



Commune de

# Villenoy

(Seine-et-Marne)

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

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

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

2<sup>e</sup> modification approuvée le



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

Le maire,  
Michel Venries

## Orientations d'aménagement et de programmation

Date :

26 juillet 2016

Phase :

**notification et enquête  
publique**

# 2b

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

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

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

### **1.1 – Contexte**

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

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

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

### **1.2 – Enjeux et objectifs**

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

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

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

#### **Les affectations**

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

#### **La composition**

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

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

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

**L'environnement**

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

**Le paysage**

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

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

# Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement  
et de  
Programmation





Schéma d'orientation  
Sadi Carnot

Département :  
SEINE-ET-MARNE

Commune :  
VILLENY

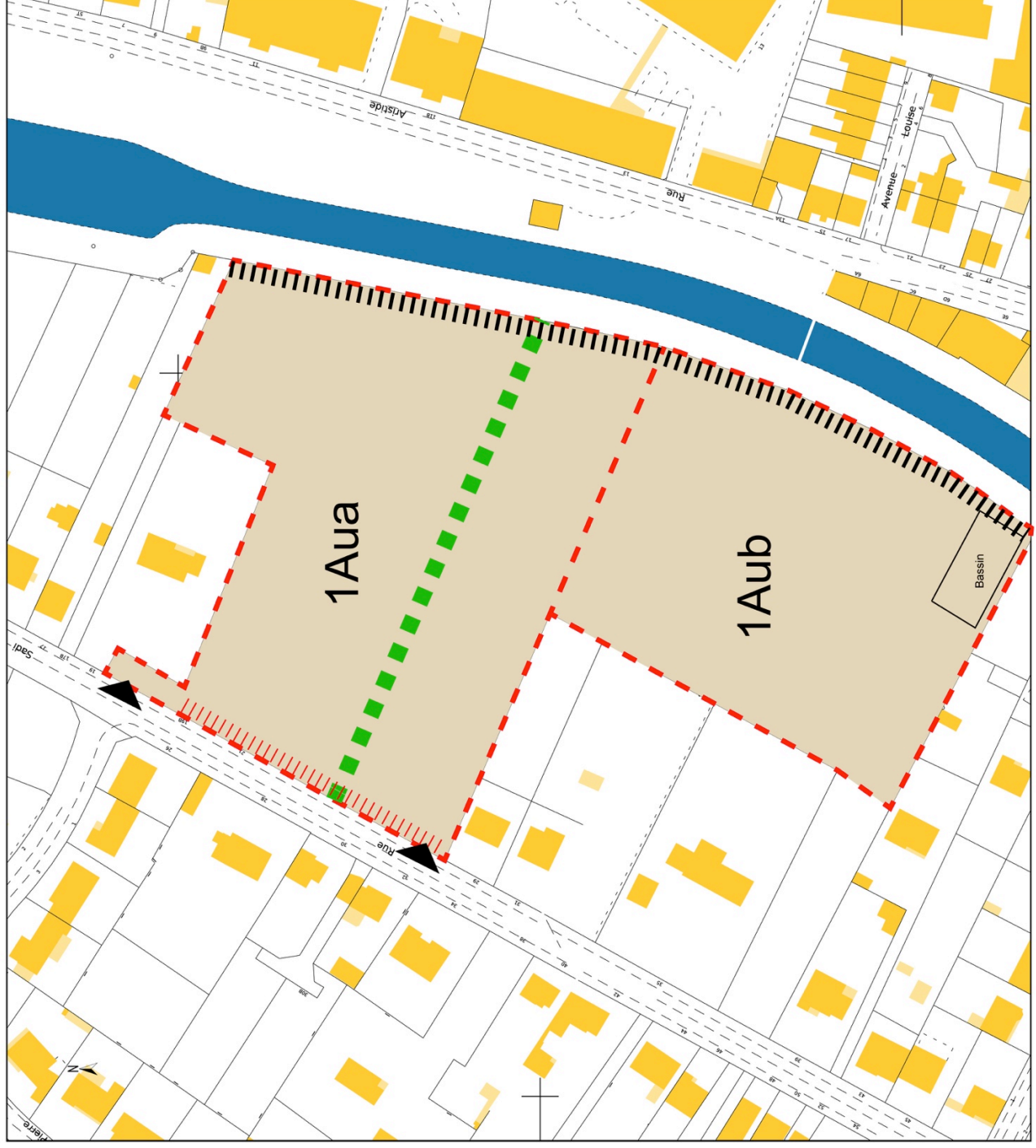
Février 2013

## Légende :

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

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

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





## 2 – Secteur rue Aristide-Briand nord

(n° 14, n° 34 et n° 40, voir extraits du cadastre ci-après)

