



Commune de

# Villenoy

(Seine-et-Marne)

## 2<sup>e</sup> modification du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 15 juillet 1981  
1<sup>e</sup> révision approuvée le 18 avril 1988  
2<sup>e</sup> révision approuvée le 8 mars 2002,

Plu prescrit le 21 mars 2008, arrêté le 15  
décembre 2010 et approuvé le 12 janvier 2012  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 8 avril 2013

2<sup>e</sup> modification approuvée le 23 novembre  
2016



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du 23 novembre  
2016  
approuvant la modification n° 2 du  
plan local d'urbanisme de la  
commune de Villenoy

Le maire,  
Michel Venries

## Projet d'aménagement et de développement durable

Date :

16 novembre 2016

Phase :

Approbation

2a

Mairie de Villenoy, 4, rue de la Marne (77124)  
tél : 01 60 09 82 45/ fax : 01 60 44 06 52 courriel : mairie.villenoy@wanadoo.fr  
Service urbanisme, 73 rue Aristide-Briand Tél : 01 60 09 64 87  
urbanisme.villenoy@orange.fr

**A** quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Villenoy ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ? Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante: « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durable peut concerner des thèmes comme l'aménagement au sens large, le social, l'économique... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace<sup>1</sup> et l'allongement des trajets qui en résultent<sup>2</sup>. Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Villenoy, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. De chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les objectifs traduits dans le plan local d'urbanisme de Villenoy sont détaillés maintenant.

---

<sup>1</sup> 600 km<sup>2</sup>, soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

<sup>2</sup> Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO<sub>2</sub> par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

## 1. Prévoir un développement urbain harmonieux destiné à l'habitat contenu et offrant des types d'habitat diversifiés

---

- La **population de Villenoy a connu une augmentation non négligeable** entre les recensements de 1999 et 2007 et, en 2007, comptait 4039 habitants. Les élus envisagent une **augmentation moyenne de 1,5 % par an**.
- Le territoire de Villenoy est marqué par des contraintes géomorphologiques et des contraintes liées aux infrastructures traversant son territoire. Son développement est, pour les zones dédiées à l'habitat, contenu à l'intérieur des limites que constituent la Rd 5 et la voie ferrée. Seul le développement des zones vouées à l'activité économique s'effectuera pour l'essentiel sur le plateau hors de l'agglomération mais en continuité avec celle-ci.

L'urbanisation destinée à l'habitat s'effectuera ainsi préférentiellement à l'intérieur du tissu urbain existant sous forme de **renouvellement urbain** : réaffectation d'une partie du site de l'ancienne sucrerie, comblement de « dents creuses », réhabilitation ou transformation de bâti existant et reprise d'une partie des zones à urbaniser du Pos actuel.

Le renforcement du centre ville sera poursuivi.

Il s'agit plus, pour ce qui concerne l'habitat, d'une **évolution ou transformation du tissu bâti existant** que d'une réelle extension de la ville : rénovation de pavillons, transformation d'une zone pavillonnaire en secteur d'habitat individuel groupé, en habitat intermédiaire ou collectif, réalisation d'« éco-quartier » en intégrant plus fortement une dimension environnementale ou paysagère (zone à urbaniser rue Sadi-Carnot décrite dans les orientations d'aménagement et de programmation ...)

Il s'agit aussi de mieux répondre à la demande sociale et d'offrir des types d'habitat diversifiés, petits et moyens logements notamment.

Cet objectif s'inscrit pleinement dans une perspective de gestion économe de l'espace et de développement durable. Les opérations nouvelles devront présenter une densité de logements à l'hectare compatible avec le Sdrif 2030. La densité de l'habitat à l'horizon 2030 sera de 14 logements à l'hectare, au lieu de 11 en 2014, faisant passer les actuels 1 743 logements à 2 280 à l'horizon 2030. Ainsi, la densité humaine à l'horizon 2030 sera-t-elle de 50 habitants à l'hectare, au lieu de 48 en 2014. Le nombre d'habitants en 2014 étant de 4 224 il devrait être en 2030 de 5 470 correspondant à une augmentation de 30 % de la population villenoyenne entre 2014 et 2030.

## 2. Assurer un développement économique

---

- La commune veut poursuivre son **développement économique** et offrir les espaces nécessaires à l'installation ou au développement des entreprises et des emplois. Elle veut profiter de ses atouts en termes de desserte routière et ferroviaire.
- Ce développement économique se déclinera à plusieurs échelles sous différentes formes :
  - la création d'une vaste **zone d'activités intercommunale** située en limite nord-ouest de agglomération sous l'égide de la communauté d'agglomération du pays de Meaux,
  - la création d'une **zone artisanale** en renouvellement urbain d'une partie de site de l'ancienne sucrerie.
  - la possibilité d'une **mixité d'usages** dans le bourg,

- la protection de l'**activité agricole** subsistant à l'ouest du territoire.
- Développer les communications numériques pour renforcer l'emploi local :
  - intégrer la possibilité de raccordement aux réseaux haut-débit ;
  - faciliter le raccordement des logements et activités.

### 3 . Améliorer la qualité de vie des habitants

---

- La commune souhaite poursuivre la mise en place des projets d'équipements collectifs et services publics. Les équipements publics et collectifs sont à ce jour déjà nombreux à Villenoy. La commune en poursuivra la modernisation de façon à mieux les adapter à la demande de la population.
- Les élus mettront en place les moyens pour **réaliser des projets** de mise en valeur de leurs points forts : préservation de « l'arc vert » (continuité de parcs et jardins de l'agglomération), espace de loisirs autour de l'eau, reconquête des bords de Marne...

### 4 . Protéger l'espace agricole

---

La commune veut assurer la **protection de l'espace agricole**. Le plan local d'urbanisme protégera donc l'espace agricole de tout mitage.

### 5 . Protéger l'espace naturel

---

- Les élus veulent protéger les **espaces naturels** : vallée du Rutel, boisements de l'Épinette, coteaux boisés, espaces paysagers situés en ville (jardins, bosquets...), ...
- Ils veulent également inscrire la prise en compte de l'environnement à l'intérieur des projets d'urbanisation : inscrire l'urbanisation future dans une **trame verte** permettant une bonne insertion dans le site (traitement végétal des franges, plantation le long des voies, ...), favoriser la construction de bâtiments bioclimatiques et permettre l'utilisation des énergies renouvelables, inciter au recueil des eaux pluviales, ...

