**Commune de Villenoy**

Une image contenant extérieur, arbre, ciel, maison

Description générée automatiquement

Enquête n° E21000119/77

Déroulement de l’enquête publique du 15 février au 16 mars 2022

Commissaire enquêteur : Mme Elyane TORRENT

Remise du PV de synthèse : 23 mars 2022

Remise du mémoire en réponse : 5 avril 2022

**Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l’enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme**

Mairie de Villenoy, 4 rue de la Marne (77124)

Tél : 01 83 61 04 50 / Mail : [mairie@villenoy.fr](mailto:mairie@villenoy.fr)

Service Urbanisme de la commune de Villenoy, 73 rue Aristide Briand

Tél : 01 83 61 04 81 / Mail : urbanisme@villenoy.fr

Sommaire

[I. Contexte 3](#_Toc100054441)

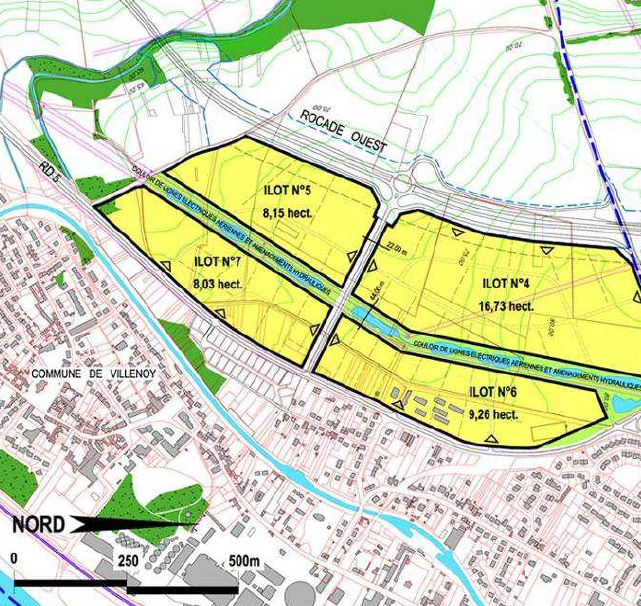
[II. Première observation : La gestion des eaux pluviales 4](#_Toc100054442)

[III. Deuxième observation : La pollution du site 9](#_Toc100054443)

[IV. Troisième observation : L’îlot est redevenu un espace naturel et les vestiges archéologiques oubliés. 13](#_Toc100054444)

# Contexte

L’objet de la modification a été suscité par l’aménagement d’une partie laissée vacante du Parc d’Activités du Pays de Meaux et la construction d’un entrepôt par l’entreprise Irrijardin, spécialiste dans la vente et installations de piscines, spas, accessoires et matériel d’arrosage.

L’îlot 6 du Parc d’Activités du Pays de Meaux occupe une superficie de 9, 26 hectares. Le Parc d’Activités du Pays de Meaux a été créé sous forme de Zone d’Aménagement Concerté dont le dossier de réalisation a été approuvé le 30 janvier 2009.

En premier lieu, il nous a semblé important d’apporter des précisions sur les chiffres annoncés dans le rapport de présentation. L’entreprise Irrijardin prévoit de s’installer sur une partie de l’îlot 6. Ce sera un terrain de 35 501 m² et elle envisage d’y construire un entrepôt de 8837 m² et des bureaux pour une surface de 578 m², soit une surface de plancher de 9415 m². Toutefois, l’emprise au sol atteindra 9747 m² car il faut y ajouter les locaux techniques liés à la défense incendie, le poste de garde et les auvents qui parcourent les façades des locaux de bureaux. La superficie bâtie représente 27,45 % de la superficie totale du terrain à acquérir par l’entreprise.

L’installation de l’entreprise Irrijardin à Villenoy relève de la création d’entreprises. En effet, elle conserve son siège historique dans la région toulousaine et afin de desservir sa clientèle du nord de la France et du Benelux souhaite implanter un nouvel entrepôt à Villenoy. Cet entrepôt et les bureaux qui l’accompagnent vont permettre la création de 40 emplois recrutés localement à l’ouverture du site. A l’horizon 2030, il est prévu 5 emplois supplémentaires.