### 2.1 – Contexte

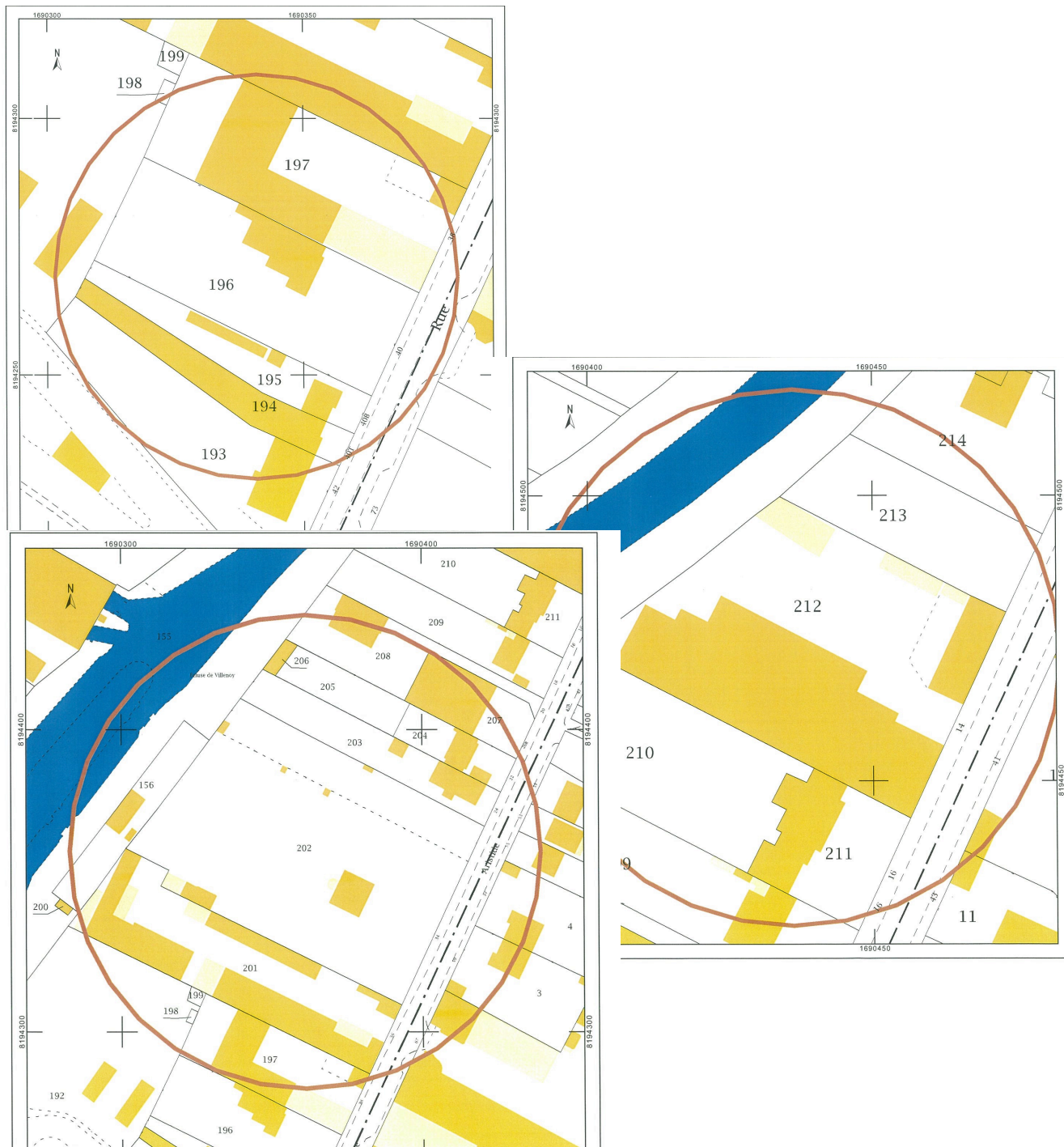
L'urbanisation actuelle de la rue Aristide-Briand s'est faite autour d'activités et présente aujourd'hui une mixité d'usage, habitat et activités économiques mêlées, ces dernières tendant à laisser la place à de l'habitat.