### 6 . Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager

---

Les élus souhaitent préserver les **ensembles bâtis et paysagers** les plus remarquables de leur territoire :

- mise en valeur du canal de l'Ourcq,
- projet de réhabilitation du domaine du baron Pelet, parc et bâti,
- repérage des belles demeures et de leurs jardins, ...

### 7 . Prendre en compte les risques

---

Le plan local d'urbanisme prendra en compte les **risques naturels** (inondation, anciennes carrières... ), les **risques technologiques** de façon à assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme prendra aussi en compte la sécurité routière.

\*\*\*\*\*



Commune de

# Villenoy

(Seine-et-Marne)

## 2<sup>e</sup> modification du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 15 juillet 1981  
1<sup>er</sup> révision approuvée le 18 avril 1988  
2<sup>e</sup> révision approuvée le 8 mars 2002,

Plu prescrit le 21 mars 2008, arrêté le 15 décembre  
2010 et approuvé le 12 janvier 2012  
1<sup>ère</sup> modification approuvée le 8 avril 2013

2<sup>e</sup> modification approuvée le 23 novembre 2016



Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 23 novembre 2016  
approuvant la modification n° 2 du plan  
local d'urbanisme de la commune de  
Villenoy

Le maire,  
Michel Venries

## Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

16 novembre 2016

Phase :

Approbation

# 2b

Mairie de Villenoy, 4, rue de la Marne (77124)  
tél : 01 60 09 82 45/ fax : 01 60 44 06 52 courriel : mairie.villenoy@wanadoo.fr  
Service urbanisme, 73 rue Aristide-Briand Tél : 01 60 09 64 87  
urbanisme.villenoy@orange.fr

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Avertissement : les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité (et non de conformité). En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

## **1 – Secteur Sadi-Carnot (du n° 21 au n° 27 rue Sadi-Carnot)**

### **1.1 – Contexte**

La zone à urbaniser Sadi-Carnot s'inscrit dans une zone d'urbanisation à dominante résidentielle.

La cessation de l'activité de l'entreprise *Galanor* qui exerçait sur une partie de ces terrains, présente une opportunité intéressante de requalification du site. Il s'agit en partie d'une opération de renouvellement urbain.

Le projet prévoit des constructions principalement à usage d'habitat et d'activités, bureaux, services ou commerces, ainsi qu'un équipement public.

### **1.2 – Enjeux et objectifs**

Ce site présente des atouts urbains et paysagers incontestables : un quartier tranquille proche du centre-ville ayant conservé un aspect champêtre et bénéficiant de la présence du canal de l'Ourcq.

Les principaux enjeux de cette opération sont de réaliser une urbanisation de qualité s'inscrivant harmonieusement dans le quartier, préservant l'environnement et le paysage et favorisant la mixité sociale en diversifiant l'habitat.

### **1.3 - Dispositions portant sur l'aménagement**

#### **Les affectations**

Cette zone à urbaniser comporte 2 secteurs : le secteur 1AUa étant destiné à un habitat plus dense, le secteur 1AUb étant destiné à des logements unifamiliaux moins denses.

#### **La composition**

Les accès se feront sur la rue Sadi Carnot. Un aménagement de carrefour sera nécessaire pour assurer une desserte dans de bonnes conditions de sécurité. Le nouvel aménagement devra prendre en compte le stationnement, la fluidité de la circulation et la réduction de la vitesse conformément au document graphique annexé

Il faudra autant que possible éviter l'aspect banal de lotissement : aucune parcelle ne tournera le dos à l'espace public mais lui présentera au contraire sa façade principale, de façon à donner un aspect soigné aux nouveaux quartiers. Les constructions devront respecter les principes d'épannelage (c'est-à-dire une forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain) et comporteront au plus 4 niveaux (R+3) dans les parties basses du côté du canal de l'Ourcq et au plus 2 niveaux (R+1) sur la partie haute côté rue Sadi-Carnot.

La composition du projet d'aménagement devra prendre en compte la typologie urbaine existante. En outre, le secteur Sadi Carnot doit être la transition entre l'habitat pavillonnaire de la rue Sadi Carnot et l'habitat collectif de la Chaussée de Paris.

**L'environnement**

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales s'effectuera par noues et fossés plutôt que par tuyaux. Les constructions devront être orientées préférentiellement de façon à profiter au maximum de l'exposition solaire et à limiter les ombres portées sur les habitations des voisins.

**Le paysage**

Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme devront être dans la mesure du possible préservés. L'inscription des bâtiments dans leur environnement bâti devra être soigneusement étudiée notamment par la hauteur établie en rapport avec les constructions avoisinantes et en fonction du relief.

Les espaces publics (places, rues, aires de jeux et de stationnement) devront être traités avec soin. Un traitement donnera aux voies internes et côté rue Sadi-Carnot un caractère paysager qui devrait aussi renforcer la sécurité routière. Une bande de 5 m non aedificandi sera réservée au bord du canal de l'Ourcq pour accueillir les réseaux. De plus, une bande paysagère piétonne d'une largeur de 5m permettra de rejoindre les berges du canal de l'Ourcq conformément au document graphique.

# Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement  
et de  
Programmation

