

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION

- 1. PRESERVER L'IDENTITE DE VILLENEUVE-LE-COMTE 3**
- 1.1. S'inscrire dans l'héritage historique du grand paysage de Villeneuve-le-Comte 5**
 - 1.1.1. S'appuyer sur la forte structuration du paysage de clairière 5
 - 1.1.2. Autoriser, sous condition du respect d'une trame paysagère héritée de plusieurs siècles, la création d'un nouveau paysage au nord de la commune 5
 - 1.1.3. Préserver le paysage agricole dans la vie locale 7
 - 1.1.4. Conserver les rythmes du paysage 7
- 1.2. Mettre en valeur l'originalité du paysage urbain 10**
 - 1.2.1. Affirmer les principes de la bastide vilcomtoise 10
 - 1.2.2. Valoriser la perception du paysage depuis la rue, et des espaces publics 10
 - 1.2.3. Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers 11
- 1.3. Valoriser les richesses patrimoniales du territoire 13**
 - 1.3.1. Protéger les milieux naturels et favoriser la biodiversité locale 13
 - 1.3.2. Assurer la protection des paysages bâtis 13
 - 1.3.3. Améliorer les conditions de découverte du site 13
- 2. MAITRISER LA CROISSANCE POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DE LA COMMUNE 15**
- 2.1. Assurer une croissance équilibrée de la population 16**
- 2.2. Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi 16**
 - 2.2.1. Prendre en compte l'évolution du contexte local et régional et tirer parti du potentiel touristique 16
 - 2.2.2. S'appuyer sur le tissu économique local 17
 - 2.2.3. Compléter le paysage économique par l'accueil de nouvelles activités 17

- 2.3. Satisfaire les besoins des populations en équipements et services .. 18**
 - 2.3.1. Répondre aux besoins des populations en adaptant l'offre d'équipements et de services 18
 - 2.3.2. Anticiper les besoins futurs liés aux évolutions démographiques 18
 - 2.3.3. Développer les communications numériques 18
- 3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAITRISE..... 19**
- 3.1. Inscrire le développement de Villeneuve-le-Comte en lien avec les problématiques de transports et déplacements 20**
- 3.2. Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain 22**
 - 3.2.1. Compléter le maillage viaire dans le respect de la trame historique orthonormée . 22
 - 3.2.2. Favoriser les déplacements doux 22
 - 3.2.3. Réorganiser le stationnement des véhicules et celui des cycles 22
- 3.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain 24**
 - 3.3.1. Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville 24
 - 3.3.2. Maîtriser l'extension urbaine du bourg et de Villages Nature 24
 - 3.3.3. Objectifs chiffrés de la consommation d'espace 24
- 3.4. Intégrer les préoccupations environnementales aux différentes échelles de projet 26**

INTRODUCTION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, dite loi UH, a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme présenté à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme qui doit désormais comporter un document intitulé le projet d'aménagement et de développement durable.

La définition et le contenu du projet d'aménagement et de développement durables ont été modifiés au travers des différentes évolutions législatives notamment par la loi Grenelle II du 10 juillet 2010 et tout récemment par la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé) du 24 mars 2014.

Le projet d'aménagement et de développement durables, qui porte dorénavant la marque du pluriel, est défini à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme de la façon suivante:

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

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

L'Etat dans une note du Certu de mars 2006 précise la nature du PADD :

Le PADD est **un document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement qui eux sont opposables doivent être cohérents avec lui.

Le PADD permet :

- un débat clair au sein du Conseil Municipal (qui doit avoir lieu au minimum deux mois avant l'arrêt du projet de PLU)
- un contrôle par la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

POSITIONNEMENT

Préserver l'identité de Villeneuve-le-Comte, entre Ville Nouvelle, Brie Boisée et Deux Morin.

Maîtriser le développement touristique projeté avec Villages Nature et tirer parti de ce positionnement pour offrir aux habitants un cadre de vie encore meilleur

ECONOMIE ET EMPLOIS

Maintenir le niveau commercial, artisanal et de services de proximité tout en permettant une diversification des activités...

... en profitant notamment de la présence du projet Villages Nature pour répondre à une demande spécifique (développement touristique)

Améliorer le taux d'emploi et maintenir les emplois existants

Intégrer des possibilités de mutation des sites d'activités en friche

Favoriser en centre-bourg des activités compatibles avec l'habitat, offrir des possibilités de déplacements aux activités nuisantes déjà implantées

Assurer le maintien et permettre la diversification des activités agricoles dans le respect du cadre paysager

EQUIPEMENTS

Maintenir le niveau d'équipements présents

Anticiper les besoins en équipements

DÉPLACEMENTS

Veiller à la maîtrise des déplacements liés au projet Villages Nature et à leurs nuisances

Être attentif aux éventuelles améliorations de la desserte projetées avec le projet Villages Nature (déchargement de la RD231, transports en commun et circulations douces)

Organiser les déplacements :

- à l'intérieur du village, en maintenant et poursuivant la structure du réseau viaire hiérarchisée

- en favorisant les modes doux et leurs connexions aux transports en commun

Mieux organiser le stationnement dans le cœur de bourg

EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Continuer à maîtriser la croissance de la population

Permettre une diversification du parc pour assurer le parcours résidentiel et le renouvellement de la population

Répondre aux besoins en logements tout en continuant à maîtriser la pression foncière

PAYSAGE et STRUCTURE URBAINE

Préserver les équilibres du grand paysage (espaces boisés, clairière cultivée) et les éléments de patrimoine

Respecter les caractéristiques urbaines identitaires : morphologie traditionnelle, trame végétale urbaine

Permettre et encadrer l'évolution d'un tissu urbain constitué : tissu ancien, quartiers pavillonnaires...

Préserver l'unité architecturale dans le tissu ancien sans passéisme

Veiller à un développement structuré et harmonieux du bourg, économe en espace, dans le prolongement de la ville ancienne

ENVIRONNEMENT

S'inscrire dans la continuité des caractéristiques physiques de la commune

Assurer un développement respectueux des ressources (eau, air, sols, ...)

Maîtriser la consommation énergétique dans les projets

Protéger le patrimoine naturel et les conditions d'une biodiversité locale

Limitier les occupations et utilisations du sol accentuant les aléas, sur les zones de risques localisées

Protéger la population des nuisances anthropiques

Suite aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic et de la présentation des prévisions économiques et démographiques figurant dans le rapport de présentation du PLU, trois grandes orientations structurent le projet d'aménagement et de développement durables de Villeneuve-le-Comte :

- > **Préserver l'identité de Villeneuve-le-Comte**
- > **Maîtriser la croissance pour un développement urbain durable**
- > **Assurer un développement harmonieux et maîtrisé**

1. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE VILLENEUVE-LE-COMTE

Orientations

- > S'inscrire dans l'héritage historique du grand paysage de Villeneuve-le-Comte
- > Mettre en valeur l'originalité du paysage urbain
- > Valoriser les richesses patrimoniales du territoire

1.1. S'inscrire dans l'héritage historique du grand paysage de Villeneuve-le-Comte

1.1.1. S'appuyer sur la forte structuration du paysage de clairière

Le grand paysage de Villeneuve-le-Comte se caractérise aujourd'hui par une forte structuration, à plusieurs échelles, sur laquelle le projet communal s'appuie.

> Conforter la position du bourg au milieu d'une clairière

Le projet vise à conforter l'urbanisation autour de l'empreinte urbaine existante. Le bourg, implanté au milieu d'une clairière, structure fortement le paysage local : il s'agit du point central autour duquel s'organise le finage agricole, entouré d'une couronne boisée qui s'étend jusqu'aux limites communales voire au-delà.

Cette position du bourg et cette structure compacte doivent être affirmées.