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

### 2.2 – Enjeux et objectifs

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

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



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

#### **3.1 – Contexte**

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

#### **3.2 – Enjeux et objectifs**

##### **Sécurité et circulation :**

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

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

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

##### **Les affectations**

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

##### **Qualité paysagère :**

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

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







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

##### **Environnement :**

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

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

# Orientations :

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

Echelle d'édition : 1/1000

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Secteur de la Maillette

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

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





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

### 4.1 Contexte

Ce site présente des atouts urbains et paysagers incontestables : un quartier tranquille proche du centre ville ayant conservé un aspect champêtre et bénéficiant de la présence du canal de l'Ourcq. La rue de l'Arquebuse est composée d'un tissu mixte comprenant des logements individuels sous forme de pavillons, de logement collectif et d'un bâtiment d'activité. Compte tenu des grandes unités foncières situées dans cette rue, celles-ci pouvant éventuellement se libérer pour la réalisation d'ensembles d'habitat collectifs, ce secteur est soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

### 4.2 – Enjeux et objectifs

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

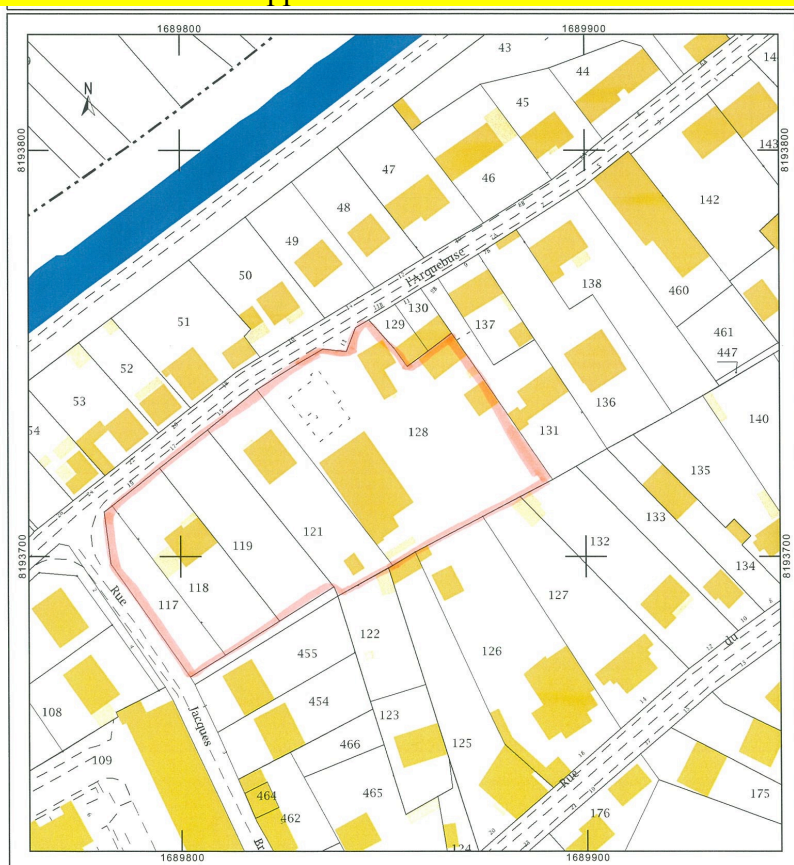
### Les affectations

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

### 4.3 – Dispositions portant sur l'aménagement

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

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



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

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

## **5 – Secteur rue Thiers**

### **5.1 – Contexte**

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

### **5.2 – Enjeux et objectifs**

#### **Les affectations**

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

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

#### **La composition**

Les logements devront être répartis en plusieurs bâtiments.