Schéma d'orientation  
Sadi Carnot

Département :  
SEINE-ET-MARNE

Commune :  
VILLENY

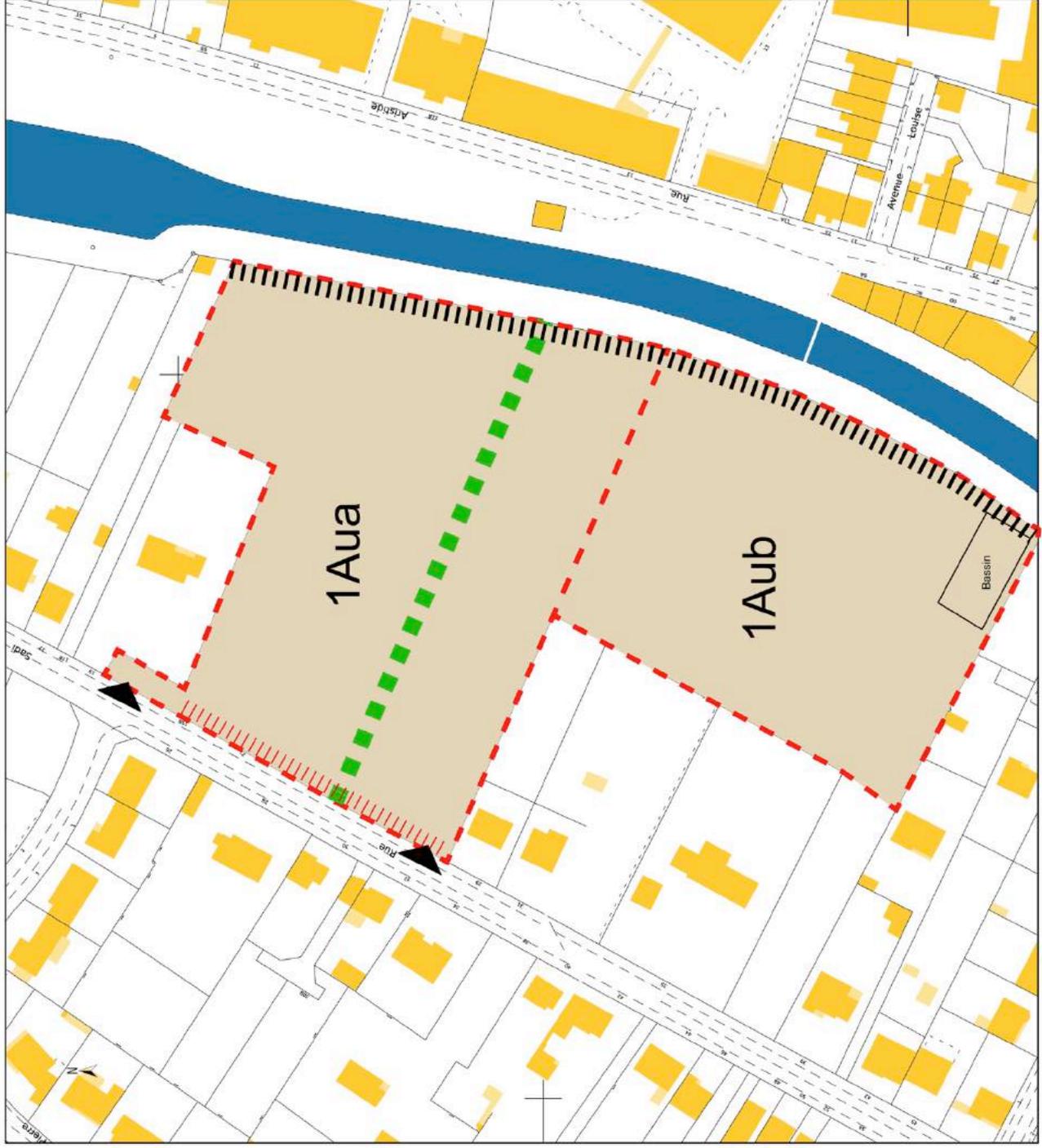
Février 2013

## Légende :

-  : bande paysagère piétonne
-  : retrait par rapport à la voie publique
-  : bande non aedificandi paysagée réservée aux réseaux
-  : accès véhicule
-  : limite de zonage

Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000

Commune de Villenoy  
Service Urbanisme  
73 rue Aristide Briand  
77124 Villenoy  
01-60-09-64-87  
urbanisme.villenoy@orange.fr



## 2 – Secteur rue Aristide-Briand nord (n° 14, n° 34 et n° 40, voir extraits du cadastre ci-après)

### 2.1 – Contexte

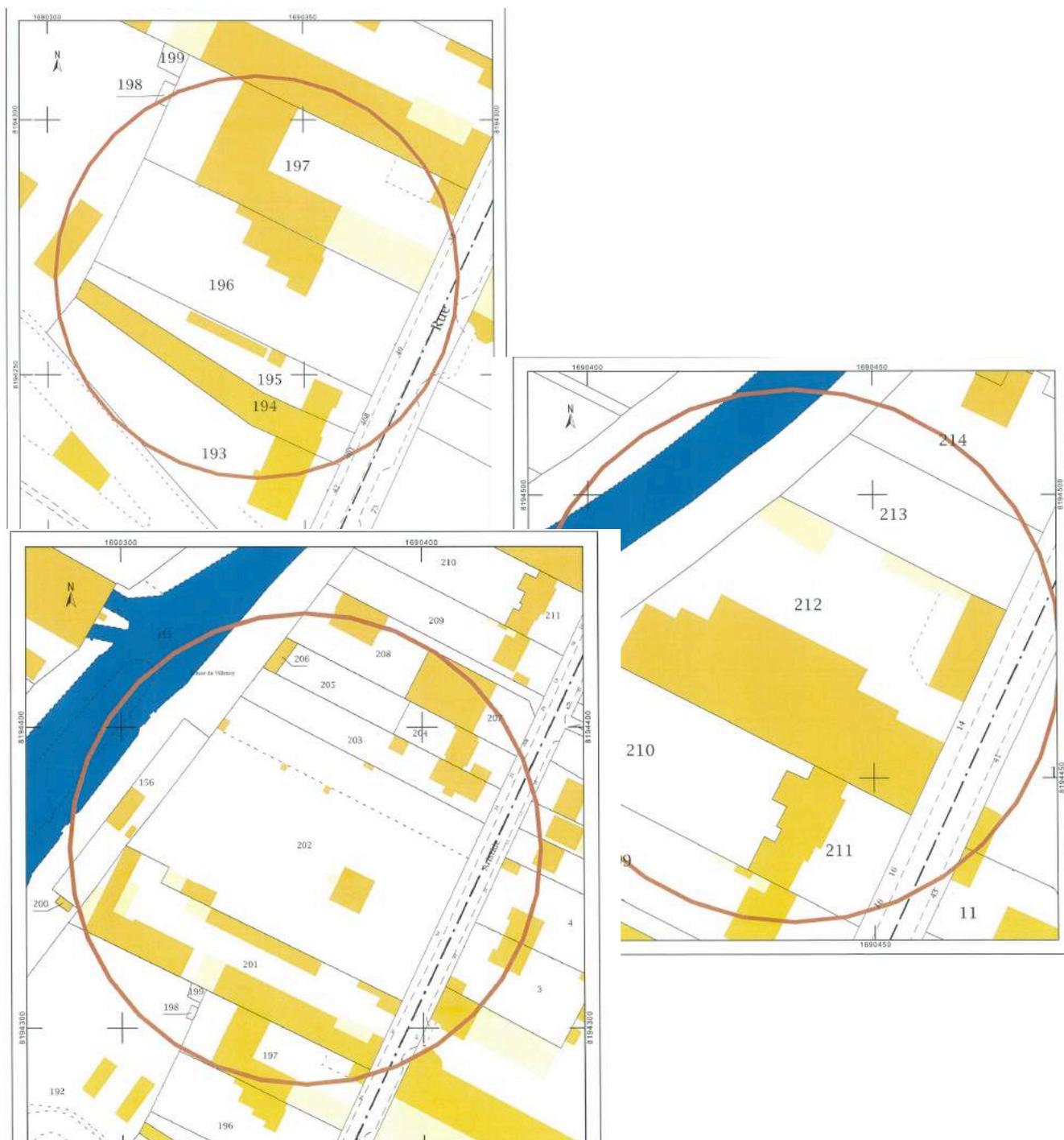
L'urbanisation actuelle de la rue Aristide-Briand s'est faite autour d'activités et présente aujourd'hui une mixité d'usage, habitat et activités économiques mêlées, ces dernières tendant à laisser la place à de l'habitat.

