâtiments dans l'espace.

La trame bâtie est complétée par l'existence d'équipements publics dont l'emprise au sol est généralement importante (exemples du collège Lambert, du gymnase Lepite, de l'Espace Pierre Perret,...).

Dans la partie nord-ouest de l'agglomération villersoise, un secteur spécifique est mis en évidence ; il correspond au quartier d'habitat collectif qui s'est développé au pied du coteau. Ce secteur traduit les contrastes existants entre les différents modes d'occupation de l'espace, et donc entre les différents types de constructions. Ici, une certaine unité du quartier se dégage compte tenu de la taille des immeubles qui y sont implantés, par comparaison aux petites constructions pavillonnaires voisines.

En outre, le tissu urbain de Villers-Saint-Paul présente un type de bâti déterminé par la grande emprise au sol des constructions. On retrouve en effet dans la marge sud-ouest de la commune (activités industrielles), ainsi qu'au sein de la plate-forme chimique, des bâtiments de grand volume. Cette armature urbaine caractérise l'ensemble de la vallée industrielle de l'Oise. Au cœur de la plate-forme chimique, plusieurs espaces vides sont repérables, ils traduisent la reconversion du site en cours. Il est à noter que la « cité ouvrière de l'usine », en bordure de la voie ferrée, constitue un espace particulier radicalement différent du type de constructions existantes dans la partie sud du territoire villersois, constructions d'une manière générale grandes consommatrices d'espace.

Enfin, une vaste zone comprise entre la voie ferrée, la plate-forme chimique et la marge sud-ouest de la commune (zone industrielle de Nogent-sur-Oise) est vierge de toute construction ; il correspond en particulier au crassier existant dans ce secteur.

VILLERS-SAINT-PAUL

TRAME BÂTIE



L'analyse de la trame bâtie de la commune de Villers-Saint-Paul met ainsi en évidence des différences de densité des constructions, en termes d'emprise bâtie au sol.

La hauteur du bâti

A l'inverse de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie est ici étudiée en termes de relief (hauteur des constructions).

La partie centrale de l'agglomération de Villers-Saint-Paul, entre la rue Aristide Briand et la RD 200, est composée d'une façon générale de constructions d'une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée + combles (aménagés ou non) et rez-de-chaussée + 1 étage (R + 1).

Les constructions les moins hautes (R + combles aménagés ou non) correspondent, d'une part, au bâti pavillonnaire récent et, d'autre part, à certaines constructions anciennes basses des rues Dutilleul et Pasteur notamment.

Sont recensées des constructions d'une hauteur R + 1 en particulier rue Jules Uhry, sur certaines sections des rues Aristide Briand, Albert Thomas et Jean Jaurès. Elles correspondent à des constructions anciennes élevées sur deux niveaux (rez-de-chaussée et un étage).

Quelques secteurs particuliers présentent également des constructions d'une hauteur R + 1, c'est le cas des ensembles bâtis constitués de maisons de ville en bande. Les gabarits de constructions sont alors similaires ; citons le quartier situé à l'ouest de l'agglomération (secteur desservi par la rue du Maréchal Gérard) ainsi que certaines constructions accolées de l'avenue de la Renardière et de la rue de la Saveuse par exemple.

Il est précisé qu'aucune construction, dans cette partie de l'agglomération située entre la rue A Briand et la RD 200, ne présente une hauteur importante venant se distinguer du reste de l'urbanisation, à l'exception de l'église qui constitue le seul repère urbain véritablement identifiable.

La partie urbanisée correspondant au quartier d'habitat collectif qui s'est développé au pied du coteau se caractérise par la hauteur importante des constructions qui ont été réalisées. Les immeubles d'habitation les plus hauts sont élevés sur 6, 7 ou 8 étages (immeubles généralement en « tours »). Ce quartier d'habitat collectif est également constitué de constructions moins hautes de 4 ou 5 étages (immeubles en « barres ») ; il est à noter que les immeubles d'habitation construits récemment rue Marcel Pagnol présentent des gabarits plus réduits en termes de hauteur (R + 3 étages).



HAUTEUR DU BÂTI

-  Rez-de-chaussée + combles ou rez-de-chaussée + combles aménagés
-  Rez-de-chaussée + 1 étage
-  Rez-de-chaussée + 2 ou 3 étages
-  Rez-de-chaussée + 4 ou 5 étages
-  Rez-de-chaussée + 6 étages et plus

Dans la partie du territoire communal située au sud de la voie ferrée, les constructions sont pour la plupart d'entre elles d'une hauteur relativement importante. Les bâtiments composant la plate-forme chimique sont élevés en moyenne sur une quinzaine de mètres ; certaines constructions sont de plus accompagnées de structures verticales (cheminées notamment) qui identifient le caractère industriel et chimique de la zone.

En outre, l'un des bâtiments du centre de valorisation des déchets présente une hauteur d'environ 25 mètres ; l'imposante volumétrie de ce bâtiment l'individualise et le rend visible depuis le reste de l'agglomération.

L'analyse de la hauteur des constructions, et parallèlement de leur impact visuel, est à nuancer selon les caractéristiques topographiques, la présence de boisements et la nature même des constructions.

Ainsi, les immeubles collectifs d'habitation élevés sur plusieurs étages, construits au pied du coteau, sont selon les cas parfois moins visibles de loin que des constructions pavillonnaires basses. En effet, certaines constructions individuelles à l'est de l'agglomération sont construites dans la partie du versant qui présente la plus grande pente ; leur portée visuelle est alors accentuée.

Les différences de typologie et de morphologie de bâti que l'on pouvait d'ores et déjà appréhender au travers de la lecture de la trame bâtie et de l'analyse de la hauteur des constructions sont décrites avec plus de précision.

La typologie du bâti

➤ Le bâti ancien à l'alignement

Les constructions anciennes implantées à l'alignement (constructions en bordure de la voie) se trouvent essentiellement rue Jules Uhry, rue Dutilleul et rue Pasteur ; elles correspondent au centre ancien de Villers-Saint-Paul. Quelques secteurs se caractérisent également par la présence de constructions anciennes à l'alignement : certaines sections des rues Jean Jaurès, Albert Thomas et du Général Leclerc.

D'une manière générale, les constructions anciennes à Villers-Saint-Paul sont relativement diffuses et ne constituent pas de véritable cœur ancien.

Il est à noter que des constructions pavillonnaires se développent aujourd'hui dans des rues caractérisées par l'ancienneté du bâti, notamment rue Dutilleul et rue Pasteur ; il apparaît que le bâti ancien « cède du terrain » au profit de constructions neuves.

Le bâti ancien à l'alignement forme des fronts bâtis continus et structure la voie ; les constructions sont implantées à l'alignement sur rue soit par la façade soit par un pignon. Les constructions sont par ailleurs très souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux. Le bâti ancien à l'alignement est composé en particulier de constructions en pierre présentant une certaine qualité architecturale. Les toitures des constructions sont pour la plupart en tuiles mécaniques et sont sans lucarne. Les façades sont rythmées par les ouvertures, parfois par des portes-charretières.

La continuité visuelle du bâti est de temps à autre assurée par l'existence de murs de clôtures en pierre ; le caractère de front bâti est ainsi conforté.

LE BÂTI ANCIEN À L'ALIGNEMENT



➤ Le bâti ancien en retrait

Le bâti ancien en retrait est présent sur la commune de manière assez ponctuelle. On le retrouve notamment rue Pasteur, rue Jean Jaurès et rue Aristide Briand. Il correspond le plus souvent à des villas anciennes implantées en retrait de la voie. On trouve ainsi des constructions en pierre datant du début du siècle ; certaines présentent des détails architecturaux en façade, des bandeaux de briques en particulier. Les toitures sont soit en tuiles mécaniques de teinte orangée ou brunie, soit en ardoises. Quelques villas anciennes en briques existent sur la commune ; les façades composites utilisent des matériaux divers (association de la pierre et de la brique).

Le bâti ancien en retrait est en outre composé de maisons de briques basses. Les façades de certaines d'entre elles sont constituées de chaînages en pierre remplis de briques. Les toitures sont alors généralement en tuiles mécaniques de teinte brunie.

LE BÂTI ANCIEN EN RETRAIT



➤ Les maisons de ville en bande

Ce type de bâti correspond à du logement individuel élevé sur un étage et réparti en bande. La contiguïté des constructions donne naissance à un front bâti continu disposé en retrait des voies. Ce bâti caractérise la rue du Maréchal Gérard et l'avenue de la Renardière notamment. Dans le cas de constructions récentes, rue de la Saveuse en particulier, les constructions présentent plusieurs décrochements de façades, contribuant à l'aspect « découpé » de leur architecture.

De plus, les maisons de ville en bande sont représentées dans la « cité ouvrière de l'usine » dans laquelle les logements individuels accolés forment une construction unique présentant une architecture caractéristique des cités ouvrières. Les tonalités des constructions sont très claires (teintes blanches), les toitures sont à deux pans faiblement inclinés.

LES MAISONS DE VILLE EN BANDE



Le bâti de type maisons de ville en bande est complété par l'existence de constructions mitoyennes. On retrouve ces maisons à l'architecture parfaitement symétrique dans le secteur desservi par la rue des Marquets.

➤ *Le bâti récent de type pavillonnaire*

Les constructions pavillonnaires récentes sont venues soit étendre l'urbanisation (lotissements aux marges ouest et est de l'agglomération ainsi qu'au pied du coteau), soit combler les interstices au sein même du tissu anciennement urbanisé.

L'urbanisation a pris dans un premier temps une forme linéaire en suivant les principaux axes de communication (rue Aristide Briand, rue Jean Jaurès), elle s'est développée dans un second temps sous la forme de lotissement en occupant des secteurs à l'origine plus enclavés (lotissements Entre deux Villers, de la Saveuse, et lotissements réalisés sur le versant, entre la rue A. Briand et le coteau).

Les lotissements existants sur la commune reprennent les caractéristiques pures du lotissement pavillonnaire. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle, systématiquement en retrait de plusieurs mètres de l'alignement et des limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain plus lâche et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Les constructions présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités plus claires, les toitures sont le plus souvent composées de tuiles mécaniques.

Une large gamme des différents types de lucarnes est représentée sur la commune. La diversité des ouvertures en toitures contribue à la multiplicité des types de constructions existantes sur la commune. On trouve ainsi des lucarnes « à croupe » ou « à capucine » (lucarne à trois pans), des lucarnes « à batière » (lucarne à deux pans), des lucarnes rampantes (composées d'une ou plusieurs fenêtres), des chiens-assis, des houteaux (petites ouvertures triangulaires) et des chassis de toit basculants.

Les clôtures sur rue jouent quant à elles un rôle fondamental dans la mesure où elles participent à l'aspect donné à la rue et constituent par conséquent une composante du paysage urbain. Les clôtures et portails individuels sont très diversifiés (variété de matériaux, de teintes, de hauteur,...) ; d'une manière générale, les clôtures sont relativement transparentes dans le sens où elles laissent largement entrevoir les constructions.

LE BÂTI RÉCENT : ÉVOLUTION DU TISSU PAVILLONNAIRE



Des années 1960 ...



... à aujourd'hui

➤ L'habitat collectif

Le bâti à usage d'habitation collective occupe une partie du versant de la vallée entre le coteau et l'urbanisation de la rue A. Briand. Il s'agit de constructions qui tranchent par l'importance de leur volume. Les immeubles, élevés sur plusieurs étages, présentent pour certains d'entre eux des toitures terrasse.

Les immeubles situés rue Belle Visée ont des tonalités assez sombres, ils correspondent aux immeubles collectifs les plus anciens de Villers-Saint-Paul. Les immeubles qui ont été réalisés boulevard de la République présentent des tons plus clairs ; ceux qui ont été construits récemment rue Marcel Pagnol sont d'architecture plus moderne. Ces immeubles, d'une hauteur moindre, ont une volumétrie plus réduite ; les différences de matériaux utilisés, les décrochements de façades et les toitures à deux versants inclinés, en font des bâtiments à l'architecture plus recherchée.

Quelques constructions à usage d'habitation collective sont présentes dans la partie sud de la commune. Il s'agit d'immeubles de type « cité ouvrière », à l'architecture sommaire, élevés sur deux niveaux.

L'HABITAT COLLECTIF



➤ Le bâti à usage d'activités

Le bâti à usage d'activités industrielles occupe la partie du territoire communal située entre la RD 200 et la voie ferrée ainsi que certains espaces au sud de la voie ferrée. Les bâtiments industriels contrastent avec le bâti de l'agglomération principale ; ils sont composés essentiellement de bardages verticaux ou horizontaux, souvent de couleur blanche. Les clôtures des bâtiments à usage d'activités industrielles sont souvent très simples : grillages uniques, plaques de béton pleines, grillage surmontant un soubassement en béton,.... Les clôtures sont, dans quelques cas, doublées d'une haie végétale venant masquer la construction.

Le bâti à usage d'activités chimiques occupe l'ensemble de la plate-forme chimique situé en bordure de l'Oise. Certains éléments constitutifs de la structure même des bâtiments (cheminées, escaliers métalliques, cuves, conduites de toutes sortes,...) identifient le caractère particulier de la zone concernée.

LE BÂTI À USAGE D'ACTIVITÉS



industrielles



chimiques



commerciales



artisanales



hôtelières



agricoles

Le bâti à usage d'activités artisanales se trouve notamment impasse de la gare et ponctuellement rue du Général de Gaulle. Les bâtiments sont de petit gabarit et constitués d'un acrotère sur la façade principale surmontant la toiture du bâtiment, l'enseigne de l'établissement y est en général inscrite.

Le bâti à usage d'activités agricoles subsiste de manière très résiduelle au sein de l'agglomération. Quelques bâtiments agricoles noyés dans le tissu urbain ont résisté à la pression urbaine, ils sont souvent accompagnés d'un îlot foncier naturel. Un bâtiment agricole, lié à l'exploitation se trouvant sur le plateau, constitue la seule construction de gabarit relativement important dans cet espace.

Le bâti à usage d'activités commerciales est localisé de manière ponctuelle sur la commune. Quelques petits commerces sont implantés en rez-de-chaussée de constructions, c'est notamment le cas rue Aristide Briand et rue Albert Thomas.

La commune compte, outre les commerces de détail, un supermarché construit récemment en bordure de la RD 200. De gabarit relativement important, il est composé de bardages verticaux et horizontaux ; l'enseigne commerciale y est mise en évidence. Ce bâtiment, implanté en marge du centre de Villers-Saint-Paul, est caractéristique d'un bâti de type « zone d'activités commerciales », petite zone commerciale qui est du reste en cours de développement.

Le bâti à usage d'activités hôtelières est également représenté sur la commune de Villers-Saint-Paul ; les hôtels sont localisés en bordure de la RD 200. Leur architecture est caractéristique des « chaînes d'hôtels » auxquelles ils appartiennent (escaliers extérieurs, enseignes très visibles,...).

