



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](mailto:mairie.villenoy@wanadoo.fr)

Service urbanisme, 73 rue Aristide-Briand Tél : 01 60 09 64 87

[urbanisme.villenoy@orange.fr](mailto: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. Du 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 villenoienne 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.

\*\*\*\*\*