Ce petit secteur à urbaniser rue Aristide-Briand correspond ainsi à une opération de renouvellement urbain.

### 2.2 – Enjeux et objectifs

L'objectif de cette opération de renouvellement urbain est de convertir et requalifier ce secteur en réalisant une opération d'habitat sur la parcelle.

*Ci-dessous à gauche, le 40 rue A.-Briand, à droite le 14 et au-dessous à gauche le 34*



### **3. Secteur de La Maillette / Parmentier (voir extrait du plan cadastral joint)**

#### **3.1 – Contexte**

L'îlot de la Maillette est composé d'un tissu mixte comprenant des pavillons, du logement collectif et des bâtiments d'activités. Le cœur de cet îlot n'est pas urbanisé. Cette unité foncière profite d'une bonne situation : d'une part, le terrain situé sur les coteaux permet d'avoir une vue dégagée sur le reste de la ville ; d'autre part, l'accès rapide à la Rd 5 met les futures habitations à proximité immédiate du pôle économique que représente le parc d'activités du pays de Meaux.

Une opération d'habitat mixte (individuel et collectif) est projetée sur ce secteur.

#### **3.2 – Enjeux et objectifs**

##### **Sécurité et circulation :**

L'accès s'opérera uniquement par la rue Parmentier (en face de la rue des Vignes). Aucune sortie n'est autorisée sur la Rd 5. Le carrefour sera sécurisé.

L'opération projetée pourra prévoir des cheminements doux pour traverser ce cœur d'îlot permettant de rejoindre le parc d'activité du Pays de Meaux.

L'objectif de cette opération de renouvellement urbain est de convertir et requalifier ce secteur en réalisant une éventuelle opération d'habitat sur ces parcelles avec un minimum de 25 % de logements sociaux (Loi ALUR et SRU).

##### **Les affectations**

L'opération projetée devra prévoir de l'habitat individuel et de l'habitat collectif.

##### **Qualité paysagère :**

Préserver les vues depuis la Rd 5 et à l'intérieur de l'îlot. Les constructions doivent s'adapter à la pente et respecter le principe d'épannelage suivant : une forme simplifiée des masses et volumes bâtis constitutifs du tissu urbain avec une préférence pour de petites unités bâties évitant l'effet de « barre ».

Mettre en place une bande paysagère autour des constructions existantes pour créer une zone tampon ; cette bande pourra être de largeur variable, adaptée à l'existant, l'essentiel étant de préserver l'intimité des jardins existants et de limiter les vues plongeantes vers les fonds voisins.

Les constructions situées rue Parmentier devront être implantées en recul au moins égal à celui des constructions existantes.

##### **Environnement :**

Le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales s'effectuera par noues et fossés plutôt que par tuyaux. Les constructions devront être orientées préférentiellement de façon à profiter au maximum de l'exposition solaire et à limiter les ombres portées sur les habitations des voisins

*page suivante, schéma du Secteur de la Maillette / Parmentier*

Orientations :

-  : préserver les vues
-  : espace de plantations
-  : cheminement doux
-  : mise en sécurité du carrefour
-  : limite du secteur
-  : retrait p/r à la rue

Echelle d'édition : 1/1000

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la Maillette

Département : SEINE-ET-MARNE  
Commune : VILLENROY  
Section : AE  
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2012 Ministère de l'Économie et des Finances

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER  
21 Place de l'Europe Cité administrative 77337  
77337 MEAUX CEDEX  
tél. 01 64 35 32 36 - fax 01 64 33 12 04  
odif.meaux@dgfip.finances.gouv.fr  
Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastre.gouv.fr



## 4. Secteur de la rue de l'Arquebuse (du n° 13 au n° 19, voir extrait du plan cadastral joint)

### 4.1 Contexte

Ce site présente des atouts urbains et paysagers incontestables : un quartier tranquille proche du centre ville ayant conservé un aspect champêtre et bénéficiant de la présence du canal de l'Ourcq.

La rue de l'Arquebuse est composée d'un tissu mixte comprenant des logements individuels sous forme de pavillons, de logement collectif et d'un bâtiment d'activité.

Compte tenu des grandes unités foncières situées dans cette rue, celles-ci pouvant éventuellement se libérer pour la réalisation d'ensembles d'habitat collectifs, ce secteur est soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

### 4.2 – Enjeux et objectifs

L'objectif de cette opération est d'encadrer le renouvellement urbain : tout en préservant l'environnement et le paysage et en favorisant la mixité sociale en diversifiant l'habitat, il s'agit d'encadrer la conversion de ce secteur par une éventuelle opération d'habitat.

