Commune de

Villenoy

(Seine-et-Marne)

Élaboration du plan local d'urbanisme

- Pos approuvé le 15 juillet 1981, modifié les 23 novembre 1983, 23 avril 1985 et 17 avril 1985.
- 1re révision approuvée le 18 avril 1988, modifiée le 5 juillet 1990
- 2e révision approuvée le 8 mars 2002 modifiée les 27 mars 2006 et 21 mars 2008
- 1re révision simplifiée et 3e modification du Plu approuvées le 29 juin 2009
- Modification simplifiée approuvée le 6 juillet 2010
- Plu prescrit le 21 mars 2008
- Plu arrêté le 15 décembre 2010
- Plu approuvé le 12 janvier 2012

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 janvier 2012 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Villenoy

Le maire,
Roger Paoletti

Rapport de présentation

Date :	Phase :	
4 janvier 2012	**Approbation**	**1**

Mairie de Villenoy 16, place Picard (77124)
tél : 01 60 09 82 45 / fax : 01 60 44 06 52
Thierry Gilson architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

PREMIÈRE PARTIE
Généralités 5

1.1 - Le plan local d'urbanisme 7
1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique
1.1.2 – Contenu
1.1.3 - Historique de la procédure
1.1.4 - Motifs de la révision

1.2 - Présentation générale de la commune 9
1.2.1 - Situation géographique
1.2.2 - Rappel historique

1.3 - Articulation avec les documents d'urbanisme supra communaux 11

DEUXIÈME PARTIE
Diagnostic socio-économique 13

2.1 – La population 15
2.1.1 – Une population qui progresse de façon importante depuis quarante ans
2.1.2 – Une population plutôt jeune
2.1.3 – Une taille des ménages qui diminue

2.2 – Le logement 17
2.2.1 – Un parc de logements qui a beaucoup progressé et qui s'est diversifié
2.2.2 - Une construction dynamique ces vingt dernières années

2.3 – Le foncier 20
2.3.1 - Foncier et habitat
2.3.2 - Foncier et activités
2.3.3 - Foncier disponible

2.4 – Les activités, l'emploi 23
2.4.1 – Emplois et population active
2.4.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole
2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles
2.4.4 – Services et équipements

2.5 – Les réseaux techniques 28
2.5.1 - Un bon réseau de transport
2.5.2 - Alimentation en eau potable
2.5.3 - Assainissement
2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

TROISIÈME PARTIE
Diagnostic environnemental et paysager 33

3.1 – Données naturelles du site 35
3.1.1 – Climatologie
3.1.2 – Relief
3.1.3 – Hydrographie
3.1.4 - Une végétation naturelle peu présente mais écologiquement intéressante
3.1.5 - Les Boucles de la Marne : secteur d'intérêt écologique et ornithologique
3.1.6 – Des ressources naturelles

3.2 – Paysage rural et urbain 45
3.2.1 – Des unités paysagères très distinctes
3.2.2 – Un tissu urbain contenu entre des limites naturelles et artificielles
3.2.3 – Les formes urbaines par typologie
3.2.4 – Le patrimoine

3.3 – Contraintes et servitudes 49

3.4 – Synthèse du diagnostic, enjeux 50
3.4.1 – Synthèse
3.4.2 – Enjeux

QUATRIÈME PARTIE
Hypothèses et objectifs d'aménagement 51

4.1 – Le projet de la commune : explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables 53
4.1.1 – Principes généraux d'aménagement et de développement durables
4.1.2 – Les perspectives démographiques
4.1.3 – Les perspectives économiques
4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée
4.1.5 – La politique d'équipement

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols 60
4.2.1 – Découpage du territoire
4.2.2 – Évolution du document d'urbanisme, du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme
4.2.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement 69

5.1 – Évaluation des incidences 71

5.1.1 – Incidences du plan local d'urbanisme sur le site Natura 2000
5.1.2 – Incidences du Plu sur l'environnement

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ; mesures envisagées 73

5.4 – Résumé non technique 77

5.5 – Méthodes d'évaluation 77

PREMIÈRE PARTIE

Généralités

Article L110 du code de l'urbanisme
Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1 du code de l'urbanisme
Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L123-1 du code de l'urbanisme
Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)
Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 (V)

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.
Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).

En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L. 110 du code de l'urbanisme).

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

La loi Sru (solidarité et renouvellement urbains) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le domaine de l'urbanisme, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) deviennent des Scot (schémas de cohérence territoriale), et surtout les Pos (plans d'occupation des sols) deviennent des plans locaux d'urbanisme. La loi Urbanisme et habitat, publiée le 2 juillet 2003, a corrigé certaines dispositions de la loi Sru.

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme est un document de planification urbaine, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il réglemente notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- présenter le projet urbain de la commune. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement, facultatives, qui précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière ;
- un règlement qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- des documents graphiques (plan de zonage, carte de situation...).

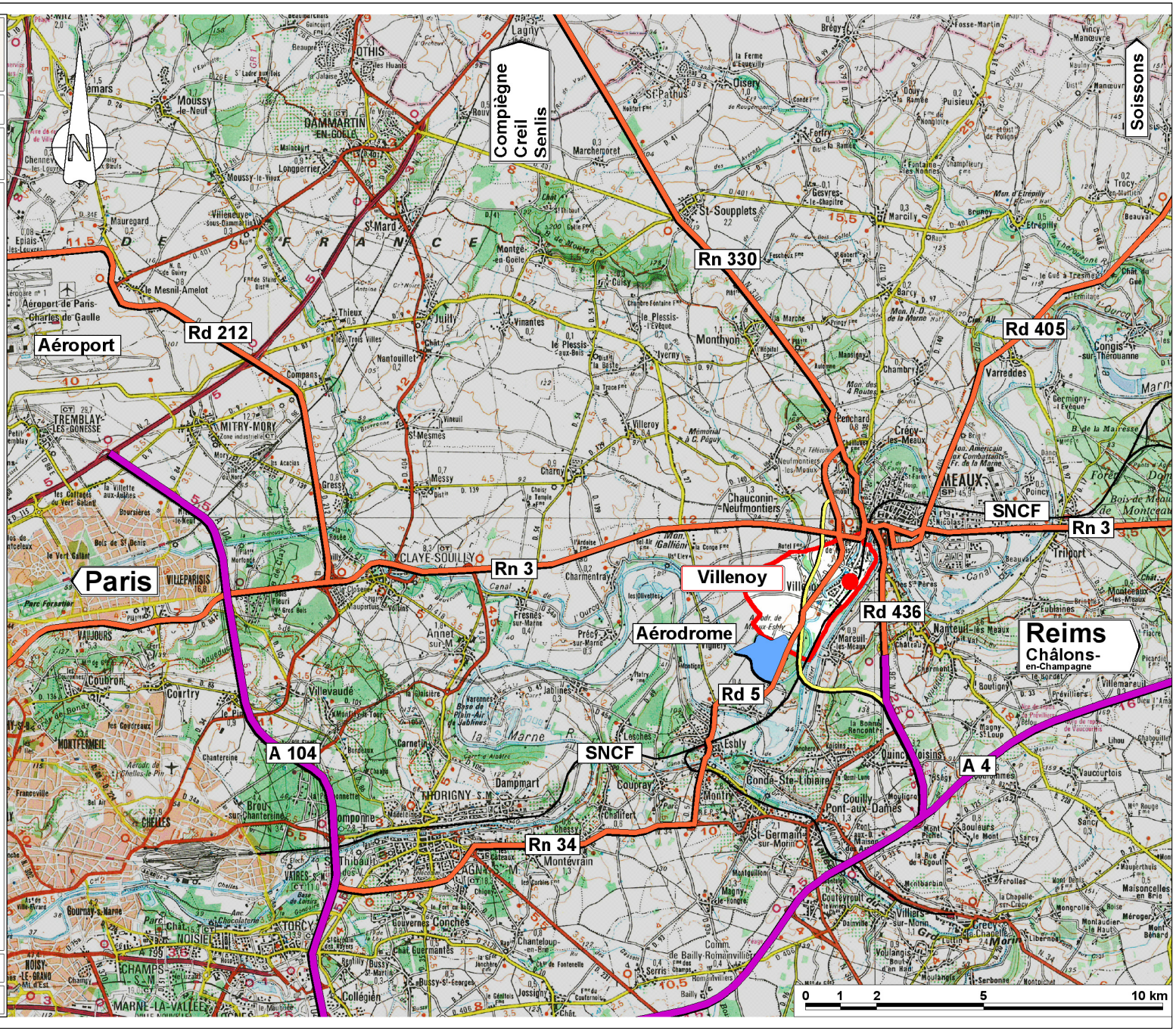
Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation de réunion publique d'information, la mise à disposition du public des documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier où chacun peut exprimer son avis et formuler des observations.

commune de
VILLENOY
(Seine-et-marne)

Révision du plan local d'urbanisme

Situation



22 mai 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

1.1.3 - Historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols de Villenoy a été publié le 14 novembre 1978, approuvé le **15 juillet 1981**, modifié les 23 novembre 1983, 23 avril 1985 et 17 avril 1985.
L'économie de ce premier Pos était fondée sur l'existence de deux vastes zones à urbaniser NAb et NAd d'une capacité d'une centaine de logements. Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Meaux-Esbly a rendu ces terrains inconstructibles.
La 1re révision a été approuvée **le 18 avril 1988** et modifiée le 5 juillet 1990. Elle avait notamment pour objet d'adapter le Pos au plan d'exposition au bruit, de créer une zone d'activités artisanales non polluantes de permettre la réalisation d'opérations groupées avec l'objectif de développer le parc locatif et renforcer le centre, de mettre à jour le règlement, de créer des jardins familiaux, de créer des réserves foncières destinées à la création d'espaces verts et d'équipements divers.
La 2e révision a été approuvée le **8 mars 2002** et modifiée les 27 mars 2006 et 21 mars 2008. La 1e révision simplifiée et la 3e modification du Plu ont été approuvées le 29 juin 2009 et une modification simplifiée approuvée le 6 juillet 2010.

La commune de Villenoy a été mise en demeure par arrêté préfectoral de réviser son Pos pour permettre la réalisation de la déviation de Meaux. Cette 2e révision a également eu pour objet la prise en compte le schéma directeur de Meaux, la refonte du règlement et l'évolution du zonage.

1.1.4 - Motifs de la révision

La commune de Villenoy a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme le 21 mars 2008 pour les raisons suivantes :
- Faire rupture avec le passé et travailler à la reconquête d'espaces,
- Mettre l'accent sur le paysage et mettre en valeur le patrimoine résidentiel et industriel.

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

La commune de Villenoy est située en Seine-et-Marne aux franges de la région parisienne, à une cinquantaine de kilomètres de Paris, dans la vallée de la Marne, et à une quarantaine de l'aéroport de Roissy. La proximité de la région parisienne constitue un atout de développement pour la commune par les échanges et liaisons qu'elle permet. De plus, la gare Sncf de Meaux est située à vingt minutes à pied et reliée par bus à Villenoy.
Villenoy appartient à l'arrondissement de Meaux et est contigüe de la ville de Meaux située juste au nord.
Villenoy comptait 4039 habitants en 2007 pour une superficie de 737 hectares.
La Marne constitue la limite est du territoire communal ; ce dernier est traversé par le canal de l'Ourcq, la Rd 5 et la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg.

