



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de Villers-Saint-Paul

# Présentation du diagnostic

*20 mars 2025*

Phase	Etape
<b>Phase 1 - Diagnostic</b>	Lancement
	Diagnostic territorial
	Diagnostic agricole
	Diagnostic foncier et besoin en logement
<b>Phase 2 – PADD</b>	Elaboration du PADD
	Présentation aux Personnes Publiques Associées
	Débat du PADD en conseil municipal
<b>Phase 3 – OAP Zonage Règlement Evaluation environnementale</b>	Elaboration des OAP
	Zonage
	Règlement
	Présentation aux Personnes Publiques Associées
<b>Phase 4 – Arrêt et approbation</b>	Arrêt du PLU en conseil municipal
	Consultations des PPA
	Réponse aux avis des PPA
	Rencontre du commissaire enquêteur
	Enquête publique
	Réponse aux remarques de l'enquête
	Modification du dossier et approbation en conseil municipal

Procédure d'environ  
2 ans.

# Partie I – Diagnostic territorial

- Analyse démographique
- Analyse de l'habitat
- Analyse socio-démographique
- Analyse des déplacements
- Analyse de l'offre en équipements et services
- Analyse du paysage et du patrimoine



# Analyse démographique

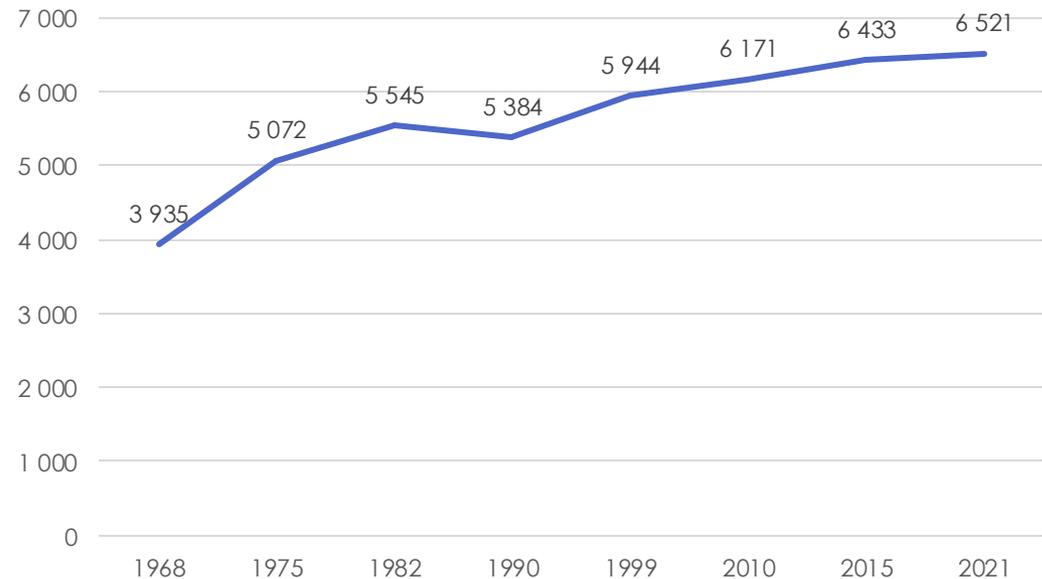
## Evolution démographique

Evolution démographique

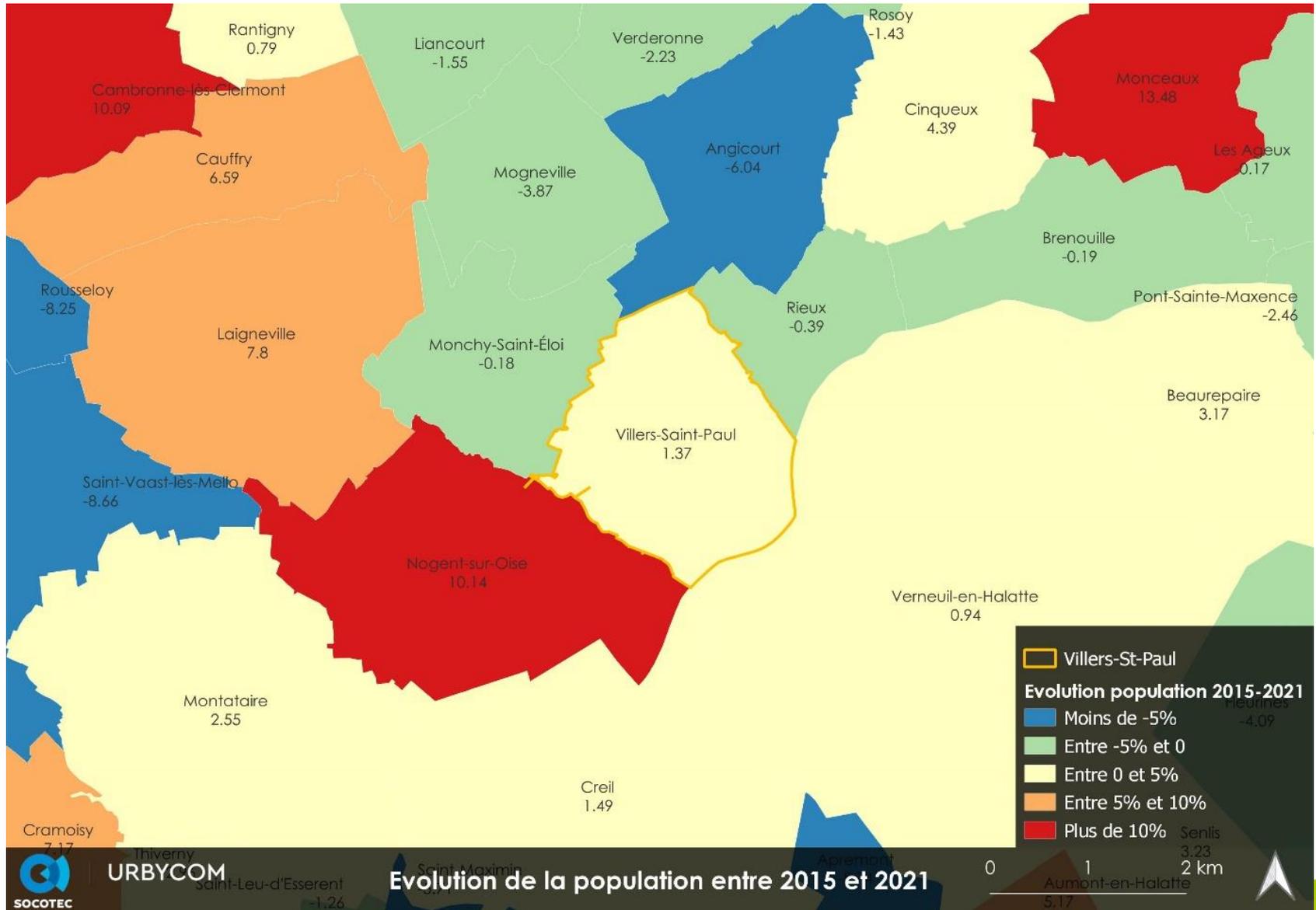
	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	3 935	5 072	5 545	5 384	5 944	6 171	6 433	6 521

29%      9%      -3%      10%      4%      4%      1,4%

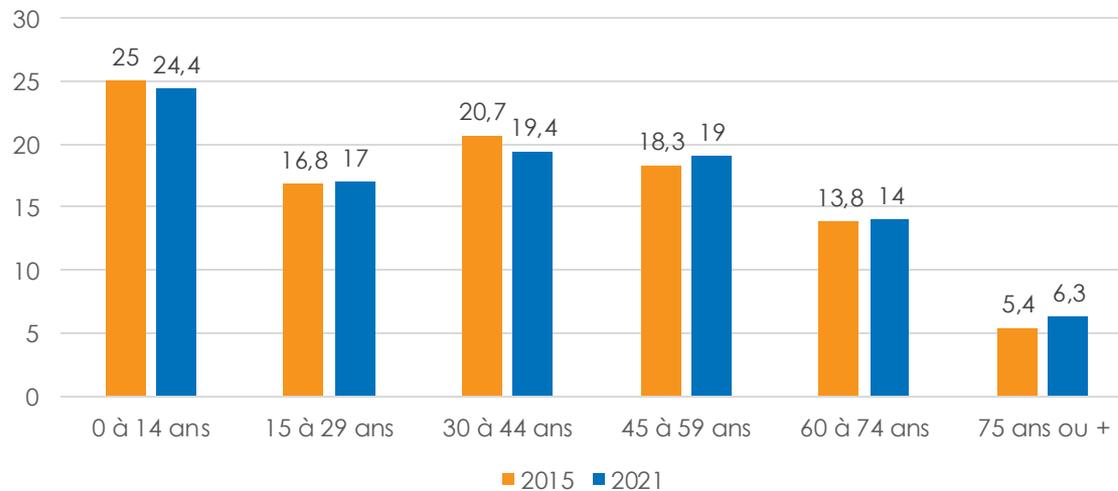
Evolution démographique



- La commune de Villers-St-Paul a doublé sa population entre 1968 et 2021. La croissance a été constante de la population, à l'exception des années 1980. Depuis les années 2010, le taux de croissance a ralenti.
- Cette croissance est due à un taux de natalité toujours supérieur au taux migratoire.

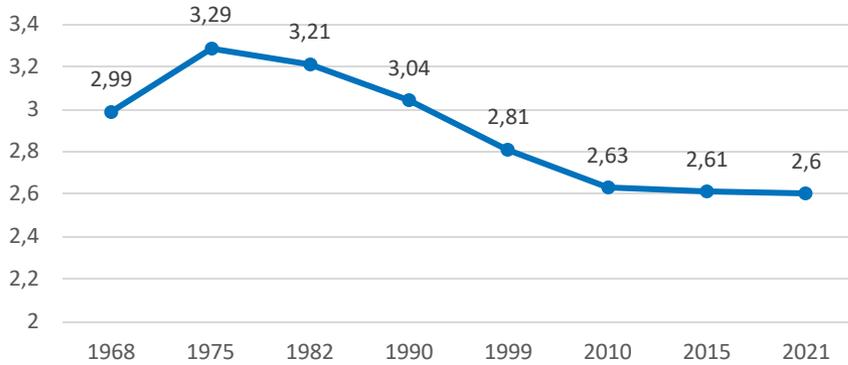


Evolution de la population par tranche d'âge à Villers-St-Paul entre 2015 et 2021 (en %)



- Les variations des tranches d'âges sont légères et peu significatives.
- Le phénomène de vieillissement de la population communale devra être pris en compte en proposant notamment une offre de logements adaptée au sein des nouveaux projets du territoire.

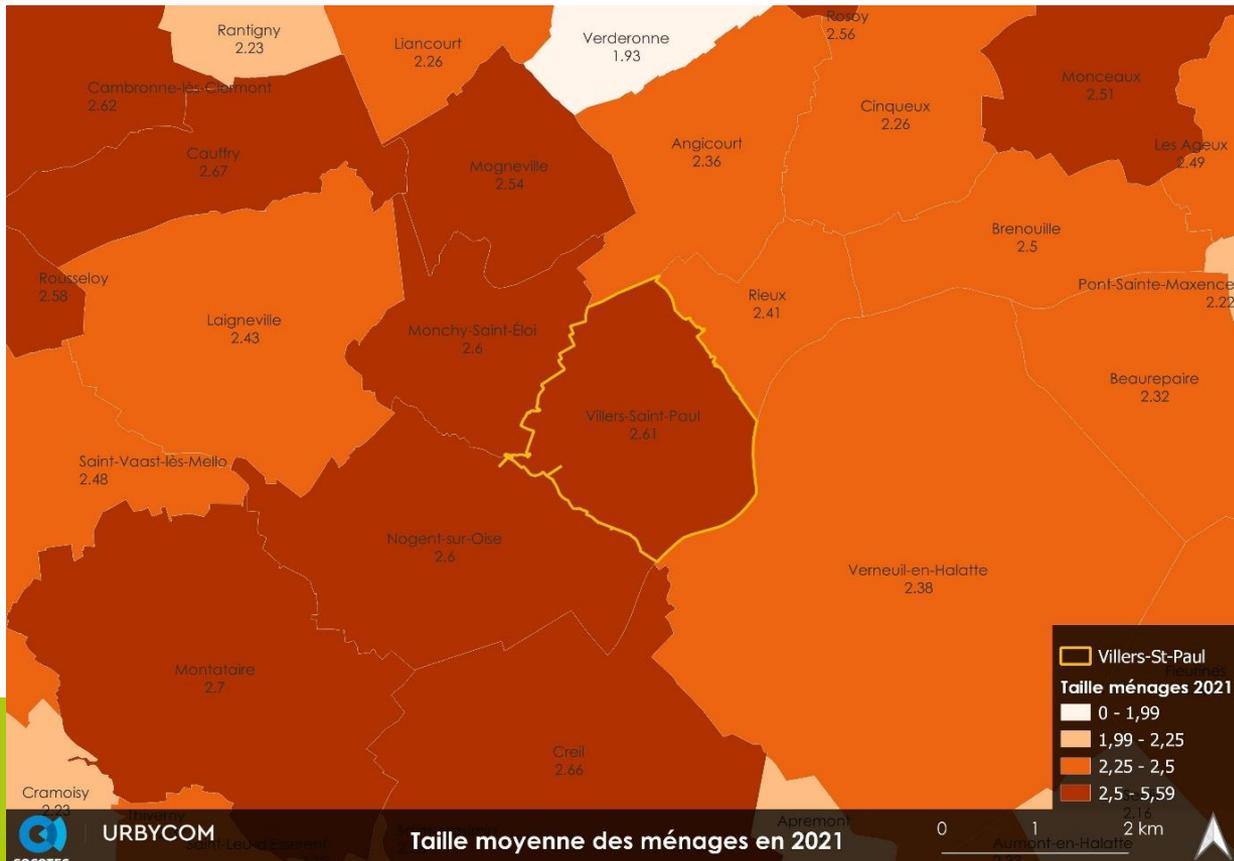
## Evolution de la taille des ménages à Villers-St-Paul



## Analyse démographique

### Structure de la population

- Desserrement continu des ménages du fait du vieillissement de la population et de l'augmentation de familles plus petites. Un phénomène qui s'observe à l'échelle nationale. Néanmoins, il reste assez élevé sur la commune.
- Taille des ménages globalement semblable aux communes limitrophes.
- Augmentation du nombre de ménages d'une seule personne pour la majorité des classes d'âge.

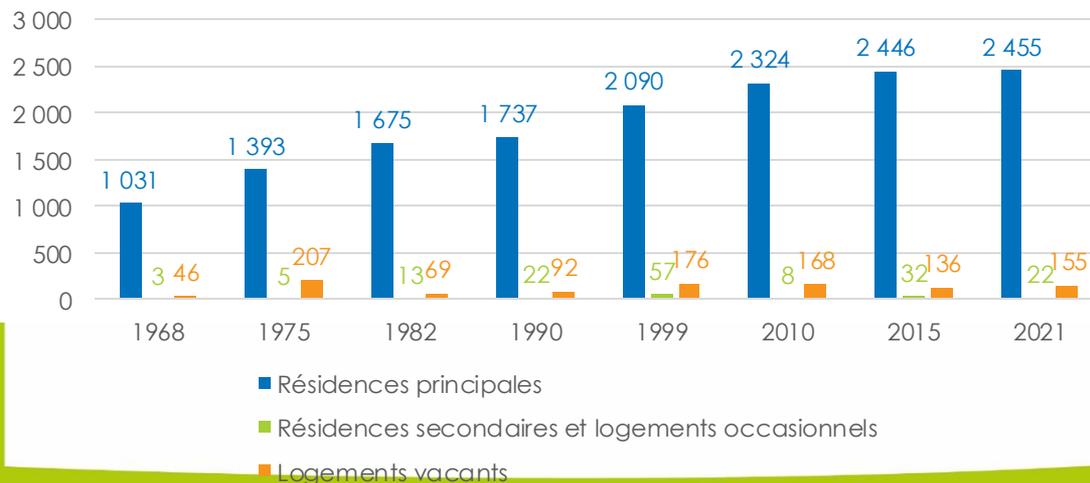


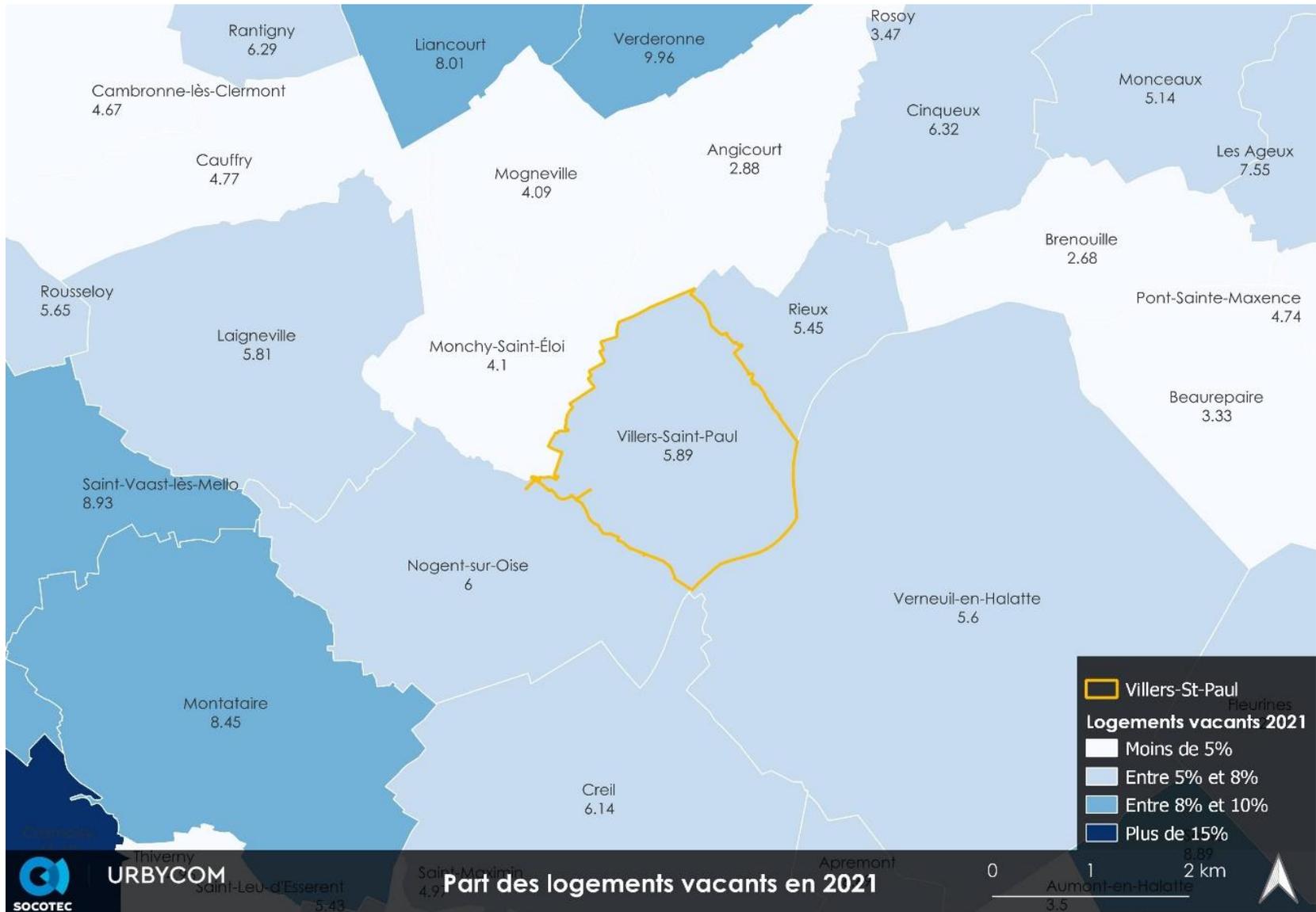
Evolution du parc de logement

	2015		2021	
		%		%
Résidences principales	2 446	94	2 455	93
Résidences secondaires et logements occasionnels	32	1,2	22	0,8
Logements vacants	136	5,2	155	5,9
<i>Maisons</i>	1 378	52,7	1 410	53,6
<i>Appartements</i>	1025	39,2	1078	41
<b>Ensemble</b>	<b>2 614</b>	<b>100</b>	<b>2 632</b>	<b>100</b>

