



## PLAN LOCAL D'URBANISME

*Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2025*

**3.**

### PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



**Villenoy**

# Avant-propos



## LE CONTENU DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal.

Établi en prenant en compte le diagnostic, il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. [...]

# Introduction



La commune de Villenoy est située en Seine-et-Marne, à une cinquantaine de kilomètres de Paris, dans la vallée de la Marne, et à une quarantaine de kilomètres de l'aéroport de Roissy. Villenoy fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux.

La commune est contigüe de la ville de Meaux. La Marne constitue la limite Est du territoire communal. Ce dernier est traversé par le canal de l'Ourcq, la RD 5 et la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg. Villenoy est une commune marquée par **un environnement riche et une identité rurale affirmée**.

Fort de ce cadre de vie de qualité, les enjeux pour l'avenir s'articulent autour de la pérennisation de ses identités et de son développement vertueux pour faire de Villenoy **une ville accessible, chaleureuse et accueillante**.

Le projet d'aménagement et de développement du territoire communal s'articule autour de deux axes complémentaires:

- **Une ambition environnementale transversale** axée non seulement sur le cadre de vie mais aussi actrice d'une ville durable mettant en œuvre tous les leviers existants et à créer pour intégrer les enjeux imposés par le réchauffement climatique et la préservation du cadre de vie,
- **Une évolution qualitative, maîtrisée et ciblée** de la commune au service de ses habitants.

La **préservation du cadre de vie** passe en premier lieu par une **sauvegarde des terres agricoles et naturelles** existantes du territoire.

**L'objectif de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers porté par le PADD est fixé à zéro hectare.**

La préservation du cadre de vie nécessite la **protection des quartiers d'habitat existants**, en maîtrisant leur évolution pour conserver leurs caractéristiques urbaines et paysagères.

En complément et en cohérence avec les enjeux de préservation, il est nécessaire de veiller à **l'évolution qualitative et ciblée** de la commune. Les potentialités d'évolution doivent pouvoir se mettre en œuvre non pas dans une logique arithmétique de densification mais, au contraire, dans celle d'une **évolution porteuse des enjeux d'un développement durable**.

Le parti d'aménagement de la commune s'appuie sur **l'arc vert** qui se développera dans un premier temps de la Maison des artistes vers l'abri conique jusqu'à l'espace de permaculture, puis jusqu'au stade de football. Cet arc vert a vocation à être à la fois **un lien vert traversant la commune** mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et accueillante, ouverte à toutes et tous.

## **AXE 1.**

Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain

## AXE 1

### Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain



#### Maîtriser l'évolution urbaine et les caractéristiques des quartiers

Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.

Adapter l'urbanisme au contexte urbain en tenant compte notamment de la capacité des équipements publics et des réseaux, de l'offre de stationnement, de transports, de la dimension des rues, de la largeur des trottoirs pour faciliter les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite...

Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources.

Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier :

- Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;

- Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation



- Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune

Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.



## AXE 1

### Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain



Préserver voire développer les trames verte, bleue, noire et brune

Encourager la diversification des pratiques agricoles



Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.

Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation.

Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT.

Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.

Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée.

Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.

Conforter les corridors écologiques identifiés.

Veiller à lutter contre les pollutions lumineuses pour protéger la biodiversité nocturne (la trame noire).

Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).

Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO.

Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...)

Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.

Identifier les sujets végétaux à protéger notamment les arbres remarquables.

Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...).



## AXE 1

**Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain**



### Lutter contre le réchauffement climatique en multipliant les modes d'intervention

Favoriser la **réhabilitation** énergétique et thermique des bâtiments.

Faciliter la mise en œuvre et le développement des **énergies renouvelables** (géothermie, panneaux solaires, biomasse, ...).

Engager des **projets d'aménagement plus vertueux**, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social.



## AXE 1

**Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain**



**Valoriser le patrimoine bâti et naturel existant, caractéristiques de l'identité villenoienne**

**Préserver l'harmonie existante du centre-ville** entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat.

**Identifier les éléments bâtis** présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales.

**Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local** (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi **le patrimoine industriel** lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.

**Préserver l'harmonie du paysage** urbain et naturel.

**Préserver les vues remarquables** notamment sur le grand paysage.



## AXE 1

**Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain**



**Développer les espaces de loisirs et de détente pour le bien-être des habitants de tous âges**

Constituer l'**arc vert** qui a vocation à être à la fois un **lien vert traversant la commune** mais aussi un **lieu commun pour tous les habitants**, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.

Développer les **sites de loisirs** de type aires de jeux dédiées aux enfants.

