



## PLAN LOCAL D'URBANISME

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

4.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Villenoy

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## Préambule :

Les OAP et leur contenu : Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est défini à l'article L. 151.6 du code de l'urbanisme.

Les OAP sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, préserver ou aménager.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

## Les thématiques et secteurs retenus :

### Les OAP thématiques :

**OAP Environnement:** une nature en ville à renforcer et à protéger. En outre, la volonté est de limiter l'impact des risques naturels et technologiques sur le territoire.

### Les OAP sectorielles :

1. OAP 29-41 rue Aristide Briand
2. OAP 34-42 rue Aristide Briand
3. OAP Rue de l'Arquebuse
4. OAP Cœur de ville
5. OAP Secteur Emile Zola
6. OAP Espace 1871

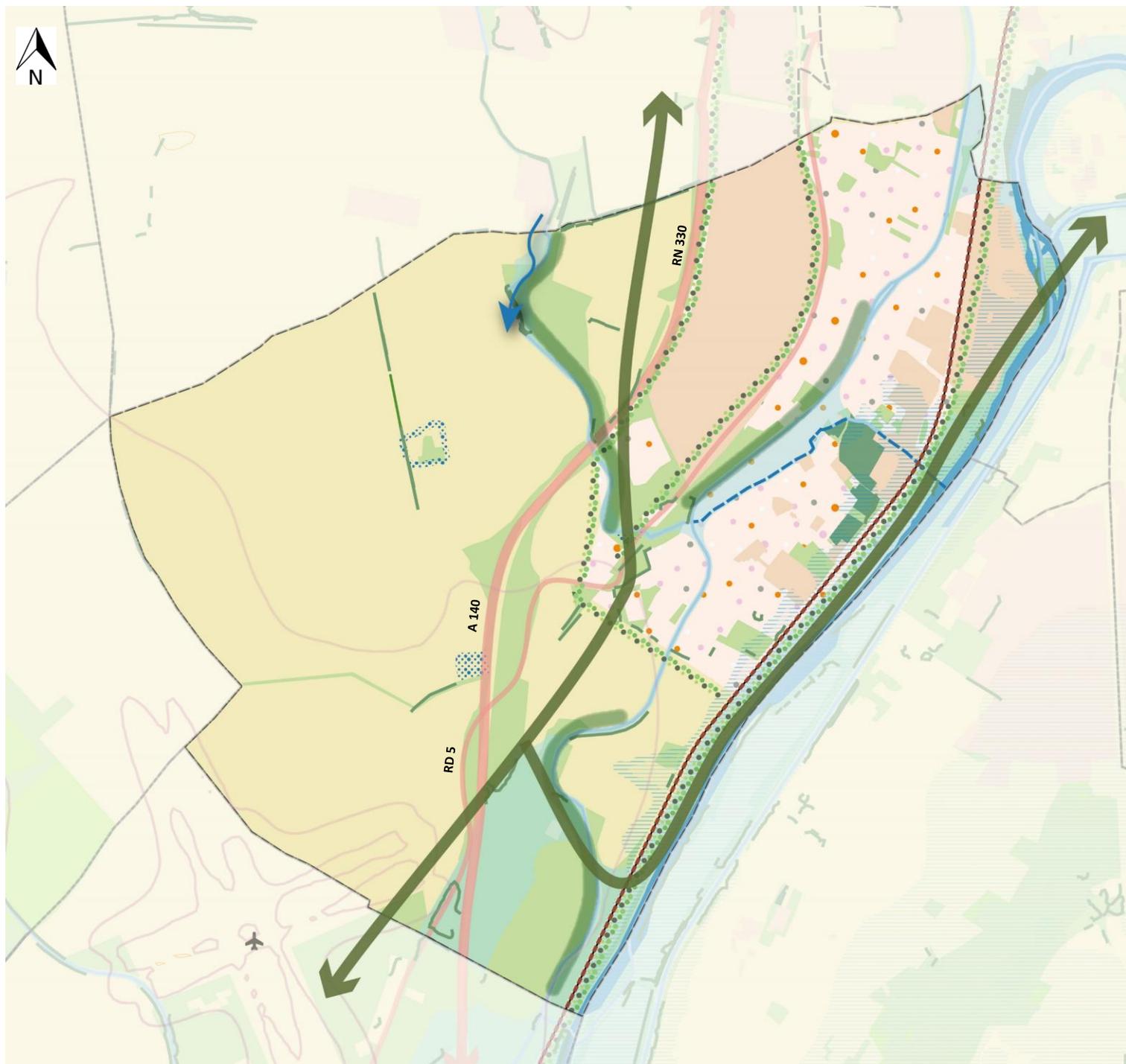
## Carte de localisation :