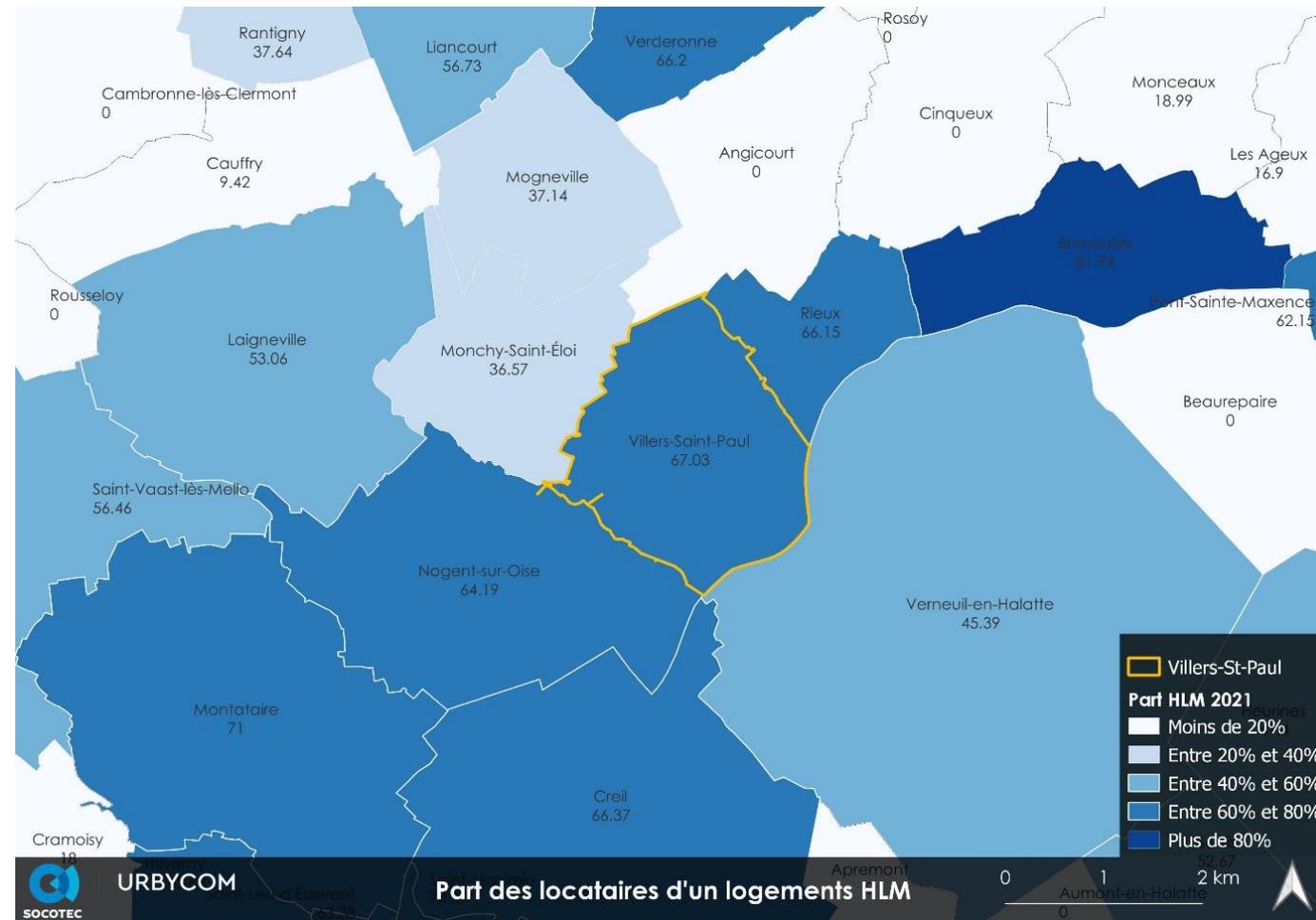
- Prédominance des résidences principales.
- Résidences secondaires quasi inexistantes au sein du parc de logements.
- Vacance assez faible, mais en légère croissance (5,9% soit 155 en 2021). Il s'agit d'un seuil de fluidité normal.
- Il y a presque autant de maisons que d'appartements au sein de la commune (54% et 41% en 2021).

Evolution du nombre de logements à Villers-St-Paul



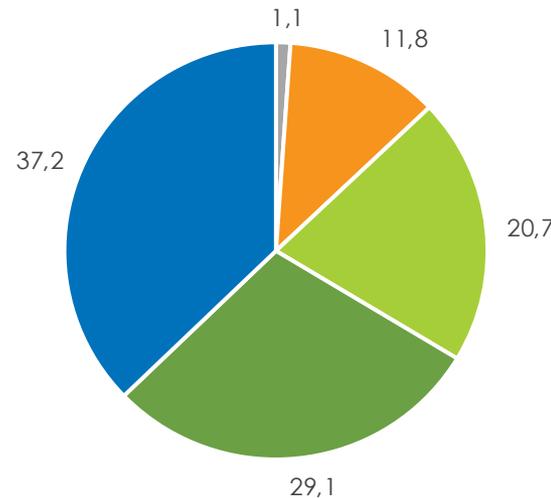




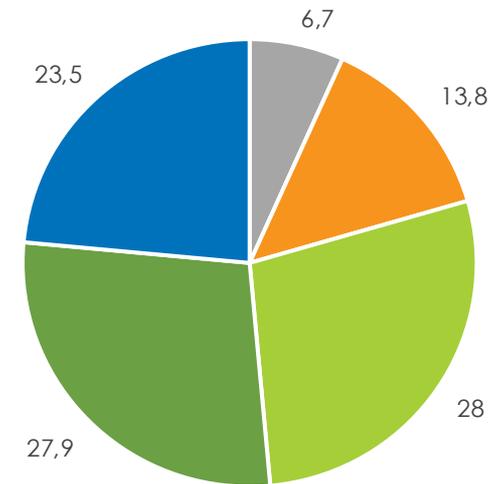


- Offre en Habitation à Loyer Modéré importante (**67% de la part des locataires des résidences principales**).
- La commune offre une diversité de typologies de logements au sein de son parc qu'il conviendra de conserver.

Typologie des logements à Villers-St-Paul en 2021 (en %)

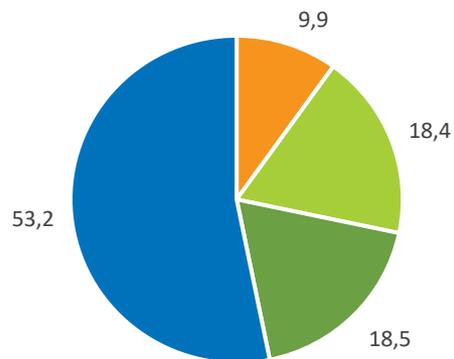


Typologie des logements au sein de l'agglomération en 2021 (en %)

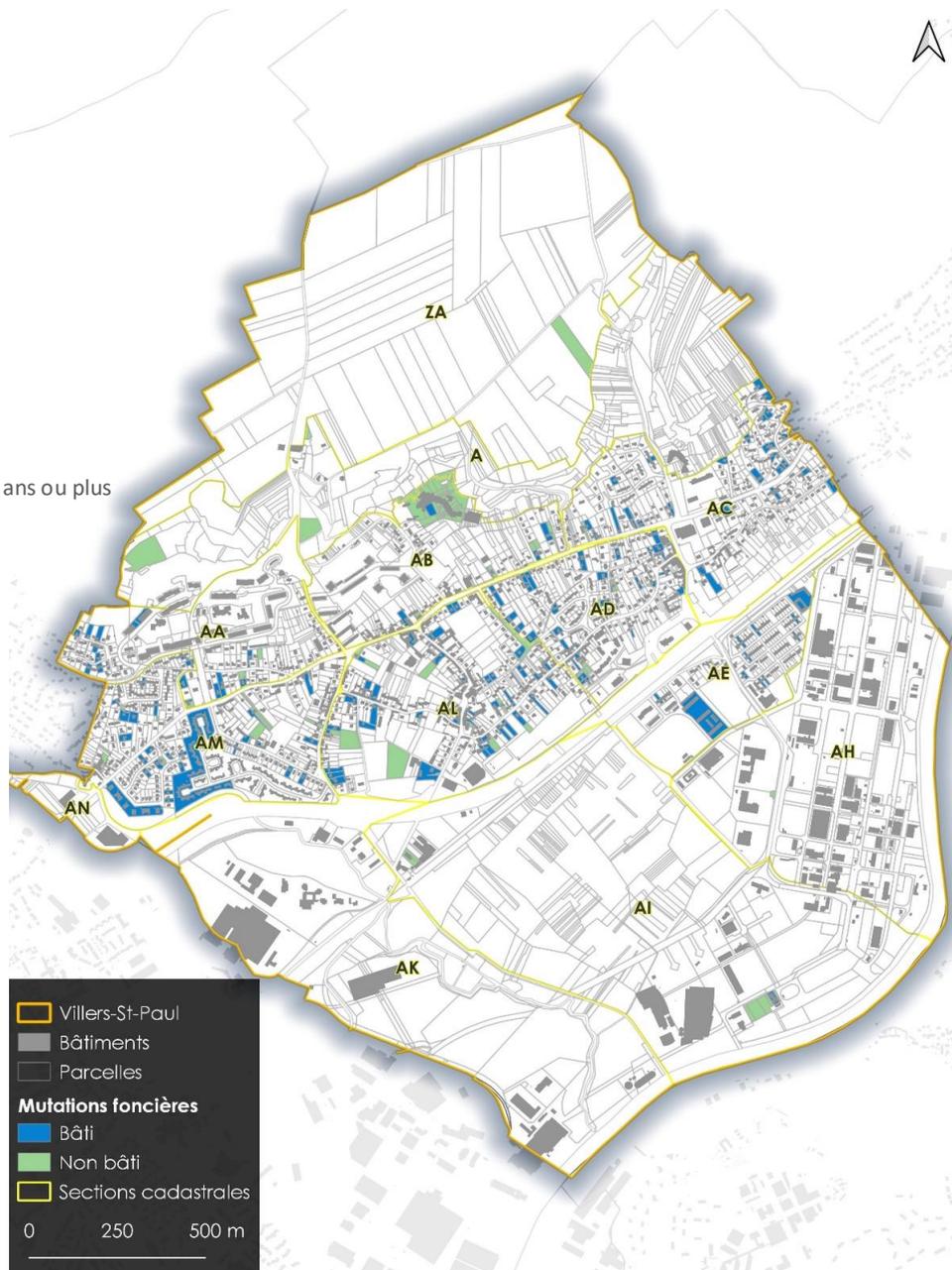


- Plus forte proportion des logements de grandes tailles (4 pièces et plus) à Villers-St-Paul par rapport à l'intercommunalité (2/3 du parc contre la moitié).
- Les logements de type T1, T2 et T3 sont bien représentés (1/3 au sein de la commune contre la moitié du parc au sein de l'agglomération).

# Ancienneté d'emménagement des ménages à Villers-St-Paul en 2021 (en %)



■ Depuis moins de 2 ans ■ De 2 à 4 ans ■ De 5 à 9 ans ■ 10 ans ou plus



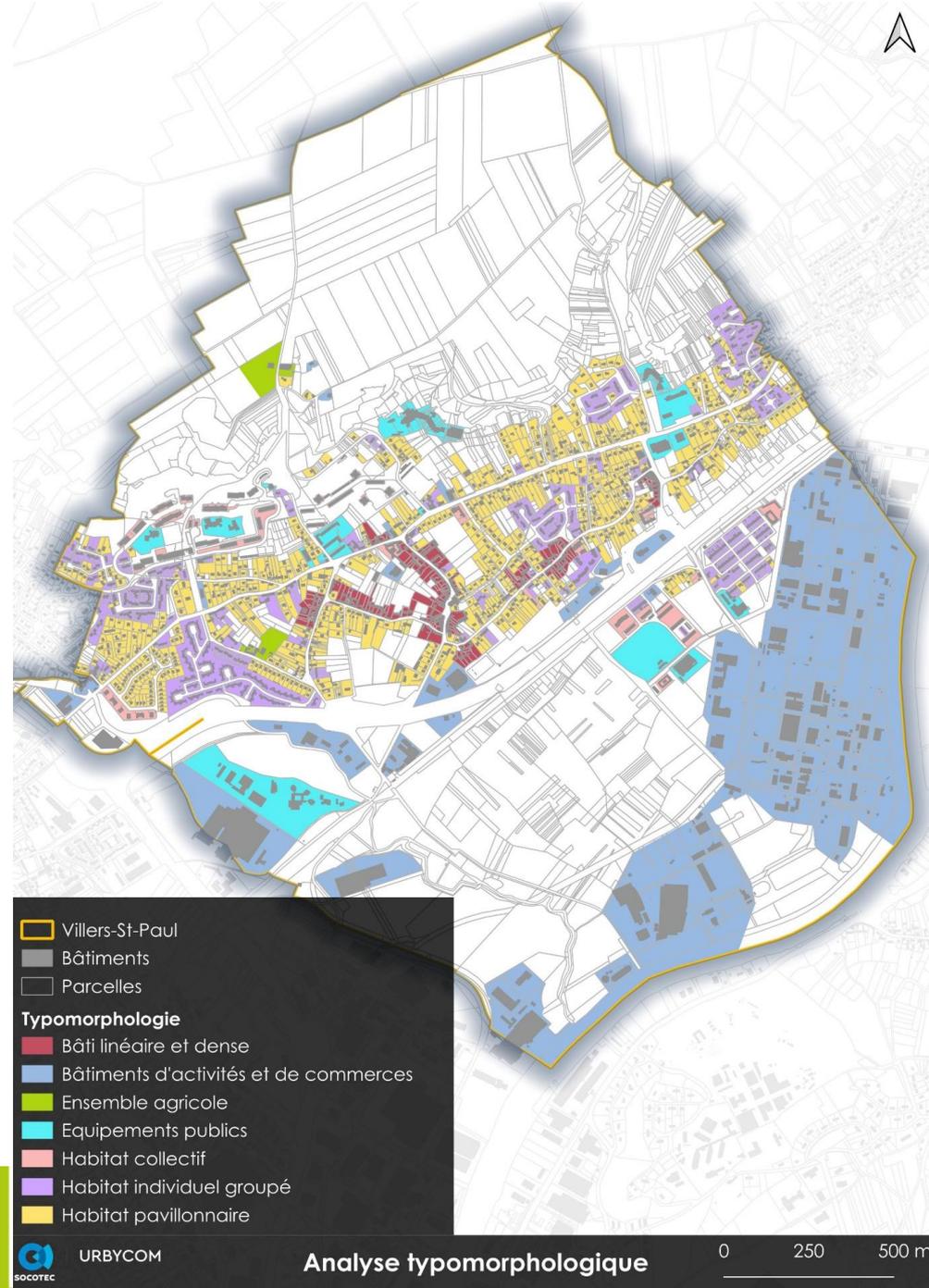
- Villers-St-Paul
- Bâtiments
- Parcelles
- Mutations foncières**
- Bâti
- Non bâti
- Sections cadastrales

0 250 500 m

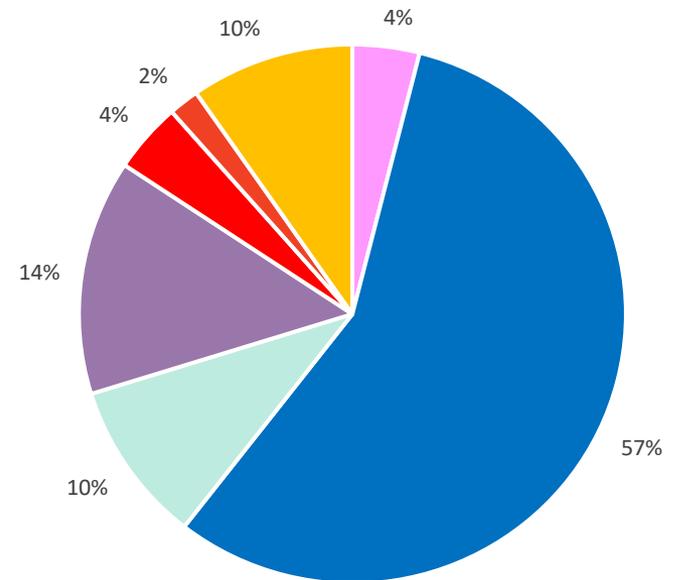


# Analyse de l'habitat

## Typomorphologie



Part au sein de la commune



- Habitat collectif
- Tissu d'activités et de commerce
- Tissu d'équipements publics
- Habitat individuel groupé
- Habitat linéaire dense
- Exploitation agricole
- Habitat pavillonnaire

## ATOUTS

- Ménages principalement composés de famille.
- Tissu urbain résidentiel avec une majorité de propriétaires.
- Diversité de typologies de logements au sein du parc de logement de la commune avec toutefois une prédominance des résidences principales.
- Peu de logements vacants.

