



Département de Seine et Marne

**VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION**

**Commune de Villeneuve-Saint-Denis**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**PLU approuvé le : 8 décembre 2006**

Modification n°2 approuvée le :



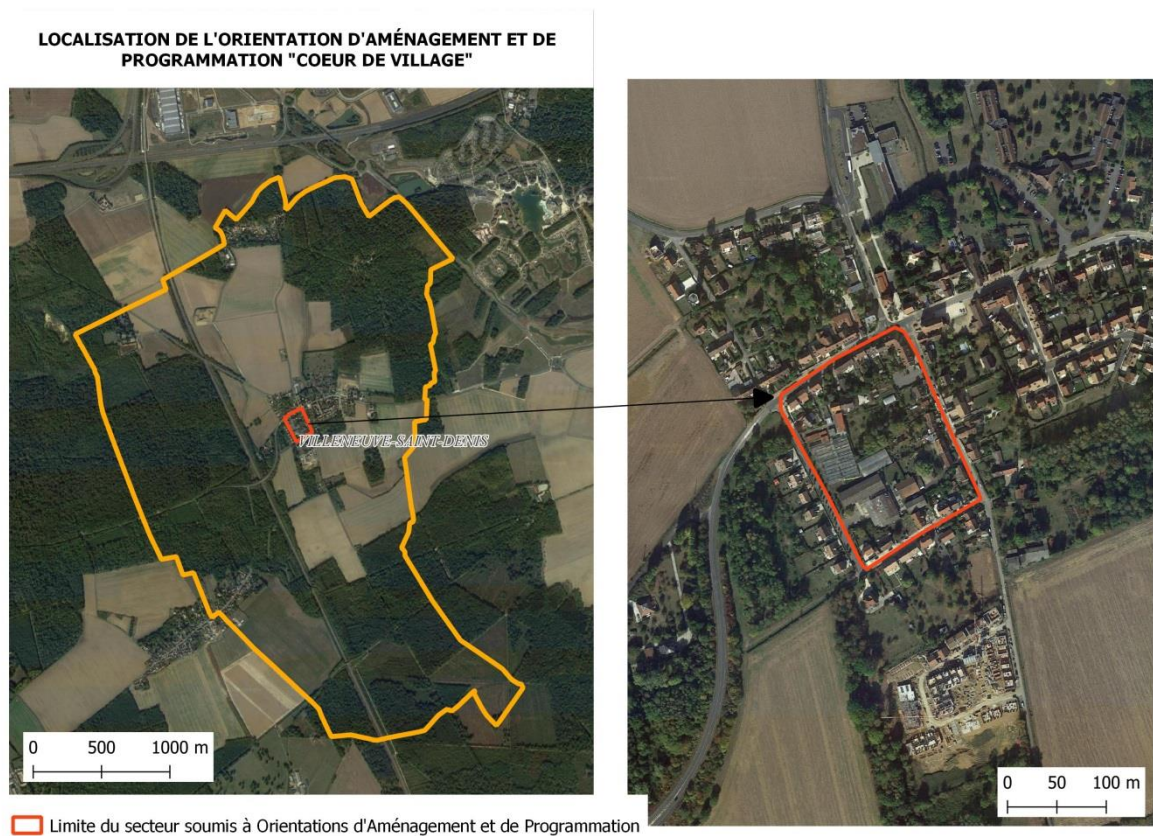
## PLU de Villeneuve-Saint-Denis – Modification N°2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la modification N°2 du PLU de Villeneuve-Saint-Denis.