Ce projet d’installation nécessite la modification du PLU et nous détaillons ci-après les éléments incomplets ou manquants dans le rapport de présentation afin de donner suite aux observations recueillies lors de l’enquête publique et qui figurent dans le procès-verbal de synthèse remis le 23 mars 2022.

# Première observation : La gestion des eaux pluviales

En premier lieu, nous précisons que le réseau d’assainissement sur l’ensemble du Parc d’Activités du Pays de Meaux est de type séparatif.

1. Quels ont été les scénarios alternatifs d’assainissement des eaux pluviales étudiés ?

Nous avons indiqué qu’afin de réduire au maximum l’impact hydraulique du projet d’aménagement sur le ru de Rutel une étude fine de scénarios alternatifs d’assainissement des eaux pluviales avait été conduite. L’étude hydraulique en vue de réalisation de la zone d’activités a été réalisée par le bureau d’études B3E en deux phases : en novembre 2005, le cabinet d’études propose 3 scénarii et en mars 2006, il propose de n’en retenir qu’un.

Les deux scénarios alternatifs non retenus étaient 1°) le rejet des eaux pluviales dans le ru de Rutel après régulation et dépollution des eaux pluviales et 2°) le rejet des eaux pluviales par infiltration dans les couches inférieures après dépollution de celles-ci.

Le scénario retenu préconise la mise en place d’un bassin de rétention au niveau des îlots 2 et 3 (NDLR : sur la commune de Chauconin-Neufmontiers) avant rejet dans l’assainissement de la plateforme de la rocade Ouest de Meaux et l’infiltration des eaux pluviales des îlots 4, 5, 6 et 7 au niveau d’une noue d’infiltration.

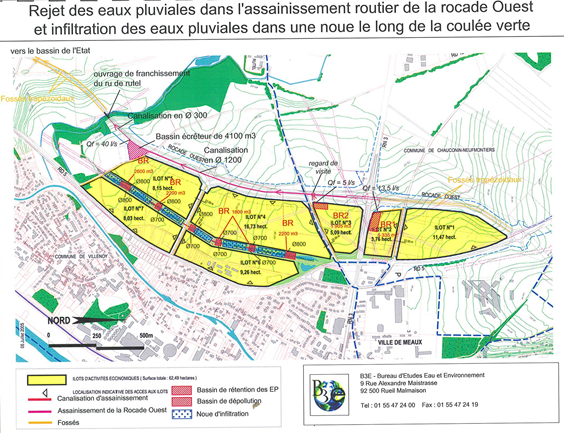
Le bassin étanche pour les îlots 2 et 3 sera dimensionné pour recueillir 1905 m3 et son temps de vidange est estimé à 106 h. Le bassin est muni d’un séparateur d’hydrocarbures et le débit de fuite a été calculé à 5l/s. La canalisation de fuite sera une canalisation de 200 mm de diamètre et se rejettera dans la canalisation de 1200 mm de diamètre au niveau d’un regard situé le long de la rocade Ouest.

Pour les îlots 4, 5, 6 et 7, le scénario retenu prévoit la création d’une noue d’infiltration suivant la topographie du site. Un bassin de dépollution sera créé en amont de chaque noue de façon à traiter la pollution chronique et accidentelle.

Ainsi, le projet prévoit la mise en place d’un bassin de rétention/filtration permettant la dépollution des eaux même accidentelle à une profondeur suffisante (3,5 à 4 m) pour atteindre la couche de sables perméables.

Le bassin de dépollution multifonction aura une capacité utile de 2200 m3. Le temps de vidange est estimé à 47 heures. Le débit de fuite du bassin sera de 13l/s et sera assuré par un orifice de régulation. La canalisation de fuite sera une canalisation de diamètre 100 mm et se rejettera dans l’aire d’infiltration. La surface minimale d’infiltration sera de 1560 m².

Un système de trop plein existe en cas d’évènements pluvieux exceptionnels.