## OPPORTUNITÉS

- Ville résidentielle aux abords du pôle urbain de Creil.
- Attirait pour les logements collectifs: propose davantage de typologies adaptées à tous les ménages.
- Conforter le parcours résidentiel en adaptant les offres d'habitat aux petits ménages vivant sur le territoire.
- Veiller à préserver le confort du parc de logement.

## FAIBLESSES

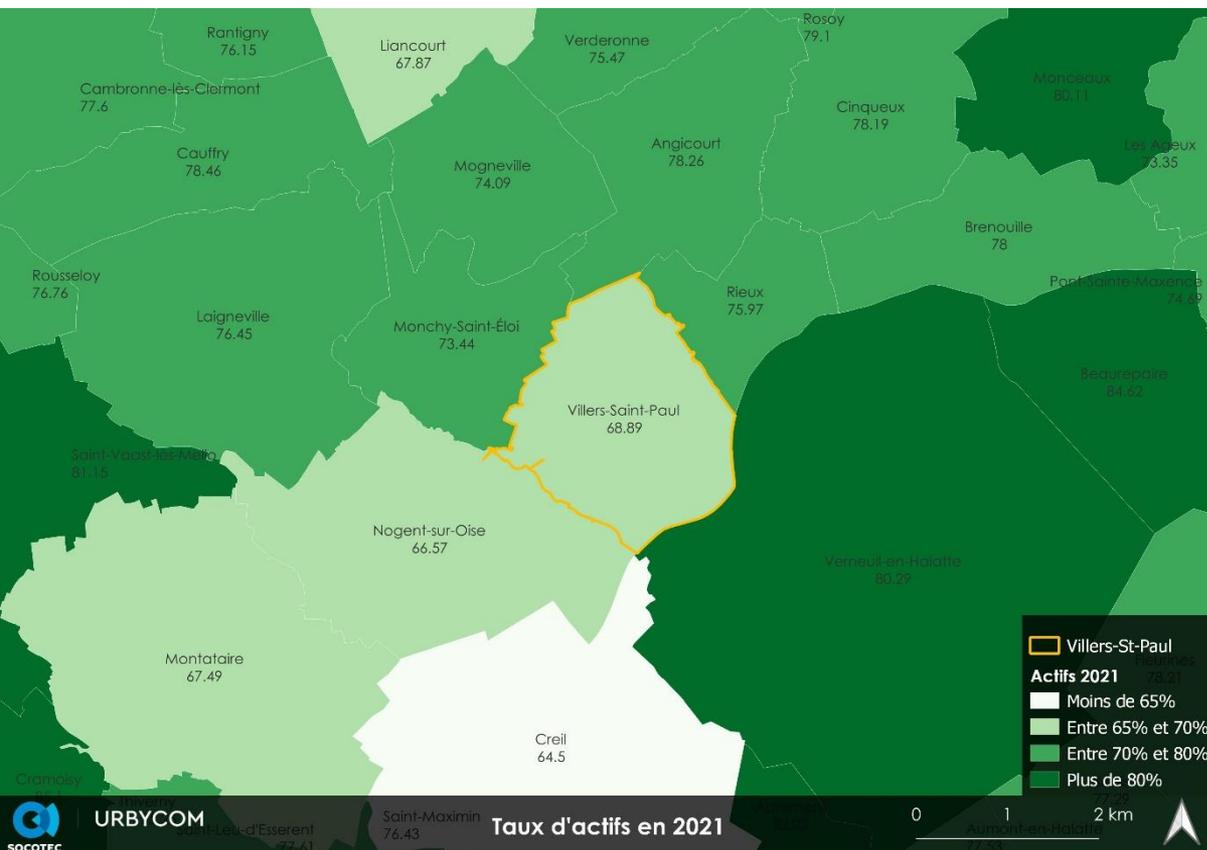
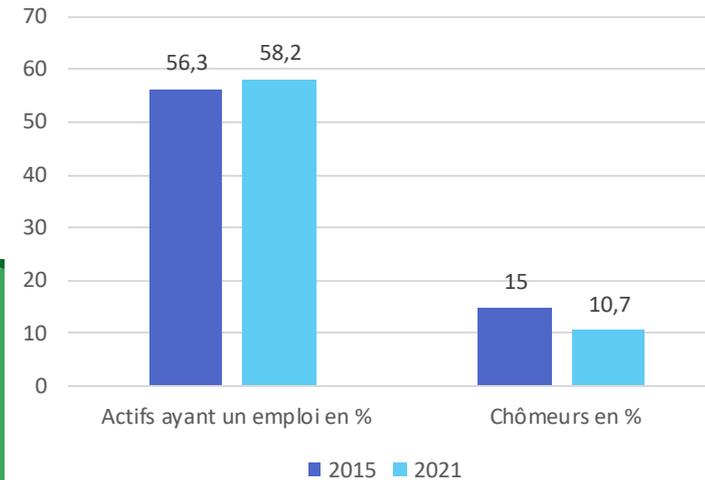
- Progression du taux de logements vacants depuis les années 2000, mais le taux reste peu significatif.

## MENACES

- Desserrement progressif des ménages (phénomène national), même si le nombre de personnes par logement reste assez élevé.
- Vieillesse de la population au détriment des tranches d'âge les plus jeunes.
- Vieillesse d'une partie du parc de logement (sujet aux problématiques énergétiques, thermiques, salubrité ...).

- 68,9 % d'actifs parmi les 3 944 personnes en âge de travailler (les actifs regroupent les personnes au chômage et celles ayant un emploi).
- Le taux de chômage observé au sein de la commune est inférieur à celui observé par les communes de l'agglomération de Creil. Notons également une diminution (15% en 2015 contre 10,7% en 2021).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

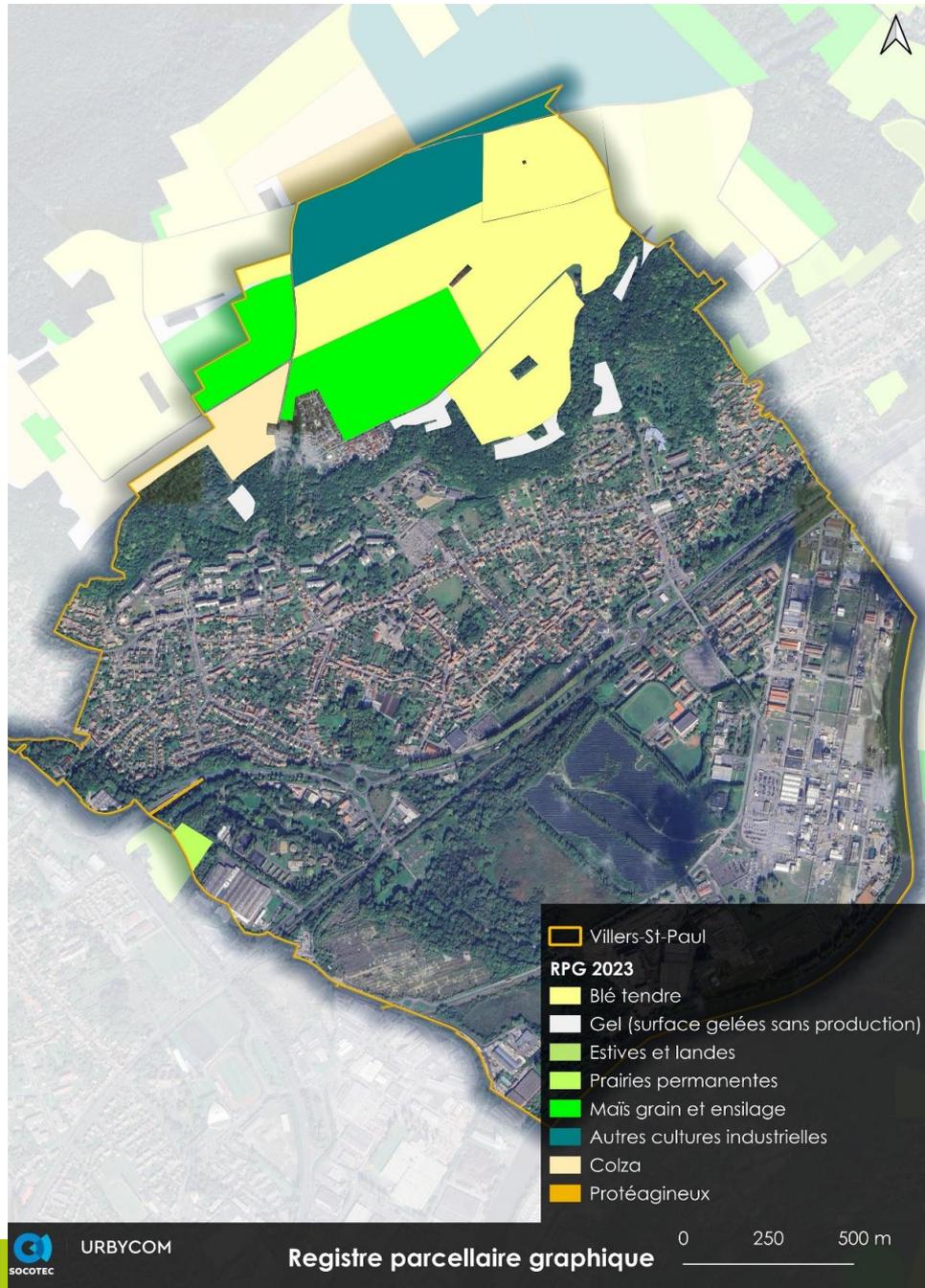




# Analyse socio-économique

## Activité agricole

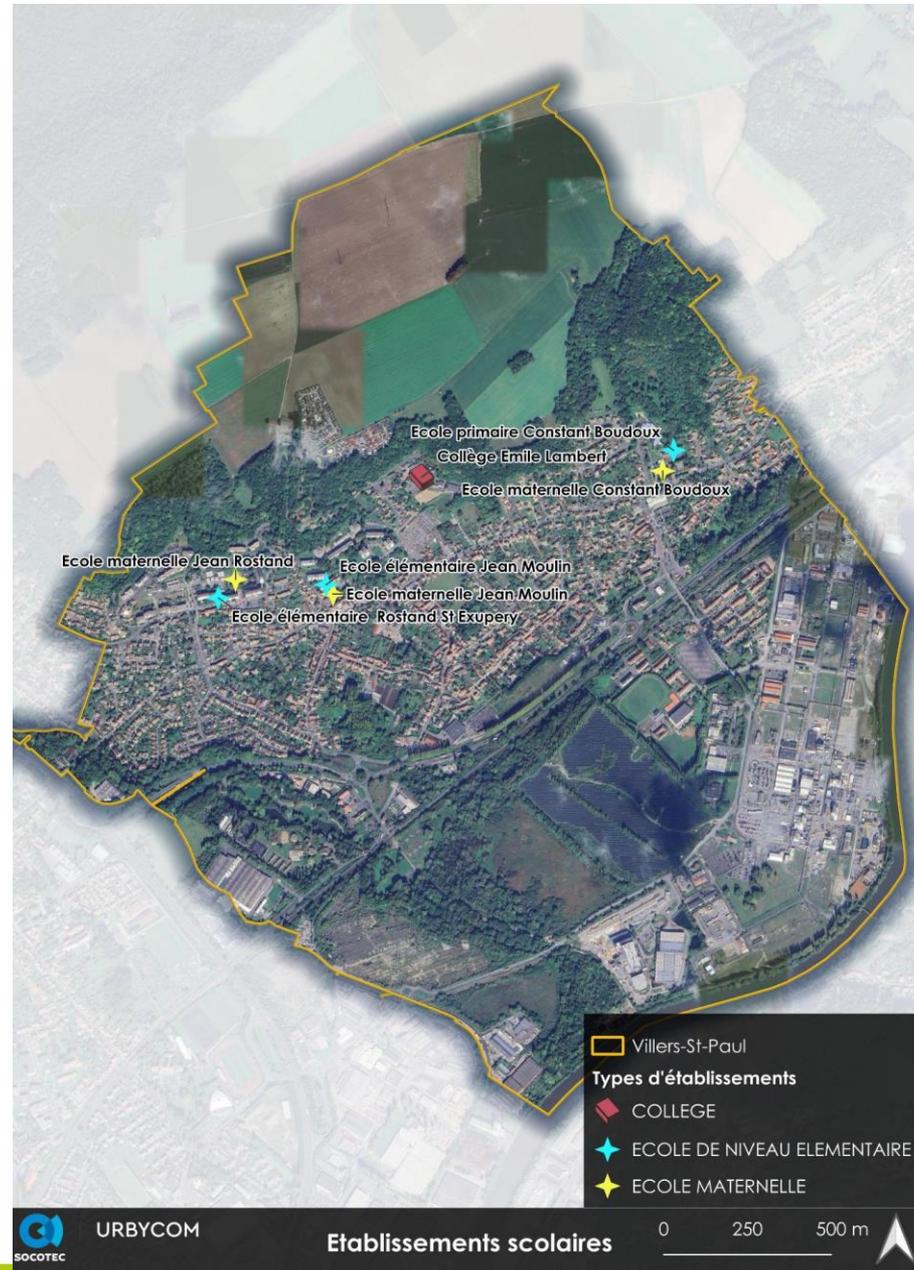
- Près de 88,8 ha de terres agricoles sont recensés par le Registre Parcellaire Graphique soit environ 18% de la surface du territoire.
- 0,82 ha de prairies permanentes sont recensés, soit environ 0,16% de la surface du territoire.



### Enseignement

- 5 établissements scolaires
- Un collège

Pour le lycée, les élèves se peuvent se rendre aux lycées Marie Curie et Jules Uhry de Creil, ainsi que le lycée de Montataire, qui sont les établissements les plus proches.



## Santé

- 2 pharmacies
- Plusieurs médecins généralistes
- 9 km de l'hôpital le plus proche (Creil)

## Sport et loisirs

- 2 complexes sportifs
- City-stades
- Aires de jeux
- Accueil de loisirs de et un pôle jeunesse
- Bibliothèque Colette
- Parc de détente avec jeux, parcours d'orientations et santé
- Terrains sportifs
- Salle de spectacle
- Salle polyvalente

## Services

- Bureau de poste
- Police municipale
- Crèche
- Mairie
- Écoles maternelles, secondaires, collège
- Gare SNCF
- Lieux de culte
- Lignes de bus
- Commerces de proximité

# Analyse de l'offre en équipements et services

## Équipements et services



# Analyses socio-économiques et de l'offre en équipements et services

## ATOUTS

- Territoire pourvoyeur d'emploi.
- Pluralité de commerces et services à disposition de la population pour répondre aux besoins quotidiens, hebdomadaires, ponctuels, ...
- Diversité des équipements de santé, des équipements sportifs et de loisirs.
- Présence de terres agricoles.

## OPPORTUNITÉS

- S'inscrire dans la dynamique intercommunale pour déployer le territoire et créer des complémentarités économiques et des équipements.
- Proximité immédiate du pôle urbain de Creil et des zones d'activités alentours.

## FAIBLESSES

- Peu d'emplois diversifiés proposés sur la commune.

## MENACES

- Le bassin économique dans lequel se situe la commune présente également un taux de chômage important, susceptible de faire émigrer les étudiants et jeunes diplômés,...

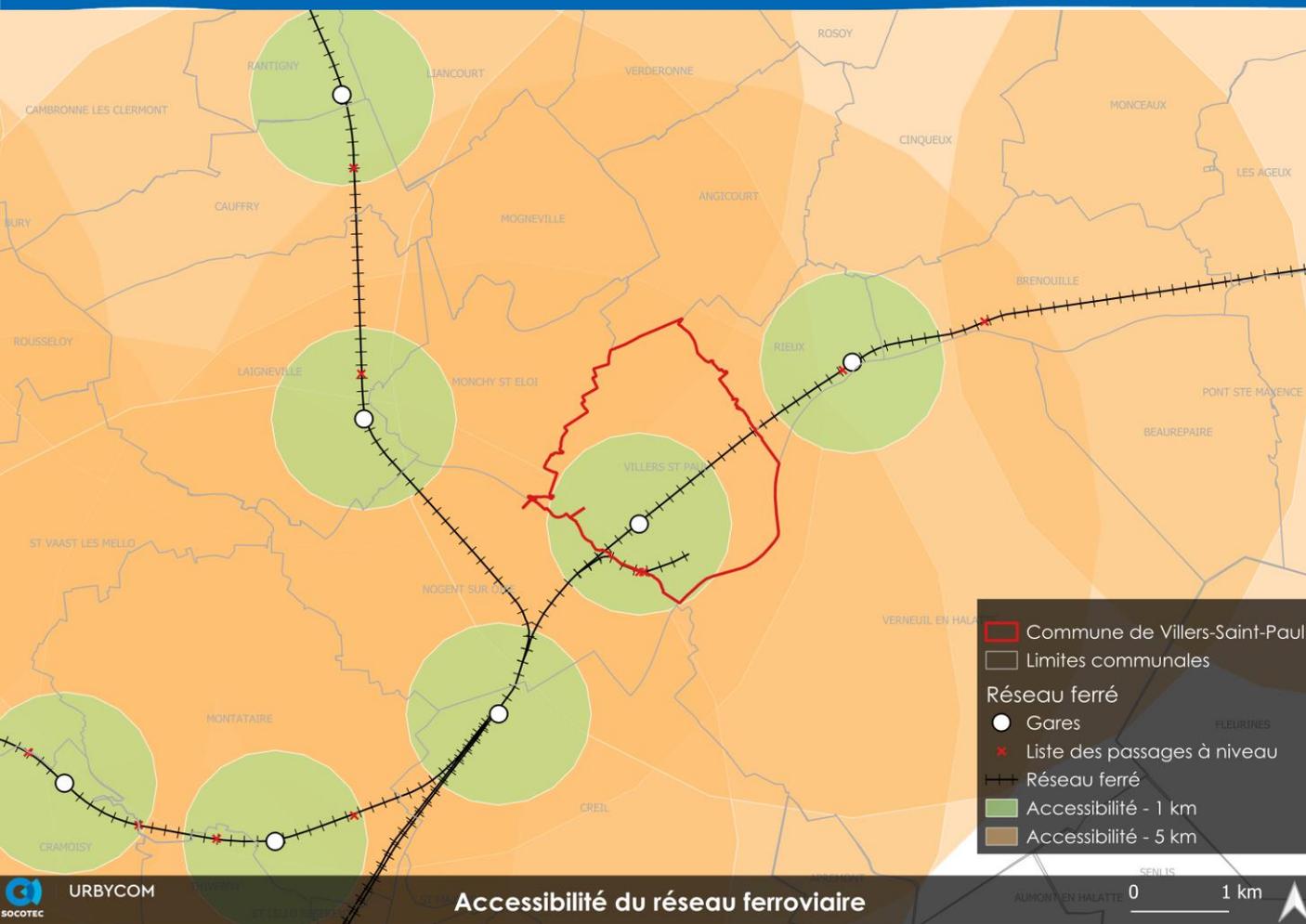


Le maillage routier au sein de la commune est hiérarchisé de la façon suivante :

- Des voies primaires traversantes, reliant les principaux pôles d'influence ;
- Des voies secondaires, reliant aux communes limitrophes ;
- Des voies tertiaires et résidentielles internes à la commune et reliant les hameaux entre eux.