➤ Les équipements publics

Ils sont pour la plupart d'entre eux implantés le long de la rue A. Briand (mairie, écoles, gymnase, salle des fêtes G. Brassens,...). Seul le collège, sur le versant, occupe une position quelque peu excentrée. Les écoles Saint-Exupéry et Jean Rostand se localisent quant à elles au sein du quartier d'habitat collectif au pied du coteau. Certains équipements publics présentent une architecture contemporaine, c'est le cas des constructions récentes (Espace Pierre Perret en particulier).

La commune de Villers-Saint-Paul présente ainsi sur son territoire un foisonnement de types de constructions ; leur répartition spatiale et leur morphologie traduisent une certaine mixité.



TYPOLOGIE DU BÂTI	
	Bâti ancien à l'alignement
	Bâti ancien en retrait
	Maisons de ville en bande
	Bâti pavillonnaire
	Habitat collectif
	Commerces et hôtels
	Equipements publics
	Activités industrielles ou artisanales
	Bâti à vocation agricole
	Dent creuse

1.2.9. – Réceptivité du tissu urbain

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux ; toutefois cette potentialité ne tient pas compte :

- de la capacité des infrastructures existantes (capacité de la voie, du réseau d'eau, nature de la défense incendie, conditions de l'assainissement),
- des contraintes éventuelles (sol, topographie, végétations, servitudes diverses...),
- de la volonté des propriétaires.

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense-incendie, assainissement, voies de communication), quelques terrains apparaissent susceptibles d'être urbanisés au sens de la juridiction. Une douzaine de terrains a ainsi été répertoriée ; il s'agit de terrains directement bordés par une voie et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres desservis par les réseaux, appelés « dents creuses », sont répartis dans l'agglomération de Villers-Saint-Paul de façon diffuse.

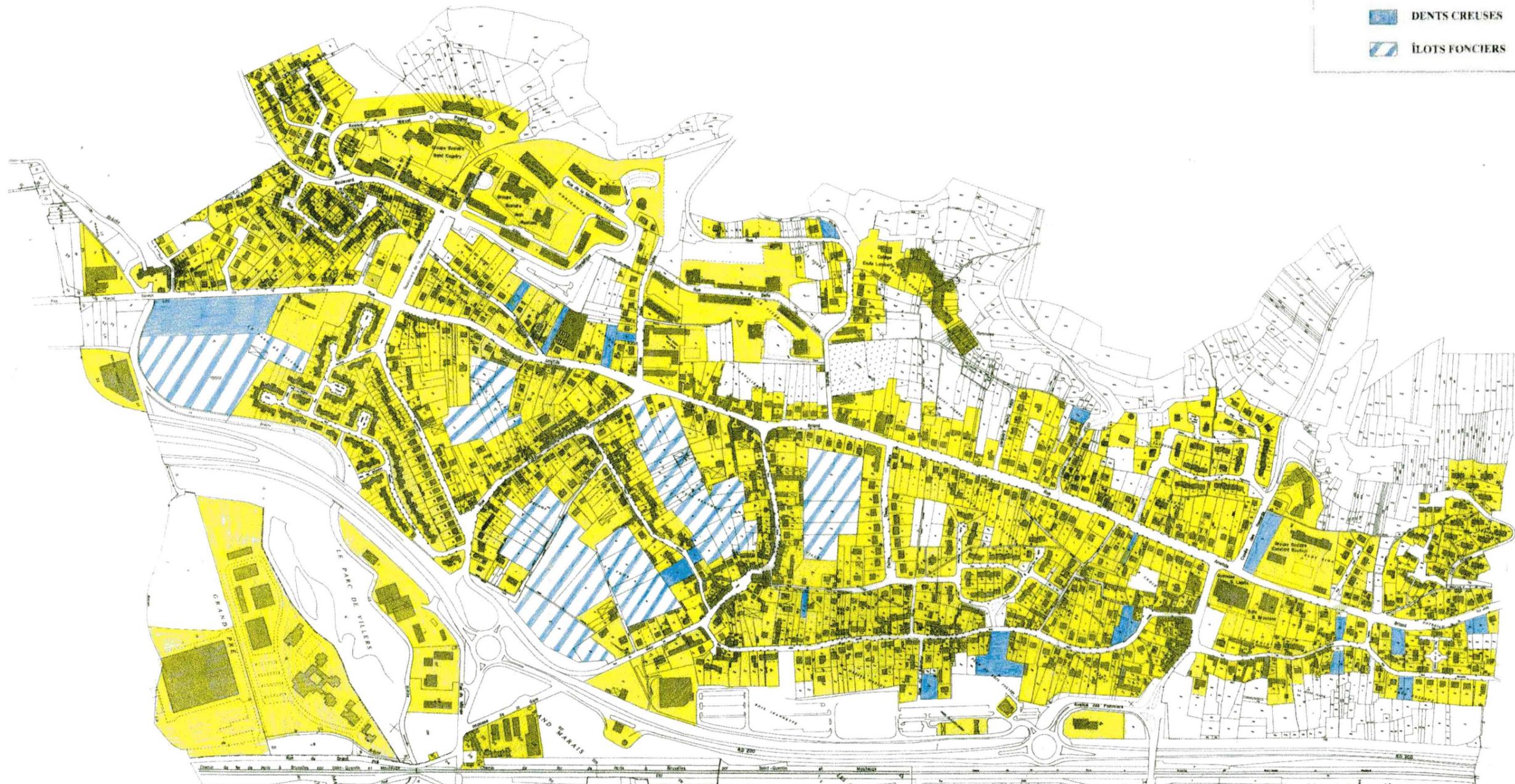
Il ressort de cette analyse que le nombre de dents creuses est très faible au vu de l'importance de la commune ; cela s'explique par l'existence de continuités bâties le long des voies, laissant ainsi peu de terrains non construits.

Par ailleurs, l'étude de la réceptivité du tissu urbain est complétée par le recensement des cœurs d'îlots qui ne sont pas urbanisés. Les îlots fonciers répertoriés présentent des potentialités différentes. L'aménagement et l'implantation de constructions dans le cœur d'îlot formé par les rues Dutilleul, Aristide Briand, Jules Uhry et Pasteur présente une potentialité forte notamment en terme de restructuration des voies et de création de nouvelles liaisons. L'urbanisation de l'îlot situé en bordure de la rue de la Moulinière et le devenir de l'îlot situé au lieu-dit « La Tour » (contrainte d'humidité des sols) présente un enjeu relatif à la forme urbaine que peut prendre la commune à l'avenir. Ces îlots constituent les seuls véritables espaces permettant d'envisager d'éventuelles extensions de l'urbanisation à Villers-Saint-Paul.

Le bilan de la réceptivité du tissu urbain laisse entrevoir la présence de quelques terrains constructibles au sens du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, l'essentiel du potentiel constructible de la commune apparaît à travers l'existence de cœurs d'îlots aujourd'hui vierges de toute construction.

RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN

- ESPACE BÂTI
- DENTS CREUSES
- ÎLOTS FONCIERS



1.2.10. – Trame verte urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune de Villers-Saint-Paul et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ceux-ci déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux composent la trame verte de l'agglomération : boisements, arbres isolés, pelouses, herbages, espace vert communal, jardins privés, jardins familiaux.

Une large part de l'agglomération villersoise s'inscrit entre le coteau boisé et la RD 200. Elle est ainsi confinée entre le cordon de boisements denses occupant le coteau au nord et les continuités végétales qui accompagnent la RD 200 au sud.

Les boisements de coteau composent manifestement pour l'agglomération de Villers-Saint-Paul une toile de fond « verte » très marquée. Les éléments végétaux qui bordent la RD 200 structurent quant à eux une coulée verte qui vient circonscrire l'agglomération principale dans un espace bordé, au nord et au sud, par des cordons végétaux.

Le rôle particulier joué par les alignements de peupliers implantés le long de la RD 200, entre les deux ronds-points d'accès à Villers-Saint-Paul, est souligné. Leur maintien ou non présente en effet l'enjeu de la vue de l'agglomération depuis cet axe de communication.

Par ailleurs, la trame verte de l'agglomération est composée d'éléments végétaux qui, à l'inverse de ceux précédemment décrits, ne constituent pas de véritables masses boisées. Il s'agit de secteurs végétalisés qui ponctuent les espaces bâtis.

Il est à noter l'existence de cœurs d'îlots « verts » au sein même de l'agglomération. Ils sont occupés par des herbages, des prés ou des pelouses. L'un d'eux, situé entre les rues Aristide Briand - Jules Uhry - rue de l'Eglise - rue Entre Deux Villers, est aujourd'hui consacré à une activité d'élevage (moutons). Ces espaces s'inscrivent dans une trame bâtie qui présente des vides relativement importants dans le périmètre aggloméré.

Les jardins privés occupant généralement les fonds de parcelles constituent une trame verte particulière venant agrémenter les espaces bâtis. Ces jardins, souvent bien entretenus et aménagés, valorisent les espaces libres à l'arrière des constructions.

Par ailleurs, le traitement paysager de la rue Aristide Briand (parterres de fleurs, petits arbres,...) et l'aménagement de certaines sentes piétonnes (pelouses, arbustes,...) apportent une touche végétale aux espaces publics.



TRAME VERTE

-  Boisements / arbres
-  Prés, herbages, pelouses
-  Espace vert communal
-  Jardins privés
-  Jardins familiaux

Outre les éléments végétaux précités, l'espace vert communal aménagé dans la partie ouest de l'agglomération, entre la RD 200 et la voie ferrée, présente la qualité d'un véritable parc urbain. Des cheminements piétonniers y sont aménagés le long de la rivière de la Brèche ; le parc est de plus agrémenté de bancs et de ponts de bois notamment.

S'agissant de la partie du territoire communal située au sud de la voie ferrée, il faut noter la présence d'une coulée végétale le long du chemin du Moulin. Cet espace de vallée humide est composé de boisements et d'herbages, l'appréhension de ce secteur sud-ouest de la commune étant de ce fait assez « verte ».

De plus, un petit espace de jardins familiaux en bordure de la voie ferrée participe au caractère végétal du secteur de l'ancienne gare. Souvent inondés, ces jardins sont aujourd'hui délaissés en herbages.

La plate-forme chimique est en revanche dénuée d'éléments végétaux. L'absence de trame verte tranche nettement avec le reste de l'agglomération et renforce le caractère singulier de cet espace.

TRAME VERTE

Espace vert communal :
parc urbain



Jardins privatifs



Boisements
de coteau



Traitement paysager
de la rue A. Briand



Sente piétonne aménagée



1.2.11. – Dynamique urbaine

La ville n'est pas un espace figé composé uniquement d'espaces bâtis et d'espaces verts. Celle-ci est également un lieu d'échanges parcouru de flux plus ou moins intenses suivant les secteurs. Des pôles d'attraction se distinguent ainsi au sein du tissu urbanisé.

Les fonctions majeures de chaque type d'espace de l'agglomération villersoise ainsi que les principaux éléments structurants sont mis en évidence. La partie bâtie située entre le coteau et la RD 200 se caractérise par la prédominance de la fonction habitat.

La majorité des équipements publics sont implantés de part et d'autre de l'artère principale constituée par la rue Aristide Briand, la plupart se trouvant entre cette rue et le coteau. Ces équipements publics étant pour beaucoup d'entre eux des groupes scolaires, leur répartition spatiale au sein de l'agglomération est par nature assez diffuse. Notons cependant le regroupement, dans la partie Est de la ville, de l'espace Pierre Perret, du groupe scolaire Constant Boudoux, du gymnase Lepite et de la salle G. Brassens.

En outre, une certaine dispersion des commerces se distingue sur l'ensemble de l'agglomération. Ils se situent le plus souvent rue Albert Thomas, rue Aristide Briand, rue Jules Uhry.

En termes de fonctions urbaines, la partie bâtie située au sud de la RD 200 est essentiellement occupée par des activités (plate-forme chimique en particulier). Seul l'espace situé de part et d'autre de la rue Albert Thomas, à proximité de la voie de chemin de fer, est un secteur mixte d'habitat et d'équipements publics.

Par ailleurs, l'espace situé entre la RD 200 et la voie ferrée, à l'Est de l'agglomération, est occupé en particulier par le parc urbain communal. Cet espace vert est séparé de l'agglomération par la RD 200. Les liaisons piétonnes depuis le cœur de la ville sont donc rendues difficiles.

La dynamique urbaine de l'agglomération villersoise est liée à la répartition des pôles d'attractivité (équipements publics, commerces,...) et à l'organisation des principaux flux de déplacements.

Le secteur qui paraît le plus dynamique correspond à l'intersection des rues Albert Thomas, Aristide Briand et Jean Jaurès. Il bénéficie de la concentration de quelques commerces (supérette MarchéPlus notamment) et de la proximité de plusieurs équipements publics ; il profite de plus du stationnement offert par la place du marché.

La zone commerciale en cours d'urbanisation en bordure de la RD 200 (secteur de l'Intermarché) constitue quant à elle un nouveau pôle d'attractivité sur la commune.

Néanmoins, l'absence de véritable centralité à Villers-Saint-Paul est une caractéristique prépondérante du fonctionnement de la ville. La diffusion des pôles d'attractivité en est sans conteste l'une des causes. Cette structuration sans réel cœur de ville est un héritage de la structure linéaire de l'agglomération. Le défaut de centralité à Villers-Saint-Paul est lié au manque de concentration des équipements commerciaux et à la faiblesse de l'animation urbaine qui en résulte.

Ce manque de vitalité et d'identification d'un cœur de ville semble de plus être lié à la dépendance de Villers-Saint-Paul par rapport à l'agglomération de Creil, le bassin de vie des Villersois étant en effet élargi à celui de l'espace creillois.

Le niveau d'équipement de Villers-Saint-Paul ne correspond pas à l'équipement « théorique » d'une commune de 6 000 habitants qui serait « isolée » et qui ne serait pas sous l'influence d'une agglomération importante.

En matière de flux de déplacements, les accès principaux à Villers-Saint-Paul s'effectuent depuis les deux ronds-points de la RD 200 existants sur la commune. Au sein de l'agglomération, la rue Aristide Briand constitue la colonne vertébrale du développement urbain et l'artère principale sur laquelle s'articulent une large part des pôles d'attractivité.

Dans l'organisation des flux quotidiens sur la commune, ceux relatifs à l'activité de la plate-forme chimique (actifs travaillant dans la zone) sont à ajouter. Les trafics de poids lourds y sont en outre relativement importants ; il est à noter l'existence d'un vaste parking destiné aux poids lourds (zone d'attente), à proximité immédiate de la plate-forme.

Du point de vue général de la dynamique de la commune dans un espace plus vaste, Villers-Saint-Paul s'apparente à une commune de transit qui semble être ignorée par ceux qui ne la connaissent pas ou qui ne s'y rendent pas.

1.2.12. - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de la ville ou sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

➤ Les contraintes naturelles

La commune de Villers-Saint-Paul n'est concernée par aucune protection d'une richesse naturelle particulière. Aucune partie du territoire communal ne fait l'objet d'un classement en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique), ou en ZICO (Zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux), ou en site Natura 2000. De plus, le territoire villersois n'est pas traversé par un couloir de passage de grands animaux.

