Elaboration du P.L.U. de la commune de Villeroy

Département de Seine-et-Marne

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'habitat et l'aménagement

Diversifier légèrement l'offre de logement et limiter l'étalement urbain

1. Evolution du parc de logement et de la forme urbaine :

Contexte :

La commune de Villeroy s'est développée autour de son centre actuel et de ses corps de ferme. D'environ 230 habitants en 1968, la commune a connu une croissance démographique amenant le nombre d'habitants à plus de 700 aujourd'hui. Le développement du parc de logement s'est toutefois ralenti ces dernières années avec environ une dizaine de logements construits depuis 2013. On constate un ralentissement de l'arrivée de nouveaux habitants depuis 2008, qui est compensé par la forte natalité au sein de la commune. Ces données impliquent, si l'on veut préserver la qualité de vie de Villeroy et la viabilité de ses équipements, la construction de nouveaux logements tout en maintenant les caractéristiques urbaines et paysagères de la commune.
L'habitat individuel est prédominant à Villeroy. Il est supérieur à 80% du parc de logement, comme c'est le cas dans la plupart des communes rurales. Prévoir des opérations de logements collectifs permettrait d'introduire une diversité dans l'offre de logement et de répondre aux besoins de certains habitants en petits et moyens logements (jeunes décohabitants, familles aux revenus modérés, personnes âgées).
Du point de vue architectural, l'alignement est relativement préservé et on retrouve des formes urbaines traditionnelles comme des cours communes et des corps de ferme structurant le tissu urbain du village.

Objectifs :

- Augmentation du rythme de construction à environ 5 logements par an, pour atteindre au moins 308 logements dans la commune en 2030.
- Maitriser le développement du secteur en extension, en termes d'aménagement et de programmation de logements.
- Diversification de l'offre de logements en créant une nouvelle offre de type T1, T2 ou T3.
- Maintenir une forme urbaine caractéristique des villages ruraux seine-et-marnais, notamment en préservant l'alignement dans le centre-bourg.

Rythme prévisionnel de construction :

- Estimation 2014-2017 : environ quatre logements par an, amenant le total de logements à Villeroy à 263 en 2017.
- Prévision 2018-2023 : six à huit logements par an, soit environ 35 nouveaux logements, portant le nombre total de logements dans la commune à environ 300.
- Prévision 2024-2030 : entre un et deux logements par an, soit six à douze logements, portant le nombre total de logements à Villeroy à environ 310.

2. Equipements et espaces publics :

Contexte :

Villeroy dispose d'une école accueillant environ 90 élèves au sein de trois classes. La commune ne dispose pas de locaux permettant l'ouverture d'une nouvelle classe. La commune travaille actuellement à constituer une réserve foncière, par exemple au moyen d'un emplacement réservé, pour anticiper ce projet.

En termes d'espaces publics, la commune dispose d'un parc aménagé au sud de son territoire, proche du cimetière, ainsi que plusieurs terrains de sport. La création d'un espace public central aménagé pour les personnes à mobilité réduite pourrait favoriser la convivialité du village et la création d'une ambiance villageoise en permettant l'appropriation de l'espace public par la population.

Objectifs :

- Préserver la possibilité à long terme d'étendre l'école ou d'implanter un nouvel équipement près de l'école et de la mairie au cœur du village.
- Améliorer l'accessibilité des équipements et de l'arrêt de bus pour les personnes à mobilité réduite.
- Permettre l'appropriation de l'espace public et le développement d'une ambiance villageoise au sein du tissu urbain.

3. Orientations d'aménagement :

Orientations concernant la forme urbaine :

- Le PLU permettra la densification du tissu urbain, par division et par comblement des dents creuses, afin d'assurer la production d'un nombre minimum de logements (potentiellement cinq par an en moyenne). La commune restera vigilante au respect de la préservation de l'identité du village et de l'alignement, à l'aspect des constructions ainsi qu'à la sécurité des accès aux terrains divisés.
- Une opération d'extension urbaine maitrisée, desservie par une voie sans impasse et intégrée harmonieusement dans son environnement.
- Un nombre minimal de trois logements individuels groupés type T1-T2-T3 sera imposé pour une opération de logement en zone urbaine.
- Un nombre minimal de 20 logements est demandé pour l'opération de logement en extension urbaine.
- Des petits logements collectifs ou des logements individuels groupés proposant des logements type T1-T2-T3 sont souhaités de manière ponctuelle dans le tissu urbain existant, afin de favoriser la diversification du parc de logement, dans le respect des gabarits et formes du tissu ancien.

Orientation concernant les équipements et les espaces publics :

- Principe de mise aux normes progressive des accès aux équipements publics et aux transports collectifs pour les personnes à mobilité réduite.
- Mise en accessibilité et traitement urbain qualitatif du carrefour central du village.