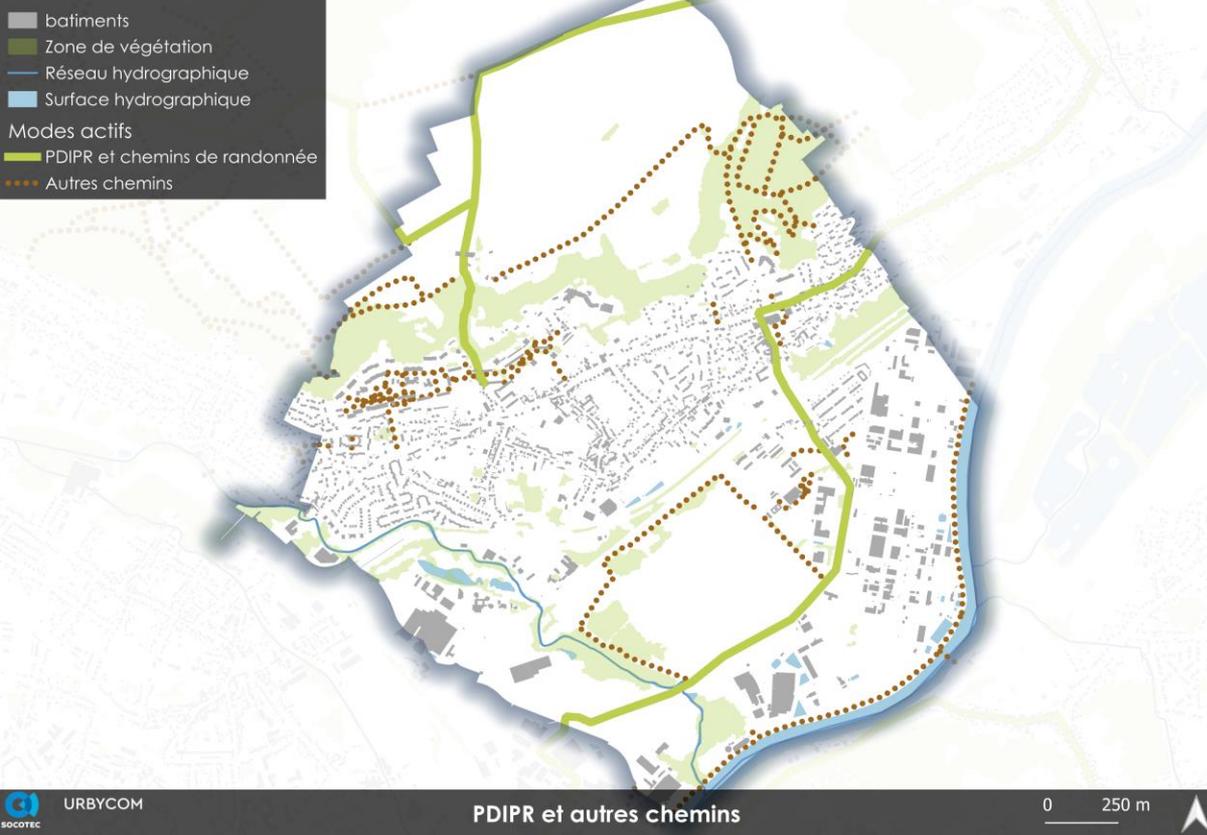
- Un maillage routier structurant assurant la bonne desserte et la traversée rapide du territoire vers les pôles urbains voisins et de la région :
  - D200 reliant la commune à Compiègne au nord-est et Nogent-sur-Oise au sud
- Conditions de circulation sur les grands axes relativement fluides à l'exception de la D200. Le trafic semble quotidiennement ralenti aux heures de pointes du matin vers Nogent-sur-Oise notamment et aux heures de pointes du soir dans les deux sens.

- **Transport en commun :**
  - 2 lignes de bus régulières vers Creil et Montataire notamment,
  - 2 lignes reliant les collèges et lycées avoisinants (collège de Villers-Saint-Paul et de Pont-Sainte-Maxence)



- **Réseau ferroviaire :**

- Accessibilité des gares de Villers-Saint-Paul, Laigneville et Rieux dans un rayon de moins de 5 km.
- Réseau reliant Compiègne, Creil et Paris notamment.

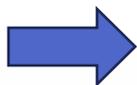


- Mobilité douce développée sur le territoire.
- Peu de liaisons piétonnes sécurisées dans le tissu urbain.
- Boucles et chemins de randonnée à titre de loisirs : véloroute Voie Verte, PDIPR, autres chemins à l'extérieur du tissu urbain développés.

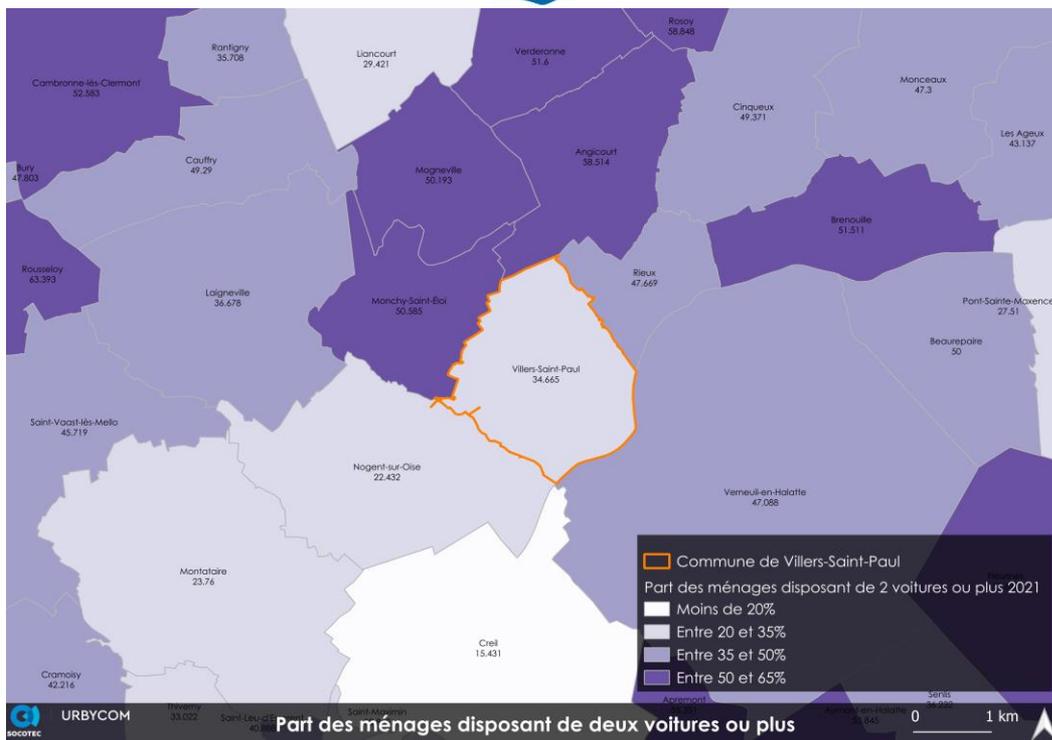


**Possibilité de préserver les liaisons douces à travers le PLU**

- Pas d'aire de covoiturage officielle mais rézo pouce développé sur le territoire (7 points de repère au sein de la commune).



**Possibilité de prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les nouvelles opérations d'aménagement**



- Important taux de motorisation des ménages, bien supérieur aux échelons supérieurs : dépendance au véhicule privé malgré une offre en transports en commun importante.
- Des ménages disposant majoritairement de 2 véhicules ou plus, part supérieure à celle de l'agglomération mais inférieure au département.
- Majorité des ménages dispose d'au moins un emplacement réservé au stationnement (65%), ce qui laisse toutefois une part non négligeable sans espace de stationnement.

## Équipement automobile des ménages

	Villers-Saint-Paul		CA Creilloise	Département	Région
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	<b>1 588</b>	<b>64,7</b>	<b>48,9</b>	<b>69</b>	<b>63,4</b>
<b>Au moins une voiture</b>	<b>2 102</b>	<b>85,6</b>	<b>76,5</b>	<b>87,3</b>	<b>81,9</b>
1 voiture	1 189	48,4	50,5	45,6	46,4
2 voitures ou plus	913	37,2	26,1	41,7	35,4

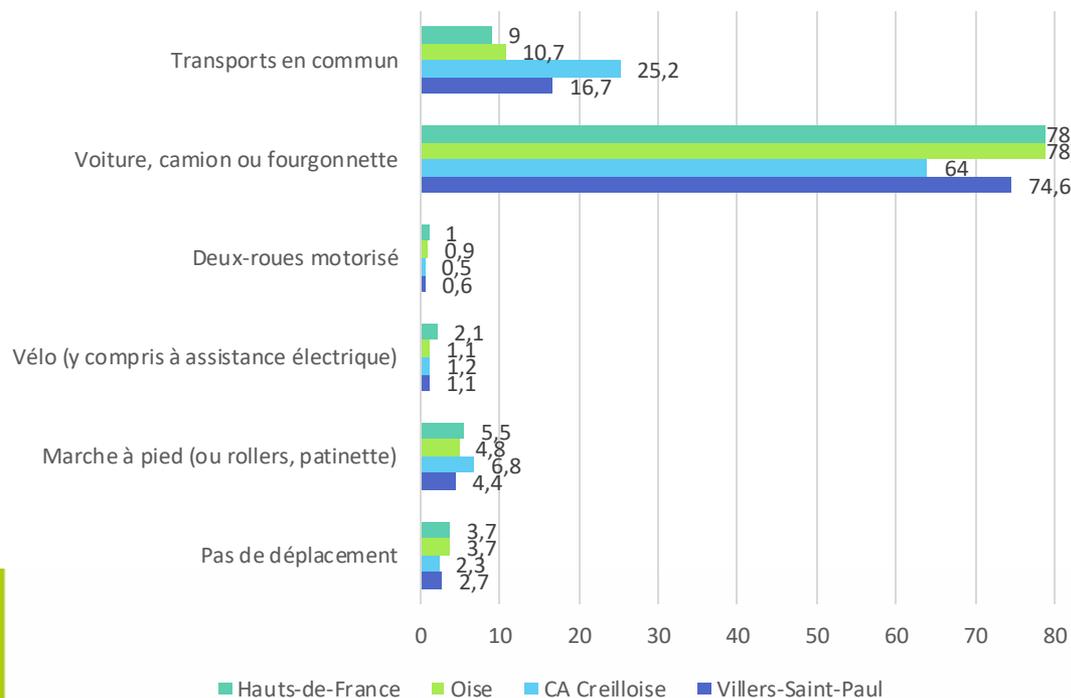
*Des espaces spécifiques peuvent-ils être mutualisés ?*

- Nombreuses poches de stationnement présentes au sein du tissu urbain et plus particulièrement autour des résidences d'habitation, des équipements et zones économiques.



- Plus de 80% des actifs ayant un emploi travaillent hors du territoire communal.
- La majorité des emplois situés à Villers-Saint-Paul sont occupés par des actifs extérieurs (communes voisines notamment).
- La majorité des flux domicile-travail en direction de Creil, Senlis ou encore Nogent-sur-Oise.

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2021 (en %)



- Part majoritaire de la population recourt au véhicule privé pour se rendre sur son lieu de travail (supérieur aux moyennes observées aux échelons supérieurs).
- Les transports en commun sont néanmoins bien représentés par rapport aux échelons supérieurs (plus de 11,6%).
- La part des modes actifs à conforter dans les déplacements quotidiens par le renforcement du maillage : vélo (1%) et marche à pied (1,8%).

## ATOUTS

- Offre en transports en commun intéressante.
- Maillage routier structurant et permettant des liaisons directes vers les pôles urbains.
- Bonne accessibilité théorique de l'ensemble du territoire par les différents modes de déplacements.
- Offre de stationnement développée.

## FAIBLESSES

- Forte utilisation de l'automobile pour les déplacements quotidiens.
- Utilisation des modes actifs faible par rapport à la qualité du réseau.
- Intermodalité pouvant être développée.
- Peu d'aménagements liés à l'écomobilité et à l'électromobilité.

## OPPORTUNITÉS

- Proximité des gares (rayon de 5km) permettant une grande mobilité régionale et nationale.

## MENACES

- Un parc automobile essentiellement thermique.
- Continuité des infrastructures sécurisées et dédiées aux mobilités alternatives à développer.

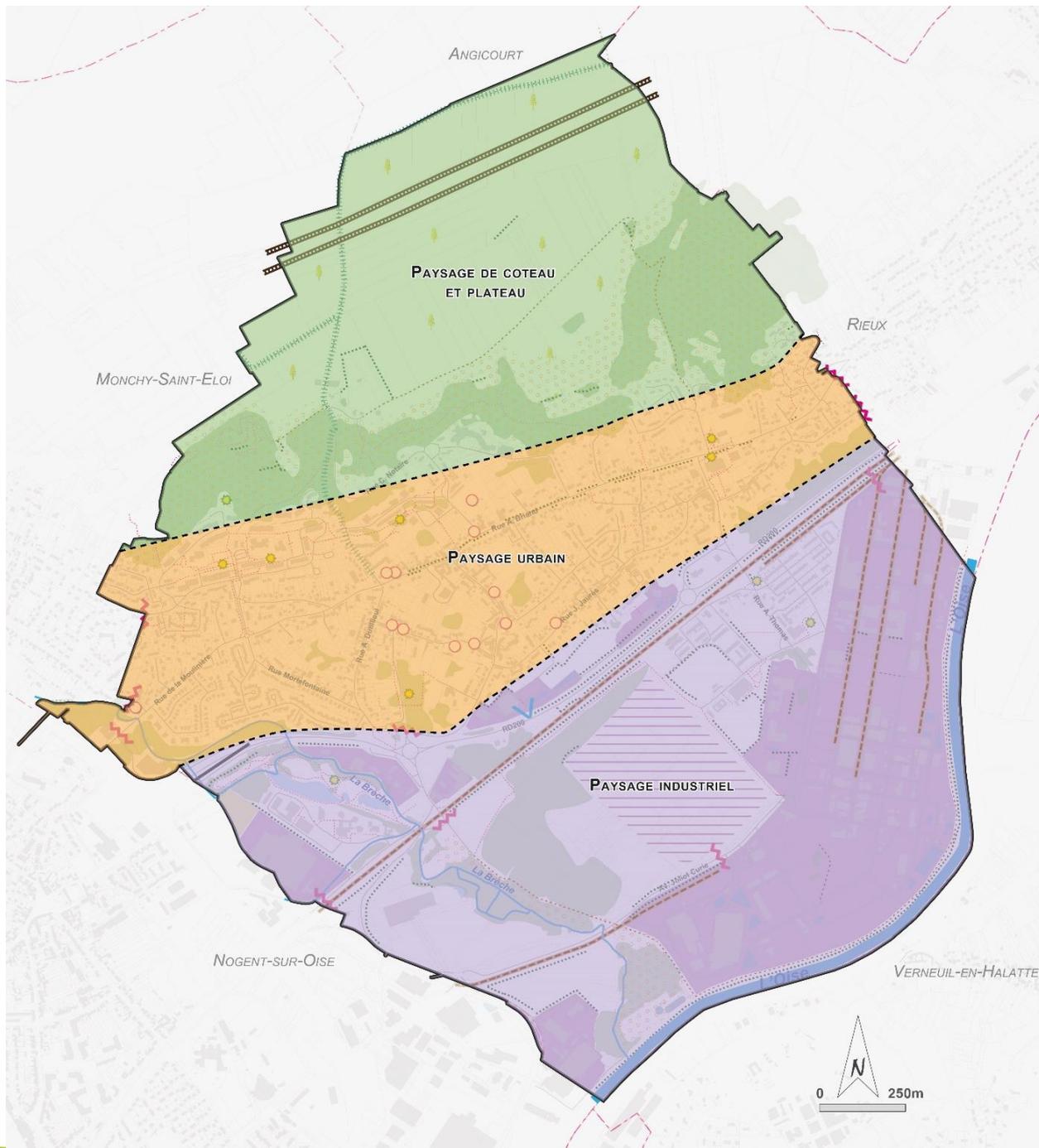
**Le paysage est l'interprétation et la perception sensible et esthétique d'un territoire (toutes échelles confondues) et des éléments le composant qu'ils soient naturels, architecturaux, culturels...**

### **Pourquoi le protéger et le valoriser ?**

- Agrémenter le cadre de vie : attrait démographique et touristique
- Maintien de l'identité locale
- Bénéfice écologique : biodiversité, lutte contre l'érosion

# Le paysage

## Entités paysagères



- **Paysage de coteaux et plateaux**
  - Entité présente dans le nord de la commune.
  - Coteaux boisés et abrupts qui permet de faire la transition entre un secteur urbanisé et un secteur cultivé agricole.
  - Quelques sentiers forestiers et quelques cheminements doux parfois support d'itinéraire de randonnée la traverse.