L'agglomération de Villers-Saint-Paul est confinée entre la rivière de l'Oise au Sud et le coteau boisé au Nord. Ce dernier constitue une barrière naturelle en limite de la ville qui contraint le développement de l'agglomération.

La commune est par ailleurs concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondations » (arrêté préfectoral du 14 décembre 2000). Une partie de l'espace villersois, comprise entre la RD 200 et la rivière de l'Oise, est sujette au risque d'inondations. Il s'agit non seulement des berges immédiates de l'Oise mais aussi d'une partie de la plate-forme chimique, du secteur sud-ouest du territoire communal (de part et d'autre de la rivière de la Brèche), et de quelques espaces ponctuels. Le PPRI distingue deux types de zones soumises à un risque d'inondations : les zones « rouges » et les zones « bleues ». Les zones rouges couvrent des espaces soit très vulnérables, soit à préserver de l'urbanisation pour maintenir les champs d'expansion naturelle des crues. Les zones bleues concernent des espaces déjà urbanisés exposés à des risques plus modérés (submersion possible par rapport à la crue de référence inférieure à 1 mètre).

➤ Les contraintes artificielles

La RD 200 et la voie de chemin de fer, importantes infrastructures de communication qui traversent la commune, constituent des coupures artificielles qui séparent le territoire en deux. Elles impliquent des contraintes fortes quant au développement de l'agglomération et à l'affirmation des liens entre les parties nord et sud de la commune.

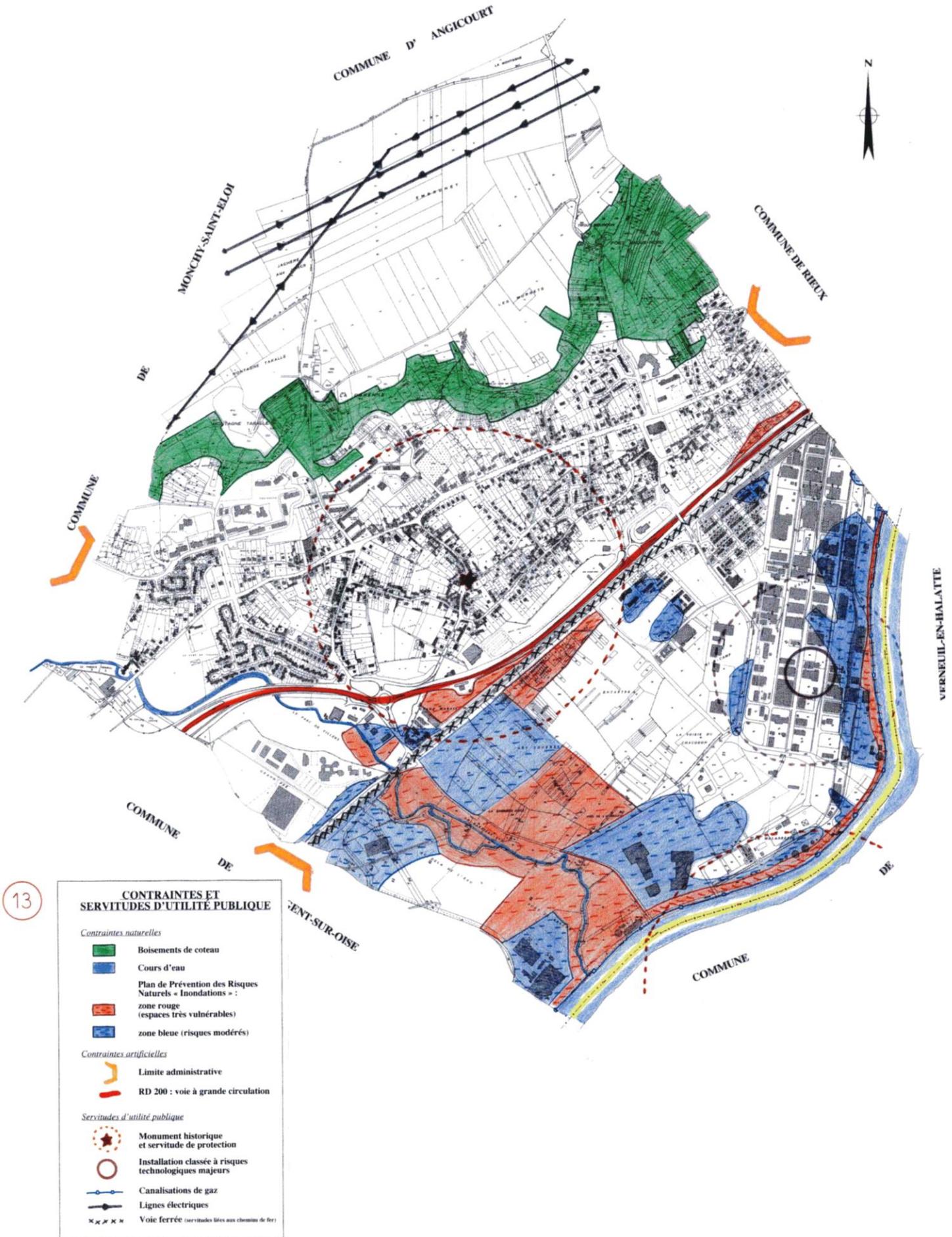
Par ailleurs, les limites administratives Ouest et Est de Villers-Saint-Paul (continuités bâties avec les communes de Monchy-Saint-Eloi et Rieux) restreignent de fait les possibilités d'extension de l'agglomération.

➤ *Les servitudes d'utilité publique*

L'église de Villers-Saint-Paul est classée au titre des monuments historiques et fait l'objet par conséquent d'un périmètre de protection de 500 m à l'intérieur duquel toute demande de permis de construire est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Signalons en outre que le périmètre de protection du Camp de Tremblay, monument historique situé au sud de Villers-Saint-Paul, déborde sur le territoire de la commune sur une surface très réduite (lieu-dit « La Maladrerie » en bordure de l'Oise).

Il est à noter la présence au sein de la plate-forme chimique d'une installation classée à risques technologiques majeurs (Elf-Atochem, site SEVESO), le risque étant lié au stockage d'un produit toxique (monométhylamine) ; cette installation génère deux zones de risques de rayon 80 m et 300 m. De plus, compte tenu de l'évolution régulière des activités chimiques dans le secteur, de nouvelles installations présentant des risques sont fréquemment répertoriées. Ainsi, différents périmètres de protection autour des établissements à risques se superposent.

D'autres servitudes d'utilité publique affectent la commune, elles sont liées à la présence d'une canalisation de gaz en bordure de l'Oise et de lignes électriques à haute tension sur le plateau agricole. Compte tenu de leur localisation sur la commune, ces équipements n'induisent pas de réelle contrainte s'agissant du développement futur de l'agglomération.



13

CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Contraintes naturelles

- Boisements de coteau
- Cours d'eau
- Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondations » :
 - zone rouge (espaces très vulnérables)
 - zone bleue (risques modérés)

Contraintes artificielles

- Limite administrative
- RD 200 : voie à grande circulation

Servitudes d'utilité publique

- Monument historique et servitude de protection
- Installation classée à risques technologiques majeurs
- Canalisations de gaz
- Lignes électriques
- Voie ferrée (servitudes liées aux chemins de fer)

1.3. – BILAN DU DIAGNOSTIC

L'ensemble des points présentés auparavant font ici l'objet d'un bilan, résolument synthétique. Celui-ci met en évidence les principales occupations du sol qui caractérisent la commune et rappelle les éléments constitutifs de la dynamique du territoire communal.

➤ *Des espaces sont identifiés :*

- le plateau agricole dans la partie nord du territoire communal, quelque peu à l'écart du reste de la commune,

- le coteau boisé qui sépare le plateau et l'agglomération ; les boisements de coteau jouent un rôle prépondérant dans la perception paysagère de Villers-Saint-Paul, ils composent une toile de fond végétale,

- l'agglomération villersoise implantée sur le versant en pente douce de la vallée de l'Oise, l'essentiel de la ville étant situé entre le coteau et la RD 200 ; plusieurs cœurs d'îlots « naturels » sont par ailleurs recensés au sein de l'agglomération,

- la zone d'activités industrielles et chimiques localisée en bordure de la rivière de l'Oise, espace singularisé par l'aspect des constructions,

- un espace de crassiers situé entre la voie ferrée et la partie sud de la zone industrielle, espace pollué qui représente environ 10 % du territoire communal,

- une zone « verte » le long de la rivière de la Brèche, dans la partie sud-ouest de la commune ; le cours de la Brèche est accompagné notamment de boisements et d'un parc urbain de qualité.

➤ *Les principaux éléments de la dynamique du territoire communal sont en outre mis en évidence :*

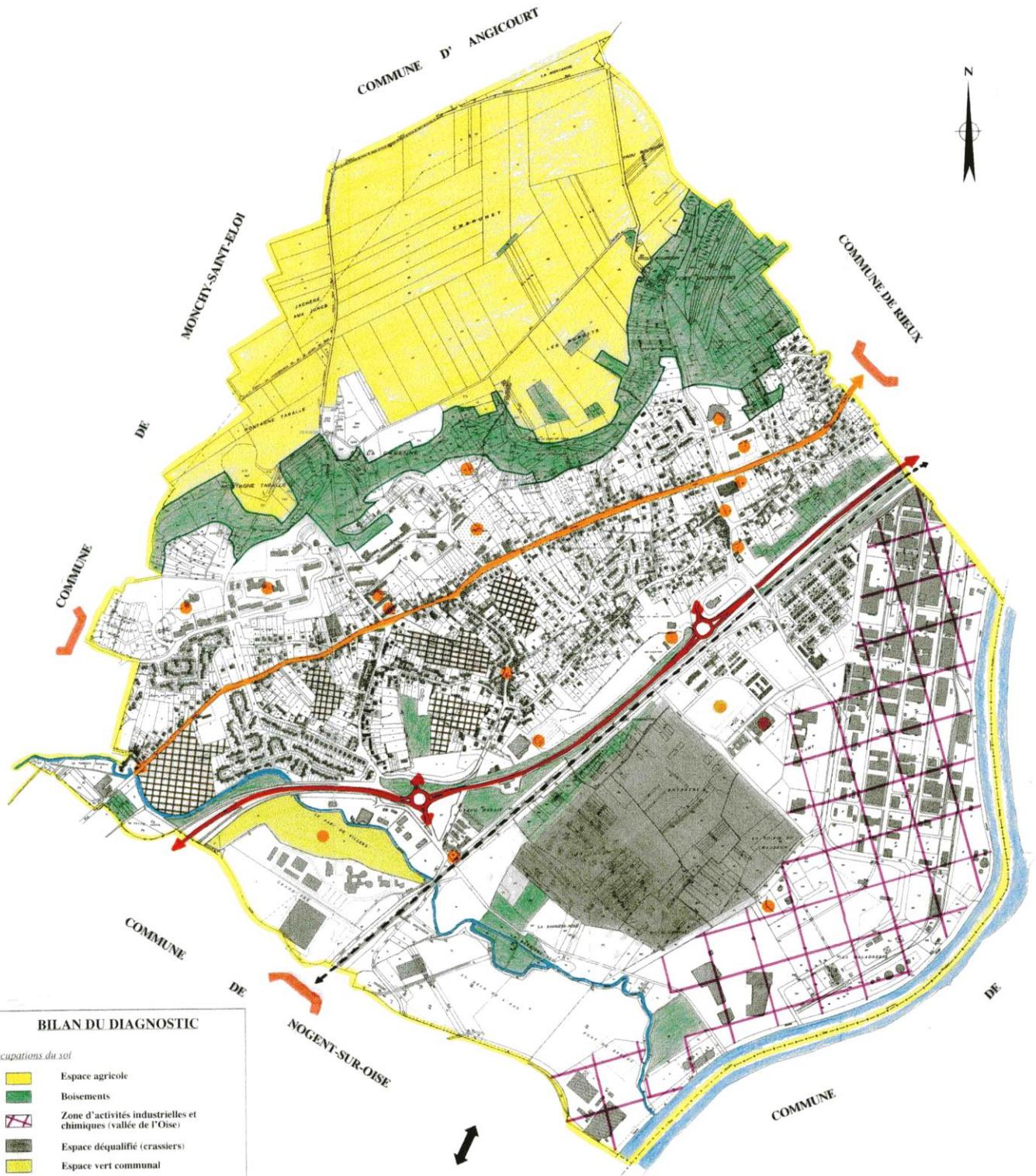
- la traversée de la commune par la RD 200, à la fois axe de contournement de la ville et points d'entrée dans Villers-Saint-Paul par l'intermédiaire des deux ronds-points existants ; la RD 200 constitue une coupure importante au sein du territoire communal, de même que la voie ferrée qui traverse la commune parallèlement à la RD 200,

- la rue Aristide Briand est identifiée comme l'artère urbaine principale à l'intérieur de l'agglomération, elle constitue la colonne vertébrale du développement urbain,

- les principaux pôles d'attractivité de la commune sont dispersés géographiquement ; ils correspondent d'une manière générale aux équipements publics les plus fréquentés et aux secteurs présentant une animation commerciale relative,

- l'agglomération de Villers-Saint-Paul n'est pas délimitée par des lisières urbaines qui lui seraient propres, elle est en effet caractérisée par des continuités bâties avec les communes voisines (Rieux, Monchy-Saint-Eloi et Nogent-sur-Oise),

- la commune de Villers-Saint-Paul est située dans l'agglomération de Creil ; cette localisation dans un ensemble urbain important est une composante primordiale du contexte géographique de la commune.



BILAN DU DIAGNOSTIC

Occupations du sol

- Espace agricole
- Boisements
- Zone d'activités industrielles et chimiques (vallée de l'Oise)
- Espace déqualifié (crassiers)
- Espace vert communal
- Îlots « naturels » au cœur de l'agglomération
- Cours d'eau

Dynamique du territoire

- Fonction paysagère du coteau boisé
- Continuités bâties avec les communes voisines
- Voie à grande circulation et accès à Villers-Saint-Paul
- Artère urbaine principale
- Principaux pôles d'attractivité
- Voie ferrée
- Limite communale

Situation dans l'agglomération creilloise :
contexte urbanisé

CHAPITRE DEUXIÈME

CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES AU PLU

2.1. – LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPMENT DURABLE (PADD)

2.1.1. – Les objectifs du PLU

Parallèlement à la nécessité de réexaminer la vocation de certaines zones ou espaces inscrits dans le précédent document (POS approuvé en 1999), la municipalité a souhaité engager une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux activités, et aux équipements publics, et d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Ainsi, les objectifs de la municipalité sont :

- la prise en compte du contexte territorial,
- la protection du paysage, la préservation du patrimoine naturel et la gestion environnementale,
- le développement et le renouvellement urbains,
- le développement économique,
- la gestion des risques.

