



PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Bilan de la concertation



Villenoy

SOMMAIRE

Introduction.....	3
1/ Les modalités de concertation.....	4
2/ La mise en œuvre de la concertation.....	5
3/ Conclusion.....	20
4/ Annexes.....	21

INTRODUCTION

Par délibération en date du 27 mars 2019, le conseil municipal de la commune de Villenoy a prescrit la **révision du Plan Local d'Urbanisme** sur l'intégralité du territoire communal.

À cette occasion et conformément aux articles L.103-2 à 6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants.

Cette délibération du Conseil municipal a précisé les modalités de la concertation suivantes :

- **Moyens d'informations :**
 - Une exposition temporaire/permanente à la mairie
 - Des panneaux d'affichage
 - Articles dans le bulletin municipal et le site de la ville
 - Affichage de la délibération pendant toute la durée de la procédure
- **Moyens d'expression :**
 - 2 forums avant le débat sur les orientations du PADD
 - 1 adresse mail dédiée
 - Un registre pour recueillir les observations du public

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de développement communal.

À ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- avec la population dans le cadre de la concertation
- avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- avec les Personnes Publiques (Etat, Région, Département, Communauté d'agglomération, Communes voisines, chambres consulaires,...) qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet (des réunions et ateliers ont d'ailleurs eu lieu aux grandes phases du projet afin de présenter les avancées du projet et recueillir les avis des participants).

1/ LES MODALITES DE CONCERTATION

Les modalités effectives de la concertation avec les habitants ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude.

Les modalités de la diffusion de l'information étaient les suivantes :

- Mise en ligne en 2022 sur le nouveau site internet de la ville d'un **formulaire de contact** pour pouvoir faire remonter toute remarque ou observation au service urbanisme.
- **Mise en ligne des documents du PLU** actualisés sur le site internet
- Mise en place d'une **adresse mail dédiée** : revisionplu@villeroys.fr créée le 15/11/2022 pour recueillir les contributions des habitants
- Mise en place d'un **registre de concertation** ouvert au service Urbanisme à partir du 15 mai 2019

Les modalités de la participation étaient les suivantes :

- **La tenue, les 17 mai et 15 juin 2019 de deux forums** : un premier forum de présentation des principaux enjeux de la révision du PLU et d'éléments-clefs de diagnostic ; un deuxième forum sur le PADD, qui avait pour objectif de présenter les principales thématiques du PADD.
- **La diffusion d'un questionnaire de diagnostic**, au format papier, lors des forums permettant de comprendre la manière dont vivent les Villerois au-delà des données techniques, et de comprendre leurs attentes. Le questionnaire était également mis à disposition du public en Mairie.
- La tenue, entre le 23 avril 2024 et le 8 janvier 2025, de **11 ateliers pour l'écriture des OAP et du dispositif réglementaire** qui associaient à la fois des élus et des habitants.
- **La tenue, le 20 janvier 2025, d'une réunion publique**, dont l'objectif était de présenter les grands objectifs inscrits dans le PADD et la traduction des enjeux du PADD dans le dispositif réglementaire. Cette réunion a également permis d'organiser des temps d'échanges.

Ces différents événements et supports ont permis de mettre en place une concertation en deux temps qui avait pour objectif d'écouter les habitants dans un premier temps, puis de les informer :

1/ Un projet nourri et enrichi par les contributions des habitants :

Dans un premier temps, il s'agissait d'identifier les aspirations des habitants pour l'avenir de la ville. En effet, l'objectif était, à travers l'organisation des forums PADD et la présence du registre à la mairie, de faire remonter les attentes des habitants sur les différentes thématiques traitées dans le PLU.

2/ Une traduction réglementaire du projet ajustée suite à la présentation en réunion publique :

Dans un second temps, les habitants ont été invités à réagir sur la traduction du projet exprimée dans le PADD. Cela s'est fait notamment lors de la réunion publique du 20 janvier 2025, puis par les contributions directes, qui ont également permis de traiter des demandes plus personnelles.

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les forums

A. Déroulement

Le deuxième forum s'est déroulé à la Mairie de Villenoy, le vendredi 15 juin 2019. Il avait pour but de **présenter le PADD et ses grandes orientations par thématiques**. Il s'agissait également de présenter les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU (SDRIF, SRCE, PDUIF, etc.). Enfin, la cartographie générale du PADD a été proposée aux participants.

Neuf panneaux d'exposition étaient également disposés dans la salle pour permettre aux participants de mieux appréhender les orientations du PADD.

Ce deuxième forum a également permis de faire un retour sur la concertation qui avait été réalisée lors du premier forum PADD.

Au cours de ces deux forums, des fiches de contribution ont été mises à disposition pour celles qui nécessitaient un développement plus important.

Les grandes orientations du PADD par thématique

Les mobilités

STATIONNEMENT :

- Veiller à assurer des places de stationnement suffisantes pour les nouvelles constructions afin d'éviter le report des voitures sur la voie publique.

LIAISONS DOUCES :

- Créer des axes piétons et vélos et développer les circulations douces vers les polarités : centre-ville, pôle d'équipements et gare de Meaux via la Marne.
- Améliorer les espaces publics afin de sécuriser les déplacements.

TRANSPORTS :

- Soutenir le développement de l'offre de transport en commun (bus).
- Faciliter l'organisation d'un pédibus pour le trajet des enfants vers l'école.

MOBILITÉS ALTERNATIVES :

- Promouvoir les véhicules à énergie propre (installation de bornes de rechargement sur l'espace public).

Extrait du support de présentation : orientation pour la thématique mobilités

Cartographie générale du PADD

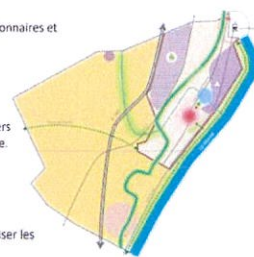
Le logement et l'aménagement

Préserver l'identité et la physionomie des quartiers pavillonnaires et l'esprit « village » de la commune.

Centralité de la Gare

Rééquilibrer le développement du territoire communal vers le centre-ville pour favoriser son attractivité et la vie locale. Conforter les commerces existants et redynamiser le centre-ville en améliorant son attractivité.

travailler avec la ville de Meaux ou la CAPM pour harmoniser les constructions de l'entrée de ville depuis Meaux



Extrait du support de présentation : cartographie par thématique (logement et aménagement)

PLU Villenoy les orientations du PADD

Les équipements

Repositionnement géographique du pôle d'équipements pour favoriser une meilleure accessibilité (piétonnerie, en voiture) avec notamment la création d'une nouvelle offre de stationnement et de déplacements sécurisés.

Garantir l'évolution des équipements publics notamment pour prendre en compte le développement de la population (salle d'adolescence, école maternelle, crèche, etc.).

Les mobilités

Garantir des places de stationnement suffisantes pour les nouvelles constructions afin d'éviter le report des voitures sur la voie publique.

Créer des axes piétons et vélos et développer les circulations douces vers les polarités : centre-ville, pôle d'équipements et gare de Meaux via la Marne.

Améliorer les espaces publics afin de sécuriser les déplacements.

Soutenir le développement de l'offre de transport en commun (bus).

Faciliter l'organisation d'un pédibus pour le trajet des enfants vers l'école.

Promouvoir les véhicules à énergie propre (installation de bornes de rechargement sur l'espace public).

Les commerces et services

Conforter les commerces existants et redynamiser le centre-ville en améliorant son attractivité.

Veiller à maintenir et conforter une offre de service diversifiée.

PLU Villenoy les orientations du PADD

L'environnement naturel et agricole

Conforter le cadre de vie communautaire autour des trois éléments majeurs qui sont la Marne, le canal de l'Ouine et le ru de Rueil.

Préserver les éléments constitutifs de la nature en ville (jardins, arbres d'alignement, alignements d'arbres, parcs et squares, espaces verts de résidents, abords du canal de l'Ouine et du ru de Rueil), supports de biodiversité.

Préserver les espaces agricoles tout en permettant pour une diversification des cultures et une baisse de l'utilisation des produits phytosanitaires, en particulier à proximité des habitations.

Travailler avec la Ville de Paris pour le ruisseau en valant des berges du canal de l'Ouine.