Plus tard, ’étude d’impact réalisée par le cabinet SOGETI INGENIERIE en décembre 2007 et jointe au dossier mentionnait en page 8 les éléments suivants en matière de gestion des eaux pluviales :

Deux exutoires hydrauliques des eaux pluviales sont prévus :

* Rejet dans le système d’assainissement des eaux pluviales existant de la plateforme autoroutière de la rocade Ouest. Ce système comporte notamment un collecteur de diamètre 1100 mm et d’un bassin écrêteur de 3790 m3 dimensionné sur une pluie centennale avec un débit de fuite de 40 l/s.
* Rejet dans la Marne, exutoire hydraulique plus naturel par une canalisation pluviale.

Le scénario retenu est conforme aux prescriptions des Services de la Police de l’Eau, en termes de prétraitement et de débit de fuite notamment.

Au moment du dossier de réalisation de la ZAC approuvé en 2009, un complément à l’étude d’impact a été annexé. Les éléments concernant la gestion des eaux pluviales contenus dans ce complément d’études figurent en page 12 (annexe 2).

1. Descriptif technique de la coulée verte :

La coulée verte aura un rôle triple :

* Assurer le transit et le stockage des eaux de ruissellement
* Être un lieu de promenade pour les piétons et les cyclistes
* Permettre l’accès aux lignes électriques haute tension aériennes

Une attention particulière sera apportée au traitement de la zone. Une noue végétalisée sera créée pour le transit des eaux de ruissellement. Elle comprendra un caniveau en son fond afin d’éviter l’érosion du terrain. A l’exception de la voie d’entretien, l’ensemble de la coulée verte sera engazonné et des plantations d’arbres (charmes, frênes…) et de massifs (cornouillers...) viendront agrémenter l’aménagement. Enfin, la promenade sera éclairée et des bancs et corbeilles seront disposés régulièrement pour plus de convivialité.

1. Descriptif technique réseaux eaux pluviales :

* Intérieur ZAC :

La solution préconisée consiste à évacuer les eaux pluviales grâce à deux exutoires :

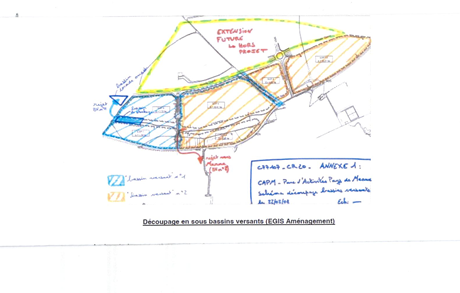
* Le bassin de rétention de la rocade Ouest avec un débit entrant autorisé de 18,5 l/s
* La Marne

Une image contenant carte

Description générée automatiquement

Deux réseaux d’eaux pluviales seront créés :

* Le réseau Nord qui se jette dans la Marne et qui reprend les eaux pluviales des îlots 1, 2, 3, 4 et 6. Elles sont récupérées à l’exutoire de chaque îlot et acheminés à travers le PAPM via notamment la noue de la coulée verte 1. Puis elles sont rejetées dans le réseau EP extérieur par la rue Parmentier.
* Le réseau Sud qui se jette dans le bassin de la rocade qui reprend les eaux pluviales des îlots 5 et 7 ainsi que les voiries. Le débit admissible maximal du bassin de la rocade étant de 18,6 l/s/ha, les eaux pluviales feront l’objet d’une rétention complémentaire sur la coulée verte 2 A noter que le raccordement d’une partie de la future extension du PAPM est prévu sur ce bassin. Cette contrainte complémentaire limite le débit de rejet du bassin de la coulée verte à 0,7 l/s/ha.



* Extérieur ZAC :

Le collecteur de la rue Parmentier collectera les eaux pluviales du futur parc d’activités (qui ne seront pas rejetées dans le bassin de la rocade). Ces eaux seront évacuées jusqu’à la Marne en suivant le même tracé que la canalisation d’eau potable. Dans la partie amont de la rue Parmentier, le nouveau collecteur remplacera le collecteur existant.

Lors des deux modifications du dossier de réalisation de la ZAC (délibérations du conseil communautaire du pays de Meaux en date du 16 mars 2018 et du 13 décembre 2021), les indications portant sur le réseau d’eaux pluviales n’ont pas été modifiées.

La ZAC est désormais en grande partie réalisée, nous joignons ci-dessous une synthèse du système d’assainissement tel qu’il fonctionne aujourd’hui.