L'existence des quelques écarts présents sur la commune (la Pointe, l'Ermitage, l'Obélisque, la maison forestière...) n'est pas remise en cause. Le projet maintient leur position à l'écart du bourg et vise à garantir leur occupation par des projets compatibles avec leur position en limite ou en cœur d'espaces naturels boisés.

> Affirmer la complémentarité des trois entités paysagères aux limites affirmées

Le projet communal affirme ainsi la vocation des trois entités complémentaires du grand paysage local caractérisé par une composition en couronnes concentriques :

- **le bourg de Villeneuve-le-Comte** a vocation à concentrer les développements urbains. Les limites entre l'espace agricole et le bourg sont aujourd'hui le plus souvent bien marquées par des franges constituées de fonds de jardins paysagés intégrant des arbres de haute tige.

Le projet communal affirme ainsi la limite de l'empreinte urbaine par le paysagement des franges du bourg sous une forme végétale (fonds de jardins et/ou clôtures végétales) susceptible de marquer la limite du bourg tout en assurant une perméabilité entre milieux pour la faune et flore.

- **l'espace agricole** environnant doit être conforté dans sa vocation et son intégrité, tenant lieu de vaste espace ouvert de transition entre le bourg et l'espace boisé ;
- enfin, les **importants espaces naturels boisés** ceinturant la commune doivent être préservés. Leur vocation dominante d'espaces naturels et forestiers est affirmée.

Le projet communal prévoit la protection des lisières forestières de la forêt de Crécy-la-Chapelle qui constituent les principales perceptions de l'espace boisé et contribuent elles-aussi au développement de transitions écologiques.

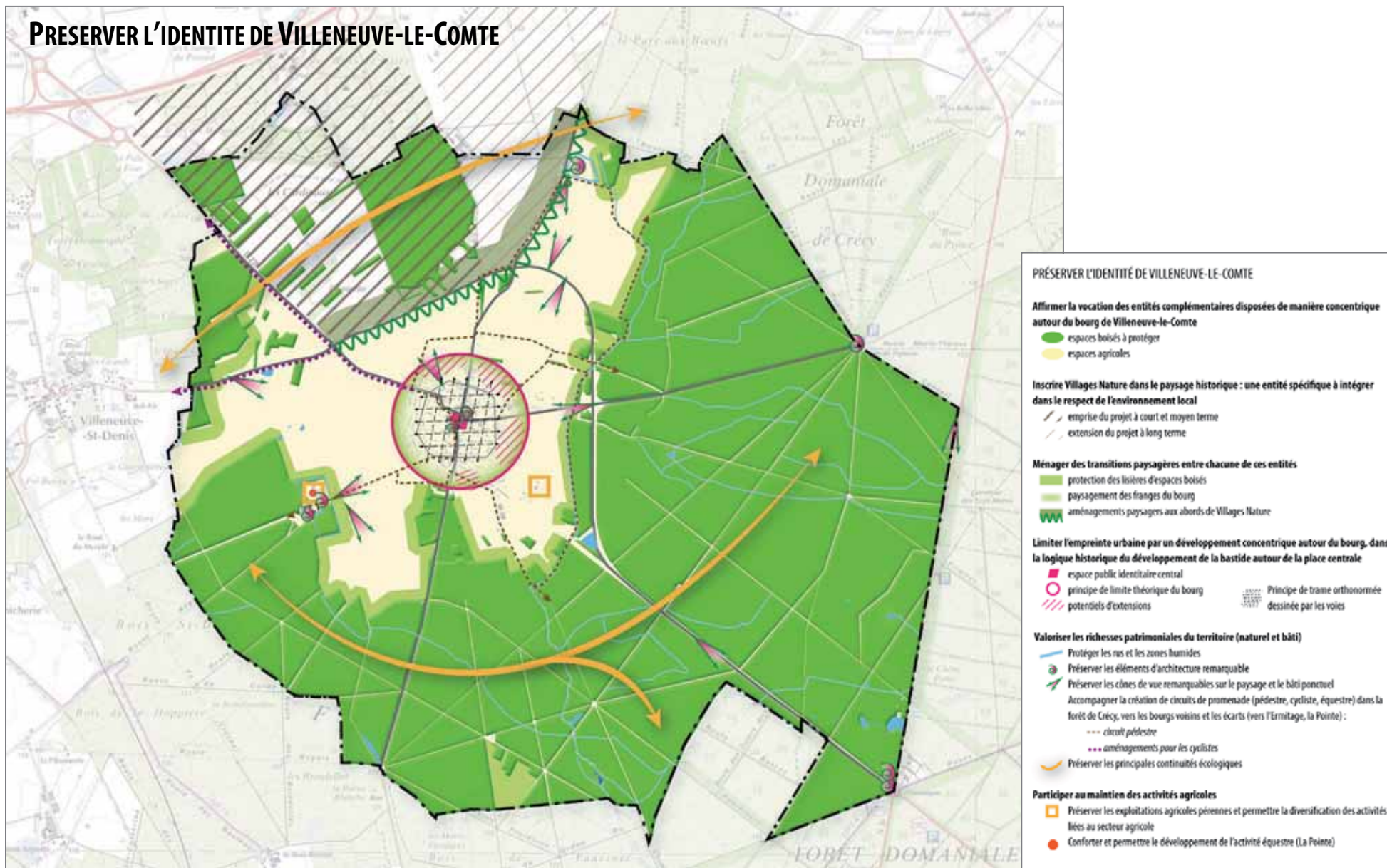
1.1.2. Autoriser, sous condition du respect d'une trame paysagère héritée de plusieurs siècles, la création d'un nouveau paysage au nord de la commune

Les Villages Nature devraient engendrer la transformation d'un paysage naturel et agricole du nord de la commune hérité de plusieurs siècles par la création d'un paysage artificialisé du XXI^{ème} siècle. Ils constituent une mutation majeure du paysage vilcomtois.

Le projet communal permet le projet Villages Nature, défini dans le cadre de la modification du PIG du secteur IV de Marne-la-Vallée sous les conditions suivantes.

> Conserver les lignes de forces du paysage existant

Dans le respect du site historique, les lignes de forces du paysage et des traces historiques composant le nord du territoire communal doivent être conservées : espaces boisés du Bois de Jariel, rideaux d'arbres de l'Épinette, chemins de Bailly et de Villeneuve (de part et d'autre du Bois de Jariel).



> Travailler particulièrement la lisière sud du site

Dans le cadre de l'intégration de cette nouvelle entité paysagère, le projet communal prévoit que la frange sud des Villages Nature, le long de la RD231, soit particulièrement soignée avec la création d'un écran de verdure composé d'essences mixtes locales, travaillé en profondeur vers le nord, à l'intérieur du site.

L'insertion de la RD231 et de ses aménagements dans le grand paysage devra être intégrée aux réflexions liées à la création de cette lisière.

1.1.3. Préserver le paysage agricole dans la vie locale

La Charte de 1203, à l'origine de la ville neuve, visait au défrichement, à la mise en valeur et au repeuplement des terres. Le paysage de Villeneuve-le-Comte s'est depuis des siècles construit autour d'un paysage agricole dans un environnement forestier : le projet urbain originel a été élaboré concomitamment au projet agricole.

Le projet communal entend maintenir la visibilité de l'agriculture, qui joue un rôle autant dans l'animation du paysage que sur l'économie locale. Elle constitue à ce titre un élément fort de l'identité vilcomtoise.

C'est pourquoi, si le Projet d'Intérêt Général (PIG) imposé par l'État conduit à la réduction des terres cultivées sur la commune et dans son environnement, le projet communal vise quant à lui à affirmer le rôle identitaire de l'agriculture dans la vie locale et à offrir les conditions de son maintien, son évolution et sa diversification.