1.2.2 - Rappel historique

Au début du VIIe siècle, le village se forme autour d'une villa dépendante du monastère de Maubeuge dont l'abbesse n'est autre que la future Sainte Aldegonde. Cette dernière, dans son testament, cite le village sous le terme de «Villa Nova», et y fait construire une église.
Vers 1185, le village se nomme «Willenehl», indiquant une origine germanique. Pendant la guerre de Cent Ans, Villenoy est ravagé par les pillards anglais et ses habitants fuient leurs terres. En 1648, Dominique Séguier, alors évêque de Meaux, fait rebâtir sur les ruines d'une église du XIIe siècle l'actuelle église paroissiale, qui sera dédiée à Sainte Aldegonde.

En 1771, Villenoy compte 85 foyers. En 1789, le village fait partie de l'élection de Meaux et de la généralité de Paris.
En 1829, la commune a 400 habitants, les pâturages de Rutel sont excellents et ont assuré à leurs propriétaires successifs la réputation de leurs fromages de Brie. On voit encore dans ce domaine les restes du château de Dormans où Henri IV reçut les hommages des notables meldois. A cette époque, le village compte deux fermes, quelques vignes, deux auberges, du Lion d'or et du Lion d'argent, un moulin propriété de Monsieur Boucher et plusieurs maisons de campagne.
En 1830, une cloche de 665 kilos est installée au clocher de Sainte Aldegonde et en 1832 une relique de la sainte semble protéger les habitants de la commune de l'épidémie de choléra qui ravage le pays de Meaux. Le 21 janvier 1870, on annonce la création de la «Société Anonyme de la Fabrique de Sucre de Meaux». En 1876, la commune compte 168 habitations et 896 habitants, sa superficie est de 736 hectares et elle est

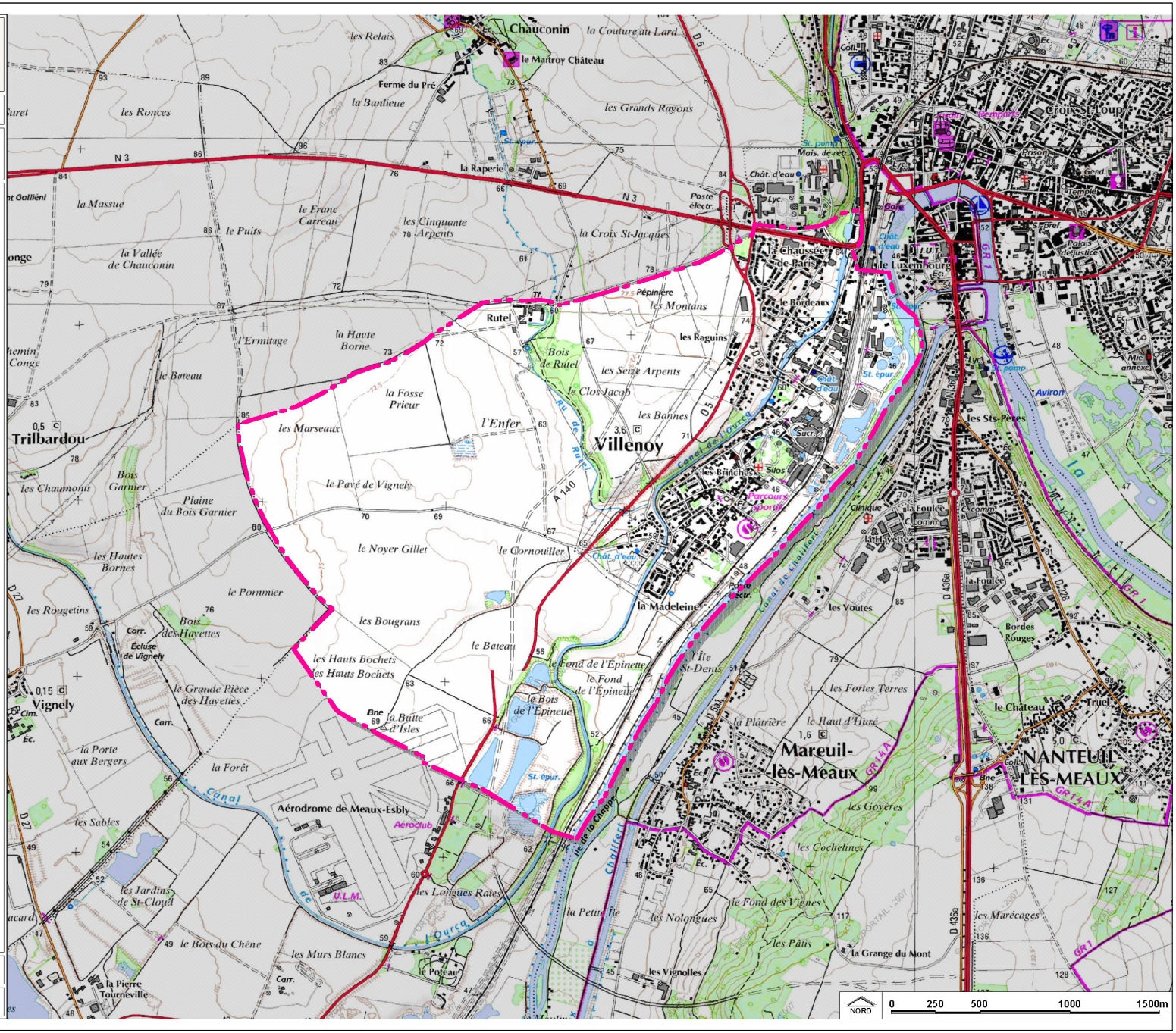
commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

Limites communales

Légende :

Limites communales



2 juillet 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

desservie par la poste de Meaux.
En 1895 est créé l'Union Commerciale. En 1900, Villenoy compte 1040 habitants dont 293 électeurs. On y trouve des écoles publiques et des écoles libres.

La principale activité de la commune est l'usine à sucre, mais on y trouve également 12 aubergistes dont 3 sont épiciers, 2 vendent des journaux, 1 du tabac et 7 hôteliers restaurateurs. Les docks laissent le choix pour le bois de constructions, le charbon et les matériaux de construction. Les commerçants et les artisans, eux aussi sont présents sur le territoire de la commune, boucher, boulanger, bourrelier, charcutier, charrons, marchands de chaussures, mercier, fondeur, horticulteur... N'oublions pas le moulin de Venise, la ferme de Villenoy et la ferme de Rutel qui possède une distillerie.

En 1930, Villenoy prend de l'extension et compte 1542 habitants et 428 électeurs. La commune dépend de la poste et de la perception de Meaux. Il en est de même pour le téléphone, l'électricité et l'éclairage de ville. Les activités économiques, elles aussi, se modifient.
Villenoy possède maintenant un bureau de tabac, une recette auxiliaire, un éclusier et un garde canal, 4 hôtels-restaurants, des auberges-débits de boissons, une usine de bois déroulé, une manufacture de bretelles et de tissus élastiques, un carrossier automobiles, l'Union Commerciale, Goulet - Turpin, 3 entrepreneurs en bâtiments, un transporteur fluvial (la Cie internationale de transports et remorquages), 2 marchands de vins en gros et bien sûr l'usine à sucre, et sons mélasses.
Le terrain du château de Villenoy est transformé en lotissement. Depuis 1930, Villenoy n'a cessé de grandir Le dernier recensement indique 4039 habitants.
(Extrait du site de la commune)

1.3 - Articulation avec les documents d'urbanisme supra communaux

- La commune de Villenoy appartient à la **communauté d'agglomération du pays de Meaux** (Capm) qui constitue un bassin de vie et d'emplois important. Cette communauté d'agglomération créée le 1er janvier 2003 est composée des dix-huit communes qui forment le Pays de Meaux et comprend 14 000 hectares, 80 000 habitants, 34 000 foyers, 3 200 entreprises et 27 000 emplois.
  Le **schéma directeur de Meaux** approuvé le 13 décembre 2001 est caduc depuis le 14 décembre 2010.

- Le périmètre du **schéma de cohérence territoriale** a été arrêté le 20 novembre 2007. Le Scot a été arrêté le 7 décembre 2011.

- Le territoire de Villenoy est concerné par le **schéma directeur de la région Île de France.**

La compatibilité du plan local d'urbanisme de Villenoy avec le Sdrif 1994, document supra-communal, est explicitée page 47.

DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain.

2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population et des données du «Porter à la connaissance»)

2.1.1 – Une population qui progresse de façon importante depuis quarante ans

Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	1860	1895	2423	2719	3541	4039

*La **population sans doubles comptes** comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans doubles comptes» (PSDC) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.*

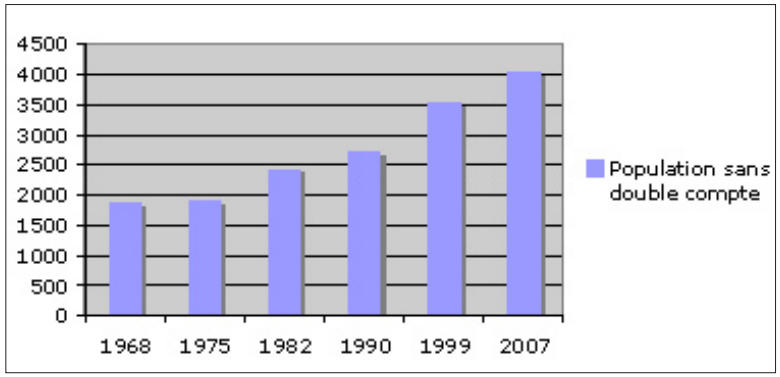
« Depuis 2004, avec le recensement rénové, le concept de population est légèrement modifié. Les élèves et étudiants majeurs en internat et les militaires vivant en caserne tout en ayant une résidence personnelle sont désormais comptés dans la population des communautés de la commune de leur établissement. Auparavant, ils étaient rattachés à leur résidence familiale donc comptés dans la population des ménages de la commune de leur résidence familiale.

Cela peut avoir deux types de conséquences :

· au plan local, notamment dans les communes sièges de tels établissements, cela peut expliquer une partie de l'évolution de la population. Au niveau national, cela n'a aucune incidence sur le chiffre de la population statistique ;

· cela entraîne un transfert de la population des ménages vers la population des communautés mais dont l'impact est, sauf exceptions locales, du second ordre car les effectifs concernés sont faibles. »

INSEE, chiffres clés : documentation sur l'évolution et la structure de la population



La population de Villenoy a plus que doublé en quarante ans (augmentation de 117 % de 1968 à 2007).