Travailler avec la ville de Meaux ou la CAPM pour harmoniser les constructions de l'entrée de ville depuis Meaux.

Le patrimoine

Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (maisons, maisons remarquables, etc.).

Aménager les plans de la Marne pour renforcer la réputation des lieux habités (Bancs, bords, etc.).

Identifier et protéger les arbres remarquables.

Les loisirs

Soutenir l'aménagement d'une zone de loisir pour les habitants et les visiteurs.

Aménager une zone de loisirs en lien avec les axes de transport (piétons, vélos).

Développer une zone de loisirs et les équipements publics de la section et le parc du Bassin Robert. Développer cette zone jusqu'au bord de la Marne (à partir du parking de la Mairie).

PLU Villenoy la carte générale du PADD

Le logement et l'aménagement

Préserver l'identité et la physionomie des quartiers pavillonnaires et l'esprit « village » de la commune.

Centralité de la Gare

Rééquilibrer le développement du territoire communal vers le centre-ville pour favoriser son attractivité et la vie locale.

Conforter les commerces existants et redynamiser le centre-ville en améliorant son attractivité.

Travailler avec la ville de Meaux ou la CAPM pour harmoniser les constructions de l'entrée de ville depuis Meaux.

Les mobilités

Soutenir le développement de l'offre de transport en commun (bus).

Faciliter l'organisation d'un pédibus pour le trajet des enfants vers l'école.

Promouvoir les véhicules à énergie propre (installation de bornes de rechargement sur l'espace public).

Les équipements

Repositionnement du pôle d'équipements pour favoriser une meilleure accessibilité (piétonnerie, en voiture). Garantir l'évolution des équipements publics notamment pour prendre en compte le développement de la population (salle d'adolescence, école maternelle, crèche, etc.).

L'environnement naturel et agricole

Conforter le cadre de vie communautaire autour des trois éléments majeurs (Marne, canal de l'Ouine et ru de Rueil).

Préserver les éléments constitutifs de la nature en ville (jardins, arbres d'alignement, alignements d'arbres, parcs et squares, espaces verts de résidents, abords du canal de l'Ouine et du ru de Rueil), supports de biodiversité.

Préserver les espaces agricoles tout en permettant pour une diversification des cultures et une baisse de l'utilisation des produits phytosanitaires, en particulier à proximité des habitations.

L'activité économique

Assurer le maintien et le développement d'activités économiques et d'emplois sur le territoire communal.

Intervenir pour permettre une meilleure qualité paysagère du Parc d'Arbres du Parc de Meaux (Bancs).

Réguler le secteur des entreprises de la rue André Bréard.

Veiller à la bonne intégration du projet terrain tout en évitant les risques et nuisances.

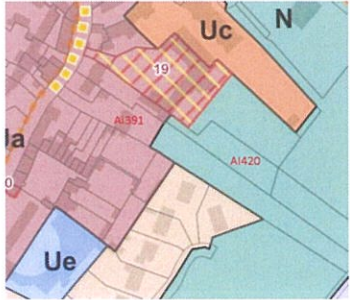
Panneaux d'exposition du Forum PADD



2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les forums

C. Résultats des contributions (fiches) et prise en compte

Contributions	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
Un habitant évoque le caractère inégalitaire de la préservation des jardins par le PLU. Il évoque la possibilité d'utiliser en priorité les réserves foncières pour encourager des opérations plus globales et sous contrôle s'intégrant bien dans leur environnement. Il souhaite avoir la possibilité de faire une construction annexe, voire une 2 ^{ème} maison sur un terrain.	Le PLU préserve certains cœurs d'îlot verts qualitatifs en les classant en espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur. Les règles du PLU permettent de préserver ces espaces tout en implantant une ou plusieurs annexes dans la limite des coefficients de pleine terre. Des arbres remarquables sont également protégés dans quelques jardins.
Un participant souhaite une explication de l'orientation suivante : « requalifier la zone des entreprises de la rue A. Briand » pour savoir si l'objectif est de conforter cette zone dans son rôle économique ou si elle poursuit d'autres objectifs comme la création de logements.	Le projet politique a évolué. La grande majorité des activités sont confortées. Néanmoins, un secteur à proximité de la gare, fortement artificialisé et enclavé dans les secteurs d'habitat a pour vocation d'accueillir un projet mixte (logements, équipements et commerces/services).
Quid de la zone d'activités lancée par la CAPM et du risque de ruissellement au sein de cette zone	Le risque de ruissellement a été pris en compte au sein du projet de PLU révisé notamment par l'objectif de désimperméabilisation des zones d'activités d'une manière générale. Néanmoins, le projet du PAPM est un projet d'ores et déjà réalisé.
Problèmes de stationnement dans la rue Sadi Carnot en lien avec la présence régulière et prolongée de camions sur des emplacements non adaptés à cet effet	Cette demande n'est pas en rapport avec l'application future du PLU et ne fait pas l'objet d'une prise en compte dans le document. Des places de stationnement sont néanmoins exigées et la règle est renforcée pour toute nouvelle construction.
Interdire les bâtiments sur des terrains libres (de constructions), favoriser les lotissements pavillonnaires	Le PLU va dans le sens de limiter les constructions sur les terrains « libres » grâce à la délimitation des zones N et A qui sont inconstructibles ainsi que par la densification maîtrisée de l'espace urbain notamment en quartier pavillonnaire. Néanmoins il n'est pas possible d'interdire toute constructibilité.
Opposition au projet de complexe scolaire car lieu inadapté pour la sécurité et la santé (canalisation de gaz importante, ligne SNCF Transports Matières Dangereuses, proximité des silos, pollutions subsistantes des industries préexistantes, zone inondable...)	En matière d'équipements, PLU prévoit de permettre l'extension de l'école dans le secteur Emile Zola (OAP Sectorielle) ainsi que de conforter les équipements existants et mettre en œuvre le projet de désimperméabilisation de la cour de l'école.
Demande d'aménagement de la chaussée rue de la Maillette afin d'y créer des places de stationnement et de réguler les conducteurs ont une vitesse excessive.	Cette demande n'est pas en rapport avec l'application future du PLU et ne fait pas l'objet d'une prise en compte spécifique dans le document.
Demande que les parcelles AI391 et AI420 classées en zone N soient reclassées en zone Ua et Ub	La parcelle AI420 et une partie de la parcelle AI391 (désormais AI510) sont classées en zone N. Une portion de la parcelle 391 est en zone Ua. La commune souhaite préserver les fonds de jardin à proximité de la Marne. 

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le forum Diagnostic

C. Résultats des contributions (post-it) et prise en compte

Thématique logements :

	Contributions	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
1	Plus de logements	Le PLU prévoit la création de logements de manière maîtrisée, notamment dans les OAP sectorielles. Les types de logements seront variés, allant de habitat individuel au petit collectif avec une notion de mixité sociale et ainsi favoriser le parcours résidentiel. Hors ces zones de projet spécifique, la constructibilité est limitée par rapport au PLU actuel.
2	Toitures végétalisées et autosuffisantes sur les nouvelles constructions	De nombreuses mesures pour favoriser la nature en ville sont envisagées comme la végétalisation, la désimperméabilisation ainsi que la création de lisières végétalisées. Certaines zones exigent la végétalisation des toitures terrasses. Un coefficient de biotope a également été intégré au dispositif réglementaire pour favoriser la végétalisation des toitures.

Thématique équipements :

	Contributions	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
1	Demande de citystade car manque d'équipement pour les enfants	Développer l'offre en équipements sportifs fait partie des objectifs du PADD.
2	Mettre le centre de loisirs à côté de l'école de musique et construire un gymnase avec dojo	
3	Contre le regroupement scolaire en un seul lieu à cause des problèmes que posent le stationnement et la circulation	Le PLU prévoit de permettre l'extension de l'école dans le secteur Emile Zola (OAP Sectorielle) ainsi que de conforter les équipements existants et mettre en œuvre le projet de désimperméabilisation de la cour de l'école.