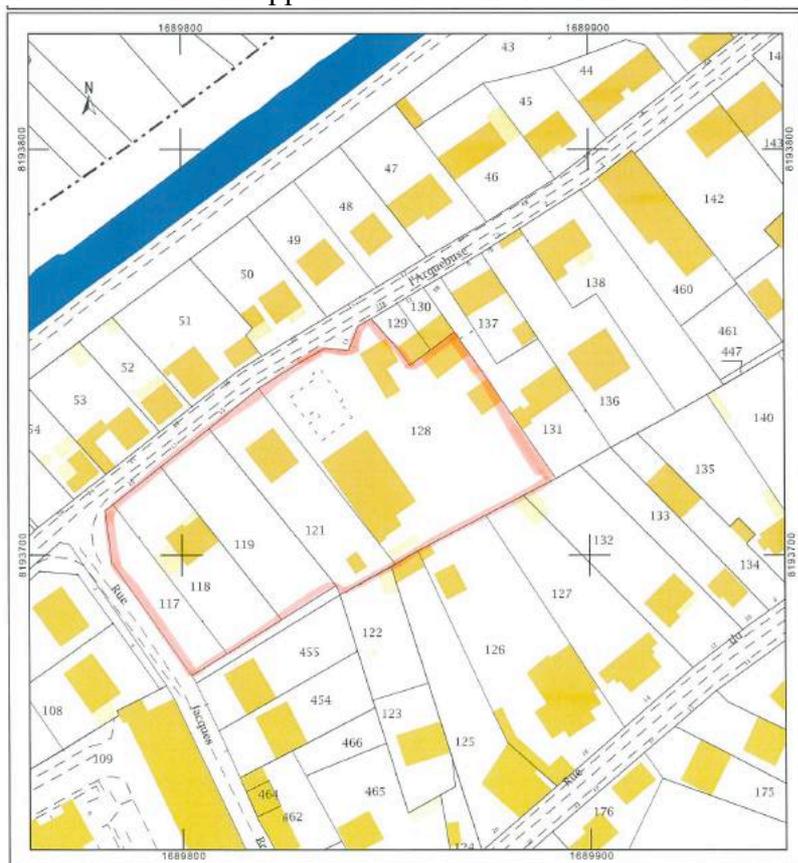
#### Les affectations

Il sera construit un minimum de 25 % de logements sociaux sur ce secteur.

### 4.3 – Dispositions portant sur l'aménagement

Un aménagement de carrefour sera nécessaire pour assurer une desserte dans de bonnes conditions de sécurité ; le nouvel aménagement devra prendre en compte le stationnement, la fluidité de la circulation et la réduction de la vitesse.

Il faudra éviter l'aspect banal de lotissement : les constructions présenteront leur façade principale côté rue de l'Arquebuse, de façon à donner un aspect soigné au quartier nouveau. L'inscription des futures constructions dans leur environnement bâti devra être soigneusement étudiée notamment par la hauteur établie en rapport avec les constructions avoisinantes et en fonction du relief.



Les constructions devront être orientées préférentiellement de façon à profiter au maximum de l'exposition solaire et à limiter les ombres portées sur les habitations voisines.

Les espaces publics (voie piétonne, espace collectif, aires de jeux, de stationnement...) devront être traités avec soin.

## **5 – Secteur rue Thiers**

### **5.1 – Contexte**

Les terrains situés 41 rue Thiers, objet de l'orientation d'aménagement et de programmation, sont situés en centre ville. Le projet prendra en considération cette situation en s'intégrant au site. Il tiendra compte, également, de la pente du terrain, de la proximité de la voie ferrée et du square George-Brassens, très arboré. Il devra aussi tenir compte de l'école toute proche ainsi que les habitations mitoyennes.

### **5.2 – Enjeux et objectifs**

#### **Les affectations**

Le terrain devra supporter la construction de 60 à 70 logements qui devront être constitués d'une majorité de logements locatifs sociaux ainsi que de 8 à 10 maisons en PSLA.

Compte tenu de sa situation à proximité des services et des commerces, l'opération devra affirmer une vocation intergénérationnelle notamment en accueillant des personnes âgées et en proposant des services adaptés.

#### **La composition**

Les logements devront être répartis en plusieurs bâtiments.

Les maisons de ville (location/accession) offriront des jardinets. Des bâtiments intermédiaires n'excédant pas R+2+C permettront une gradation de volume vers un bâtiment plus important à disposer en fond de terrain pour que son impact soit limité : la pente naturelle, puisque le point bas est au fond du terrain, l'intégrera sans difficulté.

Les bâtiments collectifs seront composés de logements destinés à des jeunes ménages comme à des personnes âgées ; ils exploiteront eux aussi la pente de terrain vers la voie ferrée et la Marne pour être moins perçus de la rue, la différence de niveau entre haut et bas du terrain équivalant à peu près à un étage.

En plus de stationnement de surface il sera réalisé des stationnements en souterrain ou en semi enterré ou les deux.

Les circulations notamment automobiles seront correctement dimensionnées : aires de recul suffisantes, rayons de giration réalistes...

#### **Le paysage**

Les volumes bâtis seront disposés sur le terrain de façon progressive, les plus bas vers la rue Thiers, les plus élevés côté Marne.

Les circulations intérieures, piétonnes et automobiles, seront traitées de façon harmonieuse et sobre ; les arbres en fond de parcelle seront conservés dans la mesure du possible. Des plantations et des circulations piétonnes seront aménagées de façon simple et solide en utilisant des matériaux durables et de bonne qualité, en privilégiant les surfaces perméables.

Les jardins privatifs seront fermés par des clôtures de bonne tenue.

La végétation à planter –arbres, arbustes, haies, grimpances– sera choisie en fonction de sa taille adulte de façon à éviter toute opération d'élagage ultérieure et tout désordre aux bâtiments comme aux espaces collectifs.