Les eaux pluviales du PAPM sont rejetées dans :

* La Marne (pour les ilots 1,2,3,4 et 6 / diamètre 600, puis 800 puis 1000)
* Le bassin de la rocade Ouest de Meaux (pour les ilots 5 et 7 / diamètre 300)

1. Plus précisément sur l’îlot 6, comment sont gérées les eaux pluviales :

L’îlot 6 n’a pas été aménagé. Avec l’arrivée de l’entreprise Irrijardin, la Communauté d’Agglomération du Pays de Meaux, propriétaire et gestionnaire du Parc d’Activités du Pays de Meaux, va entreprendre dans le courant de l’année 2022 les travaux de VRD nécessaires pour permettre à l’entreprise Irrijardin d’être raccordée aux réseaux. C’est ainsi que le trop plein du bassin de rétention des eaux pluviales pourra se déverser dans le réseau public.

Le réseau eau pluviales de l’ilot 6 sera relié au réseau du rond-point à l’entrée de l’ilot dont le rejet se fait en Marne.

Nous avons indiqué que l’entreprise Irrijardin allait occuper un terrain de 3,55 ha sur les 9,26 ha que compte l’îlot 6.

Pour ce qui est du projet Irrijardin, l’entreprise prévoit une superficie de 10184 m² d’espaces verts, soit 28,68 % de la superficie du terrain.

1. *Les eaux pluviales des toitures*

Un système de canalisations à la sortie de chaque descente de gouttière achemine les eaux de pluie vers un bassin de rétention étanche. Ce bassin étanche va également servir de réserve d’eau pour lutter contre les incendies. Il est situé entre le bâtiment et la RD 5. Son volume est de 1938 m3. Une note de calcul a défini ce dimensionnement.

1. *Les eaux de ruissellement*

Le projet est composé de voiries lourdes et légères, de cheminements, de dallage. Ces surfaces extérieures imperméables représentent 35,35 % de la superficie du terrain et vont recueillir des eaux de ruissellement, c’est-à-dire les eaux de pluies qui ne peuvent pas s’infiltrer. L’entreprise Irrijardin met en place un autre circuit d’écoulement indépendant du réseau d’eaux pluviales issues des toitures dont l’exutoire est le bassin de rétention également

Le bassin de rétention a été calculé selon un scénario de pluies de retour 20 ans.

Le trop plein de ce bassin s’écoule via une canalisation interne au projet puis interne à l’îlot 6 jusqu’à la voie de desserte de l’îlot et enfin via la canalisation du réseau EP extérieur par la rue Parmentier.

1. L’impact sur le ru de Rutel :

L’écoulement des eaux pluviales vers le ru de Rutel a été évoqué lors de l’étude hydraulique en 2005 comme scénario alternatif mais dès cette époque, il a été acté que cette solution ne pouvait être retenue en raison des débordements du ru lors des orages d’été.

Par ailleurs, l’étude hydraulique précise que la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au sein d’ouvrages étanches évitant l’infiltration qui présenterait des risques de rejaillissement des eaux sur la ville de Villenoy située en contrebas de la zone d’activités.

Il n’y a donc dans l’aménagement de l’ensemble du Parc d’Activités du Pays de Meaux aucun risque de déversement d’eaux pluviales ou de ruissellement dans le ru de Rutel.

# Deuxième observation : La pollution du site

Lorsque la sucrerie de Villenoy a cessé son activité, elle a dû faire intervenir un cabinet d’étude spécialisé dans la pollution des sites industriels.

Le cabinet SITA REMEDIATION a rédigé un mémoire sur l’état du site en axant davantage son travail sur le site de production de sucre, le site de la Cloche, situé 91 rue Aristide Briand et celui des Bassins à l’extrémité sud de la commune que sur le site des Raguins qui correspond à une partie de l ’îlot 6 du Parc d’Activités.

Le site des Raguins dans lequel s’exerçait l’activité de l’usine Beghin Say couvrait une superficie de 3,5 hectares environ, une superficie inférieure de moitié à celle de l’îlot 6.