Thématique activités et commerces :

	Contributions	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
1	Indiquer lors des entrées de ville la direction jusqu'aux commerces de Villenoy	Le PLU révisé prévoit de conforter les commerces et équipements au sein du cœur de ville. Ce dernier a d'ailleurs fait l'objet d'une OAP permettant de préserver les commerces existants dans le centre ancien.
2	Manque d'attractivité, manque de commerces, manque de médecin, Maintenir la Poste ouverte	Le PADD prévoit d'encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. Le règlement prévoit également le développement du commerce par la mise en place de linéaires actifs à protéger et/ou développer. Enfin, l'OAP 29-41 rue Aristide Briand prévoit notamment la création d'une maison médicale.

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le forum Diagnostic

C. Résultats et prise en compte

Thématique mobilités et stationnement :

	Contributions	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
1	Mise en service d'un bus pour aller aux saisons de Meaux et d'un PEDIBUS pour les enfants. Accentuer la fréquence des transports en commun notamment vers Frot	Le PADD partage l'ambition de maintenir l'offre de transports en commun entre Villenoy et la gare de Meaux et d'améliorer le niveau de service de transport notamment l'offre de bus et de navettes internes.
2	Réduction de la présence de voitures	Le PADD prévoit de prioriser le développement d'espaces publics respectueux de tous les modes de déplacement par différentes mesures (zones partagées, voies à sens unique, politique de stationnement...)
3	Revoir la circulation au niveau des Patios car les véhicules roulent trop vite	
4	Mise en place de pistes cyclables et développement de pistes cyclables entre la Marne et les voies de chemin de fer pour aller à Meaux et à la gare à vélo	Le PADD prévoit d'accompagner la réalisation d'un Plan vélo et de développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Il est également prévu de matérialiser des espaces de stationnement dédiés et de créer des points d'attache pour les vélos. 3 OAP sectorielles prévoient le développement des mobilités douces.
5	Limiter la présence de garages sur la rue, qui réduisent la place sur la rue alors que les propriétaires n'utilisent pas ou peu leurs garages	Les règles d'implantation du bâti ainsi que les règles d'emprise au sol des annexes permettent de limiter l'implantation d'annexes à l'alignement de la voie.
6	Imposer que les places handicapées soient des places visiteurs c'est à dire imposer 1 place visiteur par tranche de 10 places, Imposer des places de parking sur les nouveaux logements	En zone U résidentielle et de projet (hors UE et UZ), des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs.
7	Améliorer le stationnement en centre ville	De nouveaux accès et voies de desserte sont identifiés au sein des OAP suivantes qui se situent dans le centre ancien : Secteur Emile Zola, rue de l'Arquebuse et Cœur de ville. Les nouvelles constructions en zone UA devront respecter les normes de stationnement dans le règlement qui est associé à cette zone.
8	Aménager les chemins de halage en collaboration avec la Mairie de Paris	Les secteurs d'OAP ainsi que les orientations du PADD prévoient de développer les mobilités douces au sein de la commune. De plus, des emplacements réservés sont prévus afin de permettre le développement de cheminements piétonniers.

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le forum Diagnostic

C. Résultats et prise en compte

Thématique espaces verts et espaces publics :

	Contributions	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
1	Conserver les espaces verts autour de Villenoy	Le PLU prévoit la pérennisation des espaces verts autour de Villenoy par le zonage A et N rendant ces zones inconstructibles. Les vastes espaces boisés aux alentours de la commune sont également préservés par la prescription graphique d'espaces boisés classés. Le projet de PLU répond à l'ambition de la commune de créer une ceinture verte autour des espaces urbanisés.
2	Revoir l'espace de jeux pour enfants (détérioration du revêtement)	Cette demande n'est pas en rapport avec l'application future du PLU et ne fait pas l'objet d'une prise en compte dans le document
3	Continuer à protéger les éléments remarquables tels que les arbres et bâtiments (maisons) Demande d'interdiction des destructions de maison type meulières si elles ont plus de 50 ans	L'identification des arbres et patrimoine remarquable inscrits dans le PLU actuel est développée. De plus une règle (inexistante dans le PLU actuel) a été intégrée au règlement écrit pour protéger les arbres identifiés. La règle pour les bâtiments patrimoniaux a été renforcée. Cela se traduit notamment par l'interdiction de leur abattage et la démolition des constructions principales. Ces éléments remarquables sont également confortés et préservés dans les secteurs d'OAP.
4	Protéger les jardins de grande taille	De nombreux jardins et cœurs d'îlot verts sont protégés par leur classement en espace paysager à protéger
5	Aménagement du Parc des Patios, actuellement « vide de vie »	

Thématique sites d'enjeux de la commune :

	Contributions	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
1	Rejet du projet à Terzeo	Les parcelles concernées par ce projet ont été reclassée en zone N rendant cette zone naturelle inconstructible
2	Protection de la flore et de la nature	Le PLU prévoit une protection des espaces naturels dans son règlement, grâce aux classements en zones N et A mais aussi grâce au classement des forêts en espaces boisés classés et en espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur. Les mares et cours d'eau font également l'objet d'une protection spécifique. Enfin, le développement des trames verte, bleue, noire et brune est prévu par le PADD et l'OAP thématique environnement.
3	Arrêter la construction de logements collectifs. Privilégier les maisons avec un jardin supérieur à 300 m2 minimum	Le dispositif réglementaire du PLU a été largement revu sur l'ensemble du tissu pavillonnaire de manière à pouvoir décliner un règlement adapté à la diversité de ces formes urbaines dans un objectif de préservation de l'identité et des caractéristiques de ces quartiers et notamment des espaces de jardin.
4	Développement de la Zone d'Activités et d'entreprises. Attirer des entreprises PME	Le PADD prévoit de développer les activités économiques au sein des Zones d'activité économique mais également d'encourager et de favoriser les entreprises créatrices d'emploi local
5	Cesser l'urbanisation « galopante », garder l'esprit de village	Le PLU va dans le sens de la limitation de l'étalement urbain pour favoriser la densification, notamment grâce aux secteurs d'OAP prévoyant une nouvelle offre de logements au sein du tissu urbain. D'une manière générale, le dispositif réglementaire permet de mieux encadrer la densification urbaine.

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le questionnaire de diagnostic

A. Déroutement

Les habitants ont été invités à remplir un questionnaire distribué lors des forums, ayant pour objectif d'enrichir la révision du PLU des réponses des habitants. Le questionnaire était également mis à disposition du public en Mairie.

Le questionnaire portait sur différentes thématiques de révision du PLU :

- Logement
- Équipements
- Déplacements
- Environnement/cadre de vie/patrimoine
- Commerces

Ces questionnaires étaient strictement anonymes et confidentiels.

Au total, **18 contributions** ont été recueillies sur le questionnaire.

Révision du PLU de Villenoy

Villenoy révisé son Plan Local d'Urbanisme

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est le document cadre en matière d'urbanisme à l'échelle de la commune. Il permet de porter sur vision politique pour l'évolution du territoire à un horizon d'une quinzaine d'années et de réglementer l'usage des sols.

Le PLU portera des orientations sur le logement, le commerce, les équipements, le développement économique... et définira notamment les règles de construction (implantation des bâtiments, hauteur, stationnement...).

Pourquoi répondre au questionnaire ?

Préalablement à la construction du projet de territoire et du dispositif réglementaire pour le futur Plan Local d'Urbanisme, le diagnostic, état des lieux du territoire, doit être réalisé.

Répondre au questionnaire vous permet ainsi de vous exprimer sur votre quotidien ainsi que sur vos besoins dans l'objectif d'alimenter le diagnostic du territoire, mais aussi le futur projet. L'objectif est de construire un document partagé pour l'évolution du territoire.

Le questionnaire :

DEPLACEMENTS

Quel mode de transport utilisez-vous pour vos trajets domicile-travail ?

☐ Les transports en commun
☒ La voiture
☐ La marche à pied
☐ Le vélo
☐ Autre : précisez

Etes-vous satisfaits des transports et de la desserte ?

☐ Oui ☒ Non

Si non, précisez : Plus d'axes de transports en commun

Quels modes de déplacements seraient à améliorer / renforcer prioritairement sur le territoire ?

☒ Les transports en commun (bus...)
☐ Les déplacements piétons
☒ Les déplacements à vélo
☐ Les déplacements en voiture
☐ Autres : précisez

Etes-vous satisfaits des possibilités stationnement ?