2.1.2. – Les choix et orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Villers-Saint-Paul

A) La prise en compte du contexte territorial

Appartenant aux bassins de vie et d'emplois de l'agglomération creilloise, la commune apparaît comme dépendante et subordonnée à une entité urbaine importante.

Il est souhaitable de prendre en compte les interrelations avec l'agglomération creilloise, de mettre à profit les contextes d'agglomération et intercommunal, afin d'affirmer l'identité de Villers-Saint-Paul.

B) La protection du paysage, la préservation du patrimoine naturel et la gestion environnementale

Bien que disposant de valeurs paysagères telles, en particulier, que le coteau boisé et la rivière de « La Brèche », il est constaté une fragilité des espaces naturels dans le contexte urbanisé de l'agglomération, et une disqualification liée au crassier.

Dans une optique de valorisation du cadre de vie, et en vue de renforcer la lisibilité des espaces naturels, la volonté communale est :

- de préserver la diversification paysagère à l'échelle du territoire communal,
- de protéger les boisements de coteau, qui constituent une signature paysagère et qui jouent un rôle environnemental important (atténuation du phénomène de ruissellement engendré par le relief existant),
- de préserver la vocation agricole du plateau.

Le projet communal doit également prendre en compte la dépollution du crassier - situé au sud de la voie ferrée - et le devenir de son emprise, étant rappelé que cet espace représente près d'un dixième de la superficie du territoire communal.

C) Le développement et le renouvellement urbains

➤ *Démographie et population active :*

Constatant une diminution des tranches d'âge des plus jeunes ainsi qu'une perte d'emplois liée à l'industrie de la chimie, il convient de viser au maintien démographique et de favoriser la création d'emplois.

➤ *Logement :*

Le parc de logements locatifs sociaux est très important à Villers-Saint-Paul. Il convient de définir une politique de l'habitat diversifiant l'offre.

Par ailleurs, afin d'éviter l'émergence de projets aux dimensions ou à l'architecture sans rapport avec le paysage naturel ou urbain, dans lequel ils sont envisagés, il conviendra de prévoir les dispositions nécessaires au respect du caractère et de l'intérêt des lieux, des sites, des paysages naturels et urbains ainsi que de la conservation des perspectives monumentales.

➤ *Équipements publics :*

Les enjeux sont d'offrir un degré d'équipement satisfaisant pour les habitants et d'encourager une complémentarité avec l'agglomération creilloise.

➤ *Réseaux :*

La réalisation récente de la voie de desserte du centre de valorisation énergétique a pour effet de restructurer le réseau viaire, et doit permettre d'envisager une réorganisation des circulations.

Par ailleurs, il est indispensable de mettre en conformité la défense incendie dans les secteurs où elle s'avère insuffisante (rues Jean Jaurès, Pasteur,...).

➤ *Bâti :*

La diversité et la mixité du bâti rendent difficile la lecture de la ville ; ce sentiment est en outre renforcé par les continuités bâties qui existent avec les communes voisines de Rieux et Monchy-Saint-Eloi (conurbation).

C'est un objectif d'amélioration de la lisibilité urbaine qui doit prévaloir dans le développement et le renouvellement de la ville ; il s'agit de favoriser une cohérence de la trame bâtie et de trouver un équilibre entre les différentes typologies de bâtis.

➤ *Dynamique urbaine :*

Le manque d'identification d'un cœur de ville, la dispersion géographique des commerces, la diffusion dans l'espace des pôles d'attractivité, sont des freins à la vitalité de la ville.

L'affirmation d'une centralité est un enjeu fort non seulement en termes de dynamisation urbaine mais aussi de renforcement de l'identité de la commune.

➤ *Développement urbain :*

Le potentiel de développement aux franges de la commune est inexistant compte tenu des contraintes naturelles et du contexte urbanisé en limites communales.

Par conséquent, seul un renouvellement urbain au sein du périmètre aggloméré peut être envisagé, en particulier dans certains cœurs d'îlots actuellement enclavés. La reconquête urbaine de ces îlots doit privilégier une articulation avec le reste de la ville. La création de liaisons entre les quartiers doit également être favorisée.

➤ *Qualité urbaine :*

Des aménagements ont été réalisés améliorant la qualité de la ville : rue Aristide Briand, parc de la Brèche,...

Cette valorisation du cadre de vie doit être poursuivie (embellissement de la ville, aménagement des espaces publics,...).

En outre, afin de faciliter l'identification de la commune, il est souhaitable de réaménager les entrées de ville par un traitement approprié.

D) Le développement économique

Le développement des activités commerciales et artisanales doit être encouragé.

Par ailleurs, le potentiel d'emplois actuellement offert par la plate-forme industrielle est satisfaisant. Toutefois, l'évolution du secteur de la chimie étant incertaine, il convient de veiller à ce que le développement de cette plate-forme soit assuré.

E) La gestion des risques

La prise en compte du risque d'inondations dans le développement du tiers sud de la commune est impérative.

Par ailleurs, à l'échelle de la plate-forme chimique, une gestion des risques technologiques doit être assurée.



SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

- ① Prise en compte des interrelations avec l'agglomération creilloise
- ② Protection des boisements de coteau
- ③ Préservation de la vocation agricole du plateau
- ④ Valorisation de la Brèche
- ⑤ Gestion environnementale du crassier
- ⑥ Affirmation de l'identité de Villers-Saint-Paul, amélioration de la lisibilité de la ville
- ⑦ Revitalisation urbaine, affirmation d'une centralité et dynamisation commerciale
- ⑧ Renouvellement de la ville sur elle-même (reconquête des cœurs d'îlots) et diversification de l'offre en logements
- ⑨ Maintien de la plate-forme industrielle et chimique

2.2. – LES JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2.2.1. - Présentation

Le territoire communal se divise en deux grandes catégories de zones :

- les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif: UA, UB, UC, UD, UE, UI, UJ et UP.

- les zones naturelles qui sont insuffisamment ou non-équipées ; elles sont réservées à l'urbanisation future, ou protégées soit au titre de la valeur agricole des terres, soit au titre de la qualité des sites et du paysage. Elles ont pour indicatif: AU, A ou N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme,

- les terrains cultivés inconstructibles à protéger et à conserver au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme,

- les plantations à réaliser.

Les dispositions adoptées dans le règlement et le zonage traduisent des objectifs d'aménagement et de développement ; elles sont commentées dans le présent chapitre.

2.2.2. - Tableau de synthèse des zones et des principales règles

Un tableau synoptique des différentes zones et de leurs principales règles est préalablement présenté. Il a pour objet d'identifier les dispositions réglementaires qui caractérisent chacune des zones.

COMMUNE DE VILLERS-SAINT-PAUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT (Tableau de synthèse des principales règles)

	ZONES URBAINES								ZONES NATURELLES		
	UA	UB	UC	UD	UE	UI	UJ	UP	AU	A	N
Vocation (Articles 1 et 2)	Zone centrale, noyau ancien	Zone mixte (bâti édifié en ordre discontinu)	Zone d'habitat collectif	Zone pavillonnaire <u>UDa</u> : secteur d'habitat groupé	Zone d'activités économiques non nuisantes	Zone d'activités industrielles <u>UIa</u> : secteur dense (plateforme chimique) <u>UIp</u> : aire de stockage de poids lourds <u>UIz</u> : secteur soumis à des risques technologiques <u>UIaz</u> : secteur dense et soumis à des risques technologiques	Zone de camping-caravaning	Zone d'équipements publics	Zone de développement futur : <u>1 AUe</u> : activités économiques (court terme) <u>1 AUh</u> : habitat (court terme) ; principes d'aménagement présentés dans le PLU <u>2 AUh</u> : habitat (long terme)	Zone agricole	Zone naturelle <u>Na</u> : soumis à des nuisances (RD 200) <u>Ni</u> : zone rouge du PPRI <u>Nj</u> : jardins familiaux <u>Nr</u> : crassier
Caractéristiques des terrains (Article 5)	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Implantation par rapport aux voies publiques (Article 6)	Alignement Profondeur constructible de 40 m	Alignement ou retrait de 5 m minimum Profondeur constructible de 40 m	Alignement ou retrait de 3 m minimum	Retrait de 5 m minimum Profondeur constructible de 35 m	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Alignement ou retrait de 3 m minimum	<u>1 AUe</u> : retrait de 10 m minimum <u>1 AUh</u> : retrait de 5 m minimum <u>2 AUh</u> : alignement ou retrait de 5 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 5 m minimum
Implantation par rapport aux limites séparatives (Article 7)	Implantation sur une limite au moins Si retrait : 3 m minimum	En limite ou en retrait de 3 m minimum	En limite ou en retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En limite ou en retrait de 3 m minimum	En limite ou en retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En retrait de 3 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment)	En limite ou en retrait de 3 m minimum	<u>1 AUe</u> : en retrait de 5 m minimum (et ≥ à la 1/2 hauteur du bâtiment) <u>1 AUh</u> et <u>2 AUh</u> : en limite ou en retrait de 2,50 m minimum	Retrait de 10 m minimum	Retrait de 5 m minimum
Emprise au sol (Article 9)	50 %	40 %	30 %	30 %	50 %	<u>UI</u> et <u>UIz</u> : 50 % <u>UIa</u> , <u>UIaz</u> et <u>UIp</u> : NR	NR	NR	<u>1 AUe</u> : 50 % <u>1 AUh</u> : 30 % <u>2 AUh</u> : NR	NR	NR
Hauteur (au faitage) (Article 10)	14 m	11 m	20 m	10 m	10 m	<u>UI</u> , <u>UIp</u> et <u>UIz</u> : 12 m <u>UIa</u> et <u>UIaz</u> : 20 m	7 m	12 m	<u>1 AUe</u> : 10 m <u>1 AUh</u> : 13 m <u>2 AUh</u> : NR	15 m pour bâtiments agricoles 7 m pour habitation	NR
COS (Article 14)	1	0,5	NR	<u>UD</u> : 0,3 <u>UDa</u> : 0,4	0,8 pour bureaux, commerces, hôtellerie, ... 3m ³ /m ² pour activités artisanales, entrepôts, ...	<u>UI</u> et <u>UIz</u> : 3m ³ /m ² <u>UIa</u> , <u>UIaz</u> et <u>UIp</u> : NR	NR	NR	<u>1 AUe</u> : 0,5 pour bureaux et 3m ³ /m ² pour autres activités <u>1 AUh</u> : 0,25 <u>2 AUh</u> : 0	NR	NR

NR : non réglementé

2.2.3. - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils n'englobent que le bâti existant et tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré telle que la définissent les tribunaux.

En conséquence, seules à l'intérieur de ces périmètres seront constructibles les « dents creuses » restantes, déjà desservies par les réseaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 8 et correspondent chacune à une urbanisation particulière.

Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

➤ **La zone UA**

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux parties urbanisées les plus anciennes de la commune. Les constructions, qu'il s'agisse d'habitations, de dépendances, ou de commerces, sont édifiées à l'alignement des voies et forment des fronts bâtis continus et homogènes. Le tissu urbain dans la zone ancienne dégage une impression de densité. C'est en zone UA que se retrouvent les principaux éléments de centralité (mairie, église, services, commerces de détail,...).

Périmètre de la zone

La zone UA présente une structure bi-polaire, elle se partage en effet en deux espaces distincts : l'un est délimité par la rue Jules Uhry, la rue Pasteur, la rue Dutilleul, et une partie de la rue Aristide Briand ; l'autre, qui correspond historiquement à un ancien hameau, est structuré par la rue Albert Thomas et par l'extrémité de la rue Jean Jaurès.

Le périmètre de la zone se limite aux parties bâties qui présentent un caractère ancien affirmé (implantation à l'alignement, matériaux traditionnels), et qui offre alors un intérêt patrimonial certain. La zone UA correspond ainsi à l'armature ancienne de l'agglomération, principe qui a prévalu dans la définition des limites de la zone UA et qui permet en conséquence d'expliquer les limites entre la zone UA et les zones contiguës (qui présentent un profil davantage pavillonnaire).

Vocation de la zone

La vocation de « centralité » (habitat, services, petits commerces,...) étant prédominante dans la zone UA, le règlement n'autorise ni le développement d'activités nuisantes, activités dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage, ni l'implantation de commerces dont la surface de vente excéderait 300m².

La présence d'une exploitation agricole à l'intérieur de la zone UA (rue Jules Uhry) justifie le fait que soient autorisées les installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.

Il est rappelé que le Règlement Sanitaire Départemental s'applique en matière d'éloignement des bâtiments à usage agricole (en particulier d'élevage) vis-à-vis des habitations.

Accès et voirie

Les accès sont limités à un seul par propriété afin de ne pas multiplier exagérément leur nombre. En outre, les terrains situés à l'angle de deux rues sont concernés par une disposition particulière selon laquelle, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Desserte par les réseaux publics

Il est rappelé que toute construction doit être raccordée aux divers réseaux (eau potable, assainissement, électricité).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le rôle des voies a été, à plusieurs reprises, mis en avant lors des analyses préliminaires ; le réseau viaire structure et ordonne le tissu bâti. Cette prééminence de la voie est d'autant plus renforcée en zone UA dans la mesure où une très large part des constructions sont implantées à l'alignement des voies. C'est ainsi qu'une disposition générale d'implantation à l'alignement est édictée dans le règlement de la zone UA.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans un certain nombre de cas où des exigences de cohérence urbaine, et d'évolutivité des constructions existantes, imposent un autre type d'implantation du bâti, notamment lorsque la construction projetée jouxte une construction existante elle-même en retrait de l'alignement, lorsqu'il s'agit de l'extension ou l'adaptation d'une construction qui n'est pas à l'alignement.

Il est précisé que lorsque la construction à édifier n'est pas implantée à l'alignement, la continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale d'une hauteur minimale de 1,00 m, et d'une hauteur maximale de 1,80 m. Cette règle vise à éviter une dislocation des continuités bâties le long des voies, et à terme la perte du caractère traditionnel qui constitue l'identité de la partie ancienne de l'agglomération.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Cette profondeur constructible est fixée à 40 m en zone UA, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant.

Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'agissant de l'implantation par rapport aux limites séparatives, le contact avec au moins une limite latérale est requis. Cette réglementation, qui est à l'image de l'existant, vise principalement à préserver et renforcer le caractère de front bâti continu de la zone UA. Elle a pour objet d'éviter une dispersion du bâti sur le terrain et de conserver une harmonie du tissu bâti dans la zone ancienne.

Compte tenu du profil actuel de la zone UA, l'édification des constructions en ordre continu d'une limite latérale à l'autre est autorisée, la zone se caractérisant par des séquences bâties relativement continues.

Des ajustements ont là aussi été décidés quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi, les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ; il s'agit d'assurer un certain confort au bâti existant et de ne pas compromettre son évolution.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité. La volonté en zone UA est de conserver l'équilibre actuel du parcellaire et d'empêcher que deux modules de parcelles très différents s'opposent ; c'est la raison pour laquelle l'emprise au sol a été fixée à 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ces emprises ont été fixées en fonction de l'existant, et se justifient par la fonction centrale de la zone UA qui implique une affirmation de la trame bâtie.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA est de 14 m au faîtage, soit $R + 2 + C$ pour les habitations. La détermination de cette hauteur s'appuie, comme du reste l'ensemble des règles qui sont édictées, sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (épannelage du bâti) et l'affirmation de volontés communales.