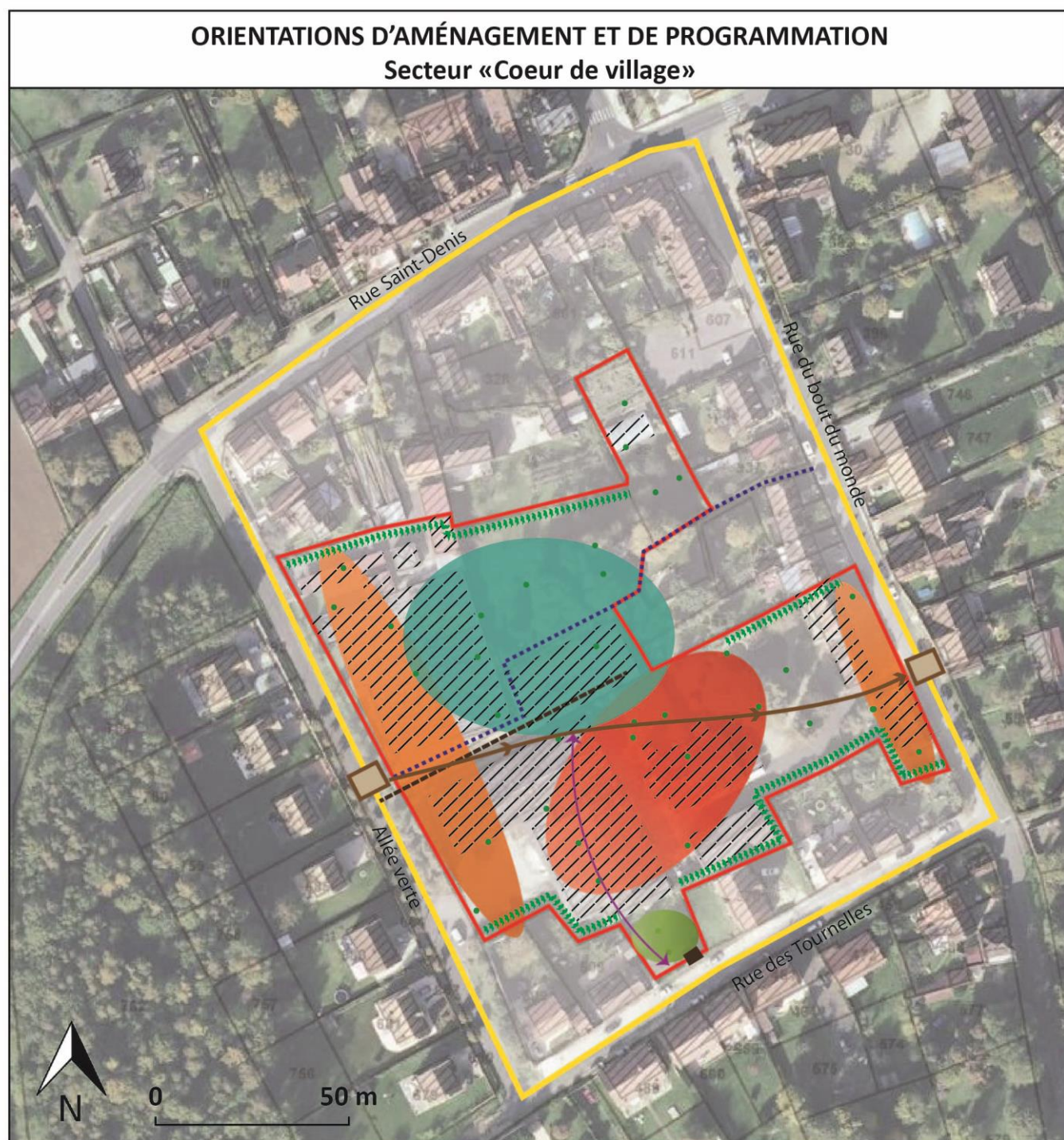
Ces orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les densités de logements/ha utilisées ci-après sont des densités brutes. Les voiries et réseaux divers sont pris en compte.