# OAP THÉMATIQUE

## OAP THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT

### OAP GRAPHIQUE



#### Repères cartographiques

- Voie ferrée
- Routes
- Aérodrome

## OAP THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT

### LÉGENDE

#### I. Préserver les espaces naturels existants

-  Préserver les réservoirs de biodiversité
-  Maintenir la continuité des terres agricoles pour conserver leurs fonctionnalités
-  Protéger les espaces boisés, notamment le long des cours d'eau
-  Protéger les haies existantes
-  Conforter les corridors écologiques identifiés
-  Protéger les zones humides avérées

#### II. Développer la nature en ville

-  Préserver dans la mesure du possible la végétation des espaces urbanisés et agir sur les zones imperméabilisées pour lutter contre les îlots de chaleur
-  Optimiser les zones d'activités pour favoriser la production d'ENR et limiter l'imperméabilisation des sols
-  Préserver ou créer des lisières, comme transition entre les milieux agricoles et urbains, et le long des axes de communication structurants

#### III. Tout en la préservant des risques du territoire

-  Prendre en compte le risque inondation et les prescriptions du PPRI
-  Préserver dans la mesure du possible les liaisons douces le long du canal de l'Ourcq et mieux cultiver aux abords du ru de Rutel afin de limiter les rejets de produits phytosanitaires
-  Prendre en compte les nuisances sonores (Plan d'Exposition au Bruit)
-  Garantir des aménagements qui ne font pas obstacle ou agissent en faveur du bon écoulement de la trame bleue
-  Prendre en compte le risque de ruissellement du ru de Rutel
-  Prendre en compte le ru busé dans les projets d'aménagement en perspective de sa potentielle réouverture

## OAP THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT

### PRESERVATION DE LA TRAME NOIRE ET DE LUTTE CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE :

À l'instar des continuités écologiques qui ont été envisagées essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression.

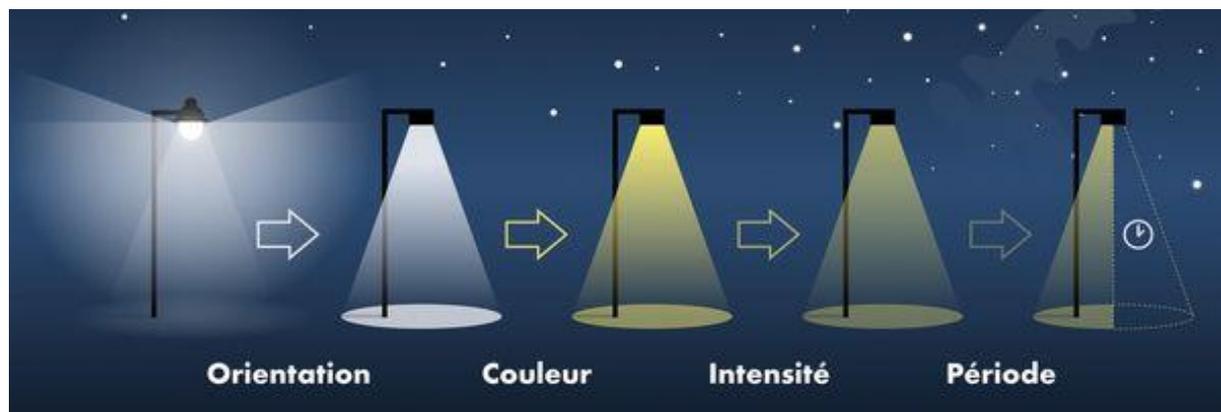
Selon l'Office française de la biodiversité (OFB), il existe deux types de fragmentation :

- La fragmentation résultant de l'attraction empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils sont attirés puis piégés ;
- La fragmentation résultant de la répulsion empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils s'en tiennent à distance par un mécanisme d'évitement de la lumière.