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

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

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

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

#### **Le paysage**

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

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

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

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

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

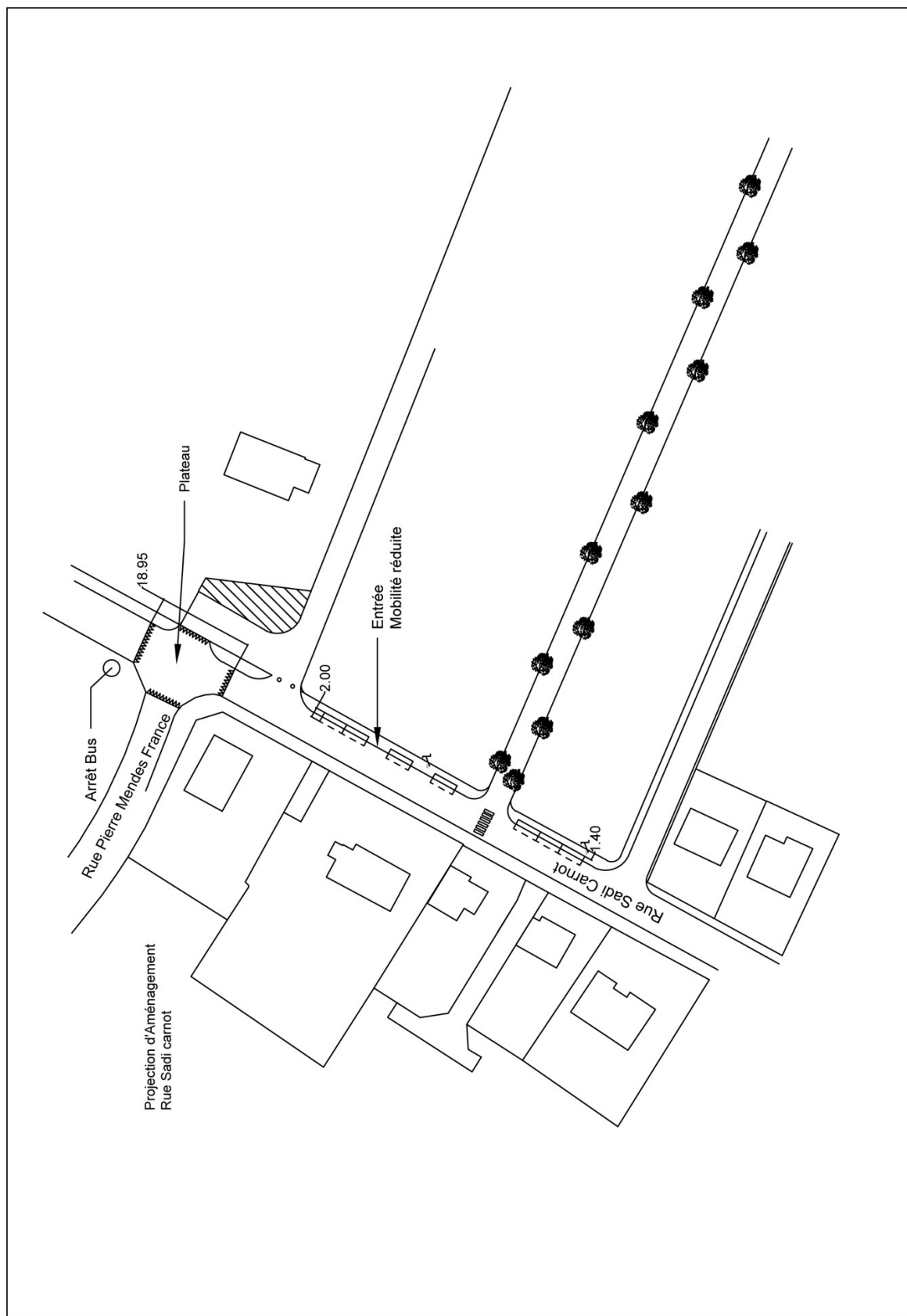
*page suivante, situation du Secteur de la rue Thiers*





## **ANNEXE 1 :**

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



\*\*\*\*\*