> Maintenir les activités existantes et permettre la diversification et l'évolution des activités

Le projet communal repose donc sur une attention particulière aux conditions du maintien de l'activité existante avec :

- La préservation des terres agricoles en raison leurs potentiels agronomique, biologique ou économique mais aussi identitaire ;
- La préservation de conditions satisfaisantes pour la circulation des engins agricoles.

Le projet vise aussi à permettre l'évolution de l'activité agricole avec :

- La création des conditions nécessaires à une diversification des activités liées au secteur agricole (écotourisme, vente à la ferme, ...)
- Le développement de l'activité équestre sur des sites existants (La Pointe) ou à créer.
- La création des conditions nécessaires à une transformation, compatible avec leur position dans l'espace agricole, des exploitations dont la pérennité est directement menacée par Villages Nature.
- Le développement d'une activité agricole innovante. Dans cette démarche, il permettra une évolution maîtrisée du bâti agricole pour s'adapter aux exigences actuelles et développer des projets novateurs.

> Favoriser l'intégration paysagère

Parallèlement, le projet accorde une importance particulière à la perception du paysage agricole :

- en favorisant l'intégration des bâtiments agricoles contemporains dans un paysage très ouvert et de qualité, qui n'a pas été mité par les bâtiments techniques.
- en préservant des ouvertures sur le paysage agricole depuis le bourg.

1.1.4. Conserver les rythmes du paysage

Le paysage de Villeneuve-le-Comte n'est pas monolithique mais se présente par des rythmes contrastés qui participent à l'animation et à l'originalité du paysage de la commune : ouvertures horizontales et éléments verticaux ponctuant le paysage, ambiances diurnes et nocturnes, changements saisonniers de lumière et de couleurs.

> Garantir l'église et l'obélisque comme les seuls repères verticaux dans le paysage

Ainsi, l'Église de Villeneuve-le-Comte, qui signale la présence d'un bourg, apparaît comme le seul repère paysager perceptible depuis la clairière. Sa position centrale au cœur de la clairière affirme la mise en scène du paysage. Au sein, de l'espace boisé, seul l'obélisque s'élève à l'horizon depuis les axes de RN36 et la RD231.

Ces deux éléments, par ailleurs éléments du patrimoine historique de Villeneuve-le-Comte, doivent rester les seuls éléments à marquer la traversée de la commune.

> Maintenir des perceptions nocturnes contrastées

La perception nocturne du paysage de Villeneuve-le-Comte est marquée par un fort contraste entre la lueur du bourg et le noir s'imposant autour, dans la clairière et l'espace boisé. Les principales voies elles-mêmes (RD231, RN36) ne font pas l'objet d'un éclairage nocturne ce qui permet leur bonne intégration dans le paysage de la nuit. La pollution nocturne sur la commune est ainsi davantage subie (diffusion à l'horizon nord des éclairages situés au nord de l'A4) qu'émise.

Le projet communal vise à garantir ces équilibres : le bourg doit rester le seul repère « en lumière » dans le paysage nocturne de Villeneuve-le-Comte.

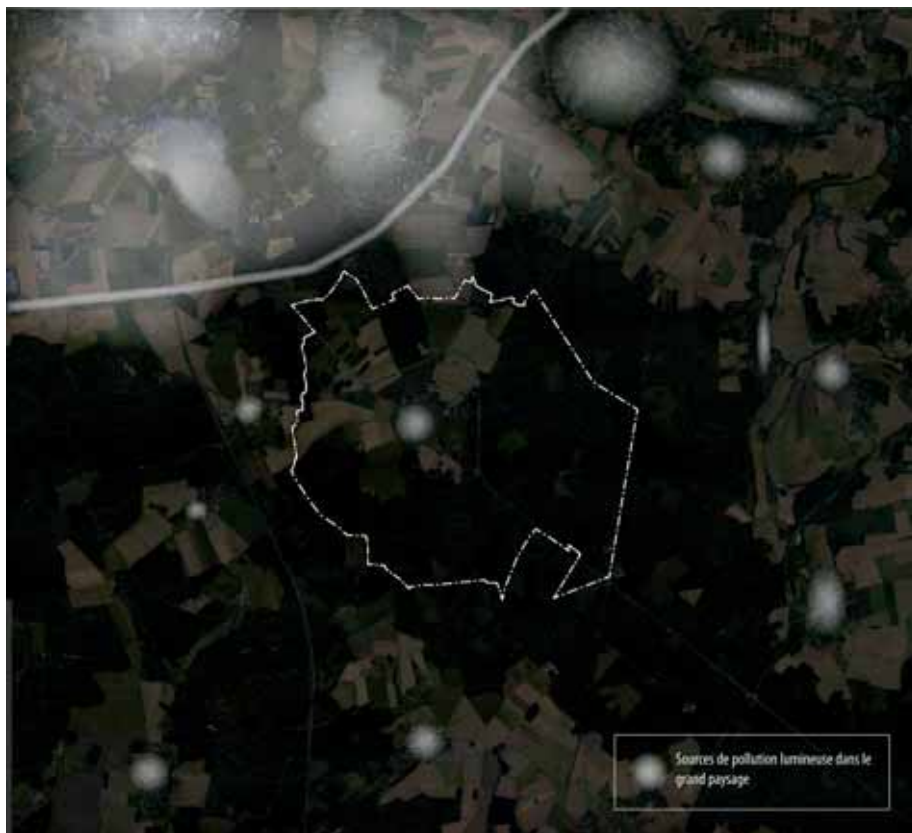
Au sein du bourg, cette polarisation autour d'un élément central doit être mise en abyme, comme c'est le cas aujourd'hui, sur la place centrale du village. La mise en lumière des seuls repères bâtis majeurs (église et mairie) doit être maintenue, par opposition aux perceptions diurnes, où les façades entourant la place, les animations végétales et minérales, fondent davantage la position de ces deux édifices dans le paysage urbain.

> Préserver les motifs naturels et agricoles marquant les saisons

La forte représentation des espaces naturels et agricoles dans le paysage local permet de marquer le rythme saisonnier du paysage. Les couleurs (brun terre des cultures en hiver, vert du blé en croissance, jaune des feuilles de colza, les camaïeux de vert des espaces arborés et boisés, brun et rouge de l'automne...), tout autant que l'aspect plus ou moins étoffé de la végétation, participent à l'animation du paysage local.

Le projet communal vise ainsi à maintenir les occupations du sol qui participent à cette animation saisonnière par la protection des terres agricoles, des espaces boisés existants, et des éléments végétaux d'intérêt au sein du bourg et à ses franges (alignements d'arbres, jardins, potagers, arbres remarquables, ...)

AMBIANCES NOCTURNES A RECHERCHER



Villeneuve-le-Comte dans son environnement local



Le bourg et la place centrale >



1.2. Mettre en valeur l'originalité du paysage urbain

1.2.1. Affirmer les principes de la bastide vilcomtoise

S'inscrire dans une logique de développement concentrique autour de la place centrale

Cette logique est héritée du développement originel de la bastide autour de la place centrale. En effet, celle-ci est implantée au centre de gravité d'une géométrie villageoise qu'elle détermine.

Le projet communal s'appuie sur ce principe pour définir une limite théorique du bourg qui continue à placer la place en position centrale. Si des développements sont prévus, ils doivent étoffer l'empreinte urbaine existante sur ses franges nord, est et sud-est et ne pas s'imposer dans le paysage sous la forme d'extensions linéaires.

Conforter le principe de trame orthonormée et ses subtilités

Le principe de trame orthonormée qui dessine des îlots de petite taille, découpés par le maillage viaire, doit lui-aussi être conservé, voire complété, et servir d'échelle de référence à la création de nouveaux îlots, que ce soit dans le tissu existant par redécoupage d'îlots, ou dans les extensions du tissu.