- **Paysage urbain**

- Entité couvre la majeure partie du tissu urbain résidentiel de la commune.
- Séparée entre le coteau au nord et le secteur industriel au sud.
- Le tissu bâti est assez vert grâce aux jardins, la présence de traitements végétalisés et des nombreux espaces verts.
- Le sud-ouest de l'entité est marqué par la Brèche.



### • Paysage industriel

- Entité qui couvre la surface la plus importante du territoire.
- Présence d'infrastructures de transport majeures (RD 200 et la voie ferrée) et de beaucoup de boisements, de cordons et de linéaires végétalisés sur leurs abords.
- Deux ambiances principales se distinguent au sein de l'entité : l'ouest est marqué par la Brèche tandis que l'est par de grands espaces en friche végétalisés
- Un parc photovoltaïque est présent sur une grande partie de l'entité.

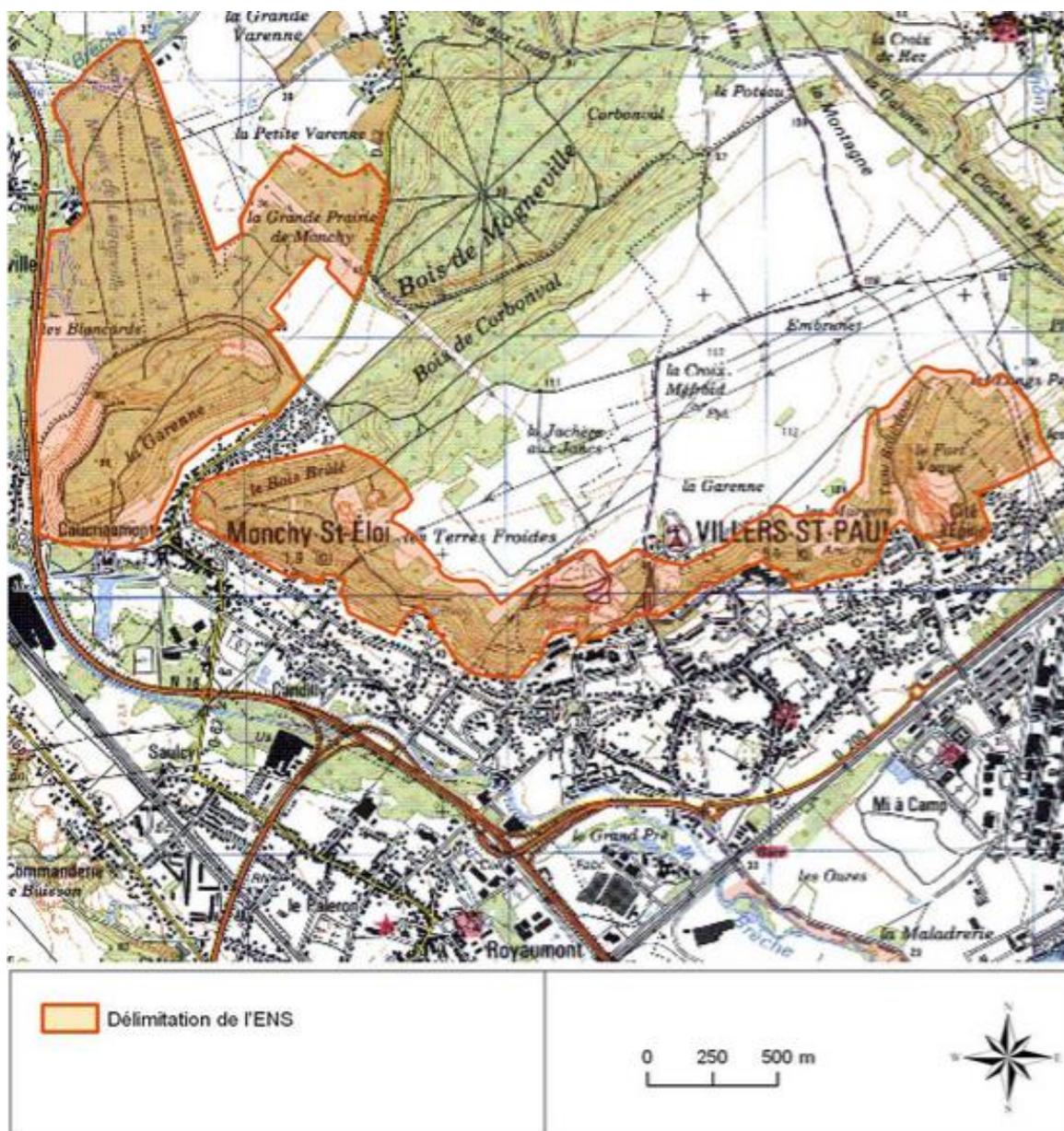




# Le paysage

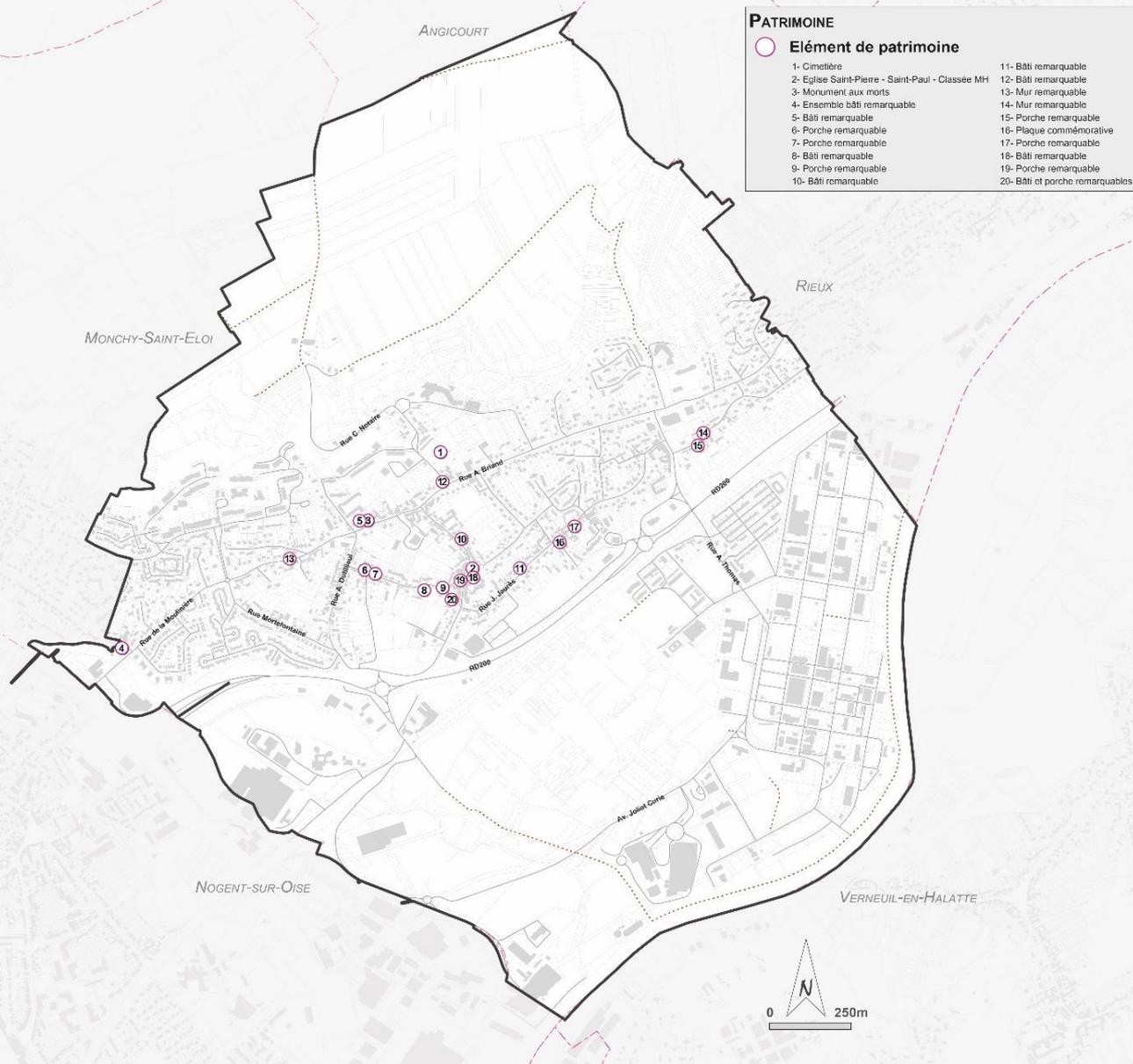
## Les espaces naturels sensibles

- Deux ENS présentent sur le territoire : « Pelouses et zones humides de Monchy-St-Eloi » et « l'Extension du Parc de la Brèche ».
- Ces espaces correspondent à une ancienne tourbière alcaline aujourd'hui boisée et à une zone marécageuse composée de peupliers.
- Intérêt écologique du site très élevé.
- Le Conservatoire d'espace naturel de Picardie gère le site de 8 ha depuis 2005.



# Le patrimoine

## Le patrimoine bâti



- **Patrimoine religieux et commémoratif**

- Les constituantes les plus emblématiques sont les cimetières, les calvaires, les temples, les monuments aux morts, les églises et plaques ou pierres commémoratives.

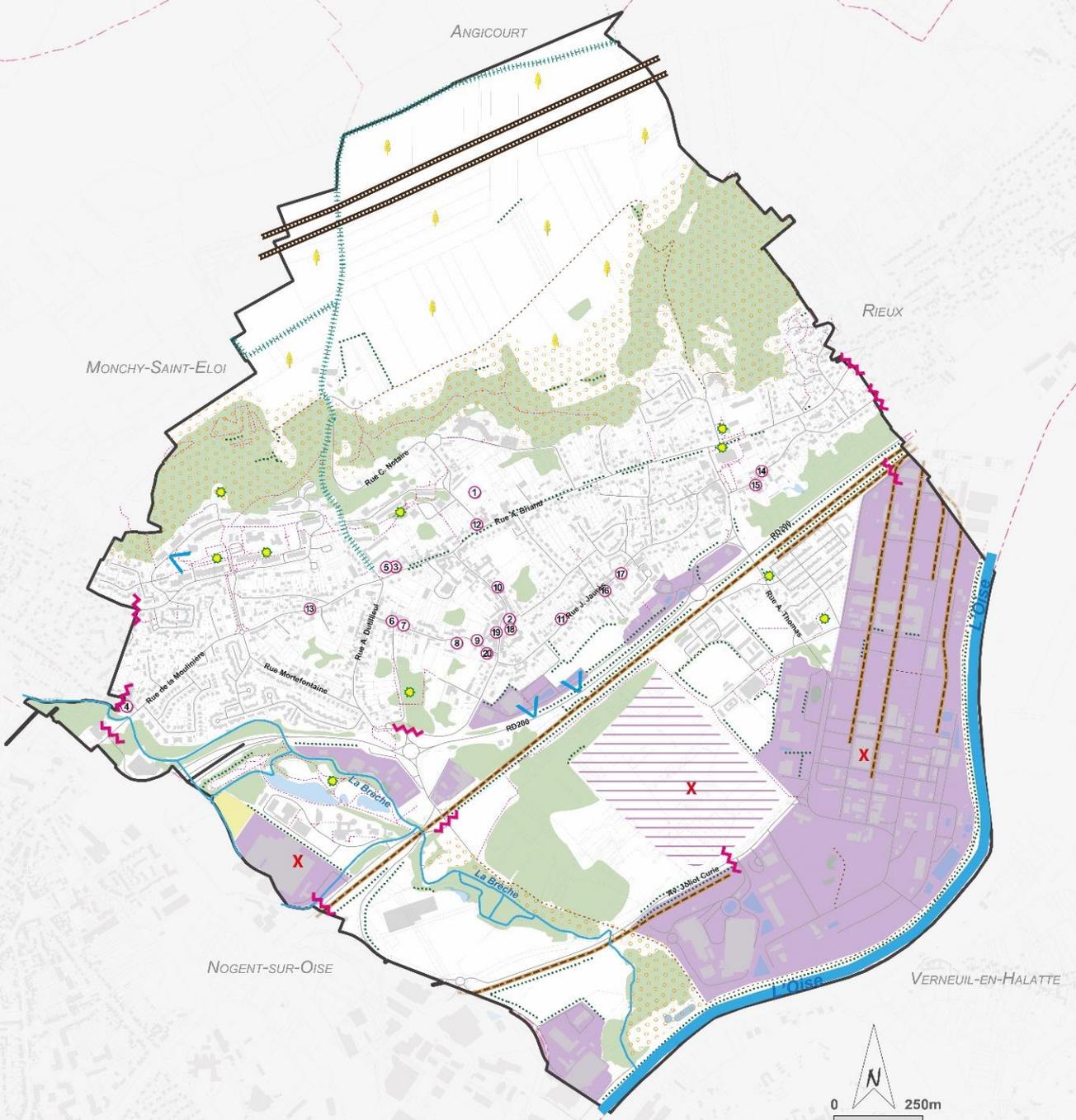
- **Patrimoine Architectural**

- Patrimoine architectural principalement constitué de bâtis résidentiels et d'équipements de qualité, principalement réalisés en pierres.

La conservation et la valorisation du patrimoine architectural, religieux et commémoratif participent à la qualité paysagère de Villers-St-Paul.

# Le paysage

## Entités paysagères



### ENSEMBLE OU ÉLÉMENT MARQUANT LE PAYSAGE

- Espace boisé principal
- Espace agricole
- Pâture
- Espace vert
- X Élément dévalorisant
- Ensemble économique
- Parc photovoltaïque

### ÉLÉMENTS ET TRAMES PAYSAGERS

- Cours d'eau et fossé
- Plan d'eau
- Linéaire végétalisé

### ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET VALORISATION PATRIMONIALE

- Espace Naturel Sensible
- Itinéraire de randonnée
- Chemin piétonnier
- Perspective visuelle vers l'église
- Principale entrée de ville

### Élément patrimonial

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| 1- Cimetière                                     | 11- Bâti remarquable            |
| 2- Eglise Saint-Pierre - Saint-Paul - Classée MH | 12- Bâti remarquable            |
| 3- Monument aux morts                            | 13- Mur remarquable             |
| 4- Ensemble bâti remarquable                     | 14- Mur remarquable             |
| 5- Bâti remarquable                              | 15- Porche remarquable          |
| 6- Porche remarquable                            | 16- Plaque commémorative        |
| 7- Porche remarquable                            | 17- Porche remarquable          |
| 8- Bâti remarquable                              | 18- Bâti remarquable            |
| 9- Porche remarquable                            | 19- Porcheremarquable           |
| 10- Bâti remarquable                             | 20- Bâti et porche remarquables |

### ÉLÉMENTS FRAGMENTANT LE PAYSAGE

- Routes
- Chemin
- Voie ferrée
- Ligne électrique

# Analyse du paysage et du patrimoine

ENJEU	ELEMENTS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX ASSOCIES
<b>Paysager et environnemental</b>	Cours d'eau.	Préserver les continuités hydrauliques et les complexes végétalisés associés. Conserver, préserver et restaurer les ripisylves en lien avec les principes de la trame verte et bleue.
<b>Paysager et environnemental</b>	Présence de deux ENS.	Préserver les milieux à forte valeur paysagère et environnementale.
<b>Paysager</b>	Coupures et ruptures paysagères des infrastructures.	Limiter les coupures et/ou profiter des coupures liées aux infrastructures pour créer et développer de nouvelles continuités transversales.
<b>Paysager</b>	Ambiance agréable avec la présence de linéaires végétalisés et de boisements.	Préserver et développer les haies et alignements d'arbres, bosquets, boisement en veillant à limiter la fermeture des milieux, ...
<b>Urbain et paysager</b>	Développement urbain non intégré aux spécificités urbaines locales, entrées de ville et perspectives visuelles.	Veiller à une bonne intégration des bâtiments et opérations urbaines, économiques et agricoles sur l'ensemble du territoire. Systématiser les franges végétalisées. Valoriser les entrées de ville et développer voire recréer des perspectives visuelles qualitatives vers les milieux naturels et le patrimoine local.
<b>Urbain et patrimonial</b>	Présence d'un patrimoine bâti varié et de qualité (maisons, porche, église (MH), ...).	Préserver et valoriser le patrimoine bâti, y compris les ouvertures visuelles vers ces éléments.
<b>Urbain, paysager et patrimonial</b>	Cheminements doux.	Maintenir et/ou restaurer les continuités douces et envisager leur développement dans les nouveaux projets.
<b>Agricole</b>	Exploitation agricole des sols.	Assurer le maintien du caractère agricole du secteur.

## Partie II – Etat initial de l'environnement



- Milieu physique
- Climatologie et énergies renouvelables
- Risques naturels, technologiques et nuisances
- Entités paysagères, naturelles et patrimoine

- **SDAGE Seine-Normandie**, détermine des enjeux dont :
  - Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques et des zones humides
  - S'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations
- **SAGE de la Brèche**, prévoit notamment dans sa stratégie :
  - Préservation et valorisation des milieux humides et aquatiques
  - Maitrise des écoulements et lutte contre les inondations
- **PCAET de Creil Sud Oise**, prévoit des actions notamment :
  - L'adaptation au changement climatique
  - Le développement de énergies renouvelables

- Territoire en grande partie occupé par le tissu urbain,
- Présence d'espaces agricoles,
- Réseau hydrographique au sud du territoire,
- Pas de présence de sites Natura 2000,
- Présence d'une ZNIEFF sur le territoire,
- Présence d'éléments recensés par la Trame Verte et Bleue,
- Présence d'éléments recensés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- Présence de zones à dominante humides et de zones humides.