La hauteur maximale des annexes non contiguës à la construction principale est fixée à 5 m au faîtage, hauteur qui constitue un compromis entre la hauteur nécessaire à l'usage de certaines de ces annexes (garages notamment) et la volonté de limiter les volumes bâtis des annexes.

Aspect extérieur des constructions

En ce qui concerne l'aspect des constructions, plusieurs remarques doivent être faites.

Il convient de préciser que les prescriptions édictées dans la zone UA visent à assurer une harmonie optimale dans le périmètre ancien. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ont pour objet de conforter ce caractère.

Dans cette optique, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées :

- les vérandas qui ne seraient pas en harmonie avec la construction principale,
- les enduits fantaisistes, les tons sans rapport avec les matériaux traditionnels doivent être proscrits,
- les baies dites principales devront être plus hautes que larges afin de conserver l'équilibre et l'harmonie des façades.

Le volume des toitures est également réglementé : une pente de toitures minimale de 40° est imposée pour les habitations (pente conforme à l'architecture régionale) ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux.

Comme cela a été dit précédemment, les clôtures sur rue sont un élément prépondérant de la trame bâtie et de l'ambiance qui en résulte. La transparence des clôtures doit être évitée ; le choix des éléments les composant doit marquer l'alignement et orienter la vision. C'est en cela que les clôtures sur rue devront être constituées de murs pleins ou de murets surmontés d'une palissade ou d'une grille. Le traitement qualitatif des clôtures sur rue est mis en avant (enduit identique à celui de la construction principale). Il est rappelé que leur hauteur minimale fixée à 1,00 m vise à conserver les continuités visuelles produites par les alignements bâtis.

Stationnement

En ce qui concerne le stationnement des véhicules, celui correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins deux places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est en particulier exigée. Cette prescription ne s'applique pas pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquelles une place de stationnement par logement est exigée, conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Coefficient d'Occupation du Sol

Les dispositions réglementaires fixées en zone UA visent à permettre un développement accru du centre ; il a donc été décidé ne pas trop restreindre les droits à construire dans cette zone. C'est en ce sens qu'un coefficient d'occupation du sol (COS) de 1 a été fixé.

➤ **La zone UB**

Caractère de la zone

La zone UB correspond à un tissu urbain mixte, présentant un bâti édifié en ordre discontinu ; cette zone associe des formes hétérogènes de bâti de diverses époques. Dans cette zone à vocation principale d'habitat, les constructions sont alternativement édifiées à l'alignement ou en retrait des voies. Le bâti est partagé entre des constructions anciennes et d'autres plus récentes de type pavillonnaire.

Périmètre de la zone

La zone UB correspond à la rue Jean Jaurès et à la rue du Général Leclerc, elle caractérise un axe historique de développement de l'agglomération villersoise, axe de liaison entre les deux secteurs anciens décrits précédemment (classés en zone UA).

Vocation de la zone

Dans la mesure où la fonction « habitat » est prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait se révéler incompatible avec le voisinage en raison des nuisances occasionnées. De plus, les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, ainsi que les hôtels et restaurants notamment, sont interdits ; il est considéré en effet que la zone UB a moins vocation que la zone UA, ou d'autres zones spécialisées, à accueillir des établissements favorisant une dynamisation urbaine.

Implantation des constructions

Les règles édictées en matière d'implantation des constructions sont à l'image de l'existant et permettent, en conséquence, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau », ce pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en zone UA (risque de dénaturation de la trame bâtie). Cette profondeur constructible est fixée à 40 m en zone UB, profondeur déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique pas à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont un certain nombre de constructions existantes en zone UB. Une marge minimale de 3 m est requise pour les constructions non contiguës aux limites séparatives.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est réglementée dans l'optique de maîtriser la densité, de la même manière qu'en zone UA. La volonté de conservation de l'équilibre actuel du parcellaire en zone UB a conduit à fixer une emprise au sol maximale de 40 % de la surface totale du terrain pour l'ensemble des constructions.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UB est fixée à 11 m au faitage. La hauteur maximale déterminée ici, plus faible qu'en zone UA, a pour objet de respecter l'épannelage du bâti existant dans la zone. L'édification de constructions plus hautes serait susceptible de désorganiser la trame bâtie et ainsi d'accentuer les difficultés de lisibilité urbaine dans cette zone.

Aspect extérieur des constructions

En ce qui concerne l'aspect des constructions, le règlement édicté en zone UB reprend dans une très large part les dispositions retenues en zone UA, dans l'optique d'une unité de traitement dans les parties centrales de l'agglomération.

Un certain nombre de possibilités architecturales disgracieuses sont également écartées : les vérandas dans le cas où elles ne seraient pas en harmonie avec la construction principale, les enduits lumineux ou fantaisistes, les tons sans rapport avec les matériaux traditionnels utilisés sont proscrits, les baies dites principales devront être plus hautes que larges afin de conserver l'équilibre et l'harmonie des façades.

En outre, une attention particulière est portée à la qualité visuelle des sous-sols ; ils devront être traités avec le même soin que le reste de la construction.

La réglementation relative aux toitures est la même que celle édictée en zone UA.

S'agissant des clôtures, leur mixité actuelle ne justifie pas une réglementation qui viserait à unifier les clôtures des nouvelles constructions avec celles déjà existantes. Toutefois, des prescriptions générales sont retenues concernant la nature des clôtures, considérant qu'elles jouent un rôle fondamental dans le rapport à la rue de chaque parcelle bâtie.

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS, fixé à 0,5 en zone UB, est sensiblement moins élevé qu'en zone UA dans la mesure où la relative densification qui est recherchée en zone UA (zone centrale) l'est beaucoup moins en zone UB.

➤ **La zone UC**

Caractère de la zone

La zone UC correspond à des secteurs d'habitat collectif, caractérisés par des constructions au volume important.

Périmètre de la zone

La zone UC recouvre plusieurs secteurs : le quartier d'habitat collectif du boulevard de la République et de l'avenue Marcel Pagnol (ancienne ZAC des Coteaux), le quartier de la rue Belle-Visée, le secteur de la rue Georges Fauchois au sud de la voie ferrée, ainsi qu'un îlot situé à l'extrémité de la rue Gay Lussac.

Par ailleurs, les boisements situés dans la partie basse du coteau, et au contact direct de la zone UC localisée boulevard de la République et avenue Marcel Pagnol, sont rattachés à la zone N de protection. La préservation de ces boisements est nécessaire à la stabilité des sols ; le maintien de cette frange naturelle constitue une volonté communale forte.

Vocation de la zone

La zone UC présente une vocation quasi exclusive d'habitat. Seuls les rez-de-chaussée des immeubles autorisés pourront accueillir des bureaux, des services, ou des commerces de moins de 100 m² de surface de vente, comme cela existe déjà boulevard de la République.

Il est précisé en outre que les deux secteurs classés en UC qui sont situés au sud de la voie ferrée comprennent pour partie des terrains qui correspondent à la zone bleue du PPRI de la rivière de l'Oise. A ce titre, ils sont couverts aux plans de découpage en zones d'une trame spécifique indiquant que les utilisations et occupations du sol y sont soumises à des prescriptions spéciales qui figurent en annexe du PLU. D'autres zones urbaines (UD, UE, UI et UP) sont également concernées.

D'une manière générale, les règles établies en zone UC (implantation, emprise au sol, hauteur,...) correspondent à l'existant.

➤ **La zone UD**

Caractère de la zone

La zone UD correspond aux extensions de l'agglomération, constituées essentiellement d'un habitat de type pavillonnaire.

L'habitat composant la zone UD offre un aspect qui tranche avec celui de la zone UA notamment ; les constructions présentent une architecture contemporaine, où les enduits clairs dominent. Le tissu urbain en zone UD apparaît plus lâche, plus aéré que celui des parties plus anciennes, du fait de l'implantation des constructions en retrait des voies et des limites séparatives. Les constructions sont le plus souvent implantées au centre de la parcelle ; c'est généralement un sentiment de diffusion des volumes bâtis dans l'espace qui prédomine.

Toutefois, la zone UD comprend un secteur UDa caractérisant des secteurs pavillonnaires de plus grande densité, présentant un habitat individuel groupé (habitat pavillonnaire en bande).

Périmètre de la zone

Les secteurs pavillonnaires couvrent une part importante de la surface agglomérée, en particulier de part et d'autre de la rue Aristide Briand, aux extrémités Est et Ouest de la ville en continuité de Rieux et Monchy-Saint-Eloi.

Il est précisé que les parcelles n°2 à 8 et n°11 desservies par la rue Charles Notaire, en limite nord de l'agglomération, ont été intégrées à la zone N du coteau plutôt que dans la zone UD, considérant que les boisements qui occupent ces terrains doivent être préservés afin de limiter les risques de ravinement.

Par ailleurs, la petite zone UD située de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, au lieu-dit « La Tour », est réduite à hauteur de la parcelle n°66. Seule la façade du terrain desservie par la « voirie de la Tour » est classée en zone urbaine, sur une profondeur de 40 m. La partie restante de ce terrain est intégrée à la zone N voisine, considérant que la constructibilité totale de ce terrain doit être restreinte dans la mesure où la « voirie de la Tour » ne pourrait accueillir une augmentation conséquente de la circulation qui serait occasionnée par la réalisation de nombreux logements sur ce terrain (accès très étroit). Ainsi, la Commune ne souhaite permettre la constructibilité que sur la façade du terrain, et ce en y limitant les droits à construire autorisés (d'où un classement en zone UD).

Le secteur UDa, de plus grande densité, correspond quant à lui à deux quartiers : « Le Parc de Villers » (rue du Maréchal Gérard), et « Les Prés Roseaux » au sud de la voie ferrée. Ces deux secteurs s'individualisent par une urbanisation particulière : un habitat individuel en bande, implanté sur de petits terrains.

Vocation de la zone

La zone UD est une zone pavillonnaire résidentielle ; elle est essentiellement composée de constructions à usage d'habitation. C'est pour cette raison que sont interdites les constructions et installations présentant des risques de nuisances, de même que les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Implantation des constructions

En zone UD, le caractère assez lâche du tissu bâti justifie une implantation des constructions avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Une profondeur constructible de 35 m est fixée en zone UD pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter l'implantation de constructions « en double rideau ».

L'implantation des constructions sur une limite séparative est autorisée, constatant que beaucoup de constructions en zone UD sont implantées de la sorte.

L'implantation des annexes aux habitations est réglementée de manière analogue aux zones UA et UB ; elles devront être édifiées, pour des raisons esthétiques d'intégration des petits volumes bâtis, en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale en zone UD est fixée à 30 % de la surface totale du terrain. Cette règle vise à respecter la densité d'occupation du sol relativement faible qui caractérise aujourd'hui les secteurs pavillonnaires.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions offrent un aspect homogène tant sur le plan de la hauteur que de l'aspect architectural. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 m au faîtage.

Une hauteur maximale de 5 m au faîtage est fixée pour les bâtiments annexes lorsque ceux-ci sont indépendants de la construction principale ; cette règle vise à éviter l'édification d'annexes isolées trop volumineuses.

Aspect extérieur des constructions

Les règles relatives à l'aspect des constructions sont dans semblables à celles édictées en zone UB. Une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain est recherchée.

Espaces libres

Les jardins situés au sein du lotissement des Prés Roseaux (secteur UDa), entre la voie ferrée et la plate-forme chimique, sont rendus inconstructibles au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme ; ils permettent une relative « aération » du lotissement, qui est déjà très dense.

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 0,3 en zone UD ; il est porté à 0,4 dans le secteur UDa qui présente une densité plus importante.

Le principe fondamental qui a prévalu dans la définition des COS en zones UA, UB et UD est celui d'une dégressivité : le COS fixé en zone UA est supérieur à celui fixé en zone UB, qui est lui-même supérieur à celui fixé en zone UD. L'objectif recherché est de définir des densités plus importantes dans la partie centrale de l'agglomération qu'à ses marges, facteur déterminant de la structuration d'une agglomération et de sa lisibilité.

➤ **La zone UE**

Caractère de la zone

La zone UE correspond à des secteurs voués à une activité économique, et que la Commune souhaite destiner à des activités non nuisantes. Elle accueille des activités artisanales, commerciales et tertiaires.

Périmètre de la zone

La zone UE concerne cinq sites distincts : celui des activités artisanales implantées impasse de la gare, celui des activités artisanales et hôtelières de la rue du Marais, celui des activités tertiaires situées rue du Grand Pré (ces trois secteurs sont proches les uns des autres et sont situés dans un triangle formé par la RD 200, la voie ferrée et la limite de Nogent-sur-Oise), celui de la zone commerciale en cours de développement en bordure de la RD 200, et celui situé rue Marcel Deneux à l'extrémité ouest de la ville (terrains situés dans le prolongement de la rue de la Moulinière et qui ont été rattachés au territoire villersois à l'occasion d'échanges fonciers avec la commune de Nogent-sur-Oise).

Vocation de la zone

Dans l'optique de destiner exclusivement la zone UE à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit en particulier les constructions à usage d'habitation.

Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis, sont toutefois permis à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées. La présence de petits volumes à vocation d'habitat (une construction pavillonnaire en particulier) serait en effet incongrue dans des secteurs qui sont destinés à l'accueil d'activités économiques.

Accès et voirie

Pour des raisons évidentes de sécurité, aucun accès direct sur la RD 200 n'est autorisé.

Implantation des constructions

Une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement est exigée pour l'implantation de toute construction en zone UE, elle est portée à 20 m s'agissant de la RD 200.

Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre pourra être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 50 % de la surface totale du terrain. Cette emprise a été déterminée en fonction de l'image urbaine, existante ou projetée, des secteurs concernés.

Hauteur maximale des constructions

Les constructions autorisées dans la zone ne pourront excéder une hauteur de 10 m au faîtage. La volumétrie ainsi définie correspond au gabarit attendu des bâtiments autorisés ; elle permet en outre une articulation visuelle avec le bâti environnant (les secteurs UE étant situés au contact direct de la ville).

Aspect extérieur des constructions

Dans un souci d'esthétique et de qualité d'insertion du bâti, les bâtiments à usage d'activité devront utiliser des tonalités différentes afin d'éviter l'effet de masse ; les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

Concernant les clôtures, la nature des grillages est réglementée. Ils seront constitués de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur. Cette règle proscrie les grillages qui présenteraient une structure légère peu rigide se dégradant rapidement avec le temps.

Jugées peu esthétiques, les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont par ailleurs interdites.

Espaces libres et plantations

Des plantations devront être réalisées à l'arrière du secteur UE qui correspond à la zone commerciale implantée en bordure de la RD 200. Il s'agit de constituer un rideau végétal entre cette zone et les constructions à usage d'habitation situées dans la rue Jean Jaurès (zone UB).