Évolution démographique

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	+3,6	+1,5	+3,0	+1,7
- due au solde naturel en %	+0,4	+0,1	+0,3	+0,8	+1,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,1	+3,5	+1,1	+2,1	+0,5
Taux de natalité en ‰	13,8	8,8	9,3	14,4	15,3
Taux de mortalité en ‰	10,1	7,8	6,0	6,1	4,1

*La **variation totale de population** est la différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.*

***Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.*

***Solde migratoire** : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.*

*Le **taux de variation global** (%) mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.*

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Année d'enquête	Population à l'année d'enquête	Population en 1999	Évolution annuelle entre 1999 et 2007	
			en %	en valeur
2007	4039	3541	1,7	62

La population a fortement progressé depuis les années soixante, augmentation due depuis 1975 pour une grande part au solde migratoire avec des fluctuations. C'est la période 1975 / 1982 qui a connu la plus grande augmentation de population due à un solde migratoire très important. La période 1990 / 1999 a également connu une augmentation de population importante quoique moindre, due aux soldes migratoire et naturel tous deux positifs.

2.1.2 – Une population plutôt jeune

Structure par âge de la population en 2007

	Hommes	%	Femmes	%	**Total**	%
0 à 14 ans	434	*22,2*	421	*20,2*	**855**	*21,2*
15 à 29 ans	404	*20,7*	466	*22,4*	**870**	*21,5*
30 à 44 ans	510	*26,1*	504	*24,2*	**1014**	*25,1*
45 à 59 ans	358	*18,3*	414	*19,9*	**772**	*19,1*
60 à 74 ans	177	*9,0*	176	*8,4*	**353**	*8,8*
75 à 89 ans	70	*3,6*	96	*4,6*	**166**	*2,1*
90 ans ou plus	3	*0,2*	6	*0,3*	**9**	*0,2*
0 à 19 ans	552	*28,2*	566	*27,2*	**1118**	*27,7*
20 à 64 ans	1 231	*62,9*	1 310	*62,9*	**2541**	*62,9*
65 ans ou plus	173	*8,8*	207	9,9	**380**	*9,4*
Ensemble	**1 956**	***100,0***	**2 083**	***100,0***	**4039**	***100***

Indices de jeunesse	1999	2007
Villenoy	**1,83**	**2,12**
Seine-et-Marne	1,98	1,85
France	1,15	1,14

L'indice de jeunesse est le pourcentage du nombre de jeunes de moins de 20 ans sur le nombre de personnes de plus de 60 ans.

Les moins de 30 ans étaient 1155 en 1990 et 1504 en 1999 et représentaient le même pourcentage de la population totale soit 42,5 %. En 2007, les moins de vingt ans représentaient 42,7% de la population totale.

Mais la part des moins de 20 ans a diminué entre 1990 et 1999 et celle des plus de 60 ans augmenté. Les plus de 60 ans étaient 371 en 1990 soit 13,6 % et 497 en 1999 soit 14,0 % de la population totale.
L'indice de jeunesse a augmenté entre 1999 et 2007, est devenu supérieur à l'indice de jeunesse du département et de la France.
En 2007 plus de 30 % de la population a moins de 20 ans.

2.1.3 – Une taille des ménages qui diminue

Résidences principales selon la taille des ménages

	1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2007**
Ensemble des logements	625	670	819	949	1 406	1592
Résidences principales	579	609	762	892	1 300	1512
Nbre moyen d'occupants par résidences principales						
à Villenoy	**3,2**	**2,9**	**3,0**	**3,0**	**2,7**	**2,6**
en Seine-et-Marne	-	-	2,89	2,87	2,72	2,60
en France métropolitaine			2,70	2,57	2,40	2,29

*On appelle **ménage** l'ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. Il comprend également les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement et militaires du contingent qui sont ainsi « réintégrés » dans la population des ménages). En 1999 comme lors de tous les recensements depuis 1968, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales.*

Comme toutes les communes, Villenoy connaît une baisse du nombre moyen de personnes par ménage du fait du vieillissement de la population, des changements dans la structure familiale, et des phénomènes de décohabitation. La taille moyenne des ménages de Villenoy était en 2007 équivalente à la taille des ménages de Seine-et-Marne (26) mais supérieure à celle de la région Île de France (2,4) et de la France (2,29).

Population des ménages selon la structure familiale

	Nombre des ménages				Population des ménages	
	2007	*%*	1999	%	2007	1999
Ensemble	1 512	*100*	1 310	*100*	3 864	3 481
Ménages d'une personne	348	*23,0*	273	*20,8*	348	273
- hommes seuls	160	*10,6*	127	*9,7*	160	127
- femmes seules	188	*12,4*	146	*11,1*	188	146
Autres ménages sans famille	12	*0,8*	16	*1,2*	28	32
Ménages avec famille(s)	1 152	*76,2*	1 021	*77,9*	3 488	3 176
dont la famille principale est :						
- un couple sans enfant	412	*27,2*	359	*27,4*	824	747
- un couple avec enfant(s)	560	*37,0*	548	*41,8*	2 188	2 134
- une famille monoparentale	180	*11,9*	114	*8,7*	476	295

La population des ménages comptabilise toutes les personnes qui appartiennent à un ménage.
*Une **famille** s'entend comme un cadre susceptible d'accueillir un ou des enfants.*
Le mode de cohabitation donne la répartition entre :
- les personnes vivant seules ;
- les personnes vivant dans une famille ;
- les personnes hors famille, dans un ménage de plus d'une personne ;
Parmi les personnes vivant dans une famille, on distingue :
- celles qui vivent au sein d'une famille monoparentale (personne sans conjoint et ses enfants),
- celles qui vivent au sein d'une famille composée d'un couple (marié ou non), avec ou sans enfant.

La structure familiale a évolué entre 1999 et 2007, avec une augmentation sensible du nombre de personnes seules et de familles monoparentales. La population de Villenoy comporte une part de personnes sédentaires installées depuis longtemps et une part de résidents plus temporaires qui ne restent que quelques années.

2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population et des données du «Porter à la connaissance»)

2.2.1 – Un parc de logements qui a beaucoup progressé et qui s'est diversifié

Évolution du nombre et de la catégorie de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Ensemble	625	670	819	949	1 405	1 592
Résidences principales	579	609	762	892	1 297	1 512
Résidences secondaires et logements occasionnels	26	10	13	21	18	7
Logements vacants	20	51	44	36	90	73
Logements vacants en %	*3,2*	*7,6*	*5,4*	*3,8*	*6,4*	*4,6*

*Les **résidences principales** comprennent essentiellement :*
- les logements ordinaires conçus pour l'habitation d'une famille dans des conditions normales ;
- les logements-foyers pour personnes âgées ;
- les pièces indépendantes : louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers ;
- les fermes ;
- les chambres meublées dans les hôtels et les garnis : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- les constructions provisoires à usage d'habitation ;
- les habitations de fortune et les locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisés, cave, grenier, bâtiment en ruine, etc.).
Les habitations mobiles et les logements (chambres, studios, etc.) occupés par des personnes vivant en collectivité ne sont pas compris dans les résidences principales.
Les résidences secondaires comprennent les logements utilisés pour des week-ends, des vacances ou des loisirs ou les logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriété.
*Les **logements occasionnels** sont des logements (ou pièces indépendantes) utilisés une partie de l'année pour des raisons professionnelles. Les personnes qui s'y trouvent le cas échéant au moment du recensement sont recensées dans leur résidence principale.*
*Les **logements vacants** comprennent les logements ordinaires sans occupant disponibles à la vente ou à la location, les logements neufs ou achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que les titulaires n'occupent pas à la date du recensement : en attente de règlement de succession, de liquidation judiciaire, etc. , conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, conservés par le propriétaire pour un usage futur au profit de parents ou d'amis, gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire.*

Le nombre de logements a beaucoup augmenté de 1968 à 1999, cette augmentation s'étant accélérée ces quinze dernières années. Le parc de logements s'est ainsi accru de 457 unités entre 1990 et 1999 soit d'environ la moitié.
La proportion de résidences secondaires a globalement baissé et celle des logements vacants augmenté entre 1990 et 1999. Le nombre élevé de logements vacants en 1999 (90 unités) peut s'expliquer par la réalisation du recensement général de la population au moment de la livraison de logements.
Le taux de vacance a globalement augmenté : il était de 3,8 en 1990, de 6,3 en 1999 puis a baissé en 2007 pour s'établir à 4,6. Le seuil de vacance inférieur à 5 % par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché.

Ensemble des logements par type

	2007	%	1999	%
Ensemble	1 592	100,0	1 405	100,0
Maisons	955	60,0	925	65,8
Appartements	631	39,6	460	32,7

Le parc de logements est dominé par le logement individuel. Le taux de logement collectif est supérieur à celui du département mais inférieur à la grande couronne et de la région Île de France. De plus les logements collectifs représentent 44,5 % de la construction récente (1999 -2007) suivant la base de données Sitadel 2007.
Le nombre de logements dans un immeuble collectif a fortement augmenté entre 1999 et 2007.

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2007				1999	
	Nombre	**%**	**Nombre de personnes**	**Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)**	**Nombre**	**%**
Ensemble	1 512	100	3 855	12	1 297	100
Propriétaire	936	61,9	2 499	16	770	59,4
Locataire	564	37,3	1 327	6	483	37,2
dont d'un logement HLM loué vide	298	19,7	786	7	303	23,4
Logé gratuitement	12	0,8	29	22	44	3,4

*Le statut de **propriétaire** du logement inclut les différentes formes d'accession à la propriété.*
*Le statut de **locataire** ou sous-locataire concerne les locations de logements loués vides ou meublés ainsi que les chambres d'hôtel, quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage.*
*Les **personnes logées gratuitement** sont, par exemple, des personnes logées chez leurs parents, des amis ou leur employeur.*

Les logements occupés gratuitement correspondent aux logements de fonction de la sucrerie.

L'évolution du logement Hlm de 1990 à 1999 correspond notamment à la réalisation des logements place Picard.
La commune de Villenoy est incluse dans l'agglomération meldoise et compte plus de 1 500 habitants. À ce titre, elle est soumise au recensement des logements locatifs sociaux (article 55 de la loi Sru).

En 2007, Villenoy comptait 383 logements locatifs sociaux soit 24,6 % des résidences principales et 22,24 % en 2009. Ce parc est composé majoritairement de logements collectifs (94 %) et compte 62,7 % de moyens logements, 30,8 % de petits logements et 6,5 % de grands logements.
Globalement, 76 % des ménages villenoyens disposent de revenus inférieurs aux plafonds Hlm. La commune est marquée par un grand nombre de propriétaires occupants modestes : 67,32 % des propriétaires occupants rentrent dans les plafonds de revenus d'Hlm.
De plus 87,2 % de locataires du privé entrent dans les plafonds de revenus Hlm, ce qui signifie que près de la moitié des ménages de Villenoy, locataires dans le parc privé, payent un loyer élevé par rapport à leur revenus. Et 93,8 % de occupants du parc social ont des revenus inférieurs aux plafonds Hlm.
L'offre en structure d'hébergement sur Villenoy est de 84 places dans des résidences pour personnes à mobilité réduite.