☐ Oui ☒ Non

Si non, précisez : Plus d'axes de transports en commun

LOGEMENTS

Dans quel quartier (ou dans quelle rue) résidez-vous ? Avenue du Général Guillaumi

Vous habitez :

☒ une maison
☐ un appartement.

Etes-vous satisfait de votre logement ?

☒ Oui ☐ Non

Quels types de logements seraient selon vous à développer en priorité ?

☐ T1 et T2 ☐ T3 et T4 ☒ T5 et +

(classez de 1 à 5 par ordre de priorité)

☐ Logements étudiants
☐ Résidences pour personnes âgées
☐ Logements sociaux
☒ Logements en accession à la propriété
☐ Maisons individuelles
☐ Autre : précisez

EQUIPEMENTS

L'offre en équipements publics vous paraît-elle globalement adaptée à vos besoins ?

☒ Oui ☐ Non

Si non, Quel(s) équipement(s) souhaiteriez-vous voir s'implanter en priorité sur la commune ?

☐ Equipement sportif
☐ Scolaire/petite enfance
☐ Equipement culturel
☐ Autres : précisez

ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE / PATRIMOINE

Quelles sont les priorités pour une évolution de cadre de vie de la Ville (espaces verts, publics, partagés, énergies renouvelables, patrimoine...) ?

Meilleure orientation des bâtiments, limitation du nombre d'immeubles dans les zones pavillonnaires

Noter ces éléments selon qu'ils ont, pour vous, un impact positif (+) ou négatif (-) sur le cadre de vie de la commune :

☒ Les silos
☒ La gare de Meaux
☒ L'autoroute
☒ Le ru de ruit
☒ Le canal de l'Ouroq
☒ La Marne
☒ Les jardins des quartiers pavillonnaires
☒ L'abri conique antiaérien et le Parc du Baron Péllet

Autre : précisez

COMMERCES

Quels commerces de la commune fréquentez-vous principalement ?

Bin Pigeon et pharmacie

Quels commerces en dehors de la commune fréquentez-vous principalement ?

Super marché

Quel(s) type(s) de commerce manque-t-il dans la commune ?

Pharmacie de médecine générale

N'hésitez pas à apporter des éléments complémentaires sur les panneaux thématiques ou papier libre

Exemple de contribution au questionnaire



2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le questionnaire de diagnostic

B. Bilan

Au total, 18 personnes ont répondu au questionnaire.

Le questionnaire a fait l'objet d'un document d'analyse des réponses, en annexe du présent document. Plusieurs éléments peuvent être relevés :

Concernant la thématique logement, la grande majorité des répondants habitent dans une maison et tous sont satisfaits de leur logement. Les participants estiment que les typologies de logement à développer en priorité sont les grands logements (T5 et +) (55% des réponses) ainsi que les T3 et T4. Les maisons individuelles sont plébiscitées.

Concernant l'offre d'équipements sur la commune, les participants souhaitent que des équipements sportifs soient implantés en priorité.

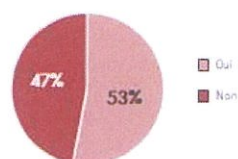
Sur les déplacements, la majorité des répondants (90%) utilisent leur voiture pour se rendre au travail. Cette donnée met en évidence la dépendance automobile qui persiste dans la commune. La plupart préconise néanmoins le développement du vélo, de la marche à pied et des transports en commun sur le territoire. Ils évoquent à 60% leur insatisfaction vis-à-vis des possibilités de stationnement. Certains mentionnent le manque de stationnement au sein des nouvelles constructions.

Sur la thématique du cadre de vie, les participants évoquent des priorités : le rejet du projet Terzéo, la préservation des parcs et des espaces verts, la lutte contre les dépôts sauvages, le développement des pistes cyclables et enfin la réduction du nombre d'immeubles dans les quartiers pavillonnaires.

Concernant les commerces, les habitants fréquentent principalement les boulangeries au sein de la commune, et principalement le supermarché en dehors de la commune. Ils évoquent le manque de boucherie, de fleuriste, de primeur ou encore de médecin sur le territoire de Villenoy.

EQUIPEMENTS

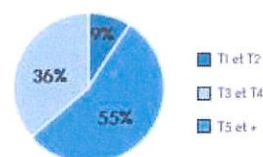
L'offre en équipements publics vous paraît-elle adaptée à vos besoins ?



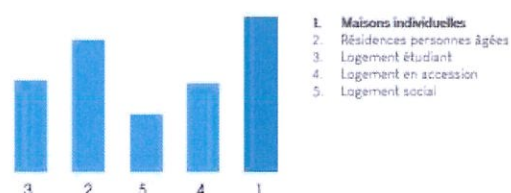
Quels équipements souhaiteriez-vous voir s'implanter en priorité sur la commune ?



Les typologies de logements à développer en priorité :



Les typologies de logements à développer en priorité :



Extraits de la synthèse des réponses aux questionnaires

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

La réunion publique sur le dispositif réglementaire

A. Déroulement

La réunion publique sur le dispositif réglementaire s'est déroulée le 20 janvier 2025 en présence d'une quarantaine de participants.

Elle avait pour but de présenter la traduction du PADD dans le dispositif réglementaire. Un rappel de la philosophie générale du PADD a été effectué puis les OAP ont été définies, afin de permettre aux participants de comprendre les projets d'OAP présentés à la suite.

Le support de cette réunion évoquait également la traduction réglementaire en zonage, en mettant en exergue les principales évolutions du plan de zonage lors de la révision du PLU. Les principales règles par zones ont été expliquées aux participants. Enfin, un calendrier des phases de révision du PLU a été présenté aux participants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en conseil le 26 juin 2023.

Philosophie générale du projet :

Au cœur de l'agglomération du Pays de Meaux, Villenoy est aujourd'hui une commune marquée par une identité rurale affirmée. Les enjeux pour l'avenir s'articulent autour de la **préimplantation de ses identités et de son développement vertueux pour faire de Villenoy une ville accessible, chaleureuse et bienveillante**.
Il s'agit de fixer le cadre d'un **développement maîtrisé et durable** préservant le cadre de vie des habitants et garantissant une **ville durable qui intègre les enjeux imposés par le réchauffement climatique**.

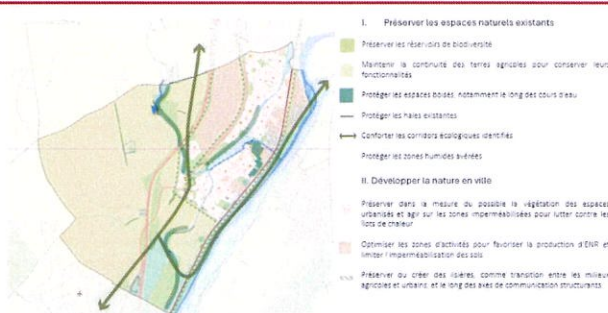
• **AXE 1 :** Villenoy, une ambition environnementale et paysagère : la conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain

- Protéger l'environnement urbain, paysager, patrimonial, naturel et agricole de la commune,
- Valoriser les mobilités douces

• **AXE 2 :** Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer

- Favoriser le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre de logements adaptée et développer l'offre en équipements, notamment dans le domaine de la santé
- Permettre la création de nouveaux emplois sur le territoire

L'OAP Trame verte et bleue



Les principales règles

Uc



Emprise des constructions :
50% max de la superficie du terrain

Espaces libres :
30% de l'unité foncière en espaces perméables dont 20% maximum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traités en espaces verts complémentaires

Uc - Zone d'habitat collectif

Implantation par rapport aux limites séparatives :
sur une ou plusieurs limites ou en retrait
Minimum 2,5 m sans vue, 4 m si vue

Implantation de deux constructions sur un même terrain :
Minimum 10 mètres

Implantation par rapport à la rue :
En retrait de 5 mètres minimum

Hauteur (R=3) :
R+3 maximum soit 14 m maximum au faîtage

Les principales évolutions du plan de zonage

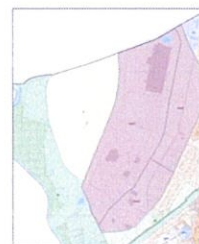
Les principales évolutions du zonage sont les suivantes :

- Les zones à urbaniser du PLU actuel, et pour lesquelles les opérations ont été réalisées, ont été reclassées dans des zones du droit commun en fonction de la nature du projet. En revanche, les projets qui n'ont pas été réalisés ont été reclassés en fonction de l'occupation du sol actuelle.