Coefficient d'Occupation du Sol

D'une part, le COS est fixé à 0,8 pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'hôtellerie et de restauration. D'autre part, c'est un COS de 3 m³/m² qui est déterminé pour les autres activités autorisées dans la zone, un COS volumique étant en effet usuel s'agissant de constructions à usage d'activités.

➤ **La zone UI**

Caractère de la zone

La zone UI correspond à des activités industrielles, activités qui présentent des volumes et un degré de nuisances plus importants que celles classées en zone UE.

La zone UI comprend quatre secteurs :

- un secteur UIa qui correspond à l'espace industriel dense de la plate-forme chimique,
- un secteur UIp correspondant à une aire de stockage de poids lourds en lien avec l'activité industrielle de la plate-forme chimique,
- un secteur UIz soumis à des risques technologiques,
- un secteur UIaz qui correspond à l'espace industriel dense de la plate-forme chimique et qui est soumis à des risques technologiques.

Il est rappelé que la zone UI comprend pour partie des terrains qui sont classés en zone bleue dans le PPRI de la rivière de l'Oise. Les espaces concernés sont couverts d'une trame particulière aux plans de découpage en zones rappelant que les utilisations et occupations du sol y sont soumises à des prescriptions spéciales (le règlement complet du PPRI étant annexé au PLU).

Périmètre de la zone

La zone UI se décompose en plusieurs entités dont la principale correspond à la plate-forme chimique située dans la partie sud du territoire communal, en bordure de l'Oise. La zone UI recouvre de plus l'usine située à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, ainsi que celle située rue du Grand Pré au contact de Nogent-sur-Oise.

Le secteur UIa couvre l'ensemble de la plate-forme industrielle et chimique située entre les rues Kuhlmann, Thomas, Joliot-Curie, et l'Oise. Le centre de valorisation énergétique des déchets est également classé dans ce secteur.

Les secteurs UIz et UIaz englobent tous les terrains concernés par les différents périmètres définis autour de plusieurs établissements à risques.

Vocation de la zone

Sont interdites les occupations du sol qui sont sans rapport avec la vocation industrielle de la zone, notamment les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage commercial.

Dans le secteur UIp qui correspond à l'aire de stockage de poids lourds en lien avec l'activité de la plate-forme chimique (parcelle n°245 située entre la rue Sabatier et la rue Thomas), seuls les équipements d'infrastructure nécessaires à la gestion de cette aire sont autorisés ; cet espace n'a pas vocation à accueillir de constructions lourdes compte tenu de la proximité d'habitations.

Dans les secteurs UIz et UIaz qui sont soumis à des risques technologiques, des prescriptions particulières relevant du régime le plus contraignant limitent les droits à construire.

Desserte par les réseaux publics

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement pour des raisons sanitaires.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UI est fixée à 50 % de la surface totale du terrain. Cette emprise a été déterminée en fonction de l'occupation du sol existante, étant précisé que le type d'activités autorisées nécessitent souvent des emprises au sol importantes. Cette emprise ne s'applique pas dans les secteurs UIa et UIaz (plate-forme) considérant que les emprises y sont particulièrement importantes.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction est fixée en zone UI à 12 m au faîtage ; elle est portée à 20 m dans les secteurs UIa et UIaz dans lesquels les constructions existantes présentent des hauteurs élevées. Il s'agit de permettre la réalisation de bâtiments industriels, dont l'activité peut imposer des contraintes en termes de hauteur.

Une dérogation à la règle, qu'il est usuel d'établir dès lors qu'il est question de bâtiments à usage d'activités, est prévue pour des raisons techniques ou fonctionnelles. Ainsi, un dépassement de la hauteur pourra être autorisé lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (construction d'un élévateur, d'une colonne d'aération, d'une cheminée, d'un réservoir,...).

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 3 m³/m² pour les activités autorisées dans la zone ; il n'est pas applicable dans les secteurs UIa et UIaz qui sont par nature particulièrement denses.

➤ **La zone UJ**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UJ correspond au camping-caravaning situé dans la partie nord du territoire communal, sur le rebord du plateau agricole.

Le périmètre de la zone UJ coïncide avec l'enceinte du camping et comprend également des équipements communaux (espaces verts, aires de stationnement, ouvrages techniques,...).

Le recours à un zonage spécifique traduit l'existence d'une activité singulière, qui présente une image urbaine propre. Ne sont autorisées dans cette zone que les constructions et installations qui sont liées avec le camping afin d'éviter toute dérive de la vocation de la zone.

➤ **La zone UP**

Caractère de la zone

La zone UP regroupe essentiellement des équipements publics.

Périmètre de la zone

La zone UP se partage en trois sites :

- l'un correspond au collège Emile Lambert et au cimetière situés rue Charles Notaire,
- un autre regroupe les équipements publics situés dans la partie Est de la ville de part et d'autre de la rue Aristide Briand (Espace Pierre Perret, Groupe Scolaire Constant Baudoux, gymnase Lepite, salle Brassens, parc de stationnement de la rue Albert Thomas),
- le troisième est situé au sud de la voie ferrée et correspond à un espace de sports et de loisirs (gymnase, terrains de football,...).

Vocation de la zone

Le règlement attaché à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière de cette zone destinée à l'accueil d'équipements publics. Sont par conséquent interdites les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt.

Il est précisé que le secteur d'équipements publics situé au sud de la voie ferrée englobe également un immeuble collectif à usage d'habitation, pour lequel la réhabilitation éventuelle des logements existants est prévue dans le règlement de la zone.

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics.

➤ Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES	Secteur	SUPERFICIE	
		Partielle	Totale
UA			20 ha 86
UB			11 ha 83
UC			17 ha 39
UD			69 ha 80
	dont UDa	9 ha 95	
UE			19 ha 02
UI			79 ha 81
	dont UIa	31 ha 25	
	UIp	1 ha 46	
	UIz	4 ha 98	
	UIaz	32 ha 93	
UJ			4 ha 14
UP			15 ha 63
TOTAL			238 ha 48

2.2.4. – Les zones naturelles

Elles sont au nombre de 3 : AU, A et N.

➤ **La zone AU**

Elle correspond aux secteurs de l'espace naturel sur lesquels la Commune a décidé de localiser les extensions de l'urbanisation.

C'est une zone non équipée dans laquelle les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU est divisée en 3 secteurs différents, pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUe : destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable à court terme ; il est situé dans la partie sud-ouest du territoire communal, dans le prolongement de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise.
- 1 AUh : secteur à vocation d'habitat, urbanisable à court terme ; il est situé au lieu-dit « Le Parc de Villers », dans la partie ouest de la ville. Les principes d'aménagement du secteur 1 AUh sont présentés dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4).
- 2 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU ; il s'agit d'un cœur d'îlot non équipé situé au lieu-dit « La Ville » au sein de l'agglomération.

Il convient de préciser qu'un classement en 2 AU a été préféré dès lors que la Commune n'a pas une connaissance précise de la forme urbaine souhaitée.

Une zone 2 AU constitue ainsi une réserve foncière, dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé, autrement dit, qu'après réflexion sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée. C'est la raison pour laquelle le secteur 2 AUh défini au PLU ne fait pas l'objet, pour l'heure, de prescriptions réglementaires spécifiques.

a) Le secteur 1 AUe**Caractère, périmètre et vocation de la zone**

Le secteur 1 AUe est destiné à l'accueil d'activités économiques. Il est situé dans la partie sud-ouest du territoire communal, entre la limite communale de Nogent-sur-Oise et le couloir inondable de la rivière de la Brèche.

Ce secteur est occupé principalement par un établissement spécialisé dans le convoyage de véhicules, il constitue ainsi un vaste parc de stationnement d'automobiles. Ce secteur est donc peu bâti mais néanmoins très utilisé.

Dans la mesure où ce secteur n'est pas pleinement viabilisé, et compte tenu donc de cette insuffisance des réseaux, ce secteur n'a pas été classé en zone urbaine ; un zonage 1 AUe a ainsi été préféré.

Ce secteur n'est pas destiné à des activités commerciales dites « de grande distribution », seules les installations assurant la vente d'équipements ou de fournitures industriels ou professionnels sont autorisés.

Par ailleurs, une réorganisation des circulations dans ce secteur de la commune est à envisager, du seul fait de la création récente de la nouvelle voie entre l'avenue Joliot-Curie et Nogent-sur-Oise. Parallèlement, il apparaît que la seule voie qui dessert cette zone 1 AUe (rue du Marais Moutarde / rue du Marais Sec) est trop étroite par rapport au trafic qu'elle supporte ; un emplacement réservé (n°10) est prévu en vue de son élargissement.



L'occupation actuelle du secteur 1 AUe.

b) Le secteur 1 AUh*Caractère, périmètre et vocation de la zone*

Le secteur 1 AUh, à vocation d'habitat, est situé au lieu-dit « Le Parc de Villers » dans la frange ouest de la ville. Les principes d'aménagement de ce secteur sont présentés dans les « orientations particulières d'aménagement » (document n°4) ; ils sont rappelés ici.

Les analyses préliminaires ont mis en évidence cet espace comme secteur de potentiel de développement, considérant qu'il s'agit d'un secteur assez vaste situé dans le périmètre aggloméré de la commune. Ce secteur est délimité par la rue de la Moulinière, la rivière de la Brèche et l'urbanisation existante (rue du Maréchal Gérard).

Le PADD identifie cet espace comme pouvant faire l'objet d'une reconquête urbaine, et ainsi permettre un renouvellement urbain. Une urbanisation de cet espace doit en effet permettre de conforter la cohésion du tissu urbain, et de « finaliser » le développement de la ville dans sa marge ouest. La Commune place dans ce secteur des attentes majeures quant au développement de la ville à court terme.

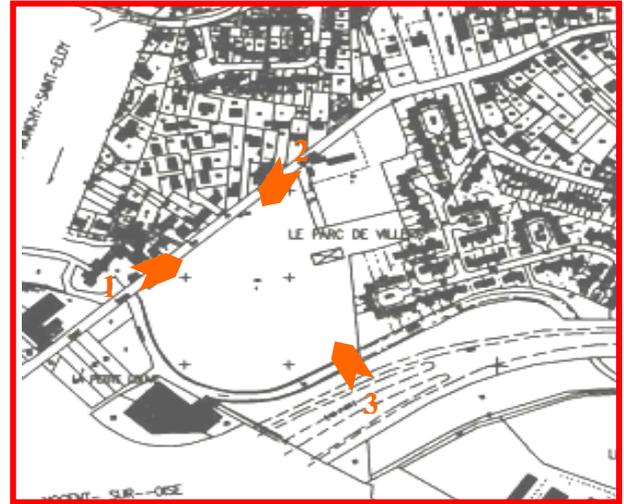
Le secteur concerné couvre une superficie de 4 ha 92 a ; il est aujourd'hui occupé par des herbages et est partiellement arboré. Cette trame verte développée, ajoutée à la proximité de la rivière de la Brèche, en font un espace qui présente une certaine qualité paysagère, faisant d'autant plus regretter son relatif délaissement actuel.

S'appuyant sur ce constat, la Municipalité souhaite privilégier une forme d'urbanisation incluant une mise à profit de ce potentiel paysager.

Corrélativement aux objectifs de développement énoncés dans le PADD en matière d'évolution démographique, une vocation d'habitat est privilégiée pour cet espace. En outre, afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre en logements sur la commune, cette opération d'aménagement devra faire prévaloir une offre en accession à la propriété.

De plus, par souci de mixité des typologies de bâtis et de diversité de la nature des nouveaux logements proposés, l'urbanisation de la zone devra comporter, d'une part, des constructions individuelles dans la partie Est du secteur permettant une transition urbaine harmonieuse avec le bâti existant aux environs immédiats de la zone, et d'autre part, des petits immeubles d'habitat collectif dans la partie ouest de la zone devant préserver l'esprit de « parc » tel qu'il est perçu aujourd'hui. L'opération devra présenter un bâti de qualité visant à une valorisation générale du secteur, et devra offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

LE SECTEUR 1 AUh :
LOCALISATION ET ÉTAT DU SITE



1 Situation des terrains, rue de la Moulinière, à l'arrière d'un mur



2



3



Vue des terrains depuis une
bretelle de la RD 200 :
la trame végétale qui
accompagne le cours de la
Brèche doit être préservée

Le secteur d'habitat individuel devra être composé de 60 constructions pavillonnaires au maximum, implantées sur des terrains d'une superficie moyenne de l'ordre de 350 m². Le secteur d'habitat collectif devra quant à lui comporter un maximum de 40 logements, répartis dans plusieurs petites résidences. Le potentiel d'accueil maximal ainsi fixé traduit la volonté municipale de limiter la densité urbaine dans cette zone.

Par ailleurs, un terrain actuellement bâti, situé en bordure de la rue de la Moulinière, est inclus dans le périmètre de réflexion, dans la mesure où le devenir de ce terrain ne peut pas être envisagé indépendamment de la future opération. Cette parcelle, qui accueille d'anciens bâtiments (« l'Orangerie »), devra faire l'objet d'une restructuration dans le cadre de l'aménagement global de la zone ; le bâtiment principal pourra être conservé et être réhabilité.

Il est précisé que les seuils définis ci-avant (nombre maximal de logements) n'incluent pas la réhabilitation éventuelle de ce bâtiment de « l'Orangerie ».

Accès et voirie

S'agissant de la desserte de l'opération, celle-ci devra s'effectuer par une voirie principale traversante présentant un double piquage sur la rue de la Moulinière, une desserte principale en impasse étant proscrite. Les accès à la zone depuis la rue de la Moulinière seront organisés de sorte que l'articulation du nouveau quartier avec le reste de la ville soit optimisée. Un piquage supplémentaire sur la rue de la Moulinière pourra permettre de desservir (en impasse) la partie de terrain située à l'Est du bâtiment existant de « l'Orangerie ».

Implantation

Les façades principales des constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie nouvelle sur laquelle le terrain prend accès. Ce retrait est porté à 7 m par rapport à l'alignement de la rue de la Moulinière afin d'augmenter le dégagement visuel dans cette rue.