Les subtilités de cette trame orthonormée doivent être préservées : voies au tracé légèrement courbé (rue Saint-Germain, rue Traversière...), voies disposées légèrement en quinconce aux carrefours (rue de la Boulanderie/rue de Chanzy, rue de Nasles/rue Simon Deshuillers, rue Jehan de Brie/rue Hardy/rue de la Croix de Tigeaux...).

Affirmer la complémentarité entre paysage minéral et végétal

Enfin, le principe de complémentarité entre un paysage très minéral ponctué d'éléments végétaux doit être affirmé. Ce principe est mis en abyme sur la place centrale du village. Il convient donc de préserver la trame verte urbaine (alignements d'arbres, trottoirs enherbés, haies...) représentée sur l'espace public mais aussi sur l'espace privé. Sur ce dernier, un équilibre doit être trouvé entre constructions implantées en frange d'îlot et la végétalisation des cœurs d'îlots et interstices non bâtis.

1.2.2. Valoriser la perception du paysage depuis la rue, et des espaces publics

Conforter les rythmes du paysage urbain

Le rôle joué par le rythme du paysage urbain, qui se compose entre les principes d'implantation du bâti (alignement), la volumétrie des constructions, les matériaux, les couleurs, le traitement des clôtures (continuité à l'alignement entre deux constructions) et les vues sur les jardins privatifs en arrière-plan doit être affirmé. C'est bien la composition d'ensemble de ces jeux entre le premier et l'arrière-plan qui caractérisent le cachet du bourg vilcomtois.

C'est pourquoi le projet communal favorise la préservation des espaces plantés aux carrefours de rues, la préservation de tout ou partie de murs anciens, et maîtrise les conditions d'implantation des constructions en cœur de bourg.

Ces caractéristiques composant le rythme du paysage devront être prolongées sous une écriture urbaine contemporaine dans les nouveaux quartiers.

Qualifier l'espace public et compléter la trame des lieux publics

Aujourd'hui, l'espace public se structure principalement autour d'une place centrale majeure qui concentre plusieurs vocations : lieu public de rassemblement, espace vert...

La place des espaces publics dans l'environnement de la place centrale doit être confortée. Les abords de la place centrale, la ceinture de boulevards (notamment le boulevard de l'est), les différentes placettes contenues dans le tissu ancien doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les espaces publics créés dans les nouveaux quartiers (places, placettes, squares...) devront s'inscrire dans ce même souci d'un traitement de qualité.

Par ailleurs, le projet communal entend créer un réseau d'espaces publics de proximité à mettre en réseau. Il s'agit de conforter les espaces jardinés existants, et d'en créer dans les nouveaux quartiers afin d'affirmer un principe de trame verte reliant les différents quartiers composant le bourg et d'offrir des espaces d'agrément pour les habitants.

Œuvrer à une plus grande unité des clôtures

Véritables façades des parcelles, les clôtures jouent un rôle de premier plan dans le paysage urbain même si, à Villeneuve-le-Comte, la forte représentation de la trame végétale sur l'espace public, place parfois les clôtures au second plan.

Le projet communal accorde une attention particulière au traitement des clôtures et des abords des constructions afin de favoriser une cohérence dans la perception du paysage vilcomtois depuis la rue.

Garantir un traitement de qualité des entrées de ville

Quoique le bourg de Villeneuve-le-Comte obéisse à une forme assez compacte, l'urbanisation s'est par le passé étirée le long de certains axes d'entrée dans le bourg, déstructurant parfois la perception des entrées de ville.

Le projet communal vise à garantir un traitement harmonieux de l'ensemble des entrées de ville, en affirmant la trame végétale d'accompagnement aux endroits où elle existe et en prolongeant cette trame aux entrées les moins qualifiées (rue du Pont de Couilly notamment).

1.2.3. Maintenir la spécificité et la diversité des quartiers

Affirmer l'unité d'ensemble de certains quartiers

Le projet communal vise à maintenir l'unité d'ensemble des différents quartiers de Villeneuve-le-Comte. Le cœur de bourg se distingue par une morphologie urbaine très structurée donnant à voir différentes écritures architecturales du bâti villageois.

De même, certaines opérations (Clos du Fossé Rouge, Clos Saint-Nicolas) se distinguent par des principes spécifiques développés dès leur conception (volumétries, hauteurs, implantations des constructions ainsi que clôtures), que le projet communal maintient.

Au-delà de cette préservation, l'évolution du bâti est permise afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs mais de façon maîtrisée, pour ne pas nuire à la qualité d'ensemble des opérations.

Promouvoir une architecture diversifiée dans le respect de la morphologie traditionnelle tout en permettant le développement de l'architecture contemporaine

Le projet communal permet l'évolution du bâti dans le respect de la morphologie traditionnelle (volumes simples, matériaux...) de Villeneuve-le-Comte.

Par ailleurs, les projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant les énergies renouvelables sont autorisés.

Le projet communal vise ainsi à inscrire les nouvelles constructions dans la modernité en permettant une architecture contemporaine respectueuse du site et de son environnement en encourageant les techniques écologiques tout en composant avec l'esprit rural et l'identité de la commune.

PRESERVER L'IDENTITE DU BOURG DE VILLENEUVE-LE-COMTE



Affirmer le traitement paysager

- ... des boulevards ceinturant le cœur de bourg
- ... des limites du bourg avec l'espace agricole
- principe de trame orthonormée à conserver et prolonger

Préserver des vues

- sur l'espace agricole, les lisières de forêt, les écarts
- sur l'église de Villeneuve-le-Comte

Mettre en réseau les espaces verts existants et à créer

- espaces verts de proximité existants et à créer
- principe de coulée verte à créer

Garantir un traitement de qualité...

... des entrées de ville

- entrée de ville à qualifier
- traitement d'entrée de ville à préserver

... de la lisière de Villages Nature

Informations

- espace boisé
- prairies
- espace agricole

1.3. Valoriser les richesses patrimoniales du territoire

1.3.1. Protéger les milieux naturels et favoriser la biodiversité locale

Les continuités écologiques au nord du territoire et au sein de la forêt de Crécy-la-Chapelle doivent être préservées tout comme les espaces inventoriés dans la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de la forêt de Crécy et l'ensemble des espèces floristiques et faunistiques qui s'y développe.

Les milieux humides présents à la Pointe et à l'Ermitage sont protégés ainsi que les rus présents dans la forêt de Crécy.

La trame urbaine végétale doit être autant que possible préservée afin de permettre le développement de la biodiversité en milieu urbanisé.

1.3.2. Assurer la protection des paysages bâtis

Le patrimoine de Villeneuve-le-Comte est riche de plusieurs éléments bâtis d'intérêt : église Notre-Dame de la Nativité, l'obélisque de la forêt de Crécy, le site de la Pointe et sa chapelle, l'Ermitage ainsi que d'autres éléments plus ponctuels au sein du bourg (fontaine, granges, maisons...).

Ce patrimoine bâti est aujourd'hui protégé par une zone de protection du patrimoine architectural et urbain et paysager qui couvre l'ensemble des sites d'intérêt et leurs abords : le bourg, la Pointe, l'Ermitage, l'Obélisque.

Ce patrimoine bâti est mis en valeur par le cadre de qualité. Le projet communal garantit la prise en compte des éléments de patrimoine bâti dans les développements prévus sur la commune, notamment celui des Villages Nature.

1.3.3. Améliorer les conditions de découverte du site

Le projet communal préserve les cônes de vue d'intérêt qui permettent d'appréhender l'identité paysagère vilcomtoise : vues depuis et vers le bourg signalé par le clocher, vers les écarts historiques (la Pointe, et l'Ermitage), vues sur les lisières forestières, l'Obélisque, à travers l'espace agricole.