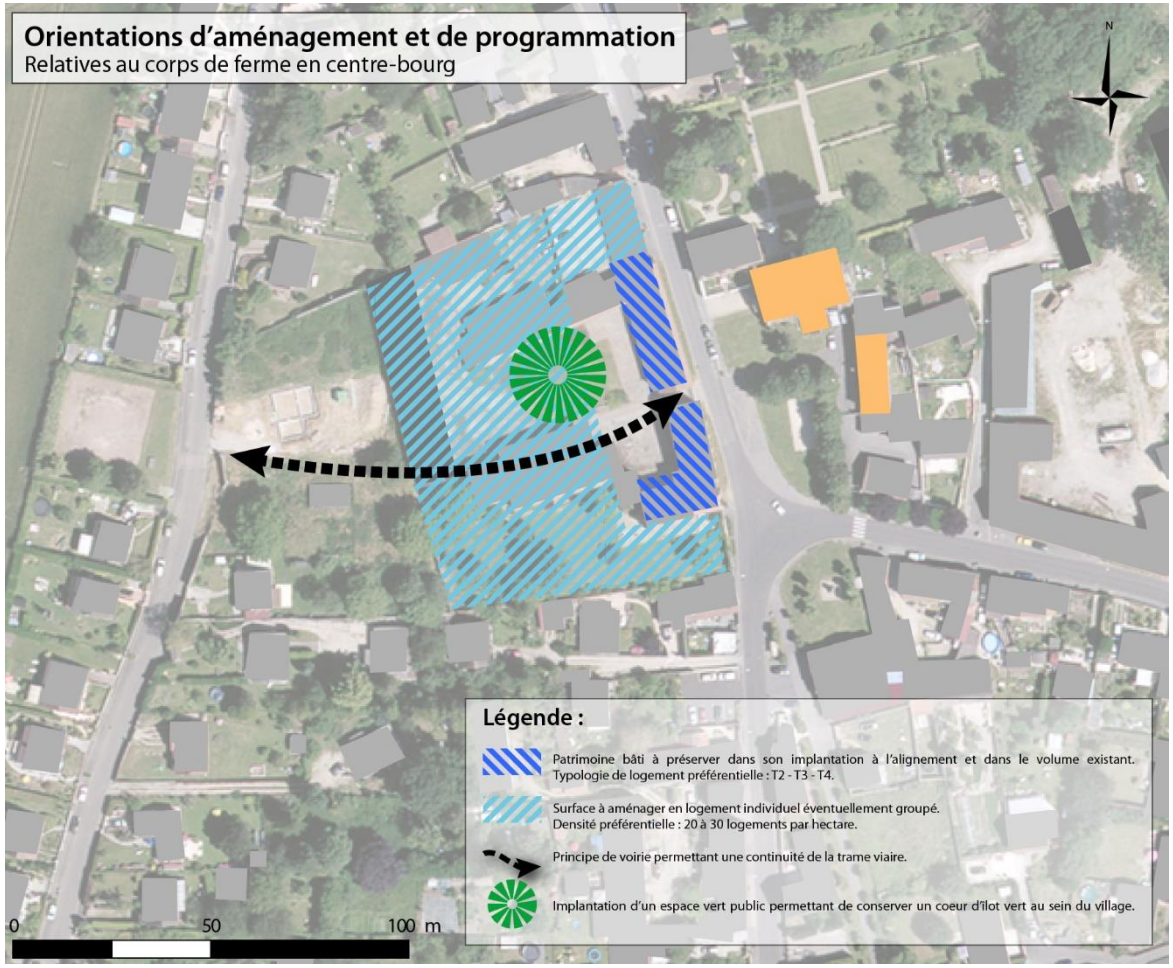
Orientations d'aménagement et de programmation
Relatives à l'habitat et à l'aménagement
N
Légende :
Tissu urbain existant à densifier
Extenstion urbaine permettant de diversifier le parc de logement communal
Zone prioritaire pour la mise aux normes d'accessibilité des voies et des équipements
Principe de voirie permettant la continuité de la trame viaire
Maintien et développement des activités existantes dans la commune
Traitement paysager de la frange urbaine
Préservation de l'alignement sur voie
Intégration et valorisation du puits Charles Péguy dans la trame urbaine
0
100
200 m

B. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'aménagement de l'ancien corps de ferme en centre-bourg

Accompagner la reconversion du bâti ancien et préserver le patrimoine architectural

Contexte :

Le centre-bourg de la commune abrite un corps de ferme ancien. Ce corps de ferme constitue un patrimoine historique et architectural pour la commune qui s'est développée autour de l'activité agricole, comme le prouve la situation centrale de ce corps de ferme. La conservation de ses formes et volumes les plus remarquables constituent un enjeu patrimonial et une opportunité pour la commune de développer un projet en cœur de village pour répondre à ses besoins, notamment en termes de diversification de son parc de logement.