De plus, considérant que les terrains seront de taille relativement petite, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée ; les constructions non contiguës aux limites séparatives pourront être implantées avec une marge minimale de 2,50 m.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface totale du terrain, emprise identique à celle déterminée en zone UD notamment où les densités sont comparables à celles attendues dans cette zone 1 AUh.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR 1 AUh
AU LIEU-DIT « LE PARC DE VILLERS »**



Habitat individuel



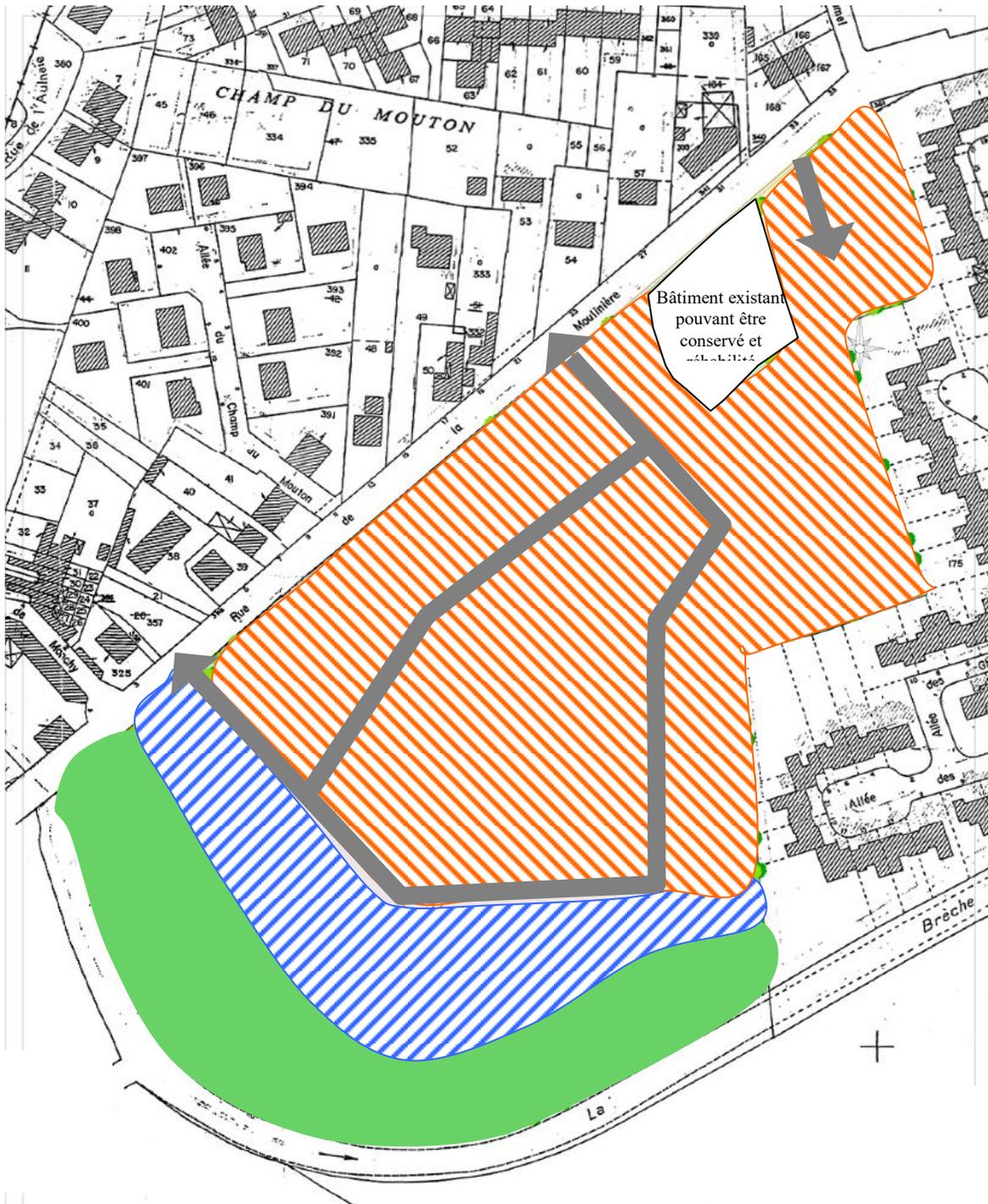
Principe de desserte



Habitat collectif



Zone « verte », plantations



Ce sont des principes d'aménagement qui sont présentés : les contours définis ont pour simple objet de mettre en évidence l'image urbaine souhaitée par la Commune, ils pourront subir des adaptations dans le respect de l'équilibre général de l'opération.

Hauteur maximale des constructions

Dans l'optique de permettre la réalisation de petites résidences, comme cela est souhaité dans une partie de la zone, la hauteur maximale est fixée à 13 m au faîtage, soit R + 2 + C.

Espaces libres et plantations

L'aménagement du secteur devra intégrer une zone tampon verte entre la nouvelle urbanisation et la rivière de la Brèche ; une zone de plantations devra ainsi participer à une insertion paysagère et urbaine réussie.

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS dans le secteur 1 AUh est fixé à 0,25, COS relativement faible qui traduit la volonté municipale de limiter les densités autorisées.

c) Le secteur 2 AUh

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le secteur 2 AUh, à vocation principale d'habitat, correspond à un cœur d'îlot non équipé situé au lieu-dit « La Ville » au sein de l'agglomération. Il s'agit d'un secteur résiduel enclavé dans la trame bâtie ; il est délimité par les rues de l'Eglise, Entre-Deux-Villers, Jules Uhry et Aristide Briand.

Cet espace, d'une superficie de 1 ha 66 a, est aujourd'hui occupé par une pâture. Compte tenu de sa localisation au cœur de l'agglomération, la question du devenir de ce pré doit être posée. Son classement en zone de développement futur répond à la volonté communale de renforcer l'unité urbaine au sein de l'agglomération ; il s'agit, à terme, de donner à ces terrains une affectation « urbaine ». Une vocation principale d'habitat se détermine naturellement pour cette zone, vocation en adéquation avec les occupations du sol existantes aux environs immédiats de la zone (habitat prédominant).

Considérant que la forme de l'aménagement souhaité n'est pas pour l'heure définie par la Commune et compte tenu des incertitudes qui pèsent sur l'activité (pâture à moutons), l'urbanisation du secteur n'est pas envisagée à court terme. Un classement en 2 AUh est par conséquent approprié ; il permet d'annoncer une vocation, mais non une image précise.

LE SECTEUR 2 AUh :
LOCALISATION ET ÉTAT DU SITE



Une pâture à moutons,
en plein cœur de l'agglomération
(entre la rue de l'église et la rue A. Briand)

1



2



Un terrain à l'abandon (rue de l'église),
une opportunité pour la desserte future
de la zone

3



Accès et voirie

Les conditions de desserte de la zone seront affinées dans le cadre des réflexions qui précéderont son ouverture à l'urbanisation. Toutefois, il apparaît d'ores et déjà que la desserte de la zone pourra s'articuler autour d'une voirie traversante présentant un accès sur la rue Entre-Deux-Villers (sur la parcelle n°263 dans le prolongement de l'accès à un immeuble collectif situé à l'angle de cette rue et de la rue Aristide Briand), et un autre accès sur la rue de l'Eglise (objet de l'emplacement réservé n°8).

Emprise au sol et hauteur

Aucune disposition réglementaire n'est pour l'heure inscrite au PLU dans la mesure où les prescriptions seront affirmées ultérieurement (dans le cadre de la modification du PLU qui précèdera l'ouverture à l'urbanisation de la zone).

Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 0 dans la zone 2 AUh afin d'empêcher en l'état toute autorisation de construire qui hypothèquerait l'urbanisation de la zone sur le long terme.

➤ **La zone A**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Elle recouvre la partie du territoire communal constitué de terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue.

Elle correspond au plateau agricole situé dans le tiers nord du territoire communal.

La vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions qui sont liées à l'activité agricole.

➤ **La zone N**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone N est une zone de protection caractérisée par des paysages présentant un réel intérêt. Sont classés en zone N les secteurs de la commune « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N les espaces suivants :

- l'ensemble du coteau, qui marque une séparation physique entre l'espace de la vallée de l'Oise et le plateau agricole ; il est rappelé que le coteau joue un rôle prépondérant dans le paysage villersois dans la mesure où il compose une toile de fond naturelle en arrière-plan de l'urbanisation.

- des terrains situés en bordure de la rivière de la Brèche qui présentent un caractère naturel prononcé, justifiant un classement en zone N ; le parc de la Brèche en est une composante principale.

- des terrains situés au lieu-dit « La Tour », entre la RD 200 et la rue Pasteur ; il s'agit d'un espace humide sillonné en particulier par un ru ; son caractère naturel doit être maintenu.

- des terrains situés au sud de la voie ferrée en bordure du chemin du Moulin.

Les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichage, les coupes et abattages y sont soumis à autorisation.

Afin de compléter la présentation de la zone N, il convient d'ajouter que des secteurs spécifiques ont été inscrits au PLU :

- un secteur Na soumis à des nuisances (RD 200).
- un secteur Ni correspondant à la zone rouge du PPRI de la rivière de l'Oise (zone exposée à d'importants risques d'inondation).
- un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux.
- un secteur Nr soumis à des risques de pollution des sols.

Il est rappelé que les terrains situés en zone bleue du PPRI (zone exposée à un risque d'inondation modéré) sont couverts aux plans de découpage en zones d'une trame spécifique ; ce sont les dispositions réglementaires de la zone bleue du PPRI (annexées au PLU) qui s'appliquent alors.

Le secteur Na recouvre l'emprise de la RD 200 et de ses giratoires ; seules les stations-service y sont autorisées (il en existe une).

Par ailleurs, un rideau arboré constitué de peupliers constitue aujourd'hui un élément végétal fort. Compte tenu de leur état sanitaire (arbres vieillissants), il apparaît que leur suppression est envisagée par le Conseil Général de l'Oise. Toutefois, la Commune souhaite affirmer la volonté qu'un écran végétal soit préservé entre la RD 200 et la marge sud de la ville ; ceci est traduit au plan par l'inscription d'une trame « plantations à réaliser » dans l'espace concerné.

Le secteur Ni concerne l'ensemble des terrains qui sont classés en zone rouge dans le PPRI de la rivière de l'Oise (arrêté préfectoral du 14 décembre 2000). Ce document, qui s'impose au PLU, constitue une servitude que le document d'urbanisme se doit de retranscrire dans ses prescriptions réglementaires. Ainsi, ne sont admises dans le secteur Ni que les occupations et utilisations du sol autorisées dans le règlement de la zone rouge du PPRI.

Le secteur Ni, qui concerne notamment une étroite bande située en bordure de l'Oise, couvre essentiellement un couloir inondable de part et d'autre de la rivière de la Brèche.

Le secteur Nj identifie les jardins familiaux situés à l'angle de la voie ferrée et du chemin du Moulin. Y sont autorisés les abris de jardin, ainsi que les constructions ou installations publiques liées à la gestion de ces jardins familiaux.



Le secteur Nr correspond aux terrains pollués par des dépôts et enfouissements de produits chimiques industriels ; il s'agit d'un crassier localisé entre la plate-forme chimique et la voie ferrée, plus précisément entre la voirie du Chaudron et le chemin du Moulin. Ce secteur est impropre à toute occupation ou utilisation du sol.



➤ **Tableau des superficies des zones naturelles**

ZONES	Secteur	SUPERFICIE	
		Partielle	Totale
AU			17 ha 82
	dont 1 AUe	11 ha 24	
	1 AUh	4 ha 92	
	2 AUh	1 ha 66	
A			88 ha 17
N			152 ha 53
	dont Na	16 ha 52	
	Ni	54 ha 16	
	Nj	2 ha 04	
	Nr	18 ha 81	
TOTAL			258 ha 52

2.2.5. - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE
Urbaines	238 ha 48
Naturelles	258 ha 52
TOTAL	497 ha 00
dont espaces boisés classés	34 ha 57

- Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	POS	PLU	VARIATIONS
UA	24 ha 74	20 ha 86	- 3 ha 88
UB	7 ha 75	11 ha 83	+ 4 ha 08
UC	3 ha 75	17 ha 39	+ 13 ha 64
UD	54 ha 20	69 ha 80	+ 15 ha 60
UE	7 ha 96	19 ha 02	+ 11 ha 06
UI	74 ha 93	79 ha 81	+ 4 ha 88
UJ	3 ha 52	4 ha 14	+ 0 ha 62
UM	2 ha 60	--	- 2 ha 60
UP	11 ha 10	15 ha 63	+ 4 ha 53
UY	6 ha 30	--	- 6 ha 30
AU (soit NA au POS)	29 ha 95	17 ha 82	- 12 ha 13
A (soit NC au POS)	132 ha 60	88 ha 17	- 44 ha 43
N (soit ND au POS)	114 ha 80	152 ha 53	+ 37 ha 73
ZAC, hors POS	18 ha 80	--	- 18 ha 80
TOTAL	493 ha 00	497 ha 00	+ 4 ha 00

Il apparaît que la superficie totale du territoire communal a quelque peu augmenté depuis le POS approuvé en 1999. Cette différence fait suite à des échanges fonciers qui se sont effectués entre les communes de Villers-Saint-Paul et Nogent-sur-Oise (d'une part, rue Marcel Deneux dans le prolongement de la rue de la Moulinière, et d'autre part, au niveau de la zone d'activités de Nogent-sur-Oise)

Remarques sur les zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir des évolutions dans les superficies des zones urbaines au PLU. Celles-ci s'expliquent par différentes raisons :

- les zones UA et UB ont été modifiées afin de correspondre davantage aux caractéristiques du tissu urbain existant ;

- les zones UC et UD augmentent de manière sensible compte tenu de l'intégration au PLU de l'ancienne ZAC des Coteaux (ZAC qui était hors POS auparavant) ; il est rappelé que le périmètre couvert par cette ZAC, dans lequel le programme des équipements publics a été intégralement réalisé, est intégré au PLU et fait ainsi l'objet d'un zonage au même titre que le reste du territoire communal ;

- l'augmentation de la zone UE s'explique principalement par le classement de la zone commerciale située en bordure de la RD 200 (espace qui était classé en 1 NAc au POS car son urbanisation n'était pas amorcée) ; le classement en zone UE de terrains appartenant à Villers-Saint-Paul depuis les modifications de limites administratives participe également à cette augmentation ;

- les zones UI et UJ évoluent quant à elle de manière peu significative ;

- la zone UM (zone à vocation mixte d'habitat et d'activités tertiaires) qui était inscrite au POS, au sud de la voie ferrée (rue Fouchois), est supprimée ; les terrains concernés sont désormais classés au PLU en zone UC considérant qu'ils présentent une vocation principale d'habitat ;

- la superficie de la zone UP augmente en raison de la création d'une nouvelle zone UP dans la partie Est de la ville (rue Albert Thomas / Cavée des Renards) afin d'identifier la vocation spécifique de ce pôle d'équipements publics.

- la zone UY, qui distinguait au POS le domaine public ferroviaire, est supprimée : les espaces concernés sont redistribués dans les zones adjacentes.

Remarques sur les zones naturelles

➤ Les zones AU sont en diminution d'environ 12 ha ; plusieurs évolutions sont à mettre en évidence.