Exemple :

- 1AUx1 et 1AUx2, reclassées en Uzp1, Uzp2, et Uzp3
- 2AUx reclassée en zone A



Extraits du support de présentation

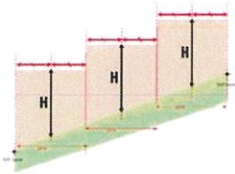
2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

La réunion publique sur le dispositif réglementaire

B. Bilan

Un compte-rendu de la réunion publique a ensuite été réalisé, contenant les discussions et participations lors de ce temps de concertation. Les prises de paroles des participants ont été très nombreuses et ont mené à un débat enrichissant sur l'élaboration et le contenu du dispositif réglementaire.

Contributions par thématique	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
Sur l'OAP au 29-41 rue Aristide Briand : (1) Interrogations sur les nuisances sonores et paysagères : proximité des voies ferrées à la résidence intergénérationnelle, vis-à-vis trop important des maisons aux constructions de l'OAP. En solution : une coulée verte vers les voies ferrées ? (2) Interrogations sur les opérateurs de ce projet, sur la répartition de l'offre de commerces, ainsi que sur le nombre de logements prévus.	(1) Les nuisances sonores et paysagères (vis-à-vis) sont atténuées par une frange paysagère le long des voies ferrées et une coulée verte derrière les habitations. Il y a aussi la possibilité d'instaurer une distance de retrait afin de limiter l'exposition à ces nuisances. (2) Le parti d'aménagement retenu est celui d'un quartier avec une mixité fonctionnelle. Des commerces et services sont prévus au nord du site, au plus proche de la gare. L'OAP a été travaillée avec les propriétaires (Union commerciale et Zone d'activité) pour éviter une friche industrielle et remettre de la perméabilisation. Sur le nombre de logements, il n'y a pas encore de programmation prévue.
OAP 34-42 rue Aristide Briand : (1) Interrogation sur le but des OAP car les arbres remarquables pour la rue Sadi Carnot ont été identifiés et ont été supprimés précédemment. (2) Interrogation sur les réseaux d'eaux usées (3) Interrogation sur les constructions d'immeubles dans une zone pavillonnaire et demande si les logements construits vont bien respecter les normes écrites dans le règlement. Interrogation sur la protection de la demeure renard et du jardin	(1) Il y avait des arbres remarquables identifiés dans le PLU actuel mais ils n'étaient pas protégés dans le règlement. Dans le PLU révisé, ils sont identifiés sur le plan de zonage et ont une règle associée dans le règlement. (2) Les eaux usées et l'assainissement sont gérés par la SAUR. Si les projets ne peuvent pas se faire par rapport aux réseaux, ils ne verront pas le jour. C'est pour cela que la question de l'infiltration a été travaillée afin de permettre une meilleure pénétration de l'eau. (3) Les règles du PLU ont été définies pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager. Le PADD prévoit en ce sens d'encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation diffuse afin de conserver leurs caractéristiques ». Dans ce cadre, l'OAP Aristide Briand encadre strictement les hauteurs des constructions du secteur UP2 : l'objectif est ainsi de permettre le développement d'une nouvelle offre en logement avec de l'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une hauteur de R+1+C maximum. Par ailleurs, des règles de pleine terre (UP2 : « 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 35% minimum en espaces verts de pleine terre et 15% maximum traitée en espaces verts complémentaires ») sont fixées dans le règlement afin de préserver les cœurs d'îlots et espaces de jardins qui participent directement au maintien de la trame verte. Enfin, le plan de zonage identifie une protection patrimoniale sur la demeure Renard et son jardin afin de préserver leurs caractéristiques.
OAP Rue de l'Arquebuse : (1) Interrogations sur les logements : pourquoi du R+2 sur un secteur pavillonnaire, combien de logements ? (2) Interrogations sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent : sont-elles les mêmes que sur une autre zone Uc ? (3) Interrogations sur le stationnement dans le contexte des nouveaux logements de l'OAP (4) Interrogation sur la zone inondable rue de l'Arquebuse.	(1) Concernant l'OAP Rue de l'Arquebuse, elle a été revue à la suite de la réunion publique pour prendre en compte les contributions des participants. Les hauteurs du secteur destiné à accueillir un programme de logement ont été abaissées à R+1+C maximum dans les gabarits des constructions à proximité. Le règlement écrit vient préciser les règles d'implantation des constructions dans une logique de densification mesurée. (2) L'OAP Rue de l'Arquebuse est classée en zone UP3 au plan de zonage. Le règlement prévoit un zonage particulier (UP1, UP2, UP3), où l'on peut appliquer des secteurs de hauteur spécifique. L'OAP permet de prévoir des orientations générales d'aménagement et de programmation, qui seront précisées par le règlement. (3) Les stationnements sont réglementés dans chaque zone. Pour les logements sociaux, le nombre de places de stationnement est réglementé par la loi (1 place par logement). Il est possible d'aller au-delà de 1 place par logement après discussion avec le Maire. (4) Le PPRI détermine ces zones. La rue de l'Arquebuse a en effet déjà été inondée dans le temps mais elle n'est pas considérée comme zone inondable.

Contributions par thématique	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
OAP Cœur de ville : Contestation de la conservation d'une maison de maître, considérées comme « habitat dégradé »	La conservation de cette maison de maître s'inscrit dans la lignée du PADD qui prévoit de « préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités » et d'« identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales ». Dans ce cadre, il apparaît important de conserver la préservation de cette bâtisse, via son identification dans l'OAP Cœur de ville.
Sur le règlement : (1) Interrogations sur l'intérêt des OAP et sur la possibilité de les modifier. (2) Interrogations sur les hauteurs des constructions en cas de pente du terrain (3) Interrogation sur la règle d'implantation par rapport à la limite séparative de fond de 4 mètres si vue, jugée trop peu (Zone Ua)	(1) Une OAP permet de proposer des orientations générales d'aménagement en faveur du développement urbain, de la préservation, etc. Elles permettent de localiser les orientations (préservation de cœurs d'îlots verts, identification de commerces à conforter, etc.). C'est une finesse réglementaire supplémentaire lorsqu'il y a des éléments à préserver. (2) Les règles de hauteurs ont été édictées en prenant en compte la pente du terrain. En effet, lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.  (3) Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait. Si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres ; et si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres. Par ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle afin de préserver des espaces perméables et de limiter les vues.
Sur l'environnement : (1) Interrogations sur la notion de pleine terre, sera-t-elle appliquée pour les nouveaux projets ? (2) Interrogations sur la préservation du ru de Rutel (3) Interrogations sur les risques d'inondation (4) Interrogations sur les secteurs pollués	(1) La notion de pleine terre est intégrée dans le projet de révision de PLU, notamment dans le règlement. Il fixe des exigences de pleine terre afin de préserver la trame verte et brune en surface et en profondeur. (2) La préservation du ru de Rutel, prévue dans le cadre du PADD, est inscrite dans les OAP sectorielles et l'OAP Environnement. Par ailleurs, le ru est identifié sur le plan de zonage avec un retrait de 10 mètres minimum des nouvelles constructions. (3) C'est une anticipation avec le futur SAGE qui sera adopté dans les prochaines années, où l'objectif est de rouvrir ce ru pour permettre une infiltration des eaux pluviales et éviter les inondations sur la commune. (4) Avant tout aménagement, les sites d'OAP devront 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). Sur chaque projet des études de sol sont donc réalisées.
Sur les commerces : (1) Figer un commerce à un endroit dans une rue alors qu'il est éloigné du centre est-il pertinent ?	(1) On ne vient pas figer le type de commerce, cela reste juste à destination de commerce. L'objectif est de maintenir les locaux commerciaux actuels de commerce.

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les supports de contribution

- Une adresse mail dédiée

La commune a également dédié une adresse mail entièrement à la révision du PLU de Villenoy. Cette adresse (revisionplu@villenoy.fr) a été créée le 15/11/2022 comme support de réception des contributions spontanées. 4 contributions ont été envoyées à cette adresse mail. Les mails contenaient pour la plupart plusieurs demandes qui ont été retranscrites dans le tableau ci-dessous.