Dans ce cadre, l'OAP Environnement prend en compte la trame noire pour favoriser la biodiversité nocturne et améliorer la visibilité de la voûte céleste.

Les recommandations pour prendre en compte la pollution lumineuse sont les suivantes :

1. Tendre vers la réduction de la quantité et les temps d'éclairage nocturne sur les secteurs et activités propices, comme le tissu résidentiel, pavillonnaire ainsi que pour les commerces, activités et publicités tout en garantissant la sécurité publique. En particulier sur les secteurs résidentiels et sur les terres agricoles afin de favoriser la biodiversité nocturne, la visibilité du ciel et les économies d'énergies.
2. Dans le cadre du renouvellement des éclairages publics ainsi que pour les nouveaux aménagements, prioriser :
  - Des éclairages orientés vers le sol, la plus ciblée et la moins diffuse possible
  - Une intensité lumineuse le plus faible possible
  - Un spectre lumineux priorisant les couleurs chaudes
  - Un espacement des candélabres le plus large et des hauteurs sur mâts la plus basse possible.
  - Une réduction du temps d'éclairage lorsqu'elle ne remet pas en cause la sécurité publique



*Principes d'éclairage pour la réduction de la pollution lumineuse nocturne (ASCEN)*

# OAP SECTORIELLES

## OAP SECTORIELLES

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES ECRITES

**Les orientations générales écrites sont transversales et s'appliquent pour toutes les OAP sectorielles.**

- **Limitier les nuisances sonores, olfactives et l'exposition aux pollutions :**

Les sites de projet sont limitrophes à un ou plusieurs axes routiers ou infrastructures ferroviaires qui engendrent des nuisances pour les habitants. L'aménageur devra les prendre en compte par des mesures de limitation des nuisances. Ces mesures de limitation peuvent passer par une végétalisation des abords des axes à forte circulation, l'implantation des bâtiments, un recul plus important par rapport à la voie, le choix des matériaux, la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique... etc. **D'une manière générale, le projet devra viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68 dB (A) sur 24h.**

- **La gestion des eaux pluviales :**

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Il est ainsi fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques.

A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

- **La lutte antivectorielle :**

La ponte des œufs et le développement des larves de moustiques ont lieu dans des zones d'eau stagnante peu profonde. Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments et l'aménagement d'espaces verts dont certains aménagements peuvent être propices au développement de gîtes larvaires. **L'aménageur devra porter une réflexion sur les moyens de limiter au maximum la création d'eau stagnante.**

Ces mesures peuvent être les suivantes : évacuation gravitaire des toits terrasses et interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu rural peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale sans décantation et couverts (limitation des regards à grille), etc. Une attention doit également être portée pendant les phases de chantier pour éviter la création d'eau stagnante.