Dans une démarche pédagogique favorisant la découverte et la valorisation du site et du patrimoine local, le projet communal s'attache à poursuivre la création de circuits de promenade (pédestre, cycliste, équestre) par :

- la création de liaisons vers l'Ermitage, le maintien de la liaison vers la Pointe, avec pour objectif de mettre en réseau les différents lieux d'intérêt sur la commune ;
- le prolongement des sentiers en forêt de Crécy, ayant notamment pour objectif d'ouvrir au public l'espace forestier ;
- la création d'aménagements cycles vers Villeneuve-Saint-Denis et la Ville nouvelle.

Ces projets seront menés en lien avec les projets supracommunaux (extension du périmètre d'intervention foncière de la région Île-de-France, aménagement du secteur IV de Marne-la-Vallée...)

2. MAÎTRISER LA CROISSANCE POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DE LA COMMUNE

Orientations

- > Assurer une croissance équilibrée de la population
- > Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi
- > Satisfaire les besoins des populations en équipements et services
- > Développer les communications numériques

2.1. Assurer une croissance équilibrée de la population

Poursuivre un rythme de croissance modérée et maîtrisée

Le projet communal s'inscrit dans la continuité de l'évolution démographique de Villeneuve-le-Comte : une croissance démographique constante est envisagée à un rythme moyen semblable à celui poursuivi depuis les années 1970, soit une croissance moyenne d'environ 1,4 % par an.

Afin de maîtriser la croissance, la commune s'est fixé un objectif maximum de 2 100 habitants à l'horizon 2020. Cette croissance doit être progressive et échelonnée dans le temps.

Répondre aux besoins en logements au regard des perspectives démographiques à l'horizon 2020

Le projet communal s'appuie une croissance maîtrisée et équilibrée de la population par une augmentation et une diversification du parc de logements.

Près de 160 nouveaux logements doivent être produits d'ici 2020 pour répondre aux besoins en logements identifiés. Ils viseront à répondre prioritairement au maintien de la population (besoin des jeunes et des personnes âgées) et à l'accueil de nouvelles populations.

Diversifier l'offre de logements pour assurer le parcours résidentiel des populations présentes et l'accueil de nouvelles populations

Au-delà de l'accueil de nouvelles populations, il s'agit bien d'assurer le renouvellement de la population vilcomtoise et de permettre le maintien des jeunes ménages et des personnes âgées sur la commune.

Il s'agit ainsi de permettre à toutes les populations d'effectuer leur parcours résidentiel sur le territoire communal. Pour cela, le projet communal permet la création de petits logements dans des immeubles collectifs et de l'habitat intermédiaire pour permettre notamment :

- l'accueil des jeunes adultes et des jeunes ménages qui ne trouvent pas à se loger aujourd'hui ;
- le maintien des personnes âgées dans des logements adaptés et situés à proximité des commerces et services.

Enfin, le renouvellement urbain et la réhabilitation des logements tout autant que la production de logements neufs prévus dans le cadre du projet communal doivent permettre d'offrir des conditions satisfaisantes à l'accueil des personnes à mobilité réduite.

Dans cette démarche de diversification, la commune envisage également de conforter son parc de logements à caractère social. Les nouveaux logements aidés devront être bien répartis sur le territoire communal et s'inscriront dans le cadre d'opérations mixtes. Les opérations sous la forme d'habitat individuel dense ou de petits immeubles collectifs seront privilégiées pour apporter une offre nouvelle et socialement diversifiée.

2.2. Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi

2.2.1. Prendre en compte l'évolution du contexte local et régional et tirer parti du potentiel touristique

Le projet d'État Villages Nature et la création du PNR de la Brie et des Deux Morins sont une occasion de tirer parti du potentiel touristique offert par la visibilité nouvelle de la commune sur la scène régionale en affirmant l'identité originale de Villeneuve-le-Comte.

Le territoire vilcomtois possède un riche potentiel patrimonial tant naturel que culturel qu'il convient non seulement de préserver, mais aussi de valoriser. En effet, ces éléments participent de l'attractivité touristique de la commune.

Le projet communal vise à valoriser non seulement les sites existants tels que le bourg, l'Obélisque, la Pointe, etc., mais aussi des sites au potentiel touristique peu ou pas exploités, notamment le site de l'Ermitage.

Plusieurs sites d'intérêt gravitent ainsi autour du bourg à une distance à l'échelle du piéton (étang communal, la Pointe, l'Ermitage).

Le projet communal affirme un principe de tour de village capable de relier ces différents points d'intérêt de la commune tout en consacrant le bourg comme le

point central et passage obligé. En effet, l'attractivité touristique potentielle doit soutenir le développement de services de proximité de type cafés, restaurants, etc.

2.2.2. S'appuyer sur le tissu économique local

La commune possède une économie locale qui s'appuie à la fois sur un tissu de petits commerces, services et d'implantations artisanales. Le paysage économique est complété par quelques exploitations agricoles peu nombreuses mais qui entretiennent l'identité agricole vilcomtoise. Le projet communal vise à conforter ce tissu.

Conforter et développer le tissu de commerces et services dans le cœur de bourg

Le projet communal offre les conditions au maintien et à l'implantation de nouveaux commerces de proximité dans le cœur de bourg. Il vise à renforcer le linéaire commercial principalement implanté rue du Pont de Couilly, avenue du Général de Gaulle, et autour de la place centrale.

Permettre le maintien des activités artisanales sur la commune

Le bourg accueille plusieurs implantations artisanales. Quoique le projet communal encourage la mixité des fonctions dans le bourg, certaines activités artisanales, aux implantations anciennes, sont enserrées dans le tissu dense du cœur de bourg. Leur évolution dans ces emprises est difficile, tout autant que leur proximité immédiate avec des secteurs habités n'est pas toujours opportune.

Le projet communal offre donc des possibilités de déplacement des activités artisanales du cœur de bourg vers des sites plus compatibles (ZA de la Garenne).

Le projet communal garantit par ailleurs le maintien des zones d'activités (ZA de la route aux Pierres).

Assurer la pérennité des exploitations agricoles restantes

Le projet communal assure la pérennité de l'activité agricole et son évolution notamment vers des pratiques innovantes et respectueuses de l'environnement. Il s'agit d'une part, de limiter le morcellement des terres agricoles et l'étalement urbain et d'autre part, de permettre une évolution du bâti agricole afin d'adapter les installations aux exigences actuelles.

2.2.3. Compléter le paysage économique par l'accueil de nouvelles activités

Permettre l'implantation de nouvelles activités au sein de l'espace urbanisé et dans les secteurs d'extension urbaine

L'implantation de nouveaux commerces et petites activités artisanales sera favorisée dans le tissu mixte des zones urbanisées et à urbaniser, tout comme celle de micro-entreprises diverses dans le tissu urbain existant et étendu.

Il s'agit non seulement de permettre une adaptation du bâti mais aussi d'offrir l'ensemble des services nécessaires à la création d'entreprises (réseau Internet, accessibilité, etc.).

Permettre le renouvellement des sites d'activités en friche

La commune possède aujourd'hui plusieurs sites d'activités. Afin de permettre l'évolution de ces sites, notamment de ceux en friche, le projet communal encadre la vocation de ces sites dans un double souci d'autoriser des activités compatibles avec la proximité de l'habitat, en tenant compte de leur accessibilité, et de favoriser le réinvestissement de ces emprises par une programmation capable de s'adapter aux variations du contexte économique.

Développer une zone d'activités en rapport avec l'échelle de la commune et son accessibilité

L'attractivité et le développement d'une nouvelle zone d'activité devra être favorisée dans le secteur de la Garenne. L'attention devra notamment être portée sur l'accessibilité et de le fonctionnement du site.

2.3. Satisfaire les besoins des populations en équipements et services

2.3.1. Répondre aux besoins des populations en adaptant l'offre d'équipements et de services

Dans un souci d'amélioration de la qualité de vie des habitants actuels et futurs, le projet communal conforte l'offre en équipements et services. C'est pourquoi le projet communal s'attache notamment à répondre aux besoins non satisfaits recensés dans le diagnostic notamment en termes d'équipements sportifs et culturels (salle polyvalente).