Le programme local de l'habitat a été adopté le 7 février 2007. Le Plh a noté un taux de logements de confort médiocre et un taux de logement vacants important. L'Opah s'est terminée en août 2011.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	1999	%
Ensemble	1 512	100	1 297	100
1 pièce	66	4,4	70	5,4
2 pièces	207	13,7	176	13,6
3 pièces	336	22,2	289	22,3
4 pièces	344	22,8	313	24,1
5 pièces ou plus	559	37,0	449	34,6

L'offre de logement s'est diversifiée en type mais aussi en taille. La proportion de petits logements, une à deux pièces, a fortement augmenté entre 1990 et 1999 répondant notamment à la demande de jeunes célibataires, de personnes seules, de décohabitants…
En 1999 on comptait 17 logements en sur-occupation soit 1,3 % des logements et 489 en sous-occupation soit 37,7 %.

	Résidences principales en 2005						
	Nombre	1-2 pièces		3-4 pièces		5 pièces et +	
		nombre	*%*	nombre	*%*	nombre	*%*
Villenoy	1508	208	*20,4*	729	*48,83*	471	*31,2*
Seine-et-Marne	476 008	88 153	*18,5*	243 597	*51,2*	144 258	*30,3*

Le parc villenoyen était en 2005 composé à 48,3 % de logements moyens (3-4 pièces), contre 51,2 % en Seine-et-Marne et 53,1 % en grande couronne.
Il existe une inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages en particulier une insuffisance nette de petits logements. Il manque également des quatre pièces en Hlm et des logements intermédiaires.

Le confort des résidences principales

	2007	%	1999	%
Ensemble	1 512	*100*	1 297	*100*
Salle de bain avec baignoire ou douche	1 480	*97,9*	1 249	*96,3*
Chauffage central collectif	17	*1,1*	17	*1,3*
Chauffage central individuel	657	*43,5*	565	*43,6*
Chauffage individuel «tout électrique»	768	*50,8*	619	*47,7*

Le confort de résidences a logiquement augmenté entre 1999 et 2007 et est globalement meilleur que dans le reste du département. 90,1 % des résidences principales sont considérées comme tout confort au recensement de 1999 pour 88,2 % dans le département. Il est à noter que les logements vacants ne sont pas pris en compte, or la vacance est souvent liée aux dégradations du parc.
En 2011 Villenoy compte 31 logements repérés comme potentiellement indignes ce qui représente 2,6 % des résidences privée contre 2,9 % en Seine-et-Marne.

L'âge des résidences principales

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	1 481	*100*
Avant 1949	333	*22,5*
De 1949 à 1974	212	*14,3*
De 1975 à 1989	401	*27,1*
De 1990 à 2004	535	*36,1*

Le parc de logements de Villenoy est relativement récent : en 2007, seulement 22,5 % des résidences principales dataient d'avant 1949 et plus de 63 % ont été construites après 1975.

2.2.2 - Une construction dynamique ces vingt dernières années

Les objectifs de la 1ère révision du Pos approuvé en 1988 étaient notamment de permettre la réalisation d'opérations groupés afin de développer le parc locatif, et de renforcer le centre.

Permis de construire groupés et réalisés de 1991 à 1999

		Total
1991	Zac du Parc : 114 Zac de la pépinière : 22 Divers : 6	142
1992	Divers : 6	6
1993	Rue de la Cloche : 14 Zac Parc : 24	38
1994	Rue Aristide Briand : 64 Zac du Parc : 30	94
1995	Zac du Parc : 10 Rue Cloche : 9 Chaussée Paris : 26	45
1996	Jardin du canal : 26 Divers : 8	34
1997	Pré Tillet I, II, III : 31 Divers : 6	37
1998	Pré Tillet IV : 6 Aura S. Carnot :3	39
1999	Divers : 4 Résidence Madelaine : 12	16
Total		**451**

Ces objectifs ont été réalisés avec les Zac du Parc et de la Pépinière. La commune a ainsi connu une forte augmentation de construction dans les années quatre-vingt dix. De 1991 à 1999, 451 permis de construire ont été réalisés.
L'évolution urbaine s'est poursuivie dans les années 2000. De 2001 à 2007, 144 permis de construire et une autorisation de lotir ont été délivrés.

année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	**total**
1990	1	0	32	0	**33**
1991	10	1	12	0	**23**
1992	5	9	10	0	**24**
1993	11	2	96	0	**109**
1994	6	10	64	0	**80**
1995	4	10	30	0	**44**
1996	6	0	60	0	**66**
1997	20	0	0	0	**20**
1998	23	0	0	0	**23**
1999	6	0	0	0	**6**
2000	14	0	30	0	**44**
2001	27	0	7	0	**34**
2002	4	0	0	0	**4**
2003	1	0	0	0	**1**
2004	33	0	18	0	**51**
2005	5	5	46	0	**56**
2006	2	1	37	0	**40**
2007	1	0	0	0	**1**
Total	**179**	**38**	**442**	**-**	**659**

Extrait du site Sitadel

En 2008 la réhabilitation de l'ancienne sucrerie et de la demeure du baron Pelet comportera la réalisation d'équipements publics, bâtiments et parc et activités.

L'évolution actuelle de la structure familiale pourrait conduire à repenser nos modes d'habitation : la taille des ménages diminue mais en même temps, le nombre de familles monoparentales augmente ainsi que le nombre de familles recomposées. Ces dernières, même si elles comptent un petit nombre de personnes par logement au quotidien, peuvent néanmoins avoir un besoin d'espace suffisamment grand pour accueillir les enfants du conjoint.
En même temps la mobilité des personnes devrait augmenter ; il devient de moins en moins fréquent de faire carrière toute sa vie professionnelle dans la même entreprise et dans le même lieu. Cette mobilité professionnelle devrait s'accompagner d'une mobilité dans l'habitat. L'accession à la propriété ne sera peut-être plus un des objectifs majeurs de la recherche de logements.
Il faut et il faudra sans doute de plus en plus diversifier l'offre en logements :
- en taille : offrir du petit au grand, voire du grand qui devient petit,
- en statut : offrir de l'accession à la propriété mais aussi du locatif ,
- et en forme : développer par exemple l'habitat intermédiaire entre individuel et collectif.

2.3 – Le foncier

2.3.1 - Foncier et habitat

Type de parcellaire

L'espace agricole remembré est constitué de grandes parcelles. Sur les coteaux, le parcellaire est de plus petite taille et de forme globalement rectangulaire.
Le parcellaire du centre ville présente un dessin très serré et aux formes irrégulières.
Le dessin des faubourgs est moins serré mais de forme encore relativement irrégulière, par exemple rue du Général-de-Gaulle, rue des Vignes,…
À l'inverse, le parcellaire des lotissements qui se sont étendus en périphérie de la ville présente un découpage régulier et uniforme et une surface moyenne assez faible, environ 500 m^2.

Les grandes unités foncières et propriétés communales

Le domaine du baron Pelet constitue une unité foncière importante : il en va de même de l'emprise de l'ancienne sucrerie.
Ces unité foncières constituent des enjeux de développement pour la commune.
Les propriétés communales sont constituées de bâtiments et d'équipements publics, des installations sportives.

2.3.2 - Foncier et activités

Les activités à vocation industrielle et artisanale sont regroupées pour une grande partie d'entre elles entre la rue Aristide-Briand et la Marne et occupent de grandes parcelles.
Ce secteur d'activités est traversé par la ligne de chemin de fer.

2.3.3 - Foncier disponible

Les terrains potentiellement constructibles

La structure urbaine de Villenoy recèle peu de terrains non bâtis potentiellement cons-

tructibles.
Le foncier disponible pour du renouvellement urbain est constitué par le domaine du baron Pelet, par l'ancienne sucrerie et par quelques terrains non construits ou pouvant faire l'objet de réaffectation.
- le domaine du *Baron Pelet* et de l'ancienne sucrerie : une zone artisanale est en cours de réaménagement dans l'emprise de la sucrerie démolie, zone comprenant une cinquantaine de lots, un petit secteur à dominante d'habitat est prévu le long de la rue Aristide-Briand ;
- le site *Corai*, rue de la Chaussée de Paris ;
- le secteur Saint-Sulpice, rue Aristide-Briand.

Les zones à urbaniser du Pos actuel non consommées

Certaines zones classées comme à urbaniser dans le Pos actuel n'ont pas été consommées.
Ce sont :
- la zone II NA rue des Closeaux, secteur de la Madelaine ;
- la zone II NA rue Sadi-Carnot ;
- la zone II NA au nord du territoire le long de la Rd 5 ;
- la zone I NAc les Larris ;
- les zones I NAX d1 et d2, parc d'activités intercommunal du pays de Meaux : cette zone est prévue au schéma directeur de Meaux.

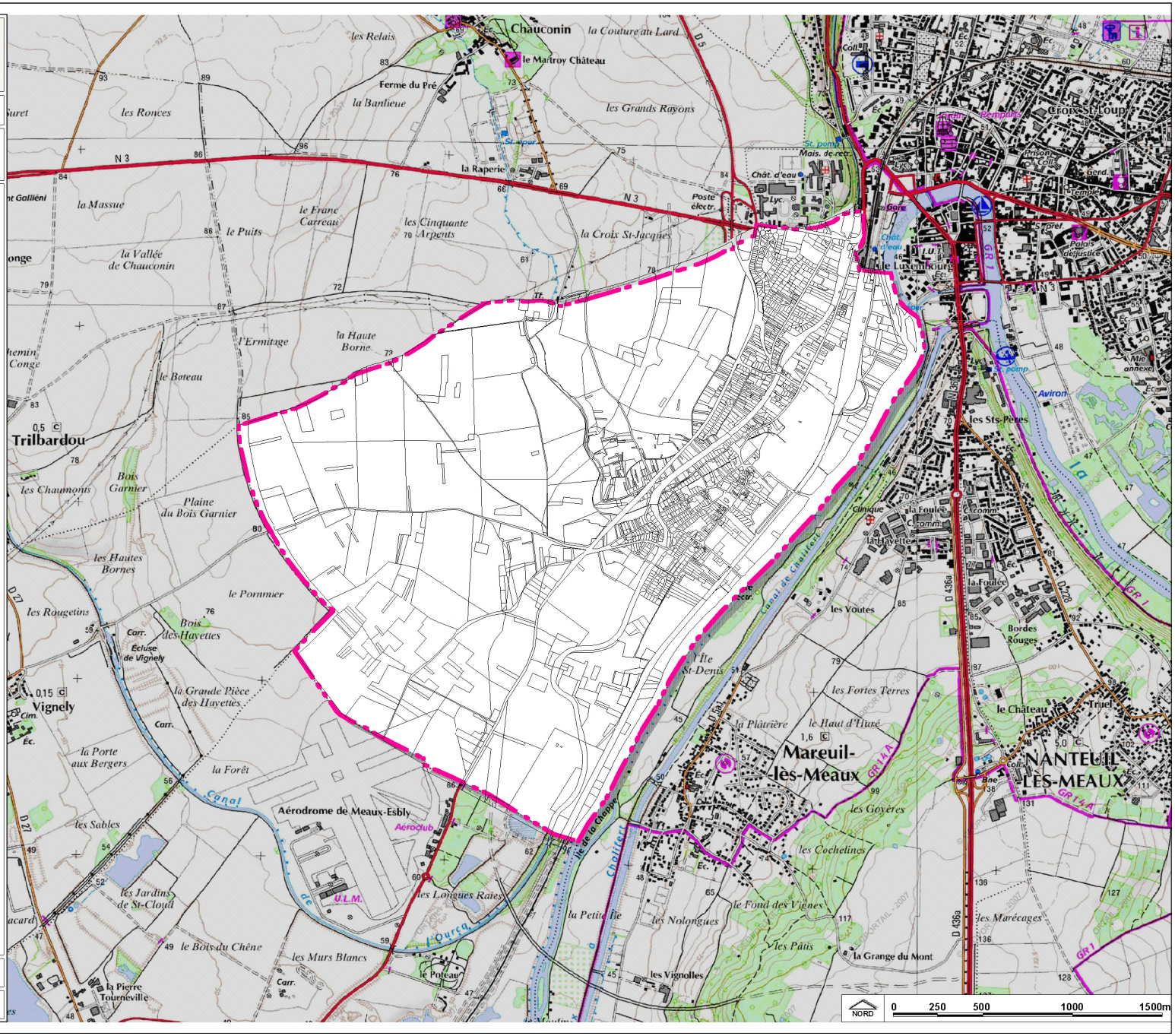
commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