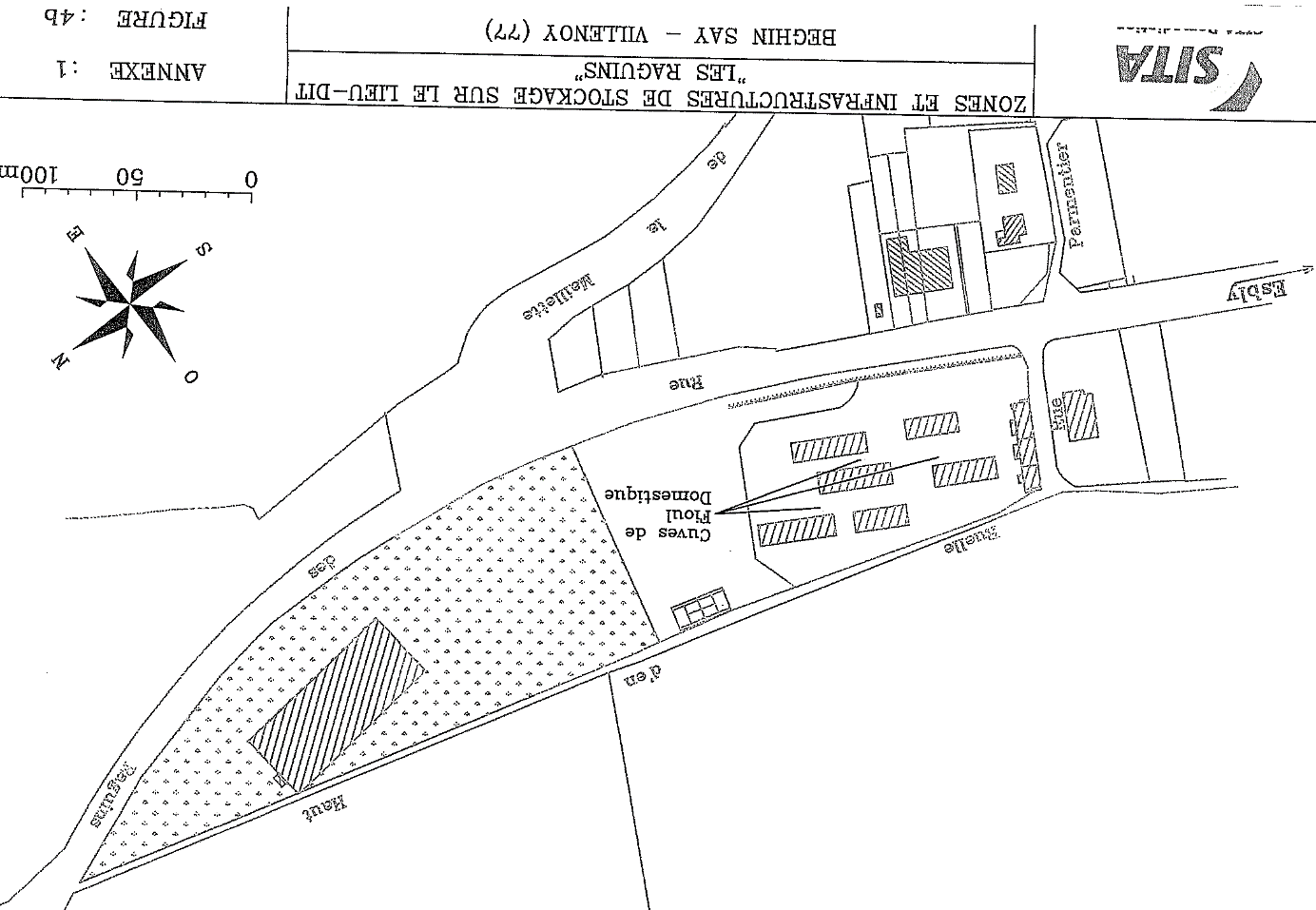
Le mémoire de Sita remédiation sur l’état du site en mars 2005 indique que «sur cette zone (NDLR, site des Raguins) se trouve un entrepôt de 75m x 31m datant de 1973 qui servait au stockage de pellets. Cet entrepôt est actuellement vide.

Au niveau de cet entrepôt se trouve :

* Un poste de livraison et de transformation EDF 20000V/230V
* Un transformateur à huile de 100KvA.