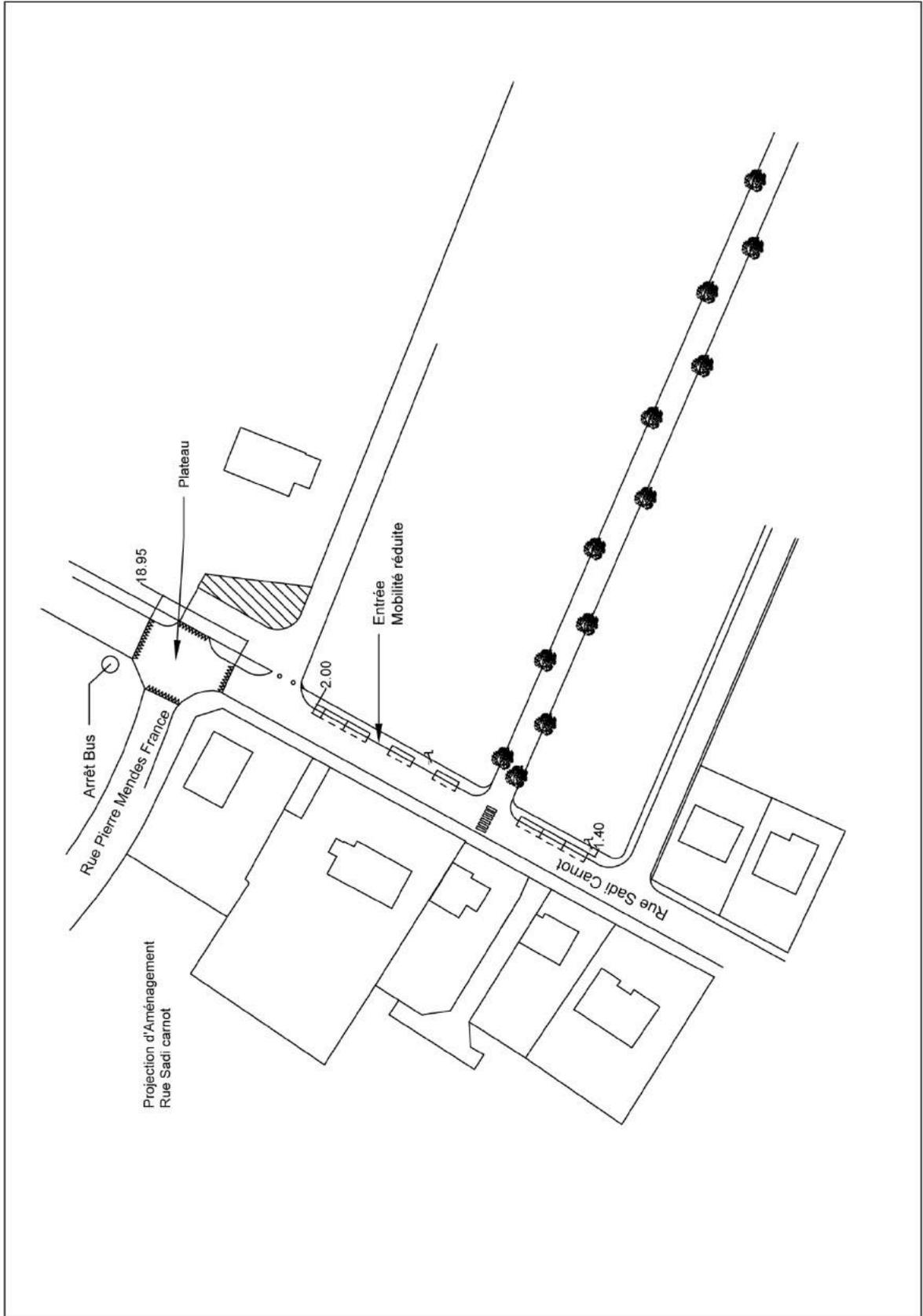
Les végétaux plantés sur le domaine collectif seront tous défendus par des bornes, des potelets, des barrières de belle facture, résistants et adaptés à leur fonction.