- 56,3% de surfaces artificialisées
- 41,4% est occupé par de la végétation
- Les eaux de surface continentale ne représentent que 2,4% du territoire communal

# Milieu physique

## Ressource en eau

Prise en compte de la qualité des eaux et du réseau hydrographique :

- Veiller à stocker les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées ;
- Gérer convenablement les eaux usées (implantation des zones urbaines en fonction du zonage d'assainissement)



- Deux cours d'eau traversent la commune
- Située au sein des bassins versants de la Brèche et de l'Oise-Esches.



- Présence de zones humides à dominante humide, d'habitats humides et d'habitats pouvant abriter des zones humides (SAGE de la Brèche).

URBYCOM  
Zones à dominantes humides Seine-Normandie

- Présence de zones à dominante humide à préserver (SDAGE Seine-Normandie).

Etude relative à la délimitation et l'inventaire des zones humides des vallées de la Brèche et de ses affluents

Atlas des zones humides

Dalle 21 sur 26



Zones humides délimitées

- Zones humides avérées selon le critère botanique
- Zones humides avérées selon le critère pédo-logique
- Zone tampon
- Zones d'alerte

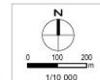
Points de relevés

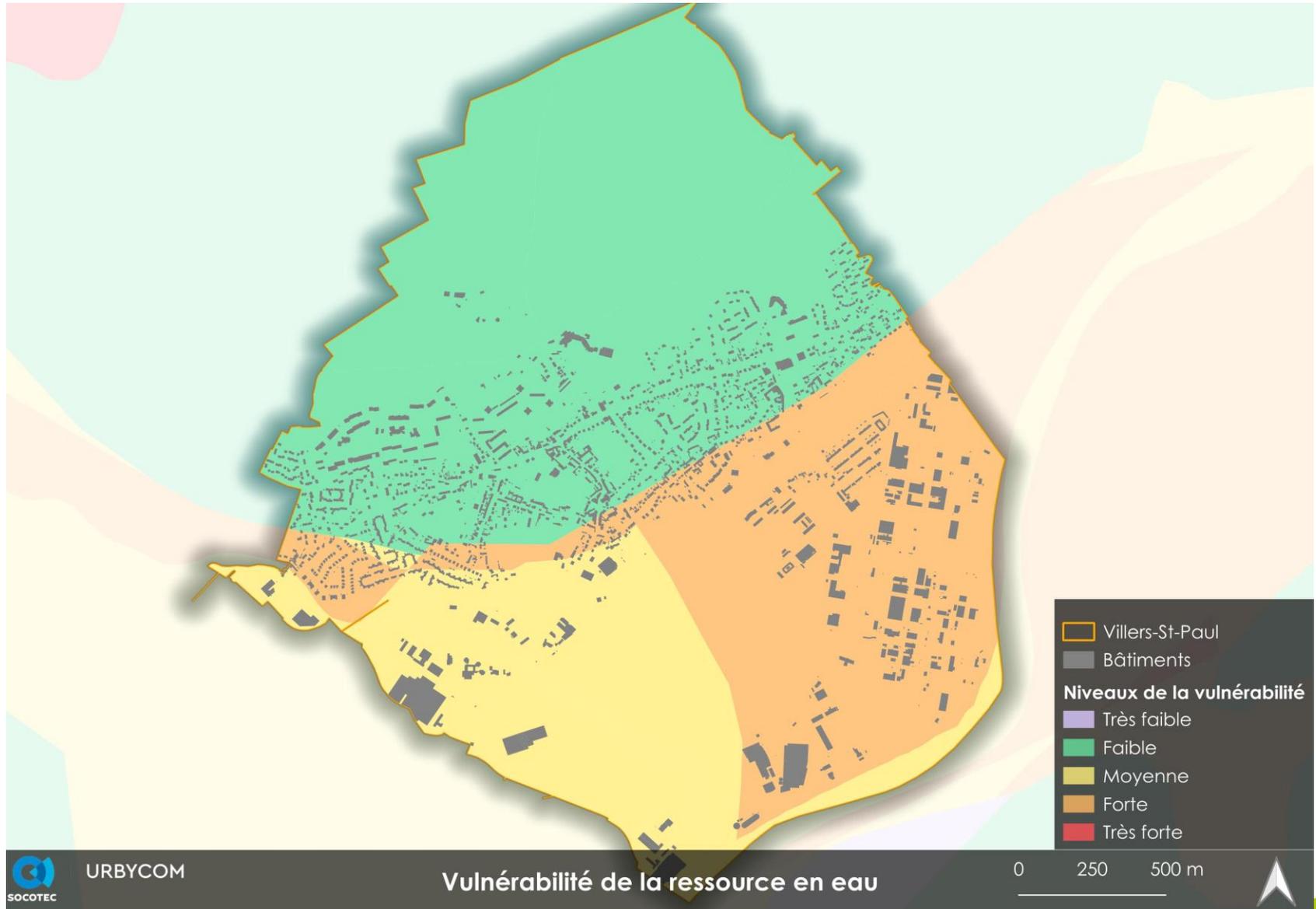
- Relevés de végétation
- Espèces exotiques envahissantes
- Commentaires

Territoire

- Bâti indifférent
- Bâti industriel
- Plans d'eau
- Territoire d'étude
- Limites communales
- Dalles de l'atlas
- Réseau hydrographique

Source, références  
Inventaire 2009 - IRI Carthage

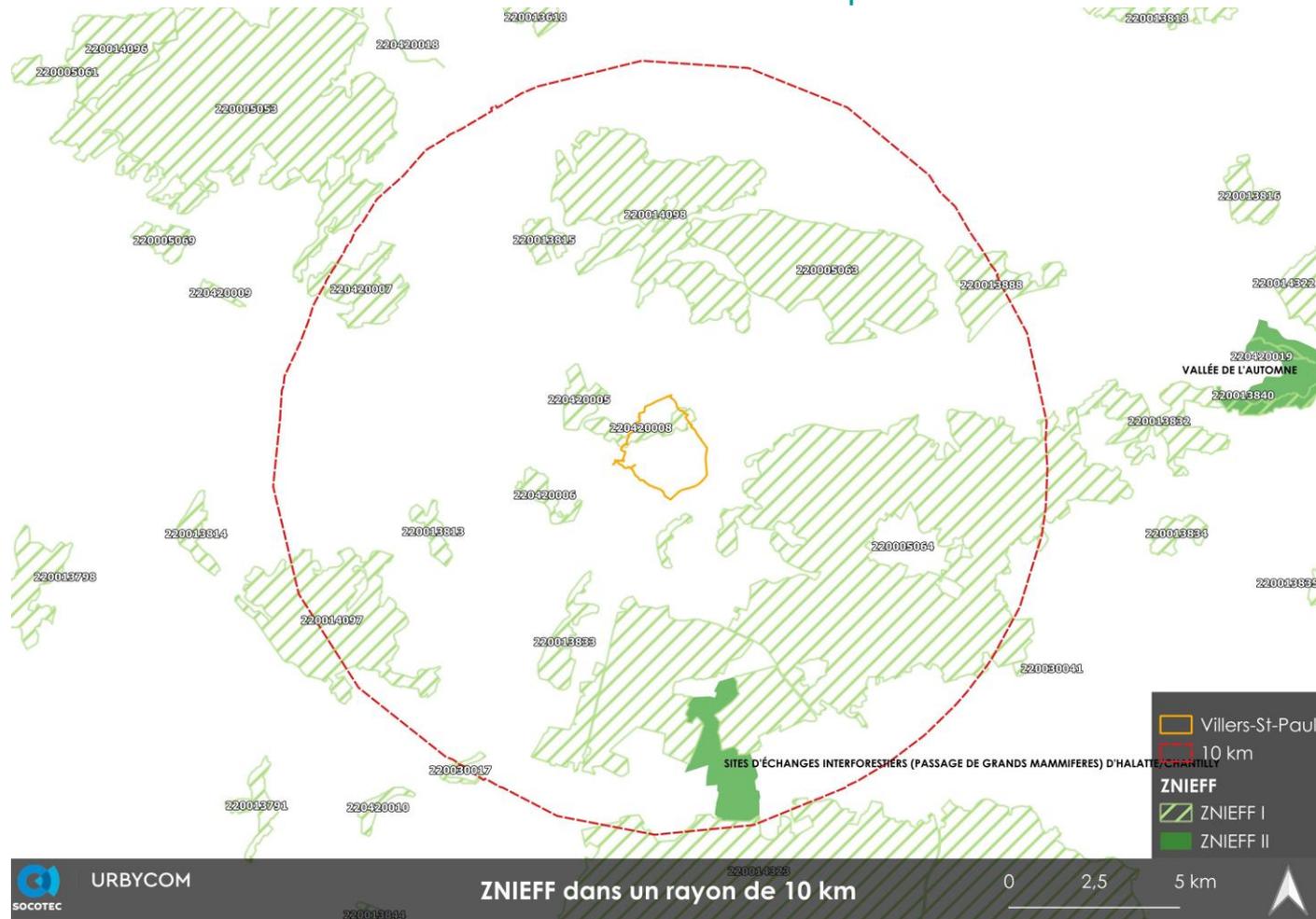




- Vulnérabilité des nappes globalement forte sur le territoire

# Entités naturelles et continuités écologiques

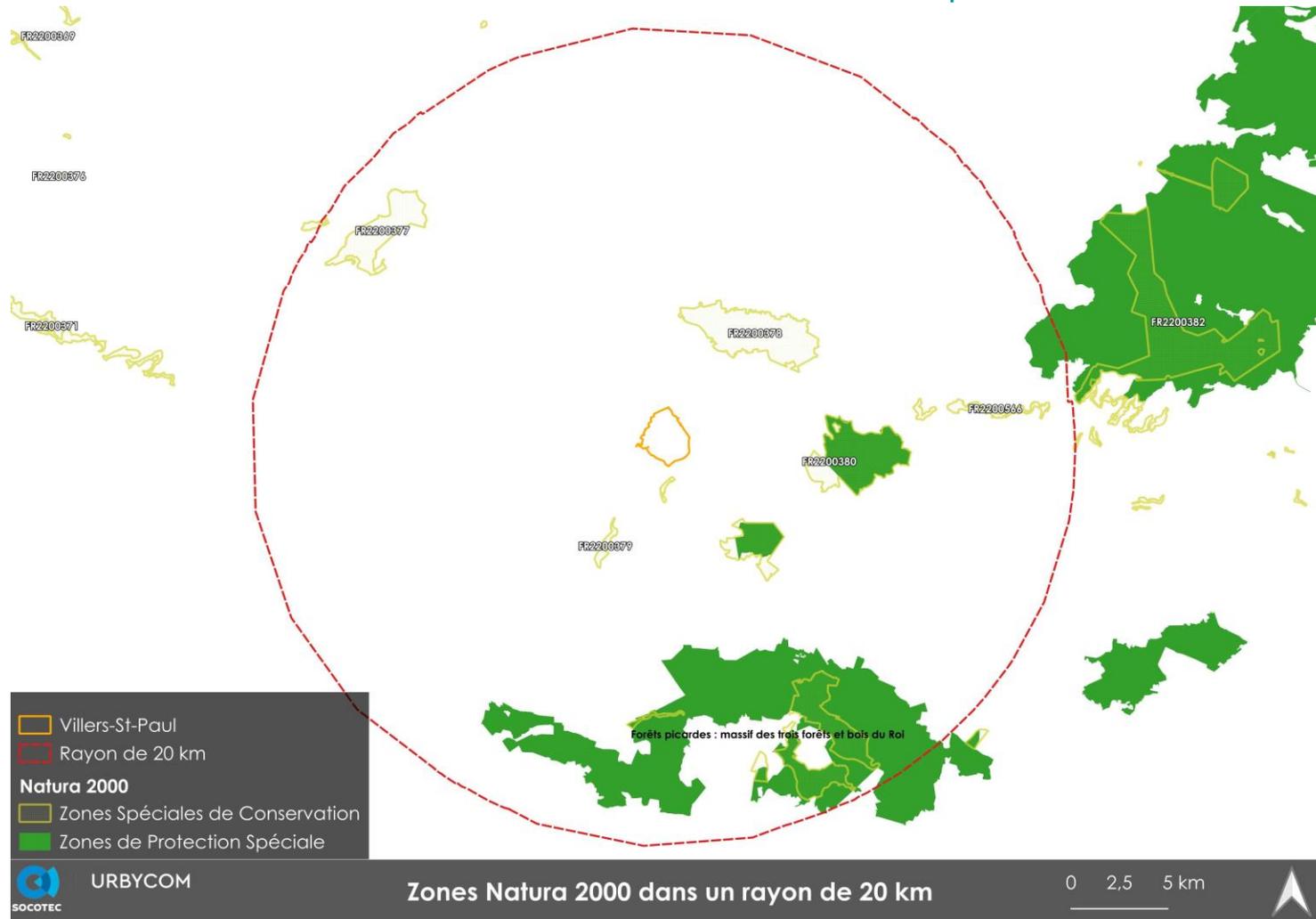
Outils de protection et d'inventaire sur le territoire communal



- 1 ZNIEFF de type I présente au sein de la commune : « *Coteaux de Villers-St-Paul et de Monchy-St-Eloi* ».
- Dans un rayon de 10 km :
  - 14 ZNIEFF de type I
  - 1 ZNIEFF de type II

# Entités naturelles et continuités écologiques

Outils de protection et d'inventaire sur le territoire communal



- Pas de zone Natura 2000 au sein du territoire communal.
- Dans un rayon de 20 km:
  - 5 Zones Spéciales de Conservation
  - 2 Zones de Protection Spéciale



- Présence de plusieurs éléments recensés par la Trame Verte et Bleue

# Entités naturelles et continuités écologiques

## Les continuités écologiques



- Présence de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Présence de corridors écologiques à conserver et à restaurer.

*Prise en compte dans le PLU : Les espaces naturels sont présents sur le territoire. Les reliques naturelles doivent donc être préservées.*

## ATOUTS

- ZH identifiées au sud du territoire.
- Peu de contraintes fortes liées aux zonages d'inventaires.
- Réseau hydrographique enrichissant les espaces naturels et agricoles.
- Intérêt des échanges écologiques entre chaque élément du territoire.
- Pas de présence d'aire d'alimentation de captage.

## FAIBLESSES

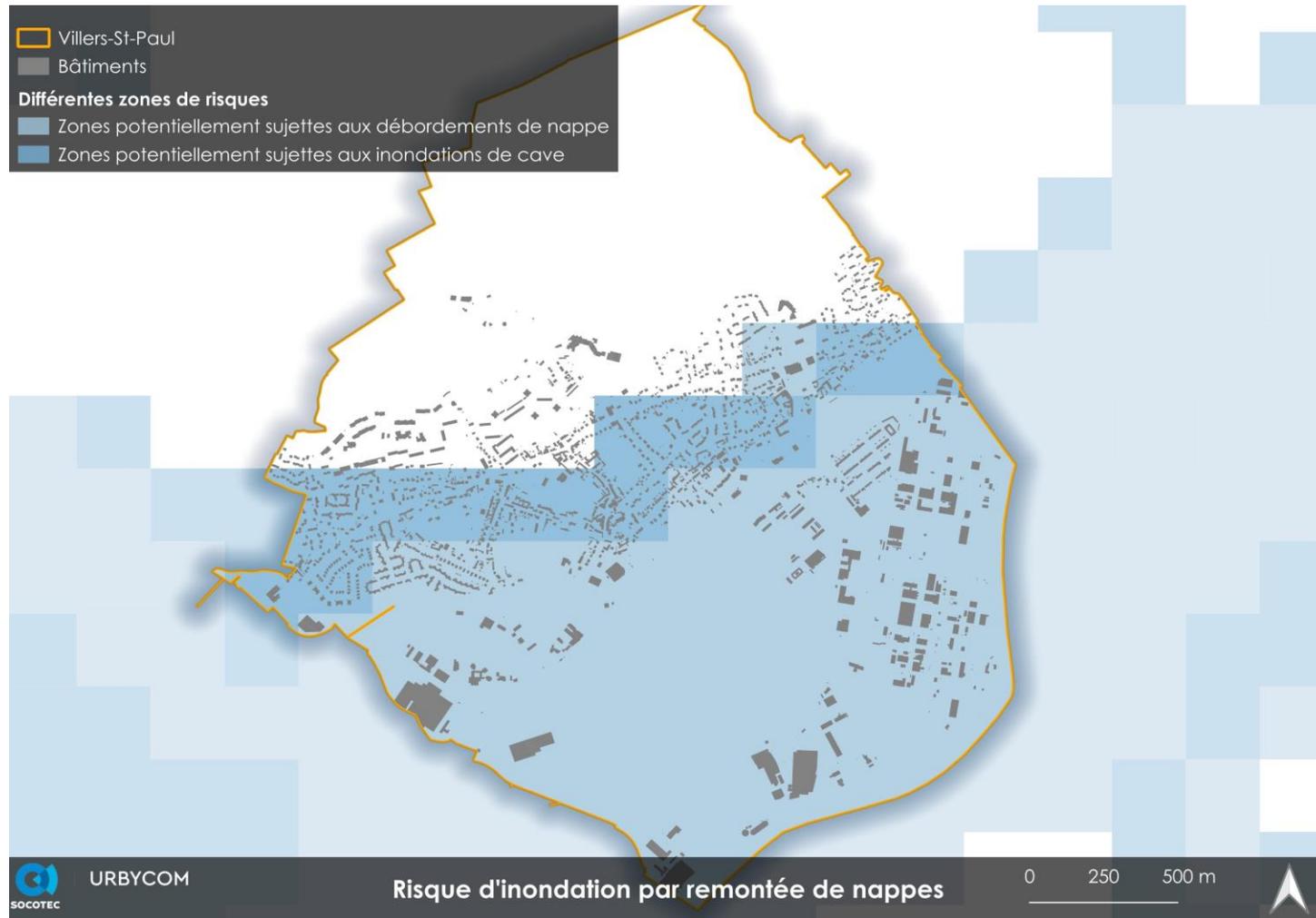
- Sol globalement imperméable sur le territoire et donc favorable aux inondations.
- Enjeux liés à l'eau importants.