Parcellaire

Légende :

Limites communales



2 juillet 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

2.4 – Les activités, l'emploi

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

2.4.1 – Emplois et population active

Villenoy appartient au **bassin d'emploi de** la **communauté d'agglomération du Pays de Meaux** qui comprend 3 200 entreprises et 27 000 emplois. La communauté d'agglomération a pour finalité l'amélioration du niveau et de la qualité de vie de ses habitants à travers un développement harmonieux et durable de son territoire. Dans ce but, conformément aux orientations définies par le syndicat intercommunal d'études et de programmation (Siep) dans sa délibération du 4 décembre 1997, elle met en œuvre au service de ses habitants une politique d'emploi, d'insertion économique et sociale, et d'attractivité de son territoire grâce à des actions cohérentes dans différents domaines dont l'accueil et le développement d'activités économiques créatrices de richesse et d'emploi. La communauté d'agglomération a développé plusieurs actions en faveur de l'emploi : le **pôle emploi** lancé en 2004 devenu l'un des interlocuteurs incontournables du nord Seine-et-Marne en matière d'insertion professionnelle dont l'action phare est le **programme pour la deuxième chance-passeport pour l'emploi** et en janvier 2006 un **véritable plan pour l'emploi** au niveau local.

Population active par tranche d'âge

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	2 804	2 198	78,4	2 063	73,6
15 à 24 ans	553	291	52,6	250	45,2
25 à 54 ans	1 861	1 727	92,8	1 643	88,3
55 à 64 ans	390	180	46,2	170	43,6
Hommes	1 349	1 086	80,5	1 035	76,7
Femmes	1 455	1 112	76,4	1 028	70,7

*La **population active** comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent. Les **actifs ayant un emploi** sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.Les **chômeurs** au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'ANPE), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail. Ces données ne sont pas comparables aux statistiques de chômage au sens du BIT ou de l'ANPE, mais permettent des comparaisons entre les recensements ou entre des zones différentes. Le **taux de chômage** correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement. Le **taux d'activité** est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.*

Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au Lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2007	dont actifs ayant un emploi	1999	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	2 176	2 064	1 895	1 770
dont :				
Agriculteurs exploitants	0	0	2	2
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	64	64	47	41
Cadres et professions intellectuelles sup.	188	180	134	134
Professions intermédiaires	668	652	491	470
Employés	728	676	631	593
Ouvriers	512	492	581	530

*La **catégorie socioprofessionnelle** est un regroupement en huit catégories des professions. Les six premiers postes de cette nomenclature distinguent la profession déclarée des personnes ayant un emploi et des chômeurs ayant déjà travaillé. Le poste des « retraités » regroupe tous les anciens actifs. Le poste « autres personnes sans activité professionnelle » englobe les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les militaires du contingent, les élèves et étudiants ...*

Depuis 2004, le recensement permet de mieux prendre en compte les actifs ayant un emploi, même occasionnel ou de courte durée, et qui sont par ailleurs étudiants, retraités ou chômeurs. Ce changement peut avoir une incidence sur la répartition, par catégorie socioprofessionnelle, des actifs ayant un emploi.

Chômage (au sens du recensement)	**2006**	**1999**
Nombre de chômeurs	133	145
Taux de chômage en %	6,1	7,7

Lieu de résidence - lieu de travail	**2007**	*%*	**1999**	*%*
Ensemble	2 070	*100*	1 738	*100*
Travaillent :				
dans la commune de résidence	301	*14,5*	353	*20,3*
dans une commune autre que la commune de résidence	1 769	*85,5*	1 385	*79,7*
située dans le département de résidence	1 105	*53,4*	835	*48,0*
située dans un autre département de la région de résidence	641	*31,0*	528	*30,4*
située dans une autre région en France métropolitaine	22	*1,1*	22	*1,3*

*Les **déplacements domicile-travail** sont les déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Les personnes exerçant des professions telles que chauffeur routier ou taxi, VRP, commerçant ambulant ou marin pêcheur sont considérées, par convention, comme travaillant dans leur commune de résidence.*

La proportion de personnes travaillant dans leur commune de résidence diminue, les déplacements domicile/travail augmentent.

Stationnement	2007	%	1999	%
Ensemble	1 512	*100*	1 297	*100*
Au moins un emplacement réservé au stationnement	1 206	*79,8*	1 033	*79,6*
Au moins une voiture	1 347	*89,1*	1 146	*88,4*
- 1 voiture	784	*51,9*	722	*55,7*
- 2 voitures ou plus	563	*37,2*	424	*32,7*

Les déplacements domicile travail s'effectuent pour un peu plus de la moitié en voiture.

2.4.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

Une surface importante du territoire de Villenoy est encore consacrée à l'agriculture. Le nombre d'agriculteurs a fortement diminué des vingt dernières années : il ne reste plus à Villenoy qu'une exploitation agricole, la ferme du Rutel, dans laquelle travaillent trois personnes. Cette exploitation vit de la céréaliculture et de la cueillette.

2.4.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles

Emplois

Les emplois au lieu de travail par secteur d'activités sont les suivants.

	Nombre	%	dont salariés en %
Ensemble	881	*100*	*93,0*
Agriculture	9	*1,1*	*86,5*
Industrie	82	*9,3*	*85,3*
Construction	83	*9,4*	*95,2*
Commerce, transports, services divers	291	*33,0*	*84,9*
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	416	*47,2*	*100*

*L'**emploi au lieu de travail** comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail. Le secteur d'activité est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (NES).*

Activités commerciales

Villenoy compte un peu plus de 4 000 habitants et on y recense une quinzaine de commerces. Le centre bourg comporte les commerces suivants : une épicerie de type supérette, deux boucheries, une boulangerie-pâtisserie, un bar, un restaurant rapide, une pharmacie, un tabac journaux, trois coiffeurs, un fleuriste, une entreprise de nettoyage, une auto-école.…
Voir la liste ci-dessous.

Commerces

Alimentaire
Boucherie du Parc
Boucherie Tellier (itinérante) le mardi matin - place Picard
Boulangerie
Le Marché de Rutel, ferme de Rutel - magasin de produits fermiers et produits du terroir - cueillette de Rutel
Proxi
Coiffeurs
Ce MaTendance
Salon du Parc
Esthe'tif
Café/Bar
Le Balto
Restauration / Traiteur
Le Triskell
Lulu Cuis'in traiteur
Hum...mais comment font-ils ? grossiste de pâtisserie, viennoiserie et traiteur
Le Clos Saint Nicolas, traiteur
Pour une poignée de safran, traiteur spécialités orientales, pâtisseries à emporter
Agence Immobilière
L'Immoblière de la Brye
Syndic-Gestion Locative-Vente et Location
Autres commerces
Auto-Moto-Ecole Cordier
Tabac/Presse
Thierry Coulaud photographe «Prise de vue, photo d'identité»
Pro-store, diététique du sport
R.S.K. Cuisines, décoration d'intérieur salle de bain...
Pôle santé Assurialis
Entrepôt de la fête
Aux Trois Tara «Décoration, objets, meubles «
Royal kids, parc de jeux pour enfants (0 à 12 ans)
Institutions
E.S.A.T. Foyer Les Marronniers
A.G.E. Défis, association groupement éducatif

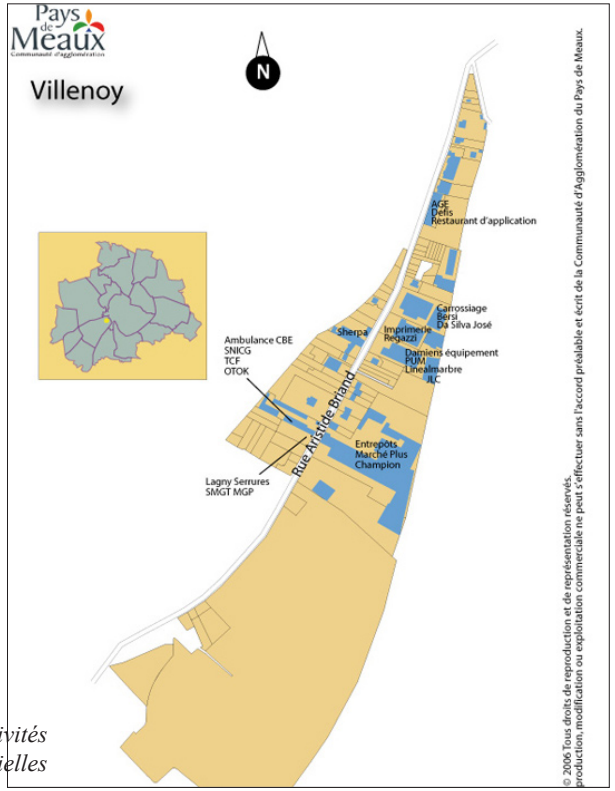
Activités artisanales existantes à Villenoy

Artisans

- *Eurolec Électricité/électronique*, 24, rue Sadi-Carnot
- *Montelec Service*, électricité/électronique, route d'Esbly - rue Parmentier
- *JP Peinture*, peinture - Bâtiment, 3 bis, rue Aristide-Briand

Entreprises

- *SDEL-TE-IDF,* éclairages publics, Zac de la Bonne Rencontre, Quincy-Voisin
- *SAUR France*, Centre / Ile de France , 51, rue de l'Abyme - Magny le Hongre
- *André Bonhomme*, Tôlerie - Chaudronnerie, 14, rue Aristide-Briand
- *Société d'Exploitation des Ets M.G.P.,* 32, rue de l'Arquebuse
- *TCF*, Traitement Conseil Francilien, 36, rue Aristide-Briand
- *Garage Denise*, Garage Automobiles, 11, rue des Raguins
- *CAT les Marronniers*, 47, rue Thiers
- *Damiens Équipement*, Industrie, 39, rue Aristide-Briand
- *Charles Desurone,* Machines pour Agroalimentaires, 9, chaussée de Paris
- *EGB* Carrosserie, rue des Raguins



Localisation des activités artisanales et industrielles

Activités artisanales et industrielles

Villenoy compte actuellement une dizaine d'entreprises.