*page suivante, situation du Secteur de la rue Thiers*



## **ANNEXE 1 :**

### **Projection de l'aménagement des carrefours rue Sadi-Carnot**



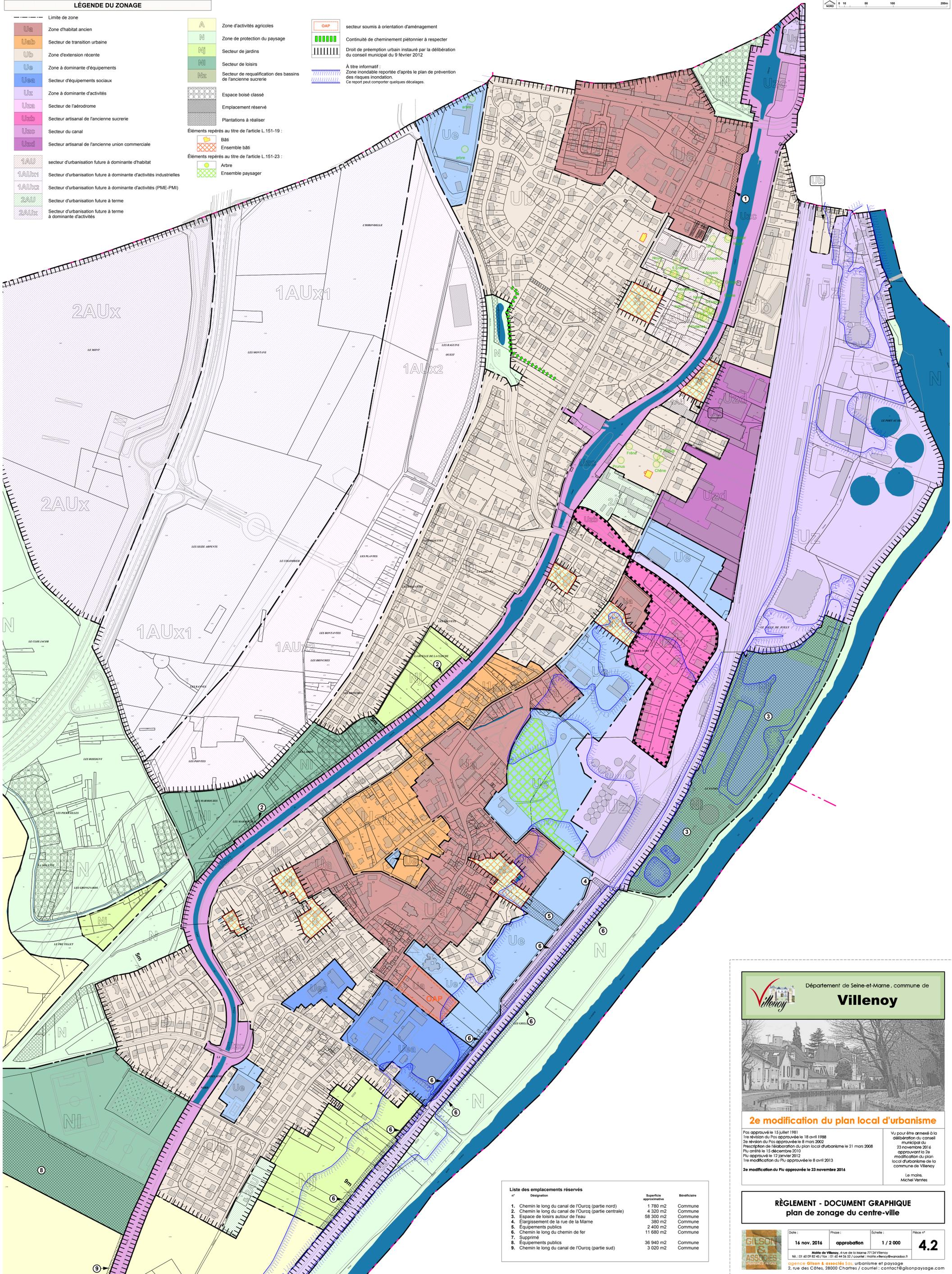
\*\*\*\*\*

**LÉGENDE DU ZONAGE**

- Limite de zone
- Zone d'habitat ancien
  - Secteur de transition urbaine
  - Zone d'extension récente
  - Zone à dominante d'équipements
  - Secteur d'équipements sociaux
  - Zone à dominante d'activités
  - Secteur de l'aérodrome
  - Secteur artisanal de l'ancienne sucrerie
  - Secteur du canal
  - Secteur artisanal de l'ancienne union commerciale
  - secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
  - Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles
  - Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités (PME-PMI)
  - Secteur d'urbanisation future à terme
  - Secteur d'urbanisation future à terme à dominante d'activités

- Zone d'activités agricoles
- Zone de protection du paysage
- Secteur de jardins
- Secteur de loisirs
- Secteur de requalification des bassins de l'ancienne sucrerie
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé
- Plantations à réaliser
- Bâti
- Ensemble bâti
- Arbres
- Ensemble paysager

- secteur soumis à orientation d'aménagement
- Continuité de cheminement piétonnier à respecter
- Droit de préemption urbain instauré par la délibération du conseil municipal du 9 février 2012
- À titre informatif : Zone inondable reportée d'après le plan de prévention des risques inondation. Ce report peut comporter quelques décalages.



**Liste des emplacements réservés**

n°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Chemin le long du canal de l'Ouroq (partie nord)	1 780 m <sup>2</sup>	Commune
2.	Chemin le long du canal de l'Ouroq (partie centrale)	4 320 m <sup>2</sup>	Commune
3.	Espace de loisirs autour de l'eau	58 300 m <sup>2</sup>	Commune
4.	Équipement de la rue de la Marne	380 m <sup>2</sup>	Commune
5.	Équipements publics	2 400 m <sup>2</sup>	Commune
6.	Chemin le long du chemin de fer	11 680 m <sup>2</sup>	Commune
7.	Supprimé		
8.	Équipements publics	36 940 m <sup>2</sup>	Commune
9.	Chemin le long du canal de l'Ouroq (partie sud)	3 020 m <sup>2</sup>	Commune

Département de Seine-et-Marne, commune de

## Villenoy

**2e modification du plan local d'urbanisme**

Pos approuvé le 15 juillet 1981  
1re révision du Pos approuvée le 18 avril 1988  
2e révision du Pos approuvée le 8 mars 2002  
Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 21 mars 2008  
Plu arrêté le 15 décembre 2010  
Plu approuvé le 12 janvier 2012  
1re modification du Plu approuvée le 8 avril 2013  
2e modification du Plu approuvée le 23 novembre 2016

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016 approuvant la 2e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Villenoy  
Le maire,  
Michel Verites

---

**RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE**  
plan de zonage du centre-ville

Date : 16 nov. 2016
Phase : approbation
Echelle : 1 / 2 000
Plan n°

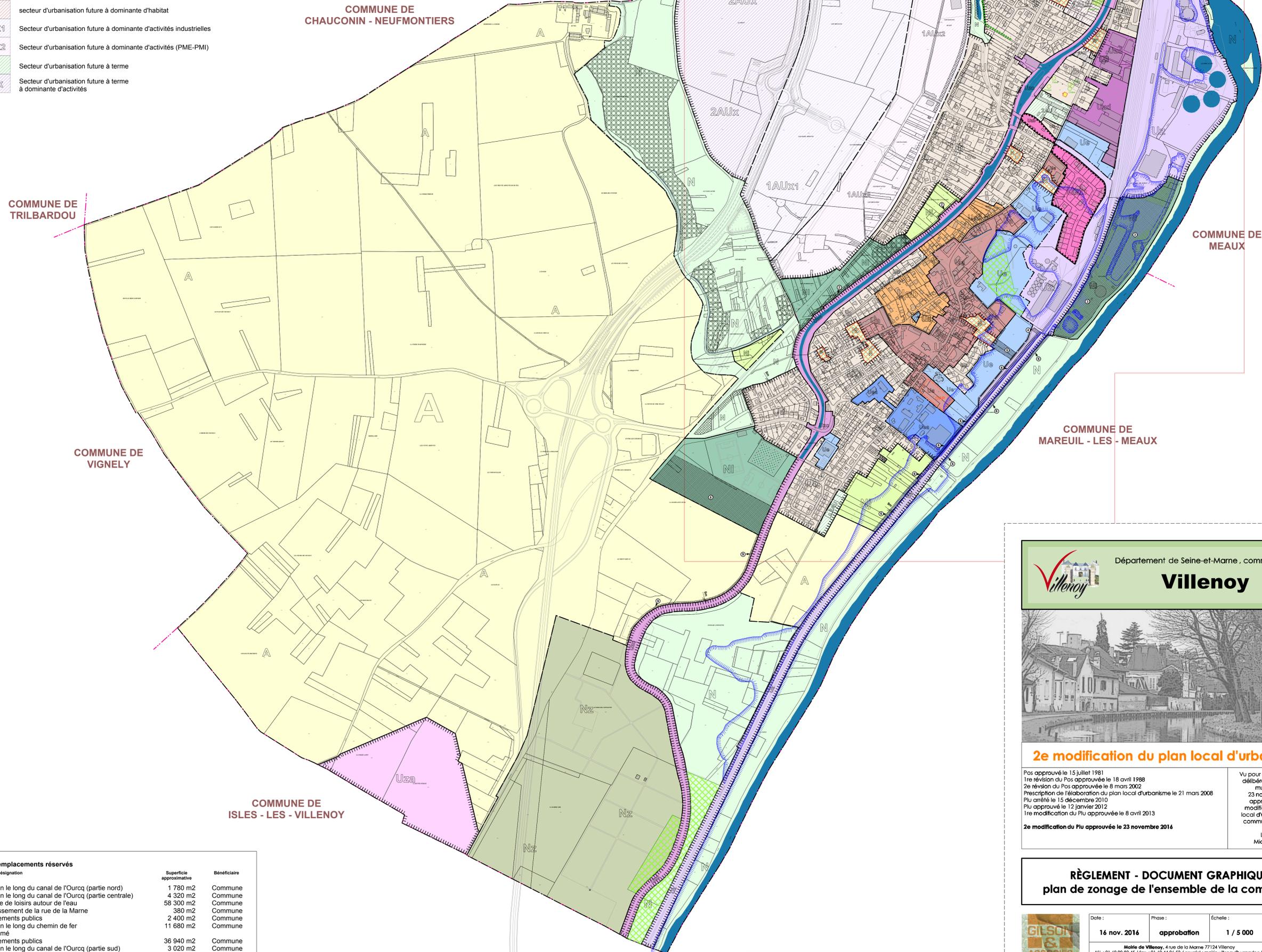
Mairie de Villenoy, 4 rue de la Marne 77124 Villenoy  
tél. : 01 60 09 82 45 / fax : 01 60 44 04 52 / courriel : mairie.villenoy@wanadoo.fr  
agence Gilson & associés Sas, urbanisme et paysage  
2, rue des Côtés, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