S'agissant de la réduction de certaines zones NA du POS :

- la zone 2 NAh inscrite au POS au lieu-dit « La Tour » est supprimée dans la mesure où des problèmes récurrents d'accumulation d'eau sur ces terrains invitent à la préservation de leur vocation naturelle ;

- la zone 2 NAe inscrite au POS au sud de la voie ferrée (à l'angle du chemin du Moulin) est supprimée considérant que ces terrains sont situés dans un espace à dominante naturelle (cours de la Brèche à proximité, végétation développée,...), une urbanisation de ces terrains serait contraire à la volonté d'affirmation de la coulée verte, les terrains concernés sont par conséquent désormais classés en zone naturelle ;

- la zone 1 NAc inscrite au POS s'agissant de la zone commerciale située en bordure de la RD 200 est supprimée au profit de la zone UE (terrains aujourd'hui équipés et bâtis) ;

- la zone 1 NAp définie au POS, au pied du coteau (« Cavée des Renards »), est supprimée dans la mesure où le terrain couvert par le nouvel équipement public qui a été réalisé (Espace Pierre Perret) est désormais classé en zone UP ; il apparaît que ce terrain ne concerne qu'une partie de la zone 1 NAp délimitée au POS, l'arrière de la zone - qui correspond aux prémisses du coteau - est classé en zone naturelle dans le présent document ;

Il est rappelé que la zone 2 NAh définie au POS au lieu-dit « La Ville » est reconduite dans le PLU (zone 2 AUh).

Par ailleurs, une zone de développement futur est nouvellement définie au PLU au lieu-dit « Le Parc de Villers » dans la partie ouest de la ville, secteur de développement préférentiel pour des raisons déjà exposées (situation des terrains, potentialités offertes,...).

➤ Concernant la zone A, le tableau d'évolution des superficies fait état d'une diminution de la zone agricole ; celle-ci ne doit en aucun cas être prise en considération dans la mesure où la superficie de la zone NC indiquée au POS est manifestement erronée.

Il apparaît en effet que la zone A définie au PLU (environ 88 ha) est quasiment identique à la zone NC définie au POS ; la superficie de la zone NC du POS n'est donc pas, de manière évidente, de 132 ha.

Au regard des plans de découpage du POS et du PLU, il ressort même que la zone A est légèrement élargie par rapport à la zone NC. En effet, ont été intégrées en zone A notamment les parcelles n°77 et 81 situées au lieu-dit « Les Murgets » considérant qu'elles ne participent pas à la structure des boisements de coteau.

La zone A couvre 17,7 % de la superficie du territoire communal de Villers-Saint-Paul.

➤ En raison de l'erreur précédemment décrite, la superficie de la zone N se voit augmenter dans le tableau d'évolution. Or, il s'avère que la superficie de la zone N évolue en réalité guère.

Alors qu'elle est quelque peu réduite au profit de la zone 1 AUh, elle est en revanche enrichie notamment par la protection de terrains situés en pied de coteau à l'arrière de l'urbanisation existante.

La zone N représente environ 30 % du territoire communal.

➤ Par ailleurs, une augmentation de la superficie des espaces boisés classés est constatée au PLU : 34 ha 57 contre 23 ha 78 au POS.

Il est précisé que les petites parcelles n°74 et 76 situées sur le plateau avaient été classés au POS en espace boisé, elles ne le sont pas au PLU considérant qu'elles sont isolées sur le plateau agricole et qu'un classement en espace boisé classé ne se justifie pas. De plus, le classement en espace boisé n'a pas été reconduit pour les terrains situés en bordure de la RD 200 (au voisinage de Rieux) dans la mesure où ils sont situés en Ni (zone rouge du PPRI).

En revanche, des espaces boisés sont classés au PLU alors qu'ils ne l'étaient pas au POS. Il s'agit notamment de terrains situés à l'arrière de l'Espace Pierre Perret et à l'arrière de l'ancienne ZAC des Coteaux, l'objectif étant de conforter la structure du coteau.

2.2.6. - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général.

Toutes les emprises figurant sur la liste ci-après sont inscrites au bénéfice de la Commune.

ER 1 : localisé sur le plateau, au lieu-dit «La Montagne Taralle», il est destiné à l'aménagement d'un bassin de résorption des eaux pluviales en provenance du plateau. Le projet de réalisation de ce bassin tient compte de la convergence de plusieurs exutoires naturels vers un même lieu.

ER 2 : destiné à un élargissement de la rue Aristide Briand, dans sa section comprise entre la rue Arthur Dutilleul et la rue Jules Uhry. Il s'agit d'une portion de la rue située à proximité immédiate de la place de la mairie et pour laquelle un élargissement pourrait s'accompagner d'une mise en valeur de l'espace public.

ER 3 : destiné à la réalisation d'une voie de liaison entre le boulevard de la République et la rue Belle Visée ; il s'agit d'améliorer la desserte de l'ancienne ZAC des Coteaux.

ER 4 : destiné à la restructuration de l'espace public aux abords de l'hôtel de ville et à la réalisation d'aires de stationnement ; cet emplacement réservé s'inscrit dans le cadre de la volonté communale d'une affirmation de la centralité.

ER 5 : destiné à un élargissement de la rue Mortefontaine ; cette voie est très fréquentée car elle assure un lien entre le boulevard de la République et le rond-point de la RD 200. Une petite section de la rue nécessite d'être ajustée afin d'améliorer les conditions de circulation.

ER 6 : destiné à une extension du cimetière ; les terrains directement attenants au cimetière pourront en effet s'avérer à terme nécessaires à la Commune pour permettre un agrandissement.

ER 7 : destiné à la mise en valeur des abords de l'église et à la réalisation d'aires de stationnement. Cet emplacement poursuit l'objectif d'une requalification des abords immédiats de l'église.

ER 8 : destiné à la création d'une voie nouvelle de desserte dans le cadre de l'aménagement de la zone 2 AUh située au lieu-dit « La Ville » (secteur enclavé et peu desservi). La réussite de l'urbanisation de la zone implique l'existence de liaisons cohérentes avec le réseau viaire existant (rue de l'église, rue Entre-Deux-Villers).

ER 9 : destiné à un élargissement de la rue Jean Jaurès ; cette voie, très empruntée, est un axe parallèle à la rue Aristide Briand et constitue une alternative dans les liaisons entre le cœur de ville et la rue Albert Thomas plus à l'Est.

ER 10 : destiné à un élargissement de la rue du Marais Moutarde et de la rue du Marais Sec. La restructuration de cet axe est envisagée dans le cadre de l'amélioration de la desserte de la partie sud-ouest du territoire communal, en relation avec la zone d'activités de Nogent-Villers ; le réaménagement de cette voie semble d'autant plus nécessaire depuis la réalisation très récente de la voie située dans le prolongement de l'avenue Joliot-Curie.

ER 11 : destiné à l'aménagement d'un parcours pédestre le long de la rivière de la Brèche ; cet emplacement s'inscrit dans l'optique d'une valorisation de cette rivière et de ses abords (affirmation d'une coulée verte en continuité du parc de la Brèche déjà réalisé).

Par ailleurs, parmi les emplacements réservés inscrits au POS approuvé en 1999, certains n'ont plus lieu d'être dans la mesure où les équipements qu'ils prévoyaient ont été réalisés.

Il est ajouté que le POS prévoyait un emplacement réservé pour la réalisation d'un centre de secours (à proximité du cimetière). Aujourd'hui, dans le contexte intercommunal de l'agglomération creilloise, la création d'un tel équipement à Villers-Saint-Paul n'est plus projetée.

2.2.7. - Les plans d'alignement

Il n'existe aucun plan d'alignement sur la commune de Villers-Saint-Paul.

2.2.8. - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Villers-Saint-Paul ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

L'ensemble de ces éléments, ainsi que les informations jugées utiles à l'élaboration du PLU, ont été reportés dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

De plus, les dispositions réglementaires du PPRI de la rivière de l'Oise sont également annexées au PLU en tant que servitudes d'utilité publique. Par souci de clarté, elles font l'objet d'une annexe spécifique.

Chacune des dispositions du PLU respecte les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal.

2.2.9. - Les nuisances acoustiques

Consécutivement à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 recensant les axes bruyants aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés, une annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » est créée. Elle comprend une copie de l'arrêté susvisé ainsi qu'un rappel des textes se rapportant à l'isolement acoustique.

Sur le plan juridique, il convient de rappeler que le classement sonore et les dispositions corrélatives d'isolement acoustique des constructions nouvelles dans les secteurs affectés par le bruit, sont opposables aux tiers dès leur intégration dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

L'information des pétitionnaires dans les certificats d'urbanisme permettra aux constructeurs de disposer des éléments utiles pour évaluer l'isolement acoustique nécessaire pour se protéger du bruit. Il appartiendra ensuite à chaque pétitionnaire de permis de construire de s'assurer que son projet présente un isolement acoustique suffisant, et de respecter les règles du Code de la construction et de l'habitation, comme il s'y engage déjà à l'occasion du dépôt de sa demande d'autorisation de construire.

L'enjeu n'est donc ni de geler, ni de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fasse dans des conditions techniques maîtrisées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs de bruit.

La RD 200 et la voie ferrée, qui traversent le territoire de Villers-Saint-Paul, sont concernées par les dispositions ci-avant. Un secteur de nuisances acoustiques est défini sur une largeur de 250 m de part et d'autre de ces voies.

De plus, la RN 16, qui tangente la partie ouest du territoire communal, concerne également Villers-Saint-Paul (secteur de nuisances de 250 m de largeur).

CHAPITRE TROISIÈME

MISE EN OEUVRE DU PLAN

3 - 1 - PREAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en oeuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est « agréable » et ses paysages de « qualité » : la mise en oeuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments « sensibles » et « fragiles », très facilement dégradables.

3 - 2 - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général, (si dans celles-ci la TLE n'est pas applicable) et dans lesquelles un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) aura été approuvé par le Conseil Municipal (cf. l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme).

Mais compte tenu de la volonté communale de respecter un accroissement modéré de la population, la Collectivité Locale doit pouvoir faire face aux dépenses engendrées par ces différentes opérations.

3 - 3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

A) L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Prémption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière, peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

B) La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte, et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3 - 4 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT: MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

3 - 4 - 1 - La commune et le paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol et des principales voies de communication terrestre, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages. Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage.

C'est pourquoi il importait de les repérer, afin de les maintenir, les gérer et les utiliser à des fins économiques, de loisirs ou tout simplement au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger. C'est ainsi en particulier que l'espace de plateau est classé en zone A, et que le coteau boisé et les abords de la rivière de la Brèche sont classés en zone N.

Il ressort des analyses que le développement des parties bâties sur le plateau constituerait un bouleversement profond du milieu et du paysage.

Le coteau boisé matérialise quant à lui un élément fort du paysage villersois, en arrière-plan de la vallée urbanisée ; ils structurent une limite naturelle facilement identifiable.

Le cours de la rivière de la Brèche et ses espaces attenants constituent un élément naturel particulièrement précieux dans la vallée industrielle de l'Oise. La protection de cet espace et sa mise en valeur est une exigence qui est traduite dans le Plan Local d'Urbanisme.

3 - 4 - 2 - La commune et les milieux naturels

Indépendamment des milieux naturels d'intérêt majeur qui nécessitent une vigilance particulière car faisant partie du patrimoine naturel national ou régional, la commune possède un certain nombre d'espaces, parfois modestes, qui participent globalement à la qualité biologique et économique des lieux.

Les boisements constituent un élément fondamental du territoire communal : ils peuvent par leur présence souligner le relief ou apporter une animation paysagère.

Tous les boisements qui occupent le coteau ont été classés au titre des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous les espaces naturels sensibles ou remarquables ont été classés en zone de protection stricte N, en particulier la rivière de la Brèche et ses abords. Ce classement offre la garantie d'une réelle sauvegarde et renforce la protection de secteurs fragiles traditionnellement exposés.

Les secteurs qui sont caractérisés par leur qualité environnementale ou par une trame naturelle dominante sont intégrés dans les zones naturelles déterminées au PLU.

Ce sont pour ces raisons en particulier que la zone 2 NAe qui avait été définie au POS au sud de la voie ferrée n'a pas été reprise en zone AU dans le PLU.

Ainsi, le PLU a privilégié dans le choix des zones d'extension future, et donc plus généralement dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces naturels sensibles. Le PLU s'attache parallèlement à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur de périmètres cohérents.

L'inscription de la zone 2 AUh au lieu-dit « La Ville » est naturellement justifiée par sa localisation au cœur de l'agglomération et à proximité immédiate des pôles de centralité. Une éventuelle pérennité d'une pâture à moutons dans cette partie du territoire communal ne peut pas être raisonnablement envisagée.

De plus, la définition de la zone 1 AUh dans la partie ouest de l'agglomération vise à offrir une valorisation générale de cette frange de la commune. Il est rappelé que cette zone de développement s'inscrit pleinement dans les contours urbanisés de la commune ; son urbanisation doit être l'occasion de conforter la silhouette de l'agglomération, sans la bouleverser.

3 - 4 - 3 - Le cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics (place, rue, etc.) est indispensable.

L'observation de l'existant est souvent le seul moyen de faire évoluer le cadre bâti tout en le respectant, par l'établissement d'un constat servant de base de réflexion pour la réalisation des projets à venir.

Le bâti ancien classé en zone UA présente des caractéristiques qui donnent au cœur de ville une image urbaine spécifique : les constructions bordent les voies par une façade ou un pignon, et sont contiguës aux limites séparatives. Le bâti forme un front bâti continu qui structure certains axes de la ville : rue Dutilleul, rue Pasteur, rue Jules Uhry, rue Albert Thomas.

Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde du tissu urbain ancien.

Les autres types de tissus bâtis font l'objet de dispositions propres ayant pour finalité le renforcement de la cohérence de ces différentes trames bâties et de la cohésion de l'enveloppe urbaine.

3 - 4 - 4 - Impact sur l'environnement et protections

L'élaboration du PLU a permis de déterminer quelles étaient les contraintes naturelles induites par le relief, la topographie, l'hydrologie, les paysages.

De grands objectifs ont été dégagés :

- assurer le développement de la ville en privilégiant les secteurs urbains résiduels,
- protéger le plateau agricole et le coteau boisé qui le borde,
- affirmer une coulée verte le long du cours de la Brèche.

A partir de l'ensemble de ces données, le document d'aménagement ainsi réalisé devrait permettre de maîtriser les impacts qu'un développement normal et attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues contribuent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Villers-Saint-Paul.

➤ **LES ZONES CONSTRUCTIBLES**

Les différents types de zones urbanisées et urbanisables forment un ensemble cohérent qui n'accentue pas exagérément « la consommation » des zones naturelles à protéger pour l'environnement. L'urbanisation n'entrera donc pas en concurrence avec les éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni avec ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Les zones d'urbanisation future sont situées dans des secteurs déjà circonscrits par les constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer dans un premier temps à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain tel que l'histoire l'a transmis à ses habitants. Dans un second temps, les études sommairement engagées montrent bien qu'il sera possible, grâce à l'utilisation judicieuse des secteurs d'extension, de conforter la structure urbaine de la ville.

➤ **LES ZONES AGRICOLES**

Les parties du territoire classées en zone agricole correspondent aux grands ensembles fonciers cultivés du plateau.

➤ **LES ZONES DE PROTECTION**

La vocation de ces zones est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune modification de l'occupation naturelle du sol. Il ne peut donc y avoir par conséquent aucun impact sur l'environnement.

Le maintien des espaces boisés se fera conformément à la loi, n'entravant nullement les travaux de coupes et de replantations qui sont nécessaires.