## OAP SECTORIELLES

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES ÉCRITES

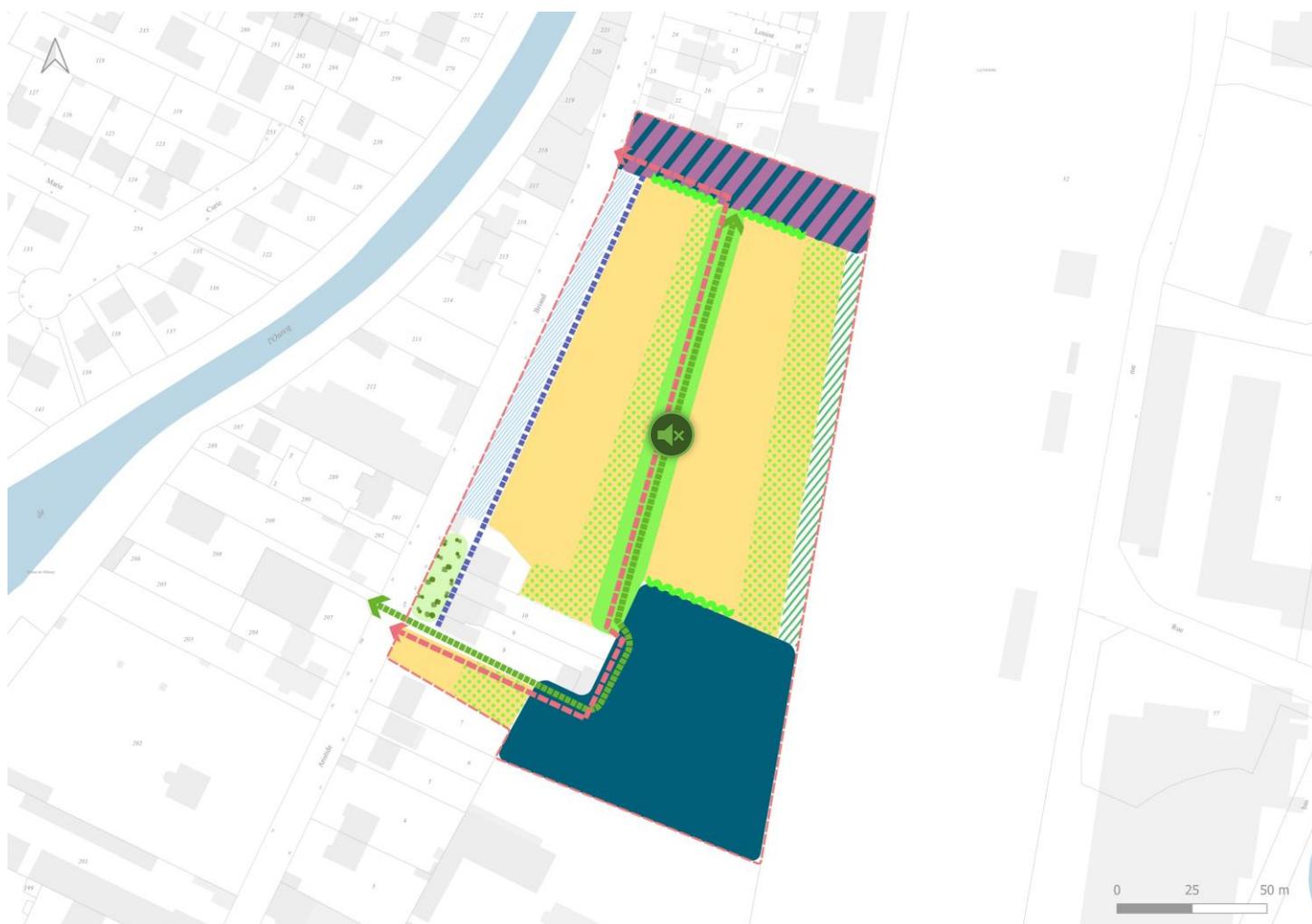
**Les orientations générales écrites sont transversales et s'appliquent pour toutes les OAP sectorielles.**

- **Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles:**

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). Les projets devront mettre en place des dispositifs en faveur de la prise en compte de ce risque par notamment des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, la disposition optimale des ouvertures et accès des pièces en sous-sol de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface n'inondent pas les pièces en sous-sol...

## OAP SECTORIELLE : 29 – 41 RUE ARISTIDE BRIAND

### OAP GRAPHIQUE



**Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide** identifié par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place.

**Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté** pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

**Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes.** Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

## OAP SECTORIELLE : 29 – 41 RUE ARISTIDE BRIAND

### LÉGENDE



Développer l'offre d'équipements (maison médicale), de commerces et services (boulangerie, épicerie...) à proximité de la gare avec une hauteur de R+1 max



Développer une nouvelle offre en logement avec de l'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une hauteur de R+1+C max



Préserver les jardins privatifs en fond de parcelle existants



Privilégier les jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer des zones tampons entre les nouveaux logements et les axes de transport existants ou futurs



Traiter les lisières entre les espaces d'habitat et les autres espaces urbains (équipements, activités...) pour limiter les nuisances sonores et visuelles



Favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune avec un projet de résidence intergénérationnelle d'une hauteur de R+3 max



Implanter une frange paysagère entre la voie ferrée et les espaces d'habitat pour notamment limiter les nuisances sonores

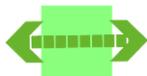
#### Limiter les nuisances liées au bruit et à la pollution :



par le retrait des futures constructions et la reconstitution d'un front bâti



par l'élargissement de l'espace public



Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité avec principe d'accès depuis le chemin rural du Noyer Notre Dame (localisation indicative)



Principe d'accès aux voitures (localisation indicative)



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (voie ferrée).