## Légende

### Restructurer le secteur pour en faire un coeur de village

-  Bâtiments et installations pouvant faire l'objet d'une démolition
-  Constituer un noyau central mêlant espaces verts, équipements, services, commerces, stationnement (localisation de principe)
- +  -  Développer une offre d'habitat plus ou moins dense (localisation de principe)

### Assurer une accessibilité et des déplacements simples

-  Concevoir une voie de desserte traversante à sens unique selon les principes de la zone de rencontre (**localisation de principe**)
-  Aménager et sécuriser l'intersection avec la rue du bout du monde et l'allée verte (**localisation de principe**)
-  Assurer un maillage doux (piétons, vélo) depuis le coeur de village vers la rue des Tournelles (**localisation de principe**)

### Concevoir une insertion paysagère et écologique du coeur de village

-  Réaliser ou renforcer l'insertion paysagère du secteur par rapport aux constructions existantes
-  Assurer un traitement paysager de l'accès doux au secteur depuis la rue des Tournelles
-  Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain et privilégier les clôtures permettant le déplacement de la petite faune

### Elements indicatifs

-  Délimitation du secteur soumis à OAP
-  Délimitation du secteur sur lequel s'applique la densité de logements/ha
-  Ligne électrique moyenne tension existante
-  Canalisation d'eau pluviale existante
-  Transformateur électrique

## Le secteur « cœur de village »

### LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « cœur de village » est localisé au Sud-Ouest de l'église et il est délimité par les rues Saint-Denis, des Tournelles, du bout du monde et l'allée verte. Il s'étend sur environ 2,8 ha au sein de la zone Uaa.

Ce secteur urbanisé, avec une occupation des sols hétéroclite, présente en son centre un espace constitué d'une ancienne usine désaffectée et d'anciennes serres occupant une surface d'environ 1,27 ha.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans l'objectif d'assurer une restructuration de ce secteur afin d'y installer un cœur de village harmonieux en phase avec le tissu urbain alentour et dans le respect du cadre villageois de Villeneuve-Saint-Denis.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace selon une seule opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

#### ***Restructurer le secteur pour en faire un cœur de village***

- Constituer un espace central mêlant la réalisation d'espaces verts, d'équipements et services collectifs, de quelques commerces et de stationnement.

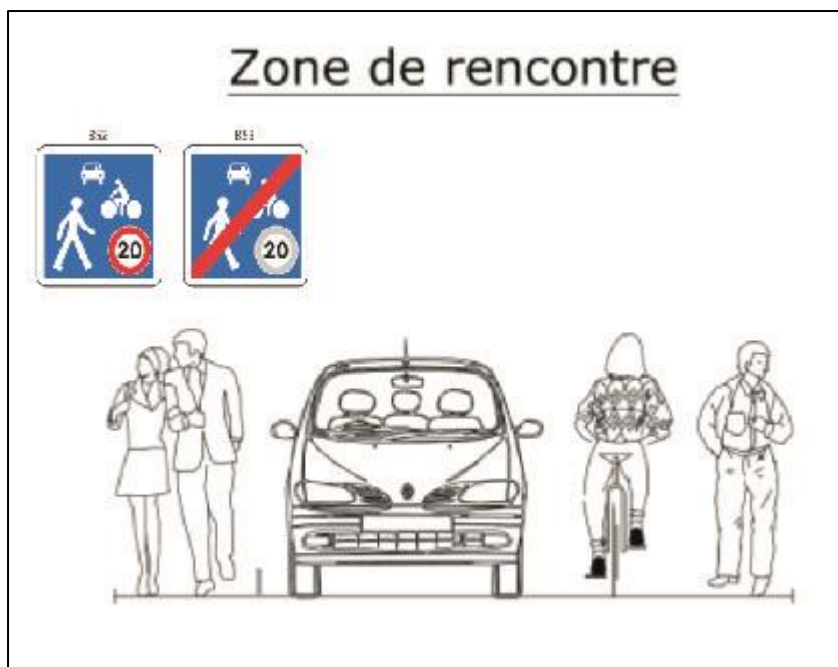
L'objectif est ici d'assurer la réalisation d'un cœur de vie au centre du secteur avec une place accordée aux espaces végétalisés et permettant la mixité intergénérationnelle et la rencontre entre les habitants :