A l’heure actuelle, le recouvrement du site est constitué de graviers. Des bâtiments, une salle des fêtes et une digue destinée à prévenir l’intrusion de gens du voyage sont présents sur le site.

Par le passé, 6 bâtiments servant à loger les travailleurs saisonniers se trouvaient sur le site à l’ouest de l’entrepôt. Ces bâtiments ont été détruits en 2001. Le chauffage de ces bâtiments était au fioul et 3 cuves étaient présentes sur le site, elles sont ferraillées à l’heure actuelle ».

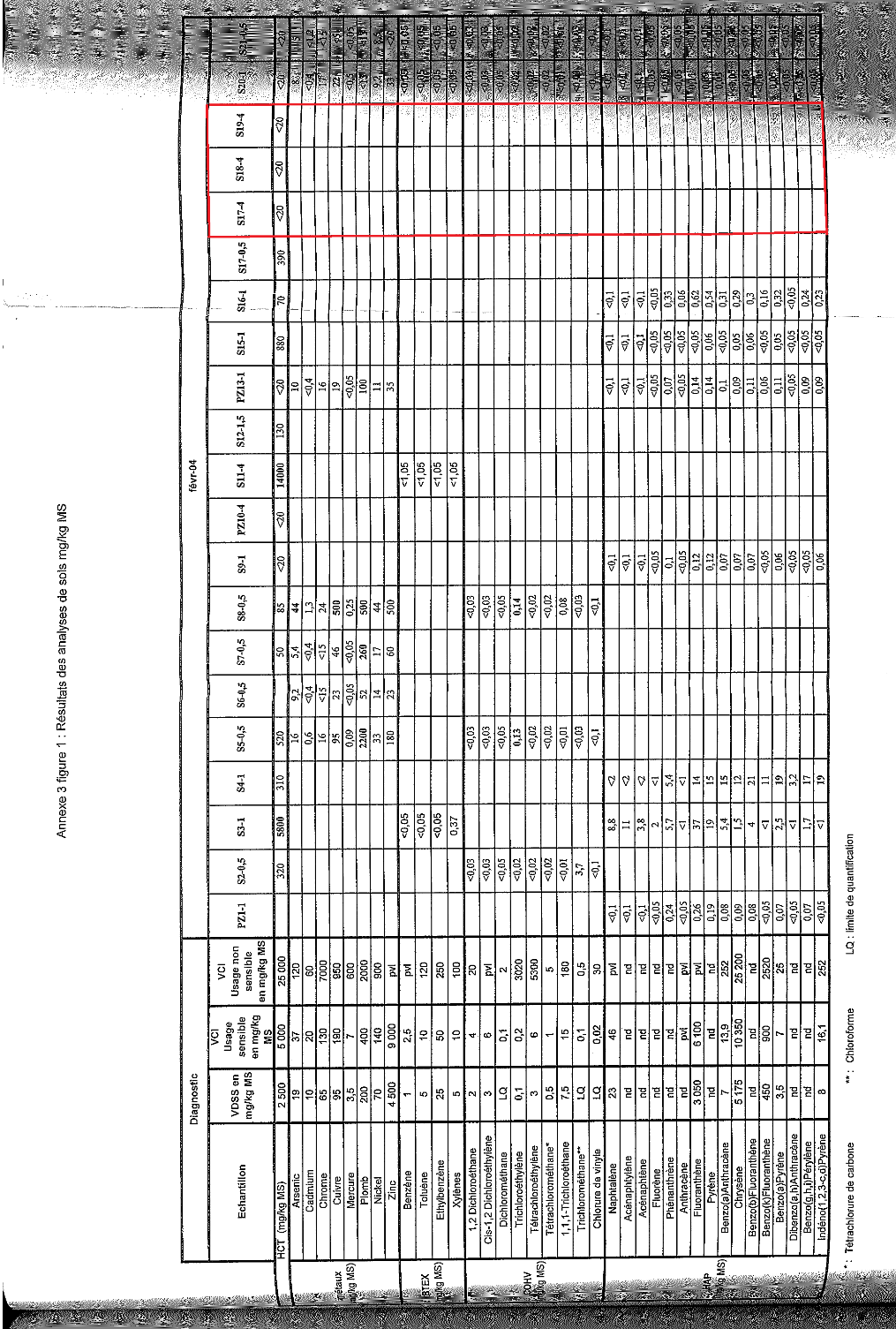


Sita remediation indique dans son mémoire sur le site qu’en février 2004, de nombreux sondages et piézomètres ont été mis en place sur le site de la Cloche (usine de production) et sur les bassins de décantation mais seulement trois sondages S17, S18 et S19 ciblent les anciennes cuves de fioul sur le site des Raguins. Ils ont été réalisés à une profondeur de 5 mètres