Les demandes concernent principalement la protection des propriétés des participants, notamment par la patrimonialisation.

Les contributions évoquent notamment la nécessité de protéger les espaces verts sur le territoire de la commune.

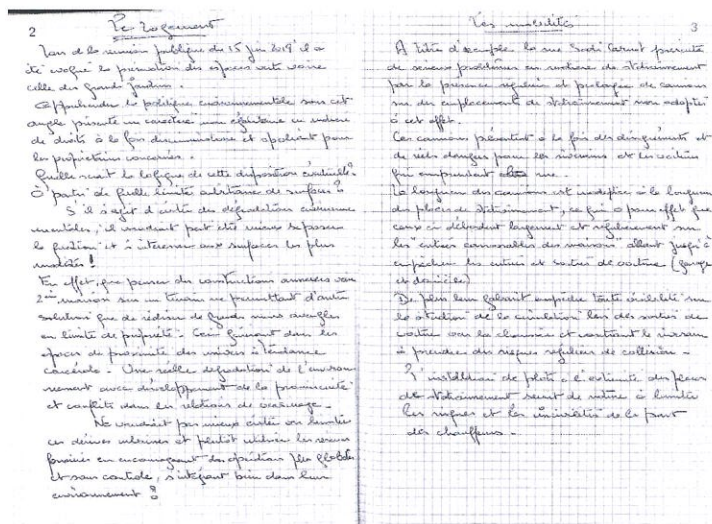
Les contributions sont répertoriées dans les annexes du présent document.

- Un registre de contribution

Un registre de concertation a été mis à disposition à partir du 15 mai 2019 à la Mairie de Villenoy (au service Urbanisme). Ce registre permettait aux habitants de faire part de toute demande en lien avec la révision du PLU.

Les contributions des habitants ont été scannées (voir annexes).

Des habitants ont également contacté directement la mairie et son service urbanisme pour faire part de leurs souhaits pour la révision du PLU.



Extrait du registre de la Mairie de Villenoy

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les supports de contribution

Contributions (registre, mail, courrier...)	Prise en compte par le PLU
Contre la protection des jardins des maisons	Le PLU préserve certains cœurs d'îlot verts en les classant en espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur. Des arbres remarquables sont également protégés. Les règles des différentes zones ont de nouvelles exigences pour mieux préserver la pleine terre. Ces évolutions sont liées au projet politique et l'ambition communale de rendre le PLU plus vertueux.
Proposition d'inscrire dans le PADD une étude en vue de traiter le problème récurrent des inondations.	Le PADD prévoit d'aménager et d'assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque d'inondation et anticiper sa potentielle réouverture. L'évaluation environnementale a également traité le risque d'inondation dans son étude, prise en compte par le PLU
Limiter l'augmentation de logement à 1% par an	La production de logements répond aux besoins identifiés au vu de l'évolution démographique observée jusqu'à maintenant. En effet, d'après les projections effectuées sur la commune, il est estimé que la population communale devrait poursuivre sa croissance. Le point mort a été estimé à 25 logements par an. Cela correspond à la nécessité de produire 25 nouveaux logements pour maintenir le niveau de la population liée notamment au desserrement des ménages... c'est un minimum pour pouvoir maintenir également le niveau d'équipement et les commerces sur la commune.
Proposition de redimensionner et rééquilibrer les équipements scolaires et périscolaires existants pour répondre aux besoins liés à l'augmentation maîtrisée à 1% par an de la population Demande de retrait de la requalification du site des entreprises de la rue Aristide Briand pour éviter de rendre la zone constructible, ce qui irait à l'encontre de 1% d'évolution de la population	Dans la même logique d'augmentation démographique, il est prévu de réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires. Le scénario retenu est le « scénario stable » au regard de l'évolution du nombre de personnes par ménage ces dernières années (données INSEE) et de la diversification du parc de logements en cours soit une population d'environ 5 815 habitants à horizon 2035.
Garantir des places de stationnement suffisantes pour les nouvelles constructions	En zone U résidentielle, au moins une place de stationnement par logement est imposée. Le nombre de places de stationnement varie selon la zone et la taille du logement. Par exemple, en zone UP, qui correspond aux secteurs de projet de logements en renouvellement urbain, il est imposé au moins une place par logement (pour les studios/T1) et jusqu'à 4 places par logement (pour les T4 et plus).
Proposition d'inscription auprès du Département au titre du patrimoine industriel toute l'emprise où sont construits la micro-crèche; le pôle médical, l'espace 1871 et les anciennes écuries ainsi que le site de l'ancienne Union commerciale afin d'en assurer la protection et la pérennité	Ces éléments remarquables sont bien préservés au sein du PLU révisé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.
Demande d'obliger la préservation de l'architecture d'origine en cas d'extension de surface habitable	Le règlement prévoit uniquement la démolition des extensions qui altèrent le caractère patrimonial de la construction d'origine si classement en bâti remarquable. La construction principale devra être maintenue et préservée.
Demande de surélever ou protéger avec des barrières le trottoir qui longe la gare car il est très dangereux actuellement	Le PADD a notamment pour objectif de rendre l'accès à la gare de Meaux accessible aux personnes à mobilité réduite.

2/ LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les supports de communication et d'information de la population

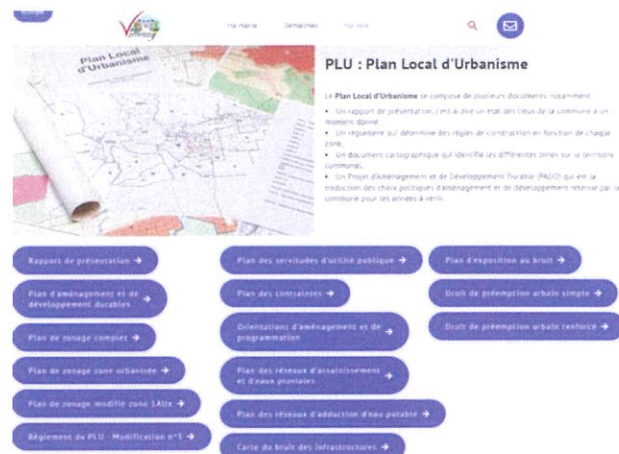
- **La diffusion d'information et la contribution par l'intermédiaire du site internet**

La commune a choisi d'élaborer plusieurs modes d'information à destination des habitants, pour les informer de l'avancée de l'étude et les impliquer dans la révision de Plan Local d'Urbanisme de Villenoy. De nombreux documents composant le PLU ont été publiés sur le site internet, notamment le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation ou encore le plan de zonage.

La page du site internet de la ville concernant l'évolution des travaux a été régulièrement actualisée par des informations complémentaires et les documents présentés lors des événements de concertation.

- **Un formulaire de contribution sur le site internet**

Les contributions ont été facilitées par la publication d'un formulaire de contact permettant aux habitants de faire remonter toute remarque ou observation au service urbanisme.



Capture d'écran du site internet de Villenoy et de la page consacrée à la révision du PLU, une multitude de documents sont téléchargeables

Nous vous invitons à partager vos observations et commentaires :

Identité *

Prénom

Nom

E-mail *

Observations :

Envoyer

Formulaire de contribution sur le site internet de Villenoy

3/ CONCLUSION

La commune de Villenoy s'est engagée dès la prescription de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans une démarche participative large et diversifiée.

La volonté d'associer les habitants à la révision du PLU s'est traduite dans les faits par des modalités de concertation variées : l'organisation de plusieurs forums sur les enjeux du diagnostic et les orientations du PADD, de multiples ateliers sur l'écriture des OAP et du dispositif réglementaire, l'envoi de questionnaires, et la récolte de contributions directes.

Enfin, une réunion publique a permis d'échanger sur le projet de traduction réglementaire du PADD.

Cette concertation, menée pendant toute la durée de la révision du PLU, a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les habitants au devenir de la commune, et de recueillir de manière concrète leurs préoccupations et préconisations. De nombreux besoins et attentes ont ainsi été entendus et intégrés au projet de PLU.

Une part des observations ou des demandes n'a, en revanche, pas pu être prise en compte, en particulier lorsqu'elles ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général, n'apportaient pas à un ajustement du projet de PLU ou qu'elles ne relevaient du champ d'action de la procédure de révision du PLU.