Objectifs :

- Maintenir les bâtiments construits à l'alignement de la rue Saint-Pierre si leur état le permet, réimplanter des constructions de volume, d'implantation et d'architecture similaire dans le cas contraire.
- Implanter des constructions à usage d'habitation permettant une diversification du parc de logement communal, en adéquation avec les besoins de la commune.
- Permettre un lien avec le reste du village au moyen d'une trame viaire continue et de l'implantation d'espaces verts publics.

C. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à la mobilité et aux déplacements

Pacifier la circulation automobile et favoriser les déplacements doux

Contexte :

Le tissu urbain de Villeroy est organisé autour de carrefours où se croisent différents modes de transport. Le mauvais état général des trottoirs décourage les déplacements non motorisés, notamment pour les personnes à mobilité réduite, les poussettes ou les enfants à vélo et encourage les déplacements automobiles pour les trajets de faible distance, vers l'école ou les équipements sportifs par exemple.

La commune dispose de nombreux chemins ruraux et chemins d'exploitation qui permettent de parcourir l'ensemble du territoire communal. Le bon état général de ces chemins permet la circulation des promeneurs, à pied ou à vélo, valorisant ainsi les espaces naturels et agricoles de la commune.

La commune est desservie par une ligne de bus vers la gare de Meaux. L'arrêt de bus central ne répond pas aux normes d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite.

Objectifs :

- Améliorer la sécurité des déplacements doux et la cohabitation entre les différents modes de déplacements au sein du tissu urbain.
- Permettre, dans la mesure du possible, la mise en accessibilité du bourg, en priorisant les équipements de la commune et l'arrêt de bus.
- Maintenir les chemins existants et leur bon état général.

Orientations :

- Mise en place d'une stratégie de financement de la mise aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite de l'arrêt de bus.
- En concertation avec les services gestionnaires de la voirie, pacifier la circulation dans le village par des aménagements réfléchis à des emplacements clés tels que les entrées de ville et le centre du bourg. La mise en place de plateaux surélevés et de repères verticaux permettrait par exemple d'apaiser la circulation aux abords de l'école et de la mairie.

Orientations d'aménagement et de programmation
Relatives à la mobilité et aux déplacements
N
Légende :
Equipement ou service à destination des habitants
Sente ou cheminement doux existant à maintenir
Secteur à enjeu pour la pacification de la circulation dans le village
Sente ou cheminement doux à aménager
Secteur à enjeu pour la sécurisation des déplacements piétons et cyclables
Projet de déviation doublé d'une voie cyclable
0
100
200 m

D. Orientations d'aménagement et de programmation relatives au patrimoine, à l'environnement et aux paysages

Valoriser et protéger les espaces agricoles et naturels, mettre en valeur le patrimoine communal

Contexte :

Le territoire communal est constitué en majeure partie d'espaces agricoles dominés par les grandes cultures céréalières typiques du paysage seine-et-marnais. Ce paysage ouvert offre des points de vue dégagés sur la plaine et le village, dont certaines franges paysagères gagneraient à être travaillées pour s'insérer de manière plus harmonieuse dans le paysage.

Villeroy dispose de nombreux éléments paysagers et patrimoniaux caractéristiques qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Les alignements d'arbres présents sur la frange est du village constituent ainsi autant un point de repère dans le grand paysage qu'une transition harmonieuse entre la plaine agricole et le tissu urbain du village. Le puits Charles Péguy est également un élément patrimonial caractéristique offrant un point de vue remarquable sur le grand paysage Seine et Marnais.

Dans le but de maintenir le caractère du village et la qualité de son cadre de vie, l'ensemble des milieux agricoles, naturels et urbains doivent être pris en compte dans les futurs aménagements sur la commune.

Objectifs :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager, naturel et architectural de Villeroy au travers de points de vue identifiés.
- Permettre une meilleure insertion du village dans le grand paysage au travers d'aménagements paysager des franges urbaines.
- Protéger les alignements d'arbres et les boisements existants.
- Intégrer la prise en compte d'enjeux écologiques dans le développement de la commune.

Orientations :

- Privilégier les clôtures végétales et/ou permettant la libre circulation de la petite faune.
- Favoriser l'implantation d'arbres aux franges urbaines, créant ainsi une frange paysagère à l'ouest du bourg, entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.
- Protéger les points de vue vers la plaine agricole depuis le puits Charles Péguy en limitant la constructibilité à ses abords.

Orientations d'aménagement et de programmation
Relatives au patrimoine, à l'environnement et aux paysages
N
Légende :
Boisements ou arbres remarquables à protéger
Patrimoine bâti remarquable à protéger
Haie ou alignement d'arbre à protéger pour leur rôle de frange urbaine paysagère
Haie ou alignement d'arbre à créer pour marquer et sécuriser une entrée de ville
0
100
200 m