Emploi et activité	**2006**	**1999**
Nombre d'emplois dans la zone	842	942
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 044	1 738
Indicateur de concentration d'emploi		
à Villenoy	**41,2**	**54,2**
en Seine-et-Marne	72,7	72,5
en France	98,7	98,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	69,2	67,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il est à Villenoy largement inférieur à celui du département et de la France et a baissé de 1999 à 2006.
Le secteur tertiaire représente une grande partie des emplois (66 %).

Un développement des activités

Villenoy envisage un développement important de ses activités économiques.

- Une **zone artisanale** d'une cinquantaine de lots est prévue en renouvellement urbain de l'ancienne sucrerie et pourra, en cas de cessation d'activité des silos, se poursuivre ultérieurement dans la partie ouest du site.
- Une vaste **zone d'activités intercommunale**, le parc d'activités du pays de Meaux (Papm), d'environ 53 hectares est prévue sur le territoire de Villenoy au nord-ouest de la Rd 5 et de l'agglomération et se prolongera au nord sur le territoire de Neufmontiers.
- Une reconversion des friches des anciens bassins de la Sucrerie au sud du territoire communal.

Associations

Loisirs et rencontres
Comité des fêtes
Le club de l'Amitié de Villenoy
Les doigts d'Or (association de couture)
Les Jardiniers de France

Sport
Athlétic Club de Villenoy Arts Martiaux
Athlétic Club de Villenoy Football
Centre de Karaté de Villenoy
Gymnastique Volontaire Villenoy
La Danse à Villenoy
Les Pongistes de Villenoy
Association pour la Pêche et de Protection du Milieu aquatique de Villenoy-Mareuil
Randonneurs Pédestre
UAV Course à pied
Villenoy Tennis Club

Art et culture
Association «Bibliothèque Sonore départementale de Meaux
Association Culture et Loisirs Villenoy
Au Fil de l'Ourcq (A.F.L.O.)
La Chorale de Villenoy
Le Manteau d'Arlequin
MusicMania

Cadre de vie
Amicale des Locataires de Villenoy Centre
Amicale des Patios
Association syndicale libre «Les Cottages»
Association «Villenoy Demain»
Patriotisme
Association Républicaine Des Anciens Combattants
Enseignement - Action Educative
Amicale des Ecoles Publiques de Villenoy
Association des Parents d'Elèves de Villenoy
F.C.P.E.

Solidarité
Association des secouristes français Croix Blanche

2.4.4 – Services et équipements

Villenoy possède les équipements d'une petite ville.
Équipements administratifs : mairie, bureau de police, cimetière, centre technique municipal
Équipements scolaires : école primaire, école maternelle Mozart,
Équipements de services : salle des fêtes
Équipements culturel : centre culturel Georges-Brassens, bibliothèque
Équipements cultuels : église
Équipements sportifs et de détente : stade, tennis de la Boucottière, parc Mozart, parcours sportif, aire centrale des patios

La vie associative

La vie associative de Villenoy est dynamique et compte de nombreuses associations.

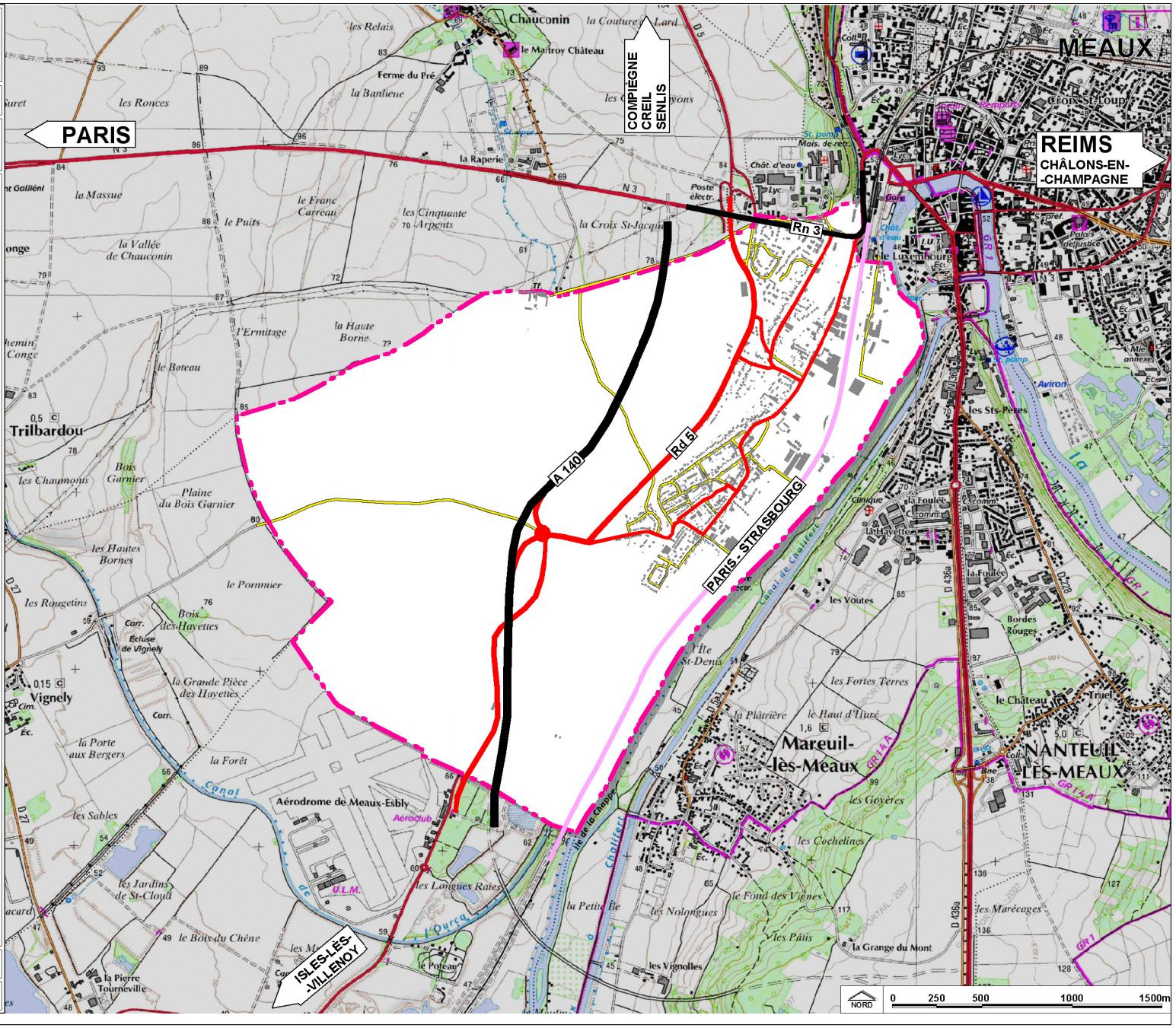
commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

Trame viaire

Légende :

- Limites communales
- Hiérarchie des voies
  - voie d'importance départementale
  - voie d'importance locale
  - voie de désserte locale
  - voie ferrée



2 juillet 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

2.5 – Les réseaux techniques

2.5.1 - Un bon réseau de transport

Villenoy bénéficie d'une bonne desserte routière, ferroviaire et aérienne.

Circulation routière

La commune de Villenoy déjà bien desservie par la Rn 3, la Rd 5, la Rd 330 et la proximité de l'autoroute A 4, bénéficie depuis 2006 du contournement sud-ouest de Meaux mis à deux fois deux voies avec caractéristiques autoroutières, l'A 140. Cette nouvelle infrastructure permet de rediriger la plus grande partie du trafic de transit sur des axes mieux adaptés au grand nombre de véhicules, en constante augmentation notamment pour le trafic poids lourds. Le contournement routier du Pays de Meaux a progressivement été ouvert à la circulation : dès 2001, la déviation nord entre Penchard et le Monument Américain puis, en 2006, la rocade entre Villenoy et Penchard, le barreau de liaison entre le Monument Américain et le pont Ampère et enfin l'ouverture du barreau sud-ouest. Ce tronçon d'environ 6 kilomètres de long relie l'échangeur autoroutier A4/A104 (à hauteur de Quincy-Voisins) à Villenoy. Cette route va détourner de leur chemin habituel les voitures et camions à destination de Roissy Charles-de-Gaulle par la Rn 3, via les communes de Mareuil, Nanteuil et Meaux. Les véhicules déroutés se retrouveront ainsi en prise directe avec la Rn 3, à l'ouest de Villenoy. Les conducteurs à destination de Senlis, de Soissons ou des villes moyennes du nord de Seine-et-Marne seront également orientés directement sur la rocade ouest et la déviation nord, permettant de fluidifier considérablement la traversée de Meaux et celle de Crégy et de rendre aux riverains de ces voies un peu de calme et de tranquillité.
Le raccordement à l'autoroute A4 via l'autoroute A 104, en direction de la région parisienne ou de l'est de la France, est ainsi grandement facilité.

Les dessertes internes à la ville

Il n'existe, pour pénétrer dans la ville, que quelques points de passage obligés, que deux franchissements du canal de l'Ourcq et qu'un franchissement véhicules de la voie Sncf pour accéder à la Marne.Villenoy est un village que, du fait des déviations successives (Rd 5 puis A 140) l'on ne traverse plus : il faut choisir de s'y rendre.
L'A140 n'est pas un lien mais une infrastructure de transit. Dans la partie plus ancienne de la ville, le réseau de rues est peu hiérarchisé. Les rues en impasse dans les différents lotissements rendent la lecture de la ville plus difficile.
La commune connaît quelques problèmes de sationnement anarchique vers la gare.

Les circulations douces

Le chemin latéral de halage du canal d l'Ourcq peut devenir une voie piétonne menant jusqu'à la gare de Meaux. Quelques sentes piétonnes traversent certains quartiers.

Le chemin de fer

La ligne de chemin de fer de Paris gare de l'Est à Strasbourg traverse le territoire communal. La gare est située à Meaux, soit à peu de distance du centre village ce qui représente à pied un parcours de quelque vingt minutes.