- en fonction de l'accroissement démographique en cours de la commune, nécessité de prévoir de nouveaux équipements et services collectifs
  - favoriser l'installation de quelques commerces de proximité par la création de quelques locaux commerciaux éventuellement en rez-de-chaussée d'habitation
  - réaliser des espaces de stationnement public paysager permettant de satisfaire aux différentes fonctions (notamment équipements, commerces) du secteur
- Développer une offre d'habitat avec des densités variant selon la localisation. L'habitat viendra se développer préférentiellement :
    - avec une dominante moins dense (habitat individuel) aux abords de la rue du bout du monde et de l'allée verte afin de faire le lien avec l'habitat existant de l'autre côté de ces voies
    - avec une dominante plus dense (habitat individuel groupé ou petit collectif n'excédant pas une hauteur à R+1+ combles non aménageables) autour de l'espace central permettant de marquer le cœur de village et d'accueillir des commerces en rez-de-chaussée.



***Assurer une accessibilité et des déplacements simples***

- Le secteur est structuré à ses abords par les rues Saint-Denis, des Tournelles, du bout du monde et l'allée verte. Depuis la rue Saint-Denis, un sens unique a été mis en place sur les trois autres rues délimitant le secteur. En conséquence, un accès routier au secteur depuis l'allée verte et une sortie sur la rue du bout du monde sont à réaliser le plus éloigné possible de la RD 21 et à sécuriser. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD 21.
- Une voie de desserte traversante à sens unique est à aménager au sein du secteur avec au besoin des ramifications limitées. Cette voie et ses éventuelles ramifications devront être aménagées selon les principes de la zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons. L'aménagement privilégiera des cheminements peu délimités entre les piétons et la circulation des véhicules. Des plantations d'arbres seront réalisées le long de la voie de desserte.



- Promouvoir des modes de déplacement alternatifs et durables : afin de relier cet espace à l'extérieur (secteur de la mairie, Sud du bourg), le maillage doux pour les piétons et les vélos se fera via la voie de desserte traitée en zone de rencontre et via une liaison douce à créer depuis l'espace central vers la rue des Tournelles.

***Concevoir une insertion paysagère et écologique du cœur de village***

- Développer des espaces végétalisés et paysagers au sein de l'espace central (implantation des strates arborées, arbustives et herbacées) et le long des voies et cheminements et privilégier les essences locales et diversifiées.
- Une insertion paysagère est à réaliser ou à renforcer en limite du secteur vis à vis des constructions existantes proches.
- L'accès doux au secteur depuis la rue des Tournelles fera l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de bien le marquer.
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.
- Déposer la ligne électrique moyenne tension existante.
- Une analyse des risques de pollution des sols, des bâtiments et des installations existants sera à réaliser compte tenu des activités qui se sont développées dans le passé. Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf Note ministérielle du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

***Gestion des eaux pluviales***

- Respecter le cycle de l'eau à travers une limitation des surfaces de sol imperméabilisé et une récupération des eaux pluviales.
- Afin de diminuer la quantité d'eau de ruissellement, les espaces de stationnement paysagés pourront être traités avec des revêtements poreux (bandes de roulement béton alternés avec dalle gazon, pavés béton avec joints graviers ou engazonnés, stabilisé renforcé ou béton poreux).
- La canalisation d'eau pluviale qui traverse le secteur sera à maintenir ou à rétablir en la calant de préférence avec la voie de desserte.

***Limiter les consommations énergétiques***

- Réaliser des bâtiments économes en énergie qui respectent au minimum la réglementation thermique en vigueur. Les bâtiments à implanter combineront optimisation des orientations et intégration urbaine. Favoriser l'ensoleillement des bâtiments en évitant les ombres portées des bâtiments entre eux, empêchant l'apport thermique.
- Accorder une place importante aux espaces arborés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- Privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

- Privilégier l'utilisation de matériaux de construction performants sur le plan énergétique, mais aussi de matériaux naturels, recyclés ou encore tous ceux ayant un faible impact sur l'environnement.

### **PROGRAMMATION**

Pour toute opération de construction sur le secteur sur lequel s'applique la densité de logements par hectare, une densité comprise entre 15 et 20 logements par hectare (soit la construction d'environ 20 à 25 logements sur l'ensemble du secteur) doit être respectée.

Une diversification des tailles de logements devra être réalisée.