## OAP SECTORIELLE : 34 – 42 RUE ARISTIDE BRIAND

### OAP GRAPHIQUE ET LEGENDE

Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide identifié par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)



Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation de la zone concernée est annexée au PLU.

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Préserver et valoriser les espaces verts existants   |   | Protéger le patrimoine bâti existant   |
|  | Végétaliser les bords du canal   |  | Axe de desserte existant   |
|  | Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité   |  | Principe d'accès aux futures constructions (localisation indicative)   |
|  | Créer une perméabilité au sein du site de projet en réalisant un accès entre la rue Aristide Briand et le Canal. Cet accès doit faire l'objet d'un traitement paysager et permettre la constitution d'une continuité écologique. | Limiter les nuisances liées au bruit et à la pollution :                             |  |
|  | Créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat collectif (environ 45 logements) d'une hauteur de R+1+C/R+2 maximum  |  | par le retrait des futures constructions et la reconstitution d'un front bâti  |
|  |  |   | Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privés des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique. |

## OAP SECTORIELLE : RUE DE L'ARQUEBUSE

### OAP GRAPHIQUE

Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide identifié par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place.

**Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave.** Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.



## OAP SECTORIELLE : RUE DE L'ARQUEBUSE

### LÉGENDE



Créer une transition végétalisée de 10 mètres minimum entre le Ru et les futures constructions



Implanter les jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer un cœur d'îlot vert

Créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat individuel :



Créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat individuel/intermédiaire d'une hauteur de R+1+C maximum



Aménager des espaces de stationnement perméables



Préserver les abords du Ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture



Créer un nouvel accès depuis la rue Jacques Brel (localisation indicative)



Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité



Principe de percées visuelles



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.



## OAP SECTORIELLE : CŒUR DE VILLE

### LÉGENDE



Protéger et conforter les commerces existants



Conserver la continuité architecturale des maisons de maître



Préserver les maisons de maître existantes



Créer un nouveau front bâti le long du nouvel alignement



Préserver les caractéristiques de l'habitat individuel pavillonnaire



Principe d'implantation bâti avec des constructions de type maisons de ville



Conserver les caractéristiques des constructions existantes avec un principe d'implantation des jardins en front de rue



Cœur d'ilots vert à préserver



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.

## OAP SECTORIELLE : SECTEUR EMILE ZOLA

### OAP GRAPHIQUE



**Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide** identifié par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place.

**Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave.** Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

## OAP SECTORIELLE : SECTEUR EMILE ZOLA

### LÉGENDE



Conforter les équipements existants et mettre en œuvre le projet de désimperméabilisation de la cour de l'école



Permettre l'extension de l'école



Conforter l'habitat individuel et les jardins privés



Conserver la continuité architecturale des maisons de maîtres



Réaménager la voie par un élargissement de l'espace public



Conserver le front urbain existant



Veiller à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions par un traitement des lisières adapté



Préserver les abords du Ru pour anticiper sa potentielle réouverture

Préserver le patrimoine bâti :