**Aménager les bords de Marne** pour favoriser et encourager les loisirs de type promenade.

**Favoriser les liens intergénérationnels** grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée.

**Permettre le développement de l'offre en loisirs** pour les séniors.

**Mettre en place des jardins partagés** sur le territoire communal.



# AXE 1

Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain

## Cartographie de l'axe



**NB :** L'arc vert sera ajouté une fois qu'on aura la localisation précise.

-  Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation diffuse afin de conserver leurs caractéristiques
-  Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune et envisager le débusage du ru de Rutel
-  Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an
-  Préserver les zones humides avérées sur l'ensemble du territoire
-  Préserver l'harmonie existante du centre-ville, assurer la préservation de ses caractéristiques spécifiques, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé dans ce secteur
-  Conforter les corridors écologiques identifiés
-  Renforcer le cœur de ville et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au Nord de la commune : place Foch – rue Thiers – rue du Général de Gaulle
-  Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès...)
-  Encourager la diversification des pratiques agricoles
-  Aménager les bords de Marne pour favoriser et encourager les loisirs de type promenade
-  Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.
-  Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO

## **AXE 2.**

Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.

## AXE 2

**Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.**



### Répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de réseaux techniques liés

Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

Poursuivre les efforts entrepris par la commune pour atteindre 25% de logements sociaux locatifs (LLS) notamment dans le cadre des nouveaux programmes de logements.

Favoriser la mixité sociale au sein des résidences.

Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

Poursuivre l'enfouissement des réseaux.

Maintenir la qualité du service en matière de numérique (fibre optique...).



## AXE 2

### Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.



#### Maintenir et développer l'offre en équipements, commerces et services

Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants.

Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.

Développer des aires de jeux pour enfants.

Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.



Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville.

Développer le circuit court commercial



Promouvoir une ville inclusive, notamment pour les seniors et les personnes en situation de handicap.

Améliorer l'offre de soins des habitants :

- Favoriser l'implantation de médecins ;
- Conforter le pôle médical existant

Mettre en œuvre le projet d'extension du cimetière.



## AXE 2

**Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.**



### Faire de Villenoy une ville accessible, chaleureuse et bienveillante

Maintenir l'offre de transports en commun entre Villenoy et la gare de Meaux.

Rendre l'accès à la gare de Meaux accessible aux personnes à mobilité réduite.

Soutenir l'amélioration des dessertes de transport vers les pôles d'attractivité (Marne-la-Vallée et Roissy).

Adapter le niveau de service de transport (offre de bus, navettes internes) pour répondre aux besoins des personnes âgées (courses alimentaires, accès aux services, loisirs...).

Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés, créer des points d'attache pour les vélos.

Prioriser le développement d'espaces publics respectueux de tous les modes de déplacement par différentes mesures (zones partagées, voie à sens unique, politique de stationnement, ...).



## AXE 2

**Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.**



**Permettre de développer les activités économiques existantes tout en favorisant le circuit court**

**Maintenir les activités économiques existantes.**

**Développer les activités économiques au sein des ZAE** tout en limitant la consommation des espaces.

**Encadrer et limiter le développement des activités engendrant des nuisances** pour la population et l'environnement.



**Encourager les créations d'entreprises et favoriser les entreprises créatrices d'emploi local** et qui mobilisent peu les transports routiers.

**Promouvoir le développement de l'économie sociale et solidaire** sur le territoire.

**Favoriser les synergies économiques sur le territoire** en permettant des complémentarités entre les activités.

**Développer les entreprises** qui utilisent et renforcent les circuits courts.

**Développer l'hébergement hôtelier touristique** tout en encadrant les pratiques induites par les applications internet.

**Favoriser les activités professionnelles à domicile.**

**Inciter l'implantation d'une auberge-restaurant** dans des anciennes demeures ayant des caractéristiques bâties remarquables.

**Encourager l'économie résidentielle au service de la population** : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.

**Favoriser les entreprises et le développement de l'élevage non-intensif** qui peut être intégré aux circuits courts via notamment la cuisine centrale.



## AXE 2

Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.

### Cartographie de l'axe



-  Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune
-  Améliorer l'offre de soins des habitants en confortant le pôle médical.
-  Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires
-  Mettre en œuvre le projet d'extension du cimetière
-  Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville
-  Maintenir l'offre de transports en commun entre Villenoy et la gare de Meaux (*localisation indicative*)
-  Rendre l'accès à la gare de Meaux accessible aux personnes à mobilité réduite.
-  Maintenir les activités économiques existantes
-  Inciter l'implantation d'une auberge-restaurant dans des anciennes demeures ayant des caractéristiques bâties remarquables.