4.2

LÉGENDE DU ZONAGE

- Limite de zone
- Ua** Zone d'habitat ancien
- Uab** Secteur de transition urbaine
- Ub** Zone d'extension récente
- Ue** Zone à dominante d'équipements
- Uea** Secteur d'équipements sociaux
- Uz** Zone à dominante d'activités
- Uza** Secteur de l'aérodrome
- Uzd** Secteur artisanal de l'ancienne sucrerie
- Uzc** Secteur du canal
- Uzd** Secteur artisanal de l'ancienne union commerciale
- 1AU** secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
- 1AUx1** Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles
- 1AUx2** Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités (PME-PMI)
- 2AU** Secteur d'urbanisation future à terme
- 2AUx** Secteur d'urbanisation future à terme à dominante d'activités

- Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 :
- Bâti
  - Ensemble bâti
- Éléments repérés au titre de l'article L.151-23 :
- Arbre
  - Ensemble paysager
  - OAP** secteur soumis à orientation d'aménagement
  - Continuité de cheminement piétonnier à respecter
  - Droit de préemption urbain instauré par la délibération du conseil municipal du 9 février 2012
- À titre informatif :  
Zone inondable reportée d'après le plan de prévention des risques inondation.  
Ce report peut comporter quelques décalages.



Liste des emplacements réservés

n°	Designation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1.	Chemin le long du canal de l'Ourcq (partie nord)	1 780 m2	Commune
2.	Chemin le long du canal de l'Ourcq (partie centrale)	4 320 m2	Commune
3.	Espace de loisirs autour de l'eau	58 300 m2	Commune
4.	Élargissement de la rue de la Marne	380 m2	Commune
5.	Équipements publics	2 400 m2	Commune
6.	Chemin le long du chemin de fer	11 680 m2	Commune
7.	Supprimé		
8.	Équipements publics	36 940 m2	Commune
9.	Chemin le long du canal de l'Ourcq (partie sud)	3 020 m2	Commune

Département de Seine-et-Marne, commune de

## Villenoy

**2e modification du plan local d'urbanisme**

Pos approuvé le 15 juillet 1981  
1re révision du Pos approuvée le 18 avril 1988  
2e révision du Pos approuvée le 8 mars 2002  
Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 21 mars 2008  
Plu arrêté le 15 décembre 2010  
1re modification du Plu approuvée le 12 janvier 2012  
2e modification du Plu approuvée le 8 avril 2013  
**2e modification du Plu approuvée le 23 novembre 2016**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016 approuvant la 2e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Villenoy

Le maire,  
Michel Verriès

**RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE**  
**plan de zonage de l'ensemble de la commune**

Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
16 nov. 2016	approbation	1 / 5 000	<b>4.1</b>

Mairie de Villenoy, 4 rue de la Marne 77124 Villenoy  
Mél. : 01 60 09 92 45 / fax : 01 60 44 06 92 / courriel : mairie.villenoy@wanadoo.fr

agence **GILSON & ASSOCIÉS S.A.S.** urbanisme et paysage  
2, rue des Côtés, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com



**LÉGENDE DES CONTRAINTES**

-  Zone de bruit
- Périmètre de protection des silos
- Niveau de préconisation :
  -  emprise foncière du site
  -  zone 20 mb : effets indirects par bris de vitres
  -  zone d'éloignement forfaitaire minimal
  -  zone 50 mb : effets irréversibles
  -  zone 140 mb : premiers effets létaux
  -  zone 200 mb : effets létaux significatifs
  -  autre périmètre

Le territoire communal est intégralement concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n° 70-1 du 2 janvier 1970

COMMUNE DE TRILBARDOU

COMMUNE DE VIGNELY

COMMUNE DE ISLES - LES - VILLENY

COMMUNE DE CHAUCONIN - NEUFMONTIERS

COMMUNE DE CHAUCONIN - NEUFMONTIERS

COMMUNE DE MEAUX

COMMUNE DE MEAUX

COMMUNE DE MAREUJ - LES - MEAUX

Département de Seine-et-Marne, commune de **Villerois**



**2e modification du plan local d'urbanisme**

Pos approuvé le 15 juillet 1981  
 1re révision du Pos approuvée le 18 avril 1988  
 2e révision du Pos approuvée le 8 mars 2002  
 Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 21 mars 2008  
 Plu arrêté le 15 décembre 2010  
 Plu approuvé le 12 janvier 2012  
 1re modification du Plu approuvée le 8 avril 2013  
**2e modification du Plu approuvée le 23 novembre 2016**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016 approuvant la 2e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Villerois

Le maire,  
 Michel Venries

**PLAN DES CONTRAINTES**

	Date :	Phase :	Échelle :	Pièce n°
	16 nov. 2016	approbation	1 / 5 000	<b>6.4</b>

Mairie de Villerois, 4 rue de la Marne 77124 Villerois  
 Tél. : 01 60 09 82 45 / fax : 01 60 44 06 52 / courriel : maire.villerois@wanadoo.fr  
 agence Gilson & Associés Sas, urbanisme et paysage  
 2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