L'eau

La commune de Villenoy est traversée par deux voies d'eau importantes : la Marne et le canal de l'Ourcq.
- La Marne n'est pas navigable.
- Percé au début du XIX^{e} siècle, le canal de l'Ourcq rejoint Paris. Cette voie navigable permettait d'acheminer vers la capitale les produits, transformés ou non, de la région de Meaux. Les marchandises étaient stockées dans les entrepôts Fournier à Meaux ou à la Villette. Le canal de l'Ourcq est, sur son trajet des Pavillons-sous-Bois à Mareuil-sur-Ourcq, un canal à petit gabarit. Cet itinéraire de plus de quatre-vingt-dix kilomètres était autrefois sillonné par des embarcations spécifiques, les flûtes et demi-flûtes d'Ourcq. Ces bateaux avaient une charge de quatre-vingt-dix tonnes et quarante-cinq tonnes mais ne répondaient plus aux impératifs économiques contemporains. Ils ont cessé leur activité en 1962. Depuis 1983, la navigation de plaisance individuelle a pris le relais. Quoique actuellement non navigables, ces deux cours d'eau pourraient constituer un potentiel de liaisons fluviales. Cela dépasse bien sûr les compétences de la seule commune de Villenoy

L'air

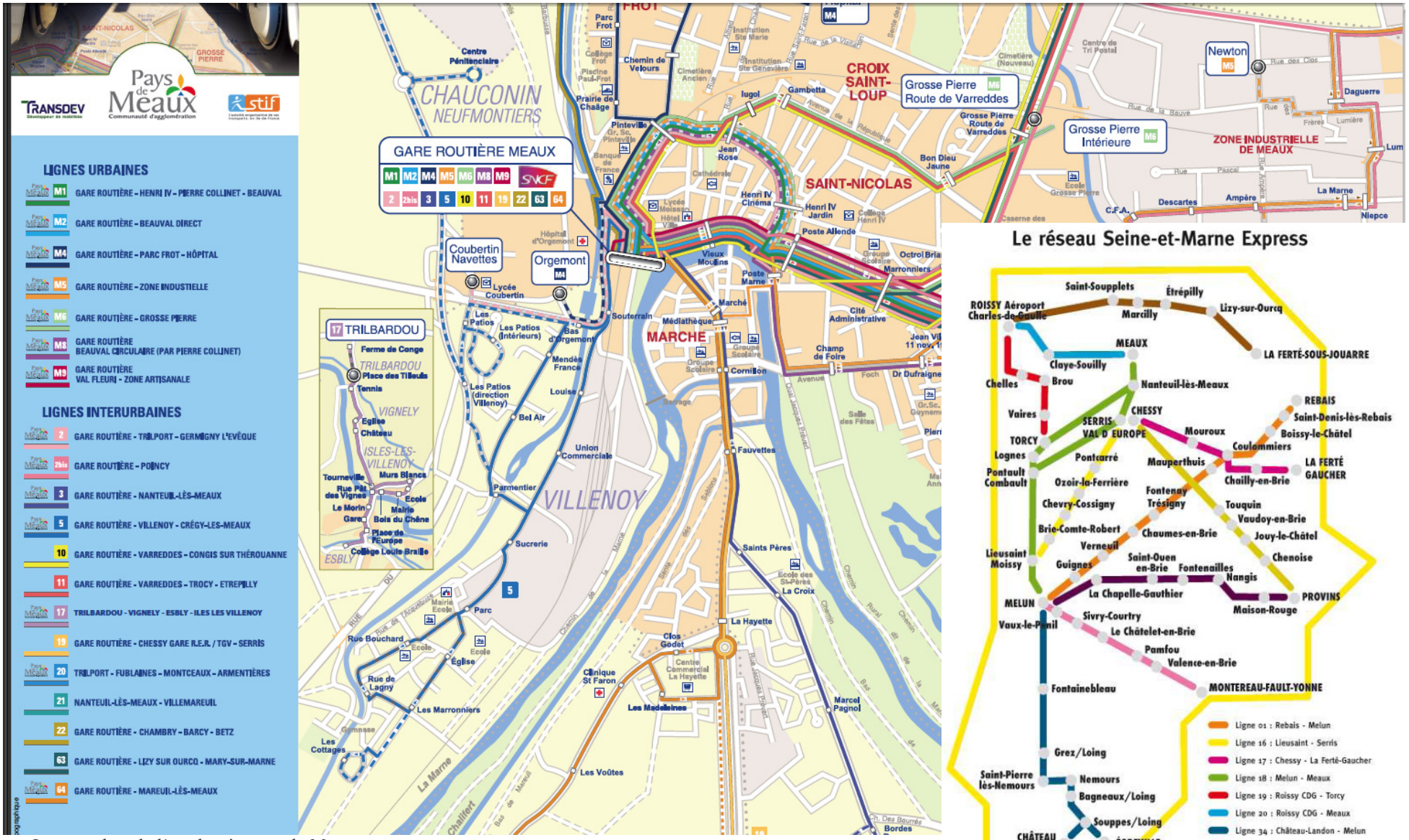
La commune de Villenoy est située à quelques kilomètres de l'aérodrome de Meaux-Esbly (quelque cinq minutes en voiture) et à une quarantaine de l'aéroport de Roissy.
L'aérodrome de Meaux-Esbly se situe en partie sur le territoire de Villenoy (11,2 hectares d'emprise) ce qui représente 1,5 % du territoire communal et 11% du total de la plate-forme) et en partie sur le territoire d'Isles-lès-Villenoy..

Déplacements urbains

Il existe une ligne de bus de Meaux à la gare Tgv de Marne-la-Vallée.(voir plan du réseau de bus ci-après)

Les plans de déplacement urbain

Le Plu doit être compatible avec le **plan de déplacement urbain d'Île de France**.
Le schéma directeur de la région Île de France approuvé de 1994 prescrit l'extension d'Éole, Rer E, au-delà de Chelles, dont une branche, le Rer E, irait en direction de Meaux, traversant le territoire de Villenoy avec une gare située à Beauval.



Liaisons bus de l'agglomération de Meaux - extrait

Article L111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.
Elle ne s'applique pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Le **plan local de déplacement** indique que la commune sera desservie par un transport en commun en site propre sur la Rd 603. La mise en place d'un bus à haut niveau de service est également évoquée.

Les entrées de ville

Le territoire est concerné par la déviation sud-est de Meaux, liaison A140-Rd1005, prescrite par le **Sdrif de 1994** réalisée depuis et qui relève du réseau routier d'intérêt national.
Villenoy est concerné par l'article L 111-1, 4° par l'A 140 et par les voies à grande circulation Rd 5 et Rd 603.
Le secteur concerné par ces dispositions est le parc d'activités du pays de Meaux.
L'étude d'aménagement du parc d'activités prend en compte cet article.

2.5.2 - Alimentation en eau potable

Le réseau était concédé à la compagnie générale des eaux. Une convention de gestion est également passée depuis 2000 avec la ville de Meaux.
Concernant l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, il existe un captage portant l'indice minier 018444X0025. Cet ouvrage abandonné n'aurait pas été rebouché. (Voir la notice technique des annexes sanitaires)

2.5.3 - Assainissement

Eaux usées

Le schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation.
Le réseau était concédé à la compagnie générale des eaux. Une convention de gestion est passée depuis 2000 avec la ville de Meaux. Le réseau est pour l'essentiel en séparatif et relié à la station d'épuration de Meaux, soit gravitairement (partie nord-est) soit par une canalisation de refoulement. (Voir la notice technique des annexes sanitaire et le plan des réseaux).

Eaux de ruissellement

Toute surface, qu'elle soit urbanisée ou naturelle, génère un ruissellement dès qu'il pleut. Ce ruissellement est plus ou moins important selon la nature des sols, la pente et le degré d'imperméabilisation. La multiplication des surfaces imperméabilisées (voies de circulation et de stationnement, constructions et toitures,...) conjuguée à la diminution des surfaces végétalisées absorbantes, augmente les écoulements que les collecteurs d'assainissement, les fossés ou les cours d'eau doivent évacuer. Lorsque la capacité de ces évacuateurs est dépassée, il y a débordement. L'influence des zones urbanisables doit être contrôlée.
Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales qui dessert la quasi totalité des zones urbanisées. L'exutoire principal est le ru du Rutel qui reprend toute la partie sud-ouest de la ville. Un exutoire aboutit en Marne, rue de la Madelaine et reprend la rue du Général-Gallieni, la rue Georges-Clémenceau et la partie sud-ouest de la ville (rue Jean-Paul-Sarthe, rue des Clozeaux et rue de l'Etrier).
Trois rejets au canal de l'Ourcq ont été recensés mais sont interdits.
Quatre bassins d'infiltration ont été recensés : un bassin rue Pierre-Mendès-France, le bassin dit de la Maillette, le bassin situé en aval de la rue Marie-Curie et le bassin rue des Grongnards. (D'après l'étude du schéma directeur d'assainissement)
Le ru du Rutel génère des débordements.

2.5.4 - Collecte et traitement des déchets solides

Villenoy appartient au Smitom (syndicat mixte des traitements des ordures ménagères du nord Seine et Marne). (Voir notice technique des annexes sanitaires)

TROISIÈME PARTIE

Diagnostic environnemental et paysager

commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

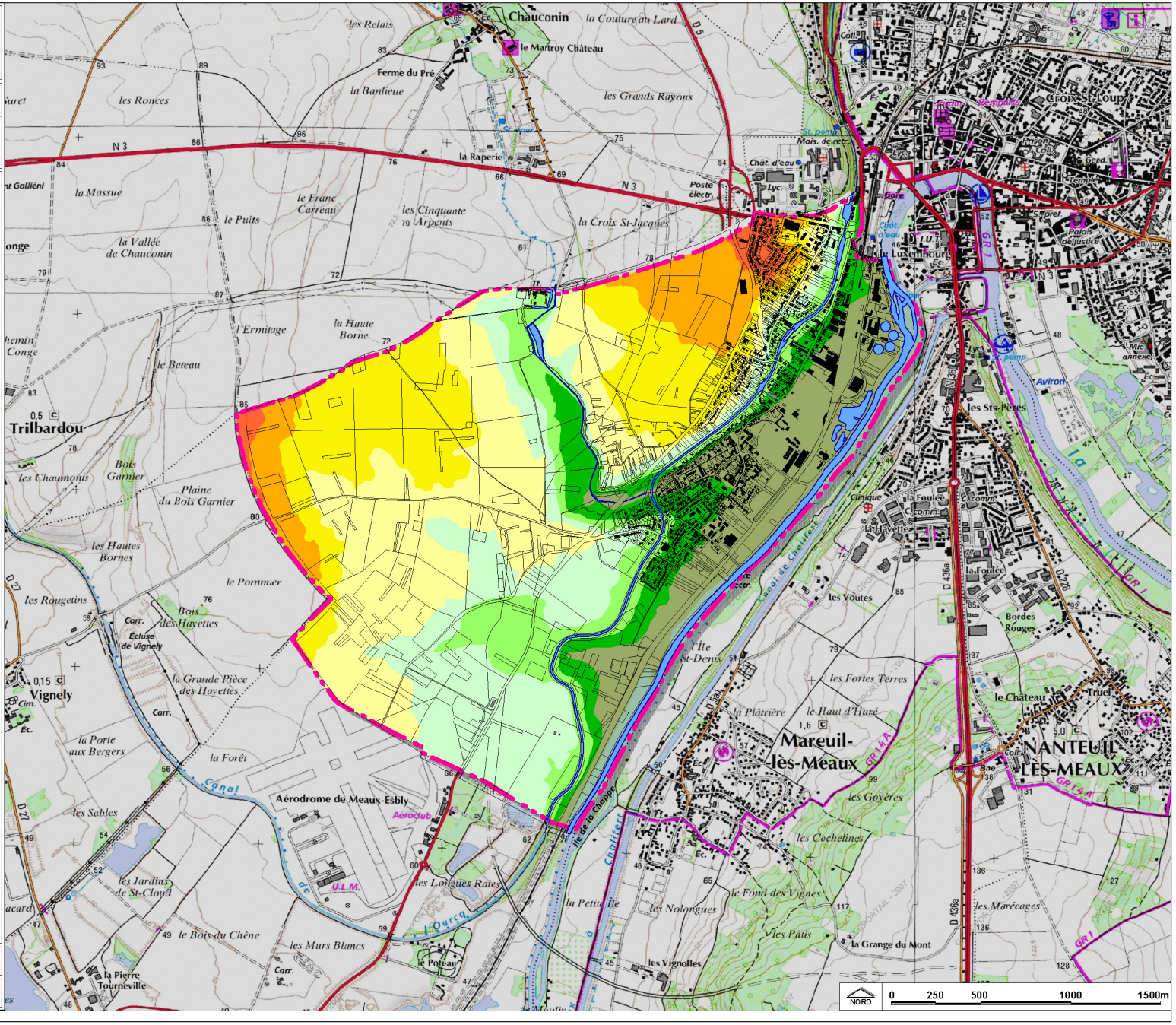
Relief

Légende :