## OPPORTUNITÉS

- Prendre appui sur le contexte paysager et écologique pour délimiter les espaces de développement urbain.
- Renforcer le maillage de la Trame Verte et Bleue.
- Un potentiel de récupération d'énergie bon sur l'ensemble du territoire communal.
- Des zones humides à valoriser au sud du territoire.

## MENACES

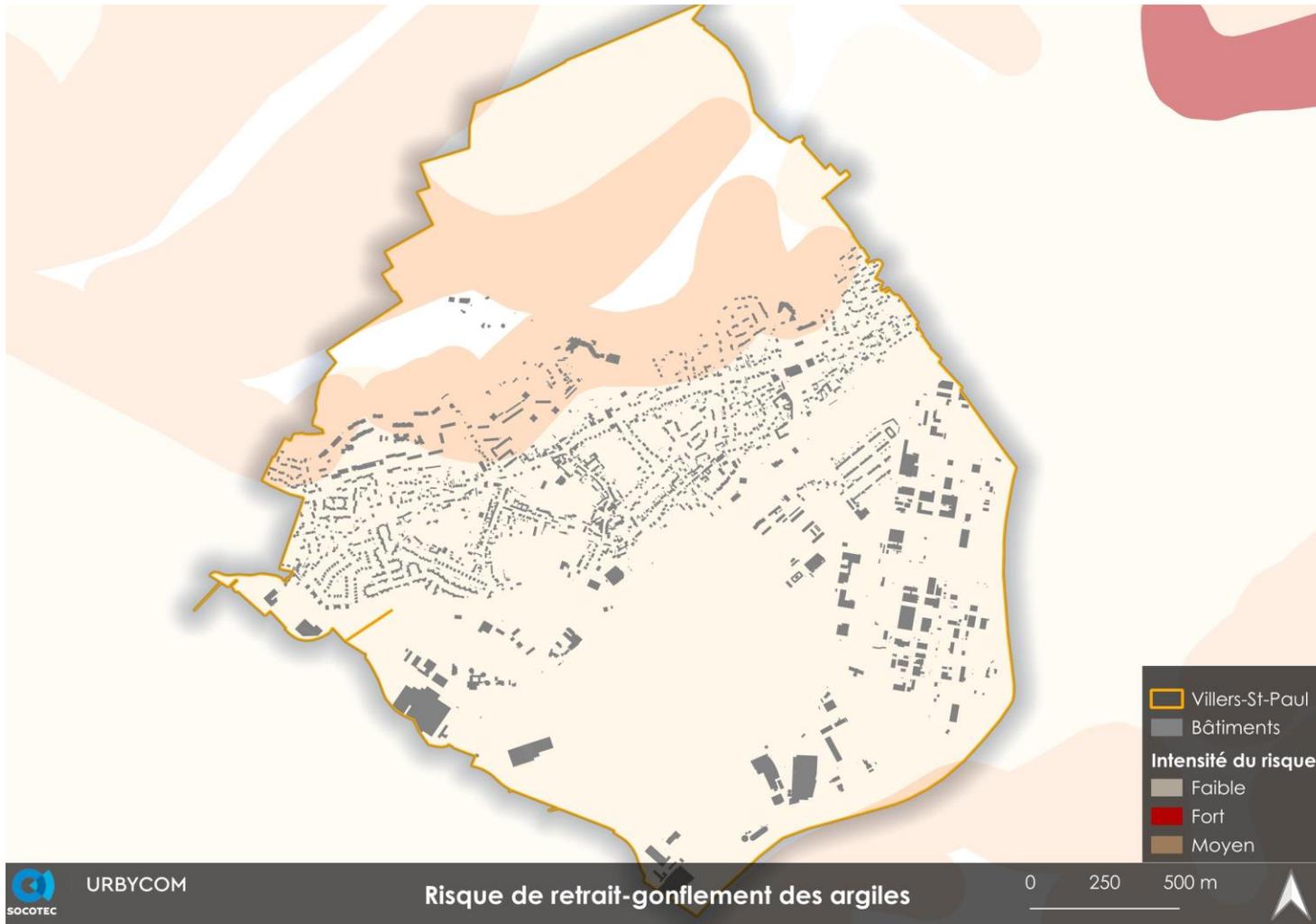
- Appauvrissement du patrimoine naturel et paysager pour l'urbanisation.
- L'imperméabilité globale des sols exacerbera les risques liés aux inondations.
- Nécessité de gérer les eaux pour éviter les inondations en aval dans le cadre des projets.
- Atteinte portée à la qualité des eaux souterraines dans le cadre de la réalisation de projets.



- Risque d'inondation par remontées de nappe et inondation de cave présent globalement sur l'ensemble du territoire (partie urbanisée)

### Prise en compte des inondations :

- Déconseiller la réalisation de sous-sol et régler leur conception ;
- Eviter la construction de bâtiments collectifs dans les secteurs soumis à un aléa fort à très fort.



Prise en compte de l'aléa de retrait et gonflement des argiles :

*Un certain nombre de prescriptions techniques permettent de réduire les conséquences de ces mouvements différentiels, sur les structures des constructions :*

- *Fondations sur semelles profondes ;*
- *Fondations ancrées de manière homogènes ;*
- *Structure du bâtiment rigide.*

# Risques naturels, technologiques et nuisances

## Sites et sols potentiellement pollués



- 1 site pollué recensé dans BASOL
- 44 sites potentiellement pollués (CASIAS)

### Prise en compte des sites pollués :

*Si des sites et sols pollués sont retenus pour l'aménagement de projet, il est du devoir de l'aménageur de s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage prévu et de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.*

Identifiant BASOL	Etat d'occupation du site	Raison sociale
SSP000786001	En cours	RETIA (ex ARKEMA)



- 11 ICPE recensées sur la commune
- 3 sites classés SEVESO dont 2 seuil bas et un seuil haut
- Soumise au PPRT ARKEMA, approuvé le 29/10/2012

### Prise en compte des sites pollués :

*Si des sites et sols pollués sont retenus pour l'aménagement de projet, il est du devoir de l'aménageur de s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage prévu et de définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.*

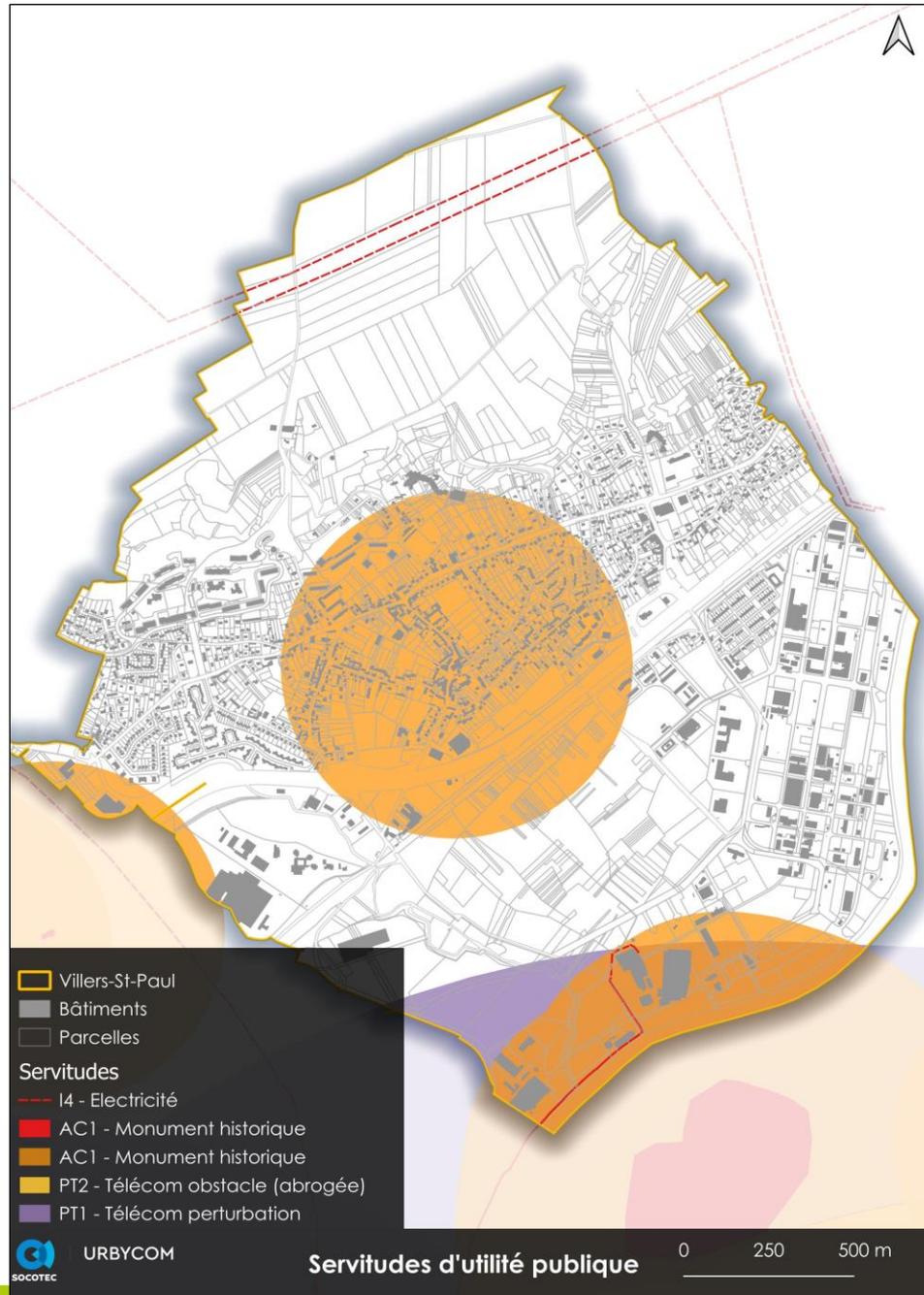


- **Axes terrestres bruyants :**
  - Catégorie 2 : D200
  - Voie ferrée : Ligne Creil - Jeumont

Prise en compte nuisances sonores liées aux infrastructures :

Les constructions en zones soumises aux nuisances sonores respecteront l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5
Largeur affectée par le bruit	300 m	250 m	100 m	30 m	10 m



## ATOUTS

- Absence de Zone Inondée Constatée.

## FAIBLESSES

- Risque d'inondation prégnant compte tenu de la nature des sols et du réseau hydrographique.
- Soumis au PPRI de la rivière de l'Oise, section Brenouille – Boran sur Oise
- Présence d'un PPRT,
- Deux sites SEVESO
- Quelques sites potentiellement pollués en zone urbaine (44 sites CASIAS recensés sur le territoire et un site BASOL).
- Présence d'axes terrestres bruyants au sein des espaces urbanisés de la commune.

## OPPORTUNITÉS

- Etat des connaissances des risques important au sein du territoire.
- Résilience des aménagements et constructions afin de s'adapter aux risques liés aux inondations et aux argiles notamment.

## MENACES

- Risque lié aux remontées de nappes à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.
- Risque d'abandon des sites CASIAS.
- Risque lié à la présence d'installations classées.

# Prochaines étapes

- Diagnostic agricole (rencontre avec les exploitants du territoire)
- Etude de densification (diagnostic foncier) et des besoins en logements du territoire

# Villers-Saint-Paul

Villers  
Saint-Paul



Révision du Plan  
Local d'Urbanisme  
Diagnostic foncier  
et enjeux

Le 26 juin 2025



**SOCOTEC**

| **URBYCOM**

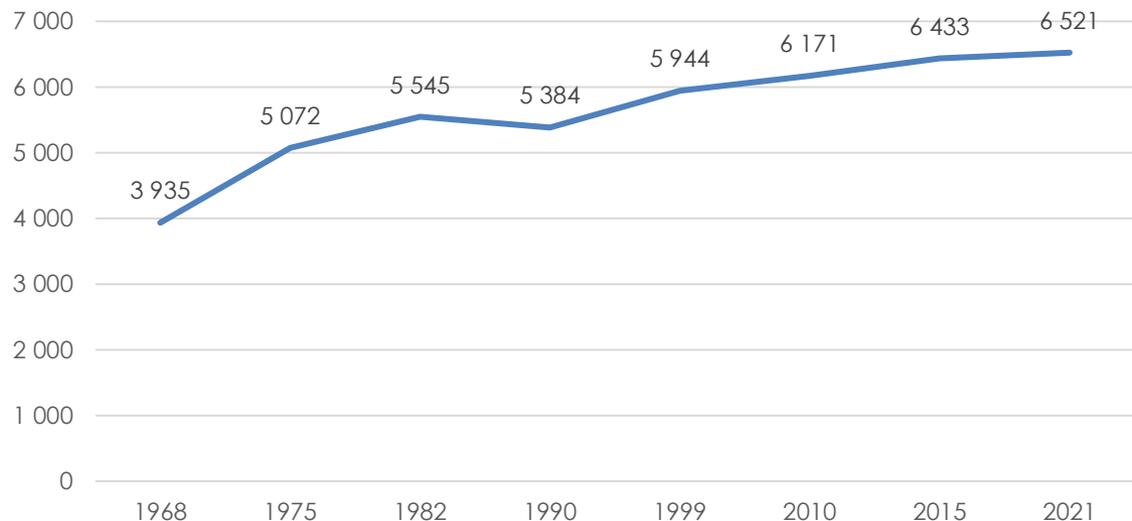
# Scénario démographique

# Evolution démographique

Evolution démographique

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	3 935	5 072	5 545	5 384	5 944	6 171	6 433	6 521
		29%	9%	-3%	10%	4%	4%	1,4%

Evolution démographique



Sur les cinq dernières décennies, la population de Villers-Saint-Paul a connu une forte augmentation; elle est passée de 3 935 à 6 521 habitants entre 1968 et 2021. La commune a connu jusqu'à maintenant, une croissance exponentielle, en connaissant tout de même une diminution dans les années 1980, liée à la baisse importante de l'activité sur la plateforme chimique. Depuis cette date, la population villersoise n'a cessé de croître.

## Scénario démographique: maintien de population

La population de Villers-Saint-Paul en 2021 sans double compte est de **6521 habitants**.

Le nombre de **résidences principales** en 2021 s'élève à **2455**.

La **taille des ménages** sur la commune est de **2,6** personnes en moyenne en 2021.

**Hypothèse de la baisse du nombre de personnes par ménage sur la période 2021-2038 :**

Taille des ménages projetée en 2038 : **2,47** (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,17 en 2020 à 2,04 estimée en 2040, soit -0,13)

Nombre d'habitants en 2038 (Identique à 2021)	/ taille des ménages en 2038	= nombre de résidences principales nécessaires en 2038
6521	/ 2,47	= 2640

Nombre de résidences principales en 2038	- Nombre de résidences principales en 2021	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
2640	2455	= <b>185</b>

Soit un **besoin de 185 résidences principales** nécessaires au maintien de la population 2021 dans le cadre du desserrement de la taille moyenne des ménages.

## Scénario démographique: croissance de 1%

Taille des ménages projetée en 2038 : 2,47 (on conserverait à peu près l'écart avec la moyenne nationale, qui passe de 2,17 en 2020 à 2,04 estimée en 2040, soit -0,13)

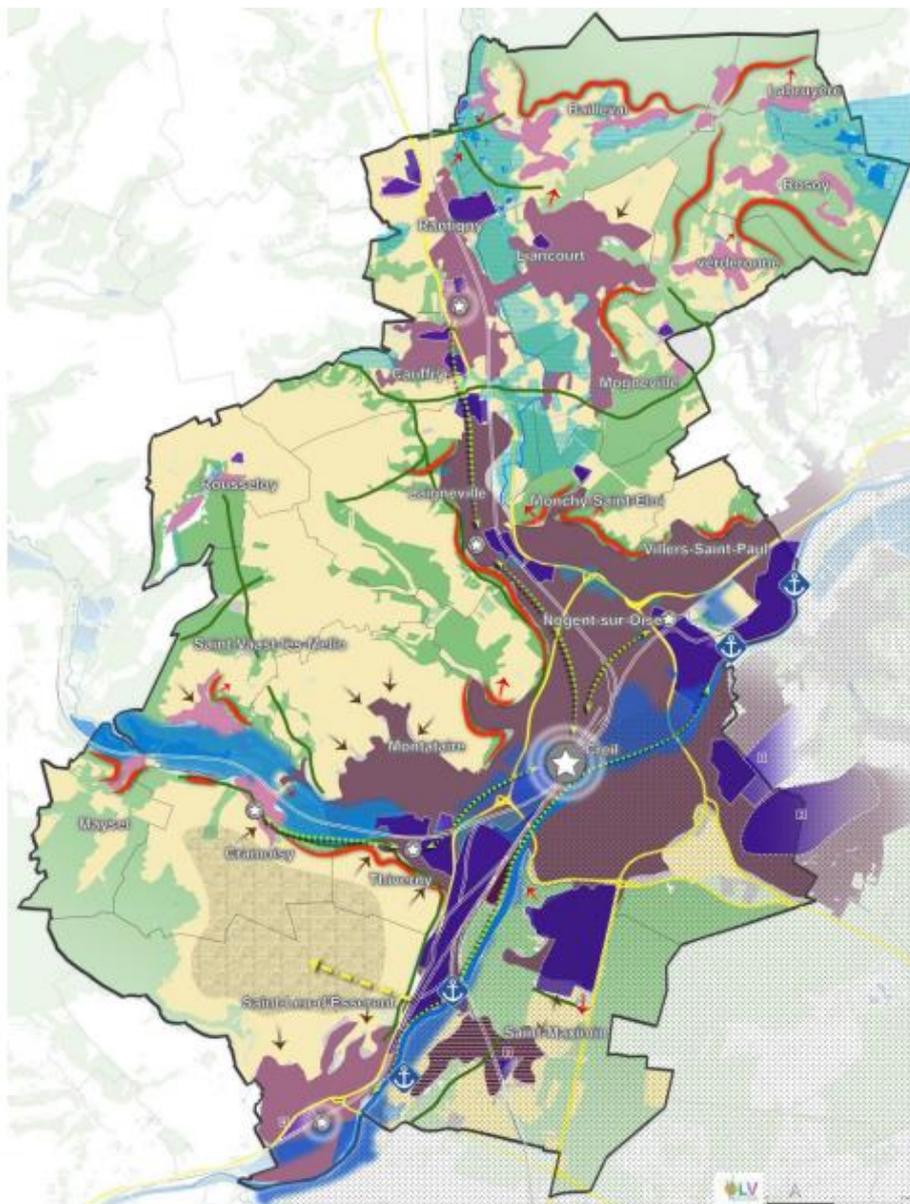
Nombre d'habitants en 2038 (+1%)	/ taille des ménages en 2038	= nombre de résidences principales nécessaires en 2038
6587	/ 2,47	= 2667

Nombre de résidences principales en 2038	- Nombre de résidences principales en 2021	= nombre de logements nécessaires pour le desserrement des ménages
2667	2455	= 212

**Soit un besoin de 212 résidences principales nécessaires pour une croissance de 1%.**

Le SCOT du bassin Creillois et des vallées Bréthoises fixe un objectif de croissance de 0,76% à l'horizon 2035 et ensuite 0,3% à l'horizon 2045.