Il convient donc de dresser le bilan favorable de la concertation préalable qui a permis de mener à bien la révision du PLU.

4/ ANNEXES

Panneaux d'exposition Forum PADD

PLU Villenoy révisé son Plan Local d'Urbanisme

Qu'est-ce qu'un PADD ?

- 1 Le PADD est l'élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui définit les orientations de développement durable de la commune.
- 2 Il est élaboré en concertation avec les habitants, les associations, les entreprises et les services de l'État.
- 3 Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable de la commune.
- 4 Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable de la commune.
- 5 Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable de la commune.

Les documents qui s'imposent

- Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable de la commune.
- Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable de la commune.
- Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable de la commune.



Le PADD est le document qui définit les orientations de développement durable de la commune.

Comment participer ?



Le site internet

Le registre

Les forums

Le forum

Le forum

Le forum

PLU Villenoy les retours du FORUM 1

Retour sur la concertation :

FORUM 1 :

FORUM 2 :

Les sujets qui vous ont le plus mobilisés :

Le logement

Les mobilités

Environnement et sites d'enjeux

Le forum

PLU Villenoy les retours du FORUM 1

Le logement

Plus de la moitié

36%

55%

Équipements

Le forum

Le forum

Le forum

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU Villenoy les retours du FORUM 1

Les mobilités

Étes-vous satisfaits...

des transports et de la desserte ?

54%

du stationnement ?

59%

Environnement et cadre de vie

Commerces et services

Le logement

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

PLU Villenoy les orientations du PADD

L'aménagement

Favoriser la construction de logements à l'intérieur des zones bâties existantes sur des secteurs bien identifiés (grandes parcelles, dents creues, ...) et non en extension de l'urbanisation.

Préserver l'identité et la physionomie des quartiers pavillonnaires et l'aspect « village » de la commune.

Réguler le développement du territoire communal vers le centre ville pour favoriser son attractivité et la vie locale.

Être attentif à ne pas fermer des perspectives paysagères lors des opérations de construction.

Prendre en compte les risques locaux (ruie de ruie, sites, voirie, etc.) et les risques (inondation, incendie, etc.) et notamment le risque inondation, en garantissant une perméabilité des sols et des dispositifs de construction adaptés au risque.

Le logement

Les mobilités

Environnement et cadre de vie

Commerces et services

Le logement

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

PLU Villenoy les orientations du PADD

Les équipements

Repositionnement géographique du pôle d'équipements pour favoriser une meilleure accessibilité globale, en voiture, avec notamment la création d'une nouvelle offre de stationnement et de déplacements sécurisés.

Garantir l'évolution des équipements publics notamment pour répondre au besoin de développement de la population (salle de sport, école maternelle, crèche, etc.).

Les mobilités

Environnement et cadre de vie

Commerces et services

Le logement

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU Villenoy les orientations du PADD

L'environnement naturel et agricole

Conserver la trame bleue communale autour des trois éléments majeurs que sont la Mame, le canal de l'Ourcq et le ru de Rueil.

Préserver les espaces agricoles de la commune en favorisant la diversification des cultures et la mise en place de circuits courts.

Travailler avec la ville de Meaux pour la mise en valeur des berges du canal de l'Ourcq.

Travailler avec la ville de Meaux pour la mise en valeur des berges du canal de l'Ourcq.

Le patrimoine

Les loisirs

Le forum

Le forum

Le forum

PLU Villenoy les orientations du PADD

Les activités économiques

Assurer la mixité et le développement d'activités économiques et d'emplois sur le territoire communal.

Requalifier le site des entreprises de la rue Aristide Briand.

Les réseaux d'énergie

Les communications numériques

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

PLU Villenoy la carte générale du PADD

Le logement et l'aménagement

Préserver l'identité et la physionomie des quartiers pavillonnaires et l'aspect « village » de la commune.

Réguler le développement du territoire communal vers le centre ville pour favoriser son attractivité et la vie locale.

Être attentif à ne pas fermer des perspectives paysagères lors des opérations de construction.

Prendre en compte les risques locaux (ruie de ruie, sites, voirie, etc.) et les risques (inondation, incendie, etc.) et notamment le risque inondation, en garantissant une perméabilité des sols et des dispositifs de construction adaptés au risque.

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Le forum

Les mobilités

Repositionnement géographique du pôle d'équipements pour favoriser une meilleure accessibilité globale, en voiture, avec notamment la création d'une nouvelle offre de stationnement et de déplacements sécurisés.

Garantir l'évolution des équipements publics notamment pour répondre au besoin de développement de la population (salle de sport, école maternelle, crèche, etc.).

Les équipements

Environnement et cadre de vie

Commerces et services

Le logement

Le forum

Le forum

Le forum

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLENOD RÉVISE SON PLAN LOCAL D'URBANISME

4/ ANNEXES

Contributions via l'adresse mail dédiée à la révision du PLU

Observations :

Bonjour,

Vous parlez dans le projet présenté de préserver le bâti d'intérêt culturel, notamment l'union commerciale. Cependant, il semblerait que vous n'ayez aucune main mise sur ce qui se passe dans cette enclave, puisque c'est un terrain privé. Or, il semblerait que beaucoup de choses se passe, sur ce terrain, dont une partie ressemble à une décharge, et l'autre partie (qui, au passage, a entraîné le déboisement massif d'une grosse zone verte, autre point abordé dans votre projet...) semble destinée à un projet d'envergure ; on ne déboise pas une telle surface pour une cabane de jardin (autre thème abordé par votre projet, mais trop tard pour cette zone!).

Il serait peut-être bon de venir constater sur place l'impact sur le voisinage avant de donner un permis de construire? (la zone est en très très proche de tous les habitants de cette rue, avec un impact évident sur le vis-à-vis, le bruit(la zone « résonne » énormément), les nuisances lumineuses (l'endroit est très très éclairé, même au beau milieu de la nuit), mais également l'augmentation évidente du trafic routier ingérable pour les riverains s'il s'agit d'un projet d'immeubles d'habitation. On pourrait peut être

également demander que des arbres soit replantés un fois le projet implanté ,notamment pour faire « barrière » avec le voisinage mais également pour la bio-diversité .

La rue aristide briand a certes un aspect plus industriel que le reste de villenoy , mais elle n'est pas pour autant sans charme et n'a pas moins d'intérêt que le centre ville . Sa qualité de vie et « physionomie » devrait être pris en compte également .

Peut être serait il possible de tenir informés les habitants de ce côté de la rue concernés?

Y aura t'il un « courrier » nous donnant la date (et marche à suivre) de la révision du plu?

Toujours concernant la protection du bâti. Il faudrait protéger la propriété du 34 de la rue aristide briand pour qu'elle ne se trouve pas remplacée et déboisée par des immeuble, ou « mangée » des lotissements.

Merci.

Cordialement .

Observations :

Sur le cadastre la rue aristide briand est zonée en habitat récent. Hors ma maison et celle de mon voisin datent de 1898. Est ce toujours considéré comme récent?? Je pense que beaucoup d'autre maison de cette rue sont aussi anciennes(notamment le numéro 34!) Il faudrait sans doute modifier certaines zones pour les passer en habitat ancien afin de les protéger.
Cdt

Observations :

Bonjour habitante du 59 de la rue Aristide Briand
Je ne souhaite pas avoir de logement qui donnerait sur mon jardin, si possible de privilégier des bâtiments bas et également de bien réfléchir au accès, la rue Aristide Briand étant déjà très fréquentée il est difficile pour nous de sortir de garage je n'imagine même pas si nous devons ajouter de nouveaux logements. Également s'il est possible de prévoir de surélever ou de protéger avec pose de barrières le trottoir qui longe la gare car très dangereux actuellement et de nombreux enfants empruntent ce chemin chaque jours, n'attendons pas un accident pour agir.
Dernière chose cela serait bien de renouveler les jeux pour enfants qui sont vieillissants et d'en ajouter dans le parc derrière la mairie cela apporterait de la vie et du partage.

Merci à vous.