Les analyses de sols ont fait l’objet d’une fiche annexée au mémoire sur l’état du site.

Aucun composant chimique n’a été relevé dans les trois échantillons S17, S18 et S19 (encadré en rouge)



Toutefois, les analyses en laboratoire ont révélé la présence d’hydrocarbures totaux (HCT) sur le sondage S17 à 0,5 mètre de profondeur de 390 mg/kg puis inférieur à 20g/kg à 4 mètres de profondeur et sur les autres sondages S18 et S19. Les valeurs relevées sont inférieures à la VDSS (Valeur de Définition de Source Sol)[[1]](#footnote-1) qui est fixée à 2500 mg/kg. Dans ses conclusions, le cabinet d’études Sita Remédiation ne recommande aucune précaution particulière sur le site des Raguins.

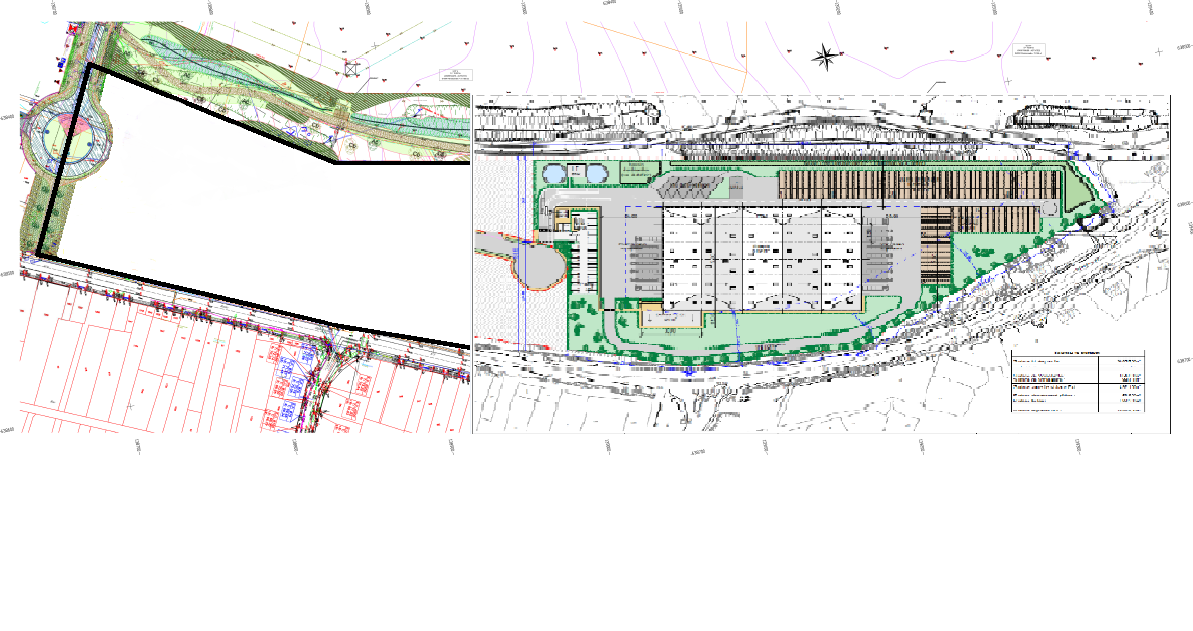
Cependant, ainsi que l’a souligné un habitant, le site est répertorié dans la base BASIAS et BASOL. Même si l’essentiel de la base de données concerne le site de la Cloche et les bassins, la photo aérienne ci-dessous montre que des cuves à fioul étaient présentes sur le site des Raguins au sud du terrain convoité par l’entreprise Irrijardin.