2.3.2. Anticiper les besoins futurs liés aux évolutions démographiques

Afin d'accueillir de nouvelles populations sur son territoire, la commune doit conforter son attractivité résidentielle notamment en proposant une offre d'équipements et de services adaptée aux attentes d'une population diversifiée.

Ainsi, le projet communal anticipe les demandes en équipements générées par l'arrivée de nouvelles populations, les besoins futurs liés aux évolutions de la structure de la population (augmentation, vieillissement de la population,...) ainsi que les besoins de sécurité liés à l'arrivée du projet Villages Nature. Il doit prévoir des réserves foncières bien positionnées et facilement accessibles.

Par ailleurs, une attention particulière sera apportée au cadre de vie. Aussi, les opérations de renouvellement et de densification de la ville doivent intégrer la création d'espaces publics paysagers de qualité et comporteront des obligations de résultats en termes d'environnement et de gestion de l'énergie renouvelable.

2.3.3. Développer les communications numériques

Il s'agit de fournir des services et des informations adaptés aux demandes contemporaines.

Le projet communal prévoit d'anticiper les nouveaux usages (travail à domicile,...) en poursuivant le développement des infrastructures numériques.

Il vise à permettre l'équipement de l'ensemble des quartiers en Très Haut Débit jusqu'au bâtiment.

3. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAÎTRISÉ

Orientations

- > Inscrire le développement de Villeneuve-le-Comte en intégrant la gestion des transports et des déplacements
- > Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain
- > Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- > Limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement à différentes échelles

3.1. Inscrire le développement de Villeneuve-le-Comte en lien avec les problématiques de transports et déplacements

Villeneuve-le-Comte se situe aujourd'hui dans une position d'interface entre des territoires ruraux voire rurbanisés au sud, et la périphérie de Marne-la-Vallée au nord, séparée de la commune par l'autoroute A4. Ce positionnement lui a valu jusqu'à aujourd'hui d'être traversée par d'importants flux de transit.

Le projet Villages Nature, qui vise à développer une attractivité touristique nouvelle au nord du territoire, est vecteur de nouveaux flux. Des aménagements sont prévus dans le cadre de la convention Eurodisney afin d'optimiser l'accessibilité de ce secteur.

Il s'agit ainsi de tirer parti des nouveaux projets pour assurer une meilleure gestion des flux à l'échelle de la commune.

Détourner le trafic de transit du bourg de Villeneuve-le-Comte

Le projet communal prévoit de sortir le bourg de Villeneuve-le-Comte des trajets du trafic de transit :

- celui-ci sera dirigé sur la RN36 dont le doublement est prévu, avec la création d'une nouvelle voie rejoignant l'A4 (barreau est), en dehors du périmètre communal.
- Villages Nature sera desservi depuis l'autoroute A4 par une sortie à créer.

D'autres mesures à l'échelle intercommunales seront nécessaires.

Améliorer à long terme les conditions de circulation autour du bourg

En lien avec les prévisions économiques et démographiques, le fonctionnement urbain autour du bourg et son accessibilité pour les habitants est anticipée dans le projet communal qui prévoit, à long terme :

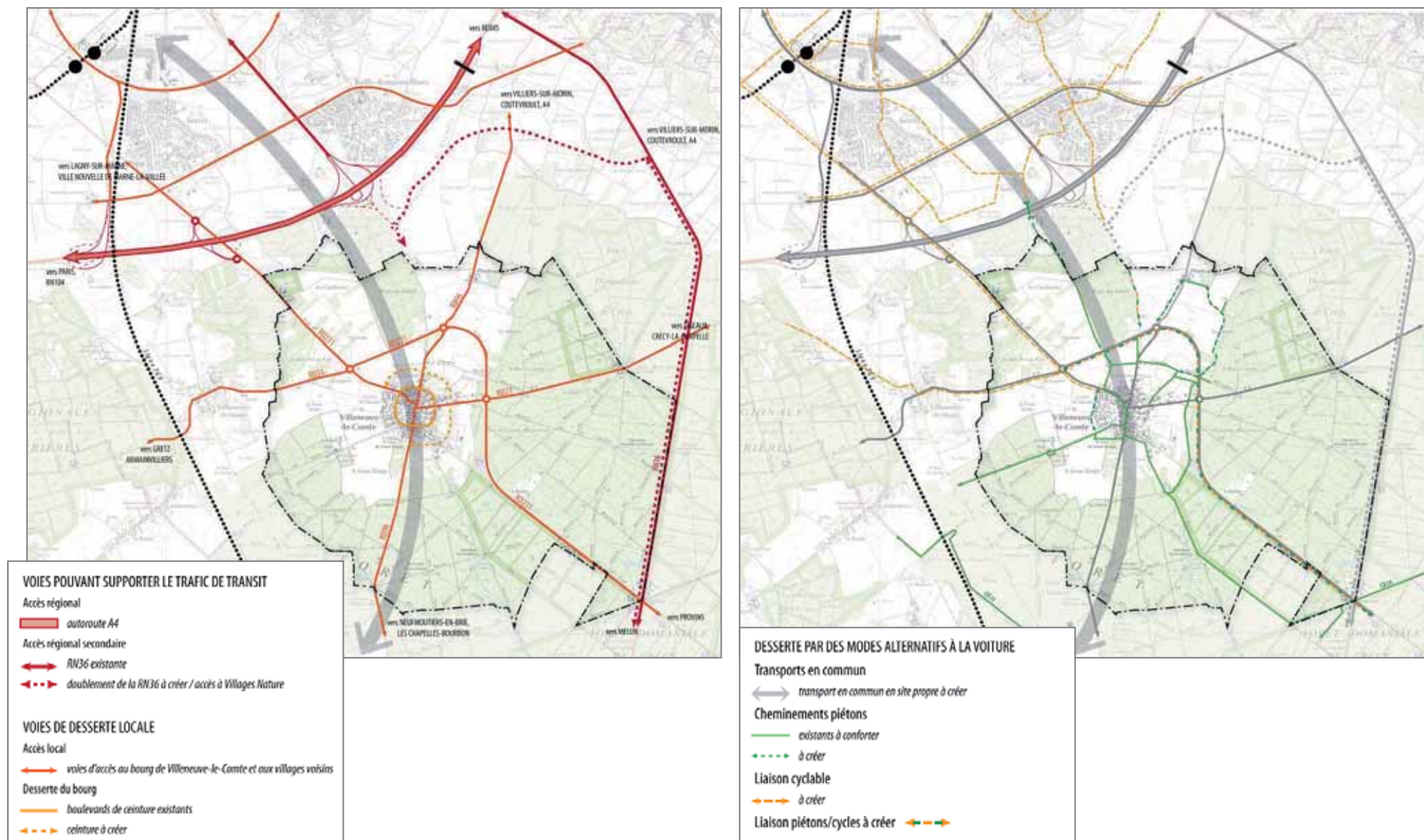
- la création d'un maillage viaire hiérarchisé intégrant la création d'une voirie de ceinture, dans le même esprit que les boulevards existants
- une requalification de la RD231 par un traitement plus favorable aux liaisons douces et aux transports en commun.

Prolonger les réflexions engagées sur les modes alternatifs à la voiture dans le Val d'Europe

Le projet communal souhaite renforcer l'attractivité des transports en commun pour développer leur utilisation. Il s'agit de :

- dégager les emprises nécessaires sur les grands axes pour faciliter la circulation des autobus, et le transport en commun en site propre prévu (TCSP)
- faciliter l'accès des habitants de Villeneuve-le-Comte aux transports en commun, vers le TCSP, les gares RER et le TGV ;
- renforcer l'accessibilité aux transports en commun par des aménagements de liaisons douces notamment vers les gares environnantes.

INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE VILLENEUVE-LE-COMTE DANS LES LOGIQUES REGIONALES



3.2. Faciliter la mobilité et améliorer le fonctionnement urbain

3.2.1. Compléter le maillage viaire dans le respect de la trame historique orthonormée

Le projet communal entend compléter le réseau existant, déjà fortement structuré en le prolongeant dans le cadre d'un réseau assurant la cohabitation des différents types de déplacements pour un meilleur fonctionnement de la ville. Le projet communal vise ainsi limiter les dessertes en impasse dans les nouvelles opérations.

Ce réseau doit être complété, dans le cadre de la réalisation de nouvelles opérations, dans le respect du réseau existant et de sa morphologie. Celle-ci obéit à une trame orthonormée historique qui fonde l'identité urbaine de Villeneuve-le-Comte.

3.2.2. Favoriser les déplacements doux

Le projet communal vise à favoriser l'usage des déplacements doux non seulement dans un souci d'amélioration de la qualité de vie pour les habitants, mais aussi pour répondre à des préoccupations environnementales et réduire la consommation d'énergie, les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores.

Dans le bourg et ses extensions

Aussi, il prévoit de faciliter les déplacements piétons/cycles entre en cœur de bourg par la préservation des sentes existantes (rue de la Boulanderie, sentier des Fossés Nolléts) tout en permettant la création de nouvelles sentes permettant de compléter le maillage et d'améliorer les temps de parcours du piéton.

La création de sentes complémentaires peut se faire dans le cadre du renouvellement du tissu et se prolonger dans les développements urbains envisagés.

Autour du bourg

De même, à plus grande échelle, le projet communal garantit des liaisons piétons/cycles entre le bourg et les principaux écarts.

Le chemin de randonnée existant autour du bourg est préservé. Des tracés complémentaires peuvent être créés vers l'Ermitage (à l'image de ce qui existe déjà avec l'allée de la Pointe), ou en forêt de Crécy.

Vers les autres pôles locaux

Afin d'encourager les déplacements doux vers les équipements des communes environnantes (collège, gare RER,...), le projet communal intègre les tracés de projets supracommunaux : liaisons vers Villeneuve-Saint-Denis, vers Serris (via la RD231) et Bailly (chemin longeant le Bois de Jariel).

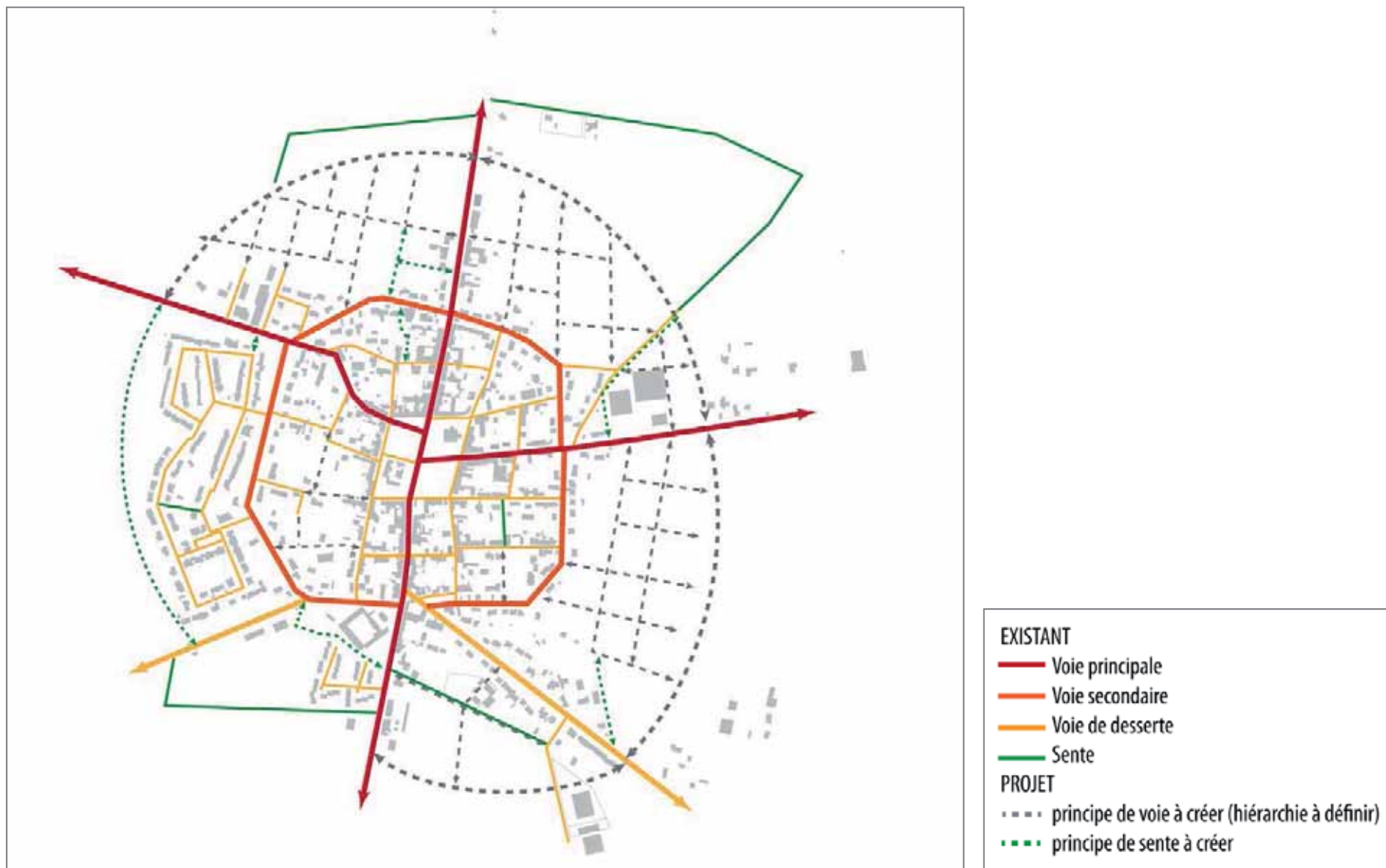
3.2.3. Réorganiser le stationnement des véhicules et celui des cycles

L'amélioration du fonctionnement urbain et le développement de l'usage des modes doux nécessite de faciliter le stationnement des véhicules et des cycles.

Le projet communal vise ainsi à répondre aux besoins en stationnement :

- en obligeant, dès la conception des projets, leur prise en compte, adaptée à l'échelle du projet ;
- en anticipant les réserves nécessaires à la mise en place d'aires de stationnement bien intégrées dans le paysage urbain (poches de stationnement derrière des murs, stationnement longitudinal planté...).

FACILITER LA MOBILITE ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN



3.3. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

3.3.1. Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville

Permettre la densification et le renouvellement urbain des secteurs urbanisés

Le projet communal privilégie le renouvellement urbain et la densification dans le tissu existant en permettant notamment des extensions et mutations du bâti, des constructions en dent creuse de l'espace urbain... Il s'agit d'organiser la densification des zones urbaines existantes au plus près de la centralité en permettant le développement d'un tissu urbain dans la continuité des constructions existantes.

S'appuyer sur une vision d'ensemble des secteurs stratégiques

Selon l'échelle des secteurs concernés, les projets proposés doivent prendre en compte l'amélioration du fonctionnement urbain sur la commune, et l'identité villageoise du bourg. Renouvellement urbain et densification doivent se faire en lien avec le contexte urbain et paysager, en proposant un maillage viaire structuré et hiérarchisé relié au réseau existant et une couture urbaine avec leur environnement immédiat.