Bonjour

J'aimerais savoir si on pouvait rendre les règles plus contraignantes par exemple
- interdisant la destruction de maisons de type meulières si elles ont plus de 50 ans
- obligation de maintenir une surface minimale de plus de 2/3 du terrain des zones arborées et protection des arbres sur les parcelles de plus de 500m2 pour des reconstructions suite a destruction
- impossibilité de toucher aux arbres existants
- obligation de préserver l'architecture d'origine en cas d'extension de surface habitable
- obligation de maintenir une distance de voisinage d'au moins 100m entre une maison individuelle et tout immeuble de 3 étages ou plus (pour empêcher d'accoler un immeuble mitoyen a des maisons)

Je reste disponible pour réfléchir a d'autres moyens, n'étant pas expert en la matière

Cordialement

> Je suis le propriétaire de la maison au 8 rue Sadi Carnot a Villenoy
>
> Je vous avais appelé il y a quelques mois pour savoir comment faire modifier le PLU de Villenoy afin que nous puissions protéger notre maison face a la recrudescence des offres de rachat de promoteurs immobiliers (qui voudront évidemment la raser pour faire des grands ensembles)
>
> Notre maison est une meulière type, faite par architecte Mr Foucher et date de 1929
>
> Nous aimerions vraiment réfléchir avec vous a une série d'actions afin de protéger ce patrimoine et couper l'appétit des promoteurs
>
> Merci par avance



4/ ANNEXES

Contributions du registre

2 Le logement

Van de la réunion publique du 15 juin 2019 il a été évoqué la privatisation des espaces verts vers celle des jardins familiaux.

Appréhender la politique environnementale sous cet angle présente un caractère non équilibré au vu de droits à la fois démocratiques et spatiaux pour les populations concernées.

Quelle serait la logique de cette disposition actuelle ?

À partir de quelle limite autoritaire de surfaces ?

S'il s'agit d'interdire des dégradations certaines, il faudrait peut-être mieux se passer de l'interdiction et s'intéresser aux surfaces les plus dégradées.

Fait effet, que penser des constructions annexes aux 2^{es} maisons sur un terrain ne permettant d'autre solution que de réaliser de grands murs aveugles en limite de propriété. Ceci finissant dans des espaces de proximité des unités à tendance carcérale. Une réelle dégradation de l'environnement avec développement de la criminalité et conflits dans les relations de voisinage.

Ne voudrait pas mieux vivre en limite ces dévies urbaines et plutôt utiliser les réserves foncières en encourageant des opérations plus globales et sous contrôle, s'intégrant bien dans leur environnement ?

3 Les mobilités

À titre d'exemple la rue Sadi Carnot présente de sérieux problèmes en matière de stationnement par la présence régulière et prolongée de camions sur des emplacements de stationnement non adaptés à cet effet.

Ces camions présentent à la fois des dangers et de tels dangers pour les riverains et les cyclistes qui empruntent cette rue.

La largeur des camions est importante et la largeur des places de stationnement, je finis par effet que ceux-ci débordent largement et régulièrement sur les trottoirs communs des riverains, allant jusqu'à empêcher les enfants et seniors de circuler (poussettes et déambulateurs).

De plus leur gabarit empêche toute visibilité sur la situation de la circulation lors des sorties des voitures vers les chaussées et augmentant le risque de prendre des risques réguliers de collision.

L'installation de plots à l'extrémité des places de stationnement servirait de repère à limiter les risques et les incivilités de la part des chauffeurs.

Urbanisme

De: Villeroy 28 juin 2019 09:21

Envoyé: Urbanisme

À: Urbanisme

Objet: Débat sur le PADD

Madame,

Veuillez trouver ci-dessous la participation au débat sur le PADD des groupes d'opposition municipale afin que vous puissiez acter nos contributions au même titre que les questionnaires remplis par les habitants lors des deux forums.

- Aménagement :
Villeroy étant bordé par Meaux d'un côté, la voie de chemin de fer, d'une autre et par des zones soit agricoles, soit naturelles, soit économiques, vous entourez une porte ouverte. Bien sûr qu'il n'y aura pas d'étalement urbain.
Par contre préserver les quartiers pavillonnaires et l'esprit village, la vous vous moquez du monde. Le permis de construire que vous avez signé rue Bouchard est un bel exemple d'atteinte au caractère pavillonnaire, et quand vous annoncez que pour réaliser votre projet d'école, la cession des emprises existantes entraînera 1000 logements supplémentaires, vous avez une drôle de notion de village.
Et pour finir ce chapitre vous écrivez le contraire de ce que vous faites par rapport aux risques puisque vous êtes contre le contraire de ce que vous faites par rapport aux risques, quant au peu d'intérêt que vous avez porté aux administrés de l'Arquebuse lors des inondations de 2018 et aux solutions que vous n'envisagez même pas il montre bien que la sécurité de vos concitoyens n'est pas votre préoccupation.
Nous vous proposons d'inscrire dans ce PADD une étude en vue de traiter le problème récurrent des inondations et de réaliser plusieurs bassins d'orage, enterrés ou non, le long du ru de Rutel dont un plus important sur la zone de la sucrerie.
- Logement :
Nous vous proposons de limiter cette augmentation à 1% par an ce qui permettra de plus de ne pas créer de besoins d'infrastructures supplémentaires.
Concernant les obligations de la loi SRU, nous proposons de travailler avec l'intercommunalité dans le cadre du Plan Local de l'Habitat Intercommunal pour un lissage jusqu'en 2025.
Pour les trois autres points, on ne peut être que d'accord.
- Équipements :
Jolie phrase pour inciter votre projet d'école, mais bien sûr nous ne souhaitons pas garder cette phrase puisque nous sommes opposés à ce projet. Nous vous proposons à la place : « Réaménager et rééquilibrer les équipements scolaires et périscolaires existants pour répondre aux besoins liés à l'augmentation maîtrisée à 1% par an de la population ».

Mobilité :
Garantir des places de stationnement suffisantes pour les nouvelles constructions est un vœu pieu et ne va pas dans le sens de la loi Elan du 23 novembre 2018 qui impose non seulement la densification du centre-ville mais également l'allègement des obligations de réalisations de places de stationnement. Nous vous conseillons soit de retirer cette phrase soit de l'adapter au texte de la loi Elan.
Pour le reste, nous ne pouvons être que d'accord. Que vous repartiez du pédestre est amusant car il paraît que vous avez déjà fait une expérience de ce genre il y a plus de dix ans. On recycle les idées, c'est du développement durable.

Commerce et services :
On ne peut être que d'accord sur les deux points. On constate malgré tout que vous n'avez rien fait dans ce sens pendant plus de cinq ans. Donc vous laissez ça aux autres.

Environnement naturel et agricole :
Ce ne sont que des déclarations d'intention sur lesquelles nous sommes d'accord. Par contre nous vous proposons de profiter de cette révision pour mettre un véritable frein au projet Terzéon en incluant la phrase suivante dans ce chapitre : "Suite au constat d'une très forte pollution aux métaux lourds, dans l'objectif de protéger et la population et l'environnement, les affouillements et les exhaussements de sol de toute nature sont interdits sur le secteur Nz jusqu'à disparition totale de cette pollution."
Et réaffirmer, ainsi, la requalification de cette zone en aménagements paysagers et de loisirs comme c'était précisé sur le PADD de 2016.
Nous montrerons ainsi notre détermination à empêcher ce projet.

Patrimoine :
Protéger le patrimoine est en effet primordial. Dans ce domaine nous vous proposons l'écriture suivante :
"Inscrire auprès du Département au titre du patrimoine industriel toute l'emprise où sont construits la micro crèche, le pôle médical, l'espace 1871 et les anciennes écuries, ainsi que le site de l'ancienne Union Commerciale afin d'en assurer la protection et la pérennité."
Demander l'inscription au titre du patrimoine historique auprès des Bâtiments de France de la demeure du Baron Pelet, actuellement siège de la Mairie, et de son parc, la Maison du directeur de la sucrerie, actuellement maison des cérémonies, et son parc, et l'abri conique afin d'en assurer la protection et la pérennité."

Loisirs :
Une seule remarque concernant la route de Vigneul. Comment comptez-vous gérer la circulation des véhicules agricoles si vous la transformez en liaison douce ?

Activités économiques :
La requalification du site des entreprises de la rue Aristide Briand signifie certainement de rendre la zone constructible, ce qui va à l'encontre de l'objectif de 1% d'évolution de la population. Nous souhaitons donc que cette phrase soit