Une image contenant extérieur, échangeur

Description générée automatiquement

Elles ont été démontées lors du démantèlement de l’usine.

Mais comme le montre l’illustration ci-dessous, l’entreprise Irrijardin n’envisage d’occuper que la partie nord du site, celle où se situe le hangar jaune. Nous rappelons que le terrain susceptible d’être occupé par Irrijardin a une superficie de 35501 m², soit 3,55 ha dans l’îlot 6 qui contient 9,26 ha.



Toutefois, il importe que la réalisation du projet puisse se faire en parfaite connaissance des sols, il sera donc demandé à l’entreprise de procéder à une étude de pollution des sols avant le démarrage du chantier.

En outre, nous précisons que la demande d’étude des sols et d’étude de pollution figure comme conditions à la vente des terrains par la Communauté d’Agglomération. Dans le compromis de vente entre la Communauté d’Agglomération et l’entreprise Irrijardin, cette condition figure et les études sont en cours de réalisation.

# Troisième observation : L’îlot est redevenu un espace naturel et les vestiges archéologiques oubliés.

1. La reconquête du site par la végétation et la présence des oiseaux

Le Parc d’Activités du Pays de Meaux a été créé sur des terres agricoles sauf une partie qui appartenait à la société Beghin Say.

Cet espace qui correspond aujourd’hui à une partie de la superficie de l’îlot 6 contenait des constructions et des cuves à fioul. Seul ce que les Villenoyens appellent le hangar jaune reste visible aujourd’hui.

Lors de l’aménagement de la ZAC, tous les îlots sauf le 6 ont été aménagés. Les difficultés liées aux crises économiques successives depuis 1998 n’ont pas permis de développer la zone aussi vite que la communauté d’agglomération aurait voulu et en contrepartie, elles ont permis à une nature sauvage de s’implanter. Les arbres et les arbrisseaux y ont poussé de façon non contrôlée.

Certes, la recolonisation du site par des espèces végétales communes a permis à la faune avicole d’y trouver refuge. Mais la vocation de cette zone a été dès la fin des années 90 de continuer à héberger des activités économiques. En effet, il ne faut pas oublier que dès 1973, la société Beghin Say y installait un hangar pour stocker des pellets et plus au sud des cuves à fioul. Il est donc impossible de qualifier ce site de réserve faunistique ou floristique. La présente modification du PLU n’est pas allée à l’encontre de la vocation première de la zone d’activités.

Quant aux autres îlots du parc d’activités, ils ont été pris sur des terres agricoles qui étaient dépourvues d’attrait pour la faune et présentait un inventaire végétal très pauvre. En effet, la pratique des cultures intensives telles qu’elle existe dans la Brie, a appauvri la biodiversité par l’apport d’engrais, de pesticides ou d’herbicides, par l’arrachage des haies et la mécanisation du labour. Si la commune envisageait de créer une zone à caractère biologique, elle chercherait sans doute à préserver les vrais milieux naturels riches en biodiversité tels que les abords de la Marne.

1. L’aqueduc antique

Les vestiges archéologiques découverts au cours de la campagne de l’INRAP ont fait l’objet d’un rapport en décembre 2010. Il n’y est pas fait mention d’un camp gaulois mais seulement d’un aqueduc, d’une sépulture et d’un four sur le même tracé.

Il précise que les fouilles ont été menées du 2 juin au 31 juillet 2009 et ont porté sur les parcelles situées au sud du Parc d’Activités, ce qui correspond à la zone délimitée ci-dessous

Une image contenant carte

Description générée automatiquement

Une image contenant carte

Description générée automatiquementUne image contenant carte

Description générée automatiquement

Pour une meilleure visibilité, nous avons retracé le périmètre de l’îlot 6 sur le plan du PAPM et entouré l’emplacement de l’aqueduc.

Aussi en modifiant le PLU dans le périmètre de l’îlot 6, la commune n’a pas porté atteinte aux vestiges archéologiques.

1. La Valeur de Définition de Source Sol (VDSS) est une valeur guide française, spécifique d'une substance, devant servir à identifier une source de pollution constituée de sols, et à délimiter sa surface. [↑](#footnote-ref-1)