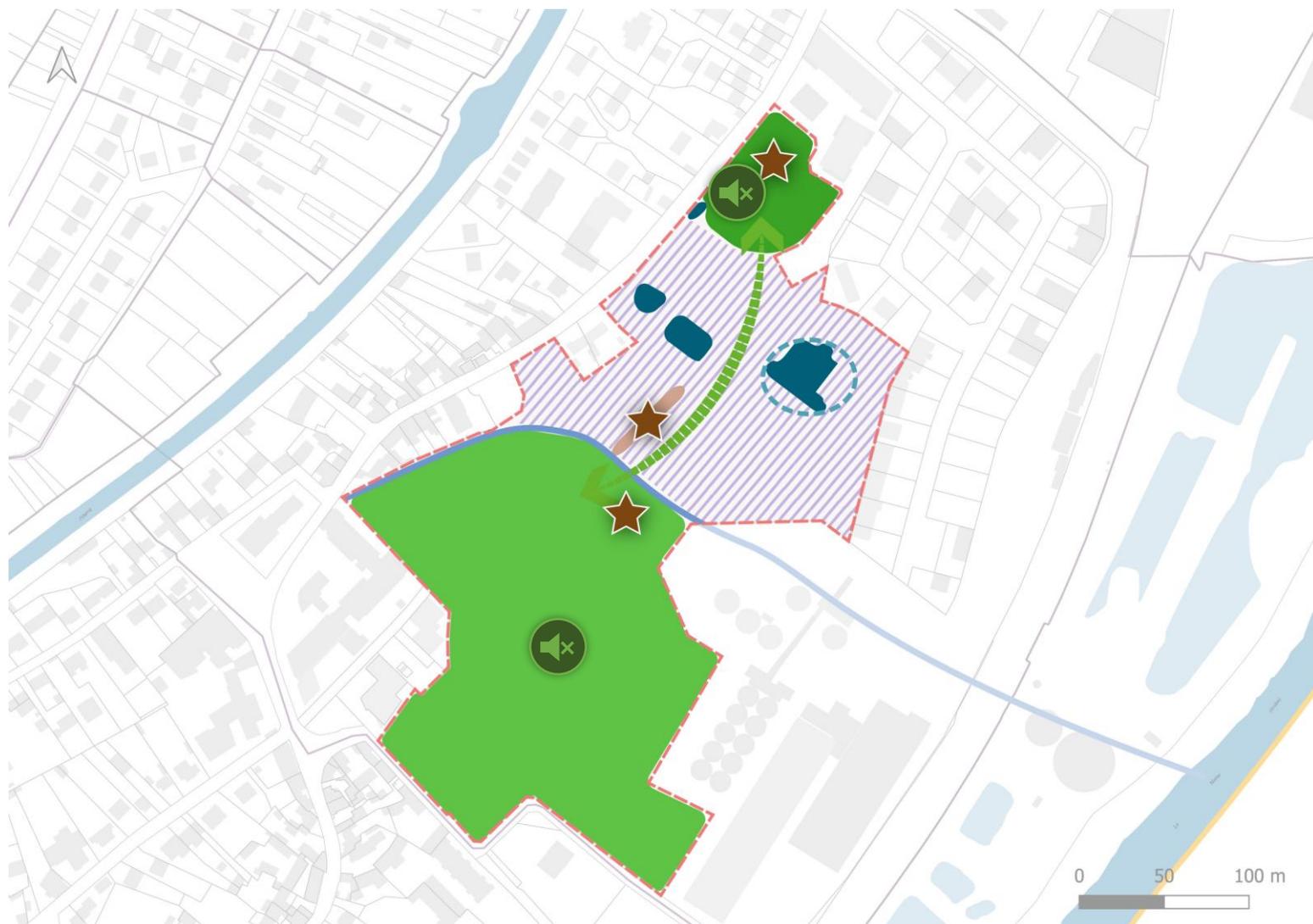
Mur ancien à préserver



Préserver les bâtiments remarquables

## OAP SECTORIELLE : ESPACE 1871

### OAP GRAPHIQUE



**Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide** identifié par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place.

**De plus, le périmètre de l'OAP est concerné par le PPRI.** Tout projet d'aménagement au sein d'une zone réglementaire du PPRI devra prendre en compte cette servitude.

**Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave.** Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

## OAP SECTORIELLE : ESPACE 1871

### LÉGENDE



Requalifier et végétaliser l'espace public



Conforter les équipements existants



Créer un espace vert public accessible à tous



Permettre l'extension de l'espace 1871 dans le respect du PPRI



Protéger le patrimoine remarquable



Préserver et conforter les espaces verts existants



Principe de continuité écologique à créer entre les espaces verts



Valoriser la trame bleue et notamment le ru de Rutel



Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.