3.3.2. Maîtriser l'extension urbaine du bourg et de Villages Nature

Organiser les extensions urbaines autour du bourg

Le projet communal vise à organiser les extensions urbaines en lien avec les quartiers existants. Il s'agit de prévoir un aménagement harmonieux et durable des secteurs urbanisables, de façon maîtrisée dans le temps et l'espace. Le projet communal entend :

- Prévoir une programmation diversifiée favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements, espaces verts publics...)

- Favoriser une urbanisation dense visant à limiter la consommation du foncier (habitat diversifié favorisant à la fois la mixité sociale et la diversité des paysages urbains...)
- Organiser le développement urbain dans le temps
- Organiser les extensions urbaines en lien avec le contexte urbain et paysager :
 - o Maillage viaire structuré et hiérarchisé relié au réseau existant
 - o Couture urbaine avec les quartiers existants

Le cas particulier de Villages Nature

Ce vaste projet à vocation d'hébergement hôtelier et de loisirs issu de la convention signée entre les sociétés Disney et Pierre et Vacances avec l'État français, va se développer sur des espaces aujourd'hui agricoles et naturels.

Cette urbanisation ex nihilo qui va artificialiser ces espaces doit :

- préserver au maximum les espaces boisés existants,
- limiter les impacts du projet sur le paysage, l'activité agricole et la vie des habitants, et à tout le moins prévoir les mesures compensatoires

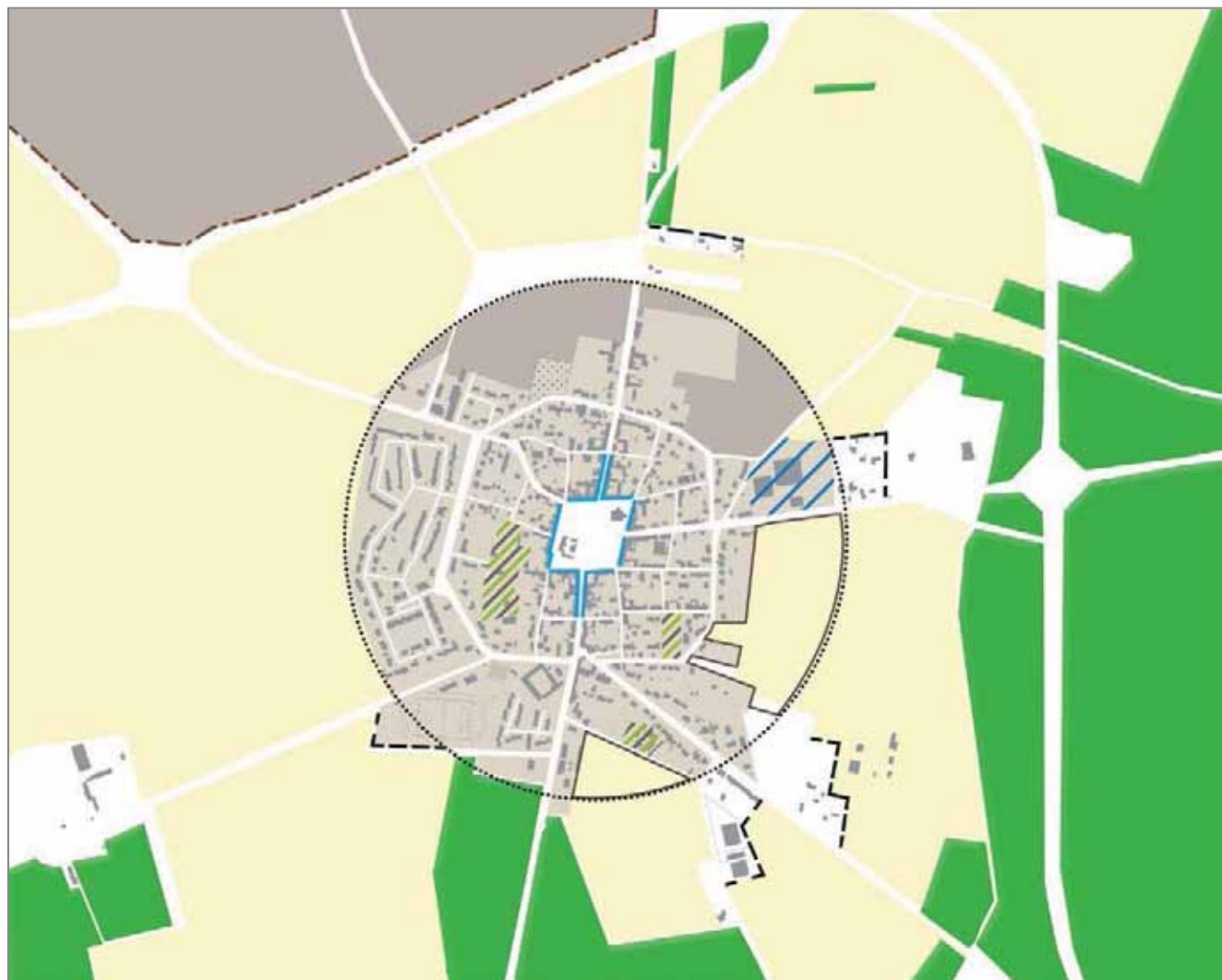
3.3.3. Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Le PADD prévoit l'augmentation d'environ 2% des zones urbaines passant de 58,9 ha à 62,8 ha. Cette augmentation intègre les zones à urbaniser du POS précédent aujourd'hui construites et les secteurs en milieu urbain précédemment classés en zone naturelle.

L'extension urbaine en continuité du village pour l'accueil de populations nouvelles représente la consommation de 6 ha d'espaces agricoles et naturels, permettant la création d'environ 130 logements (22 logements/ha).

La plus grande surface consommée dans le cadre du PLU représente 10 ha d'espaces naturels pour la réalisation du projet Villages Nature, soit 13,4% des espaces naturels de la commune et 10,3% de la superficie communale.

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



S'appuyer sur la trame historique du bourg de Villeneuve-le-Comte : la bastide

- principe de limite du bourg
- empreinte urbaine du bourg
- ┌─ contenir les écarts

Privilégier le renouvellement urbain

- ▨ secteurs potentiels de renouvellement urbain à vocation mixte
- ▨ secteurs de renouvellement urbain à vocation d'activités

Affirmer la centralité commerciale

- linéaire commercial à préserver

Inscrire les extensions urbaines dans la logique historique et les phaser dans le temps

- secteur d'extension à court terme à vocation...
- secteur d'extension à moyen et long terme

Villages Nature : un projet d'État à intégrer

- ┌─ limiter le développement touristique au nord de la commune

Informations

- espace boisé
- espace agricole

3.4. Intégrer les préoccupations environnementales aux différentes échelles de projet

Inscrire les démarches environnementales dans les projets

Le projet communal vise à inscrire les développements futurs de la commune qu'ils se situent au sein de l'espace urbanisé ou dans des secteurs limités d'extensions urbaines, dans une démarche de développement durable visant notamment la protection de l'environnement et des ressources énergétiques.

Le projet communal vise, dans le cadre de son champ d'application, à initier des démarches respectueuses de l'environnement.

Les projets envisagés devront ainsi prendre en compte les éléments suivants :

- la protection contre les risques naturels et nuisances recensés ;
- la réduction de la consommation des ressources énergétiques (orientations des parcelles, implantation des constructions et des végétaux, utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables...);
- la protection des ressources en eau (récupération des eaux de pluie, limitation de l'imperméabilisation des sols...);
- la protection de la biodiversité (choix d'essences locales...).

Ancrer les préoccupations environnementales sur chaque parcelle

Le projet par sa traduction réglementaire veille à favoriser l'architecture contemporaine de qualité, notamment pour promouvoir les énergies renouvelables, œuvre à limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement urbain, et favoriser la biodiversité dans le milieu urbanisé.