# **Orientations du SCOT sur l'habitat/l'artificialisation**



## PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL : UN ATOUT POUR LE CADRE DE VIE, LA BIODIVERSITÉ ET L'ÉQUILIBRE NATUREL DU TERRITOIRE

- Espaces naturels structurants à préserver :
  - bois
  - principaux réservoirs de biodiversité (ZNIEFF, ENS, Natura 2000...)
  - continuités écologiques
- Grands espaces agricoles à préserver
- Principaux cours d'eau : s'appuyer sur la trame bleue
- Préserver les zones humides
- Zones inondables : s'adapter aux risques d'inondation
- ↪ Coteaux - Limiter les ruissellements et les coulées de boue
- Plateau agro-industriel protégé
- ⋯ Périmètre du Parc Naturel Régional Oise Pays-de-France

## UNE ARMATURE URBAINE FORTE AVEC DES POLARITES MARQUÉES : GARANTE D'UN ÉQUILIBRE TERRITORIAL

- Un tissu urbain dense et composite : enjeux de renouvellement urbain / enjeux de vitalité et d'attractivité
  - Pôle urbain majeur
- - Pôles d'équilibre
- - Relais du pôle d'équilibre sud
- - Villages
- Mutabilité et évolution de l'activité économique :
  - Commerce, services et artisanat : s'adapter aux nouveaux modes de consommer et de vie
  - Industrie : s'adapter aux nouvelles exigences et revaloriser les friches industrielles
- Projets en cours ou à l'étude :
  - 1- Extension du Parc Alata / 2- Reconversion de la base aérienne
  - 4- Friche STRADAL / 5- Friche CATERPILLAR
- ↪ Limiter l'extension urbaine
- ↪ Protéger les réservoirs de biodiversité de l'urbanisation (ZNIEFF, ENS, Natura 2000)
- ↪ Corridors écologiques : assurer les continuités y compris en milieu urbain
- La mobilité au quotidien :
  - ⊙ - Gare principale > Quartier de la gare centrale / projet Gare Coeur d'Agglo
  - ⊙ - Gares secondaires > Rabattement sur les gares secondaires / projets urbains à proximité
  - ⊙ - Gares secondaires > Renforcer la visibilité et l'attractivité
- ↪ Améliorer et créer un maillage pour des modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière
- ↪ Reporter le trafic de transit sur les routes principales
- ↪ Projet de raccordement routier
- ↪ Valoriser le transport par voies ferrées
- ⚓ Optimiser les ports fluviaux

# Objectif du SCOT en révision

## Pôle urbain central

- Pôle urbain (objectif densité 50 log/ha)
  - Creil
  - Nogent-sur-Oise
  - Montataire
  - Villers-Saint-Paul

## Couronne urbaine

- (objectif densité 25 log/ha)
  - Monchy-Saint-Eloi
  - Laigneville
  - Thiverny

## Pôles d'équilibre

(objectif densité 30 log/ha)

- Nord**
  - Rantigny
  - Liancourt
  - Cauffry
- Sud**
  - Saint-Maximim
  - Saint-Leu-d'Esserent

## Les villages

(objectif densité 20 log/ha)

- Bailleval
- Labruyère
- Verderonne
- Mogneville
- Rousseloy
- Saint-Vaast-lès-Mello
- Maysel
- Cramoisy

## Polarités extérieures

- Clermont de l'Oise
- Mouy
- Cires-lès-Mello
- Chantilly
- Senlis
- Pont-Sainte-Maxence

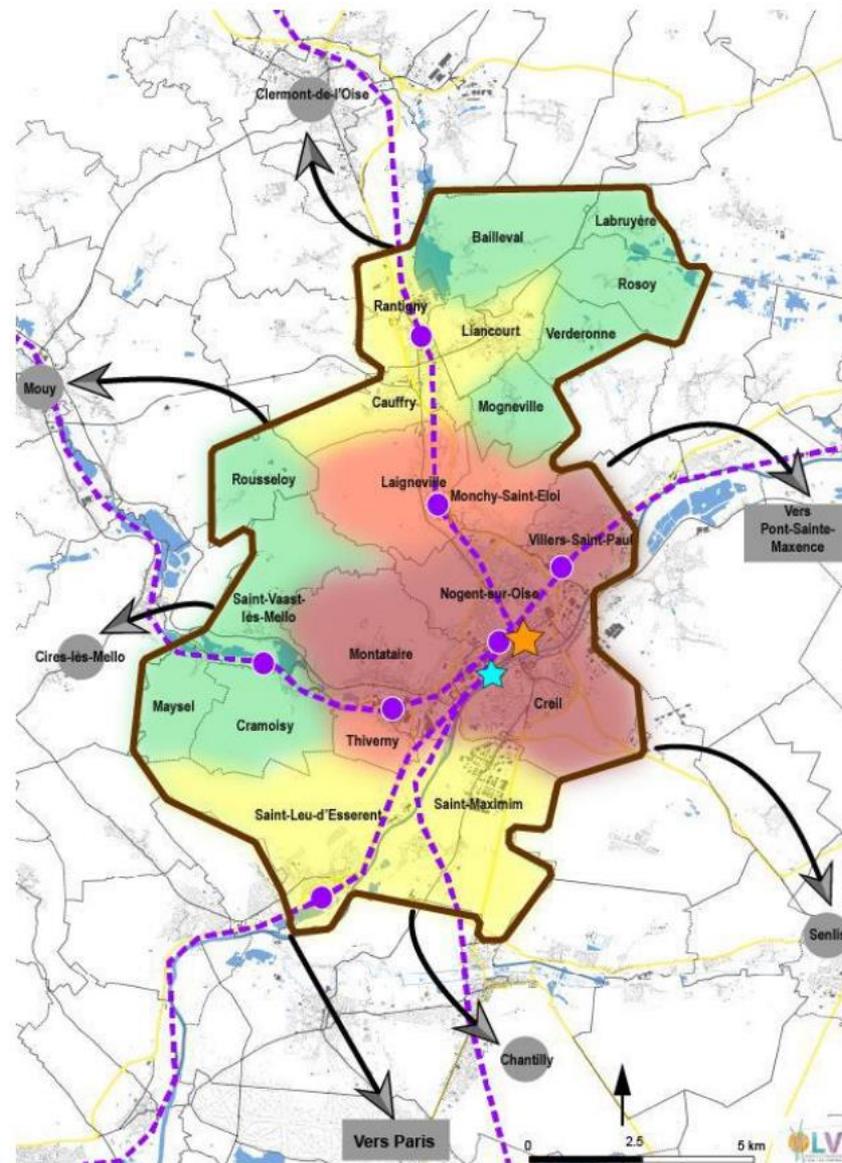
→ Liaison avec les territoires voisins

## Projets urbains structurants

- ★ Gare coeur d'Agglo
- ★ Ec'Eau Port

## Mobilité / desserte ferroviaire

- - - Voies ferrées
- Gares du SMBCVB



**Le pôle urbain majeur** correspond au noyau central de l'agglomération (Creil, Nogent-sur-Oise, Montataire, Villers-Saint-Paul);

L'urbanisation s'effectuera en respectant une densité moyenne de :

- 50 logements / hectare pour le pôle urbain majeur;
- 25 logements / hectare pour l'ensemble des communes associées au pôle urbain majeur ;
- 30 logements / hectare pour les pôles d'équilibre ;
- 20 logements / hectare pour les villages.

*Ces niveaux de densité constituent des objectifs à atteindre à l'échelle communale. Le PLU pourra néanmoins fixer la répartition de la densité à construire entre les différentes opportunités foncières sur la base des caractéristiques urbaines propres à son territoire. La commune pourra moduler le niveau de densité de chaque secteur à urbaniser par l'intermédiaire des OAP du PLU.*

**Pour répondre à l'objectif de croissance du parc de logements, étant donné les estimations faites concernant les destructions de logements, le nombre total de logements à réaliser sur la période 2025-2045 / à l'horizon du SCOT, devrait atteindre 7600 logements pour l'ensemble des communes.**

Inscrire le territoire dans la perspective du « zéro artificialisation nette » avec un phasage des objectifs :

- dans un premier temps, diminuer la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières de 50% sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 puis réduire l'artificialisation en augmentant le rythme par séquence de 10 ans pour arriver à l'objectif zéro artificialisation nette à l'horizon 2050; **le DOO (en projet) vise une réduction de 64%, par rapport aux ambitions du SRADET;**
- Construire et développer la ville dans l'enveloppe urbaine constituée;
- Aller vers la désartificialisation et la renaturation ; profiter de la reconversion résidentielle ou économique des friches pour développer « la nature en ville ».

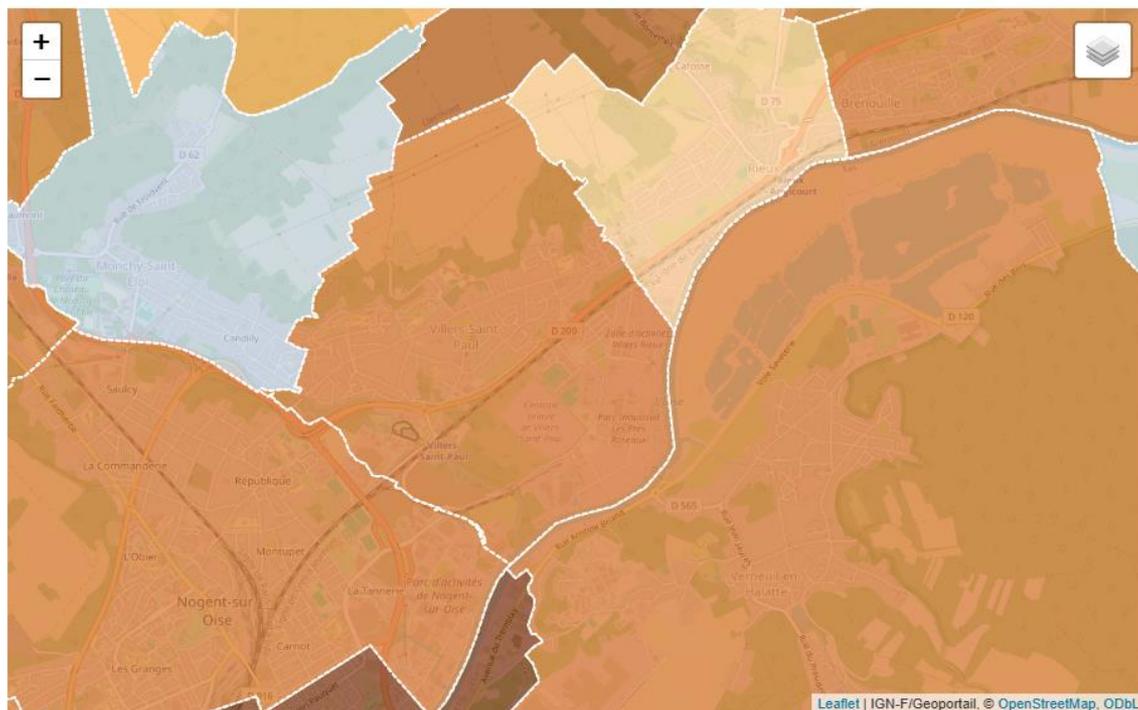
Hiérarchie de pôle	Court terme	Long terme	Total	Dont habitat ou équipement
Pôle urbain majeur	24ha	11ha	35ha	4 ha
Communes associées au Pôle urbain majeur	14ha	3ha	17ha	8 ha
Pôle périphérique Nord	13ha	15ha	28ha	3 ha
Pôle périphérique Sud	15ha	11ha	26ha	10 ha
Villages dont garantie 1ha	9ha	11ha	20ha	20 ha

Villers-Saint-Paul fait partie des communes du pôle urbain majeur

## Objectif du SCOT en révision

Hiérarchie de pôle	Dans l'enveloppe urbaine	En extension	Total	ENAF consacrés à l'habitat
Pôle urbain majeur	5000 logements	300 logements	5300 logements	4 ha
Communes associées au Pôle urbain majeur	400 logements	200 logements	600 logements	8 ha
Pôle périphérique Nord	900 logements	100 logements	1000 logements	3 ha
Pôle périphérique Sud	300 logements	300 logements	600 logements	10 ha
Villages dont garantie 1ha	50 logements	50 logements	100 logements	5 ha

## Consommation du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 1<sup>er</sup> janvier 2024 à Villers-Saint-Paul



60 - Oise

60684 - Villers-Saint-Paul

### Villers-Saint-Paul

(EPCI Communauté d'agglomération Creil Sud Oise)

données pour la période 2011-2024

**86 014 m<sup>2</sup>**

de **nouvelles** surfaces consommées

**soit 1.73 %**

de la surface communale nouvellement consommée

**dont 26 804 m<sup>2</sup>**

de surfaces consommées de type **habitat**

**dont 59 210 m<sup>2</sup>**

de surfaces consommées de type **activité**

**dont 0 m<sup>2</sup>**

de surfaces consommées **mixte**

**dont 0 m<sup>2</sup>**

de surfaces consommées **infrastructures (routes et voies ferrées)**

D'après le diagnostic artificialisation, aucun ENAF n'a été consommé depuis 2021.

### Réduction envisagée si 64%:

- 3 ha de consommation d'ENAF possible d'ici 2031;
- 1,5 ha d'ici 2041.

# Diagnostic foncier

Afin de respecter les textes, le PLU doit contenir un diagnostic foncier, afin d'identifier les terrains disponibles au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (trame urbaine):

- les dents creuses,
- les friches bâties et non bâties,
- les espaces mutables.

Les dents creuses **reprennent les terrains de moins de 40m de linéaire entre deux parcelles.**

**Elles doivent être desservies par les réseaux (eau, électricité, voirie) et ne pas présenter d'enjeux majeurs: risques, présence d'une exploitation agricole classée...), enjeu environnemental...**

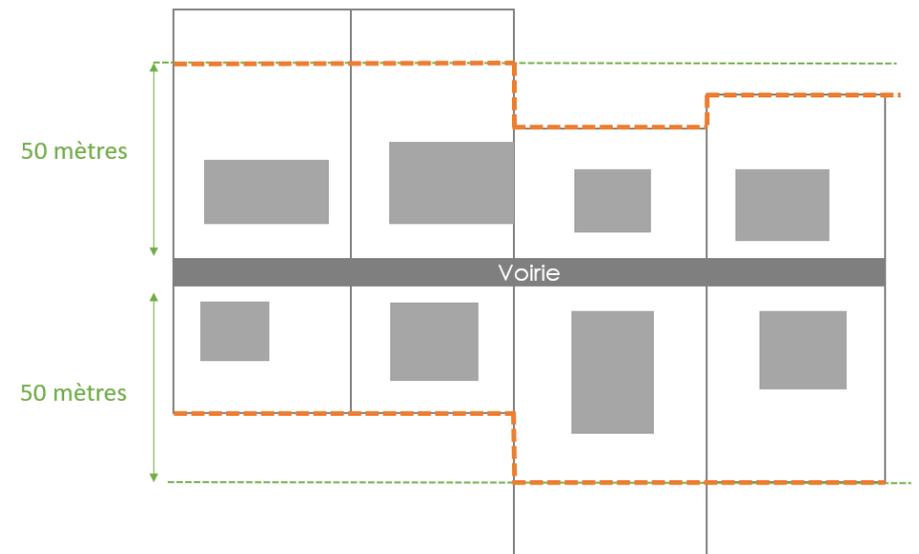
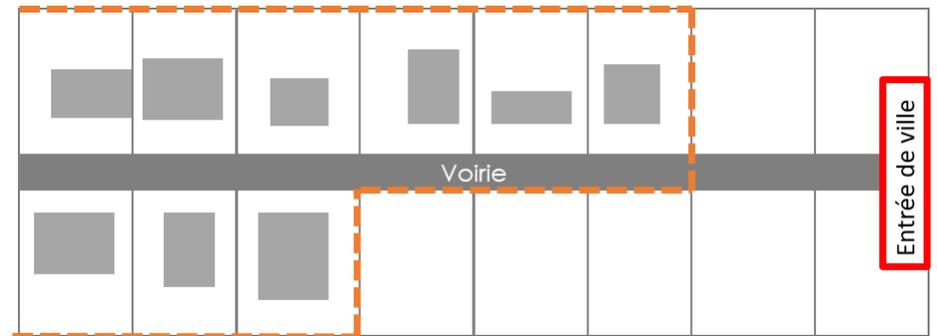


Notre analyse croise les terrains disponibles avec les enjeux du territoire: zones humides, ZNIEFF, PPRT...

La loi fixe également un principe de lutte contre l'étalement linéaire:

~ *La zone urbaine doit reprendre le tracé du tissu urbain existant (secteur bâti). Pour ce faire, la zone doit s'arrêter à la dernière habitation de chaque côté de la rue.*

~ *Le tracé de la zone urbaine doit se faire sur la base de la vue aérienne, en respectant une certaine profondeur. Un principe général de 50m de profondeur est à respecter. En conséquence, les tracés peuvent se positionner sur les limites parcellaires ou se placer à la profondeur précédemment indiquée.*



- Concertation agricole,
- Premiers axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Débat du PADD en conseil municipal