Limites communales

- Relief

- de 80 à 85 mètres
- de 75 à 80 mètres
- de 70 à 75 mètres
- de 65 à 70 mètres
- de 60 à 65 mètres
- de 55 à 60 mètres
- de 50 à 55 mètres
- de 45 à 50 mètres
- de 40 à 45 mètres

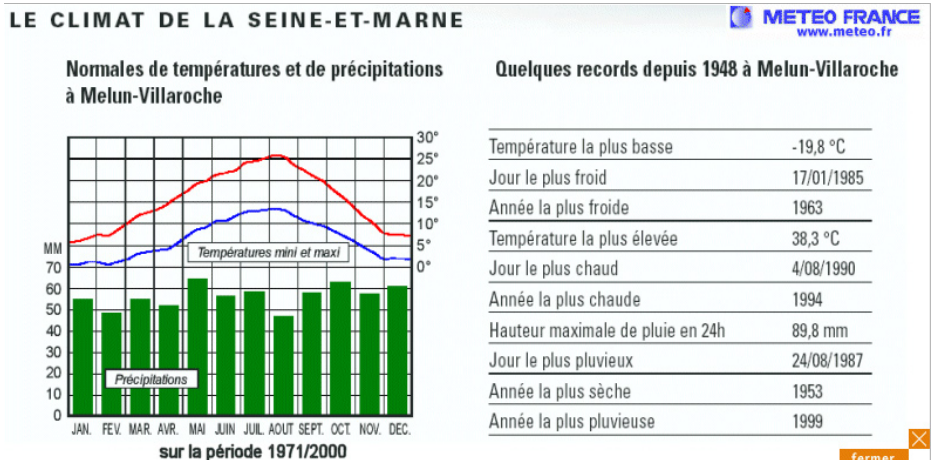


2 juillet 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

3.1 – Données naturelles du site

3.1.1 – Climatologie



La Seine-et-Marne est un département de plaine.
En pente douce, sur le bord oriental du Bassin parisien, il culmine à 220 m au nord-est. Il est drainé selon deux grands axes : au nord par la Marne et ses affluents, au sud par la Seine et ses affluents.
Le département bénéficie d'un climat océanique dégradé. L'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales renforcent les écarts de température. Les pluies, également réparties sur l'année, sont fréquentes en hiver (2 j./ 3), plus rares (1j./ 3) mais plus intenses l'été à cause des orages.

3.1.2 – Relief

Le territoire de Villenoy est constitué pour une grande partie d'un plateau incliné vers la Marne. Son point haut est situé à une altitude de 85 m Ngf à l'extrémité ouest du territoire. Le point bas est situé dans la vallée de la Marne à une altitude d'environ 46 m Ngf. Le territoire présente ainsi une déclivité d'une quarantaine de mètres.
Le relief est plus marqué le long du canal de l'Ourcq et le long de la vallée du ru du Rutel qui creuse le plateau avec une orientation nord-ouest/sud-est.

commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

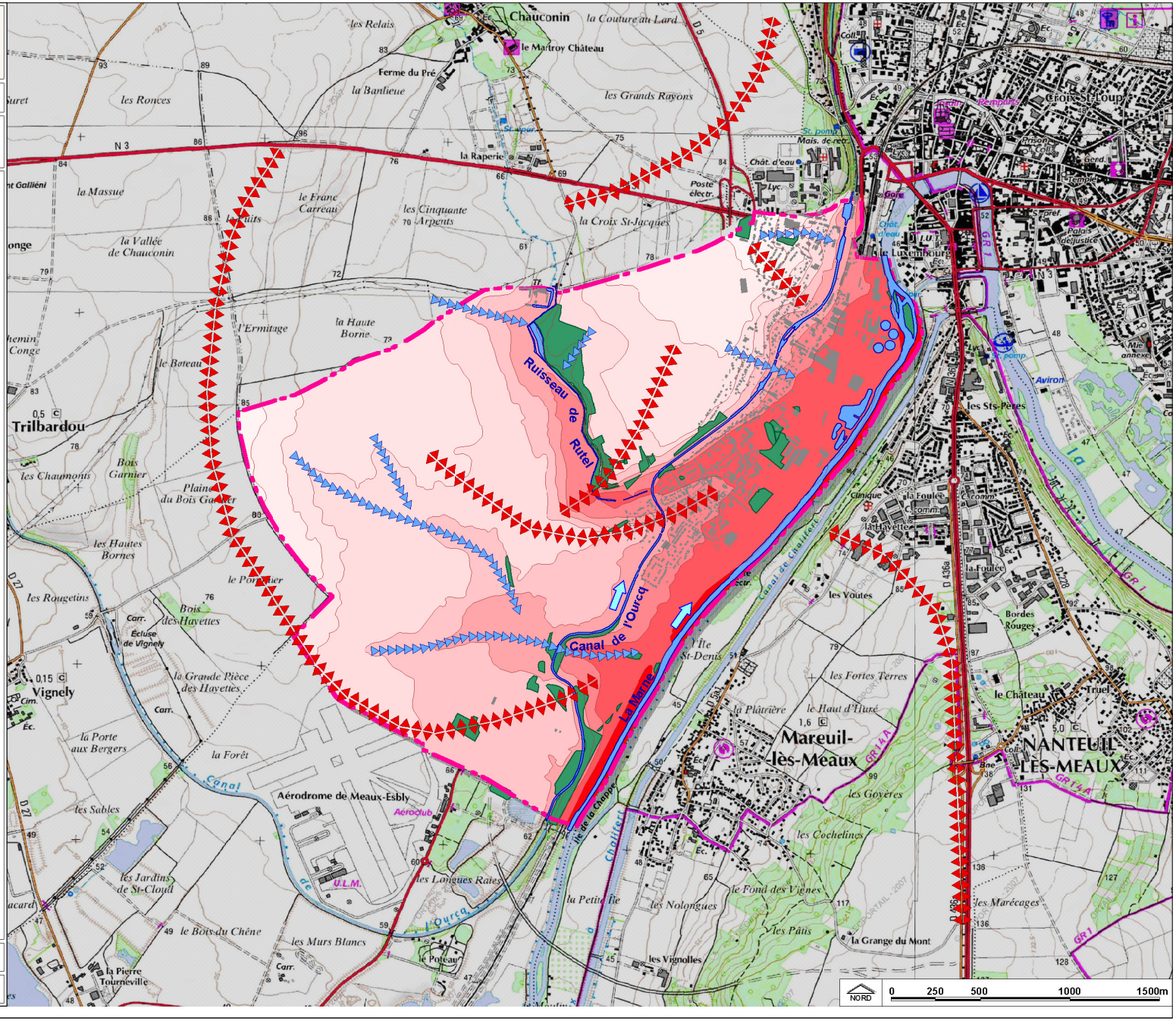
Hydrographie & végétation

Légende :

- Limites communales
- Hydrographie
  - ligne de crête
  - fond de vallon
- Végétation
  - boisement

9 septembre 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr



3.1.3 – Hydrographie

Le **réseau hydrographique** est constitué de la Marne, du canal de l'Ourcq, du ru du Rutel et, côté Mareuil-lès-Meaux, du canal de Chalifert.
Des bassins sont situés au sud du territoire au lieu-dit le bois de l'Épinette.
La carte ci-contre explicite la composition du réseau hydrographique existant sur le territoire de Villenoy : la rivière la Marne située en limite ouest de la commune, le ru du Rutel orienté quasiment nord-sud jusqu'au niveau du canal de l'Ourcq puis busé sur une grande partie de sa traversée de la ville et le canal de l'Ourcq grosso modo parallèle à la Marne. Quelques lignes de points bas traversent le territoire dans sa partie sud-ouest.

Villenoy appartient au ***schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie*** approuvé par le préfet de région Île-de-France le 20 septembre 1996 et modifié les 19 octobre 2000 et 21 février 2003.

Le **Sdage** concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.
Les enjeux majeurs du Sdage Seine-Normandie sont les suivants :

La Marne

Le canal de l'Ourcq

- gestion et protection des milieux aquatiques ;
- gestion qualitative de la ressource ;
- gestion quantitative de la ressource, prévention et gestion des risques, les inondations et les étiages.

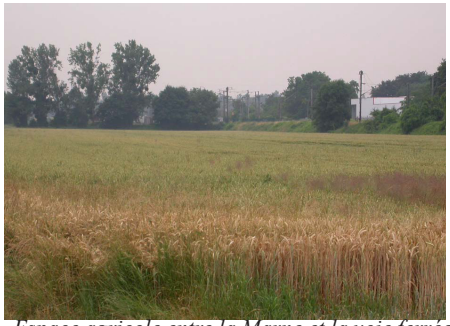
Du 15 avril au 15 octobre 2008, le projet de Sdage a été soumis à l'avis du public et à celui des assemblées de janvier à avril 2009. Le comité de bassin du 29 octobre 2009 souligne le mode d'élaboration particulièrement démocratique et adopte le Sdage du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Ce document est structuré autour des dix défis suivants :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
4. Réduire les pollutions micro biologiques des milieux,
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
7. Gérer la rareté de la ressource en eau,
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation,
9. Acquérir et partager les connaissances,
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Val du Rutel

Le plateau agricole au nord de la Rd 5



Espace agricole entre la Marne et la voie ferrée

Le parc du baron Pelet

3.1.4 - Une végétation naturelle peu présente mais écologiquement intéressante

La **trame verte** est constituée des boisements est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette.
Le schéma régional de continuité écologique est en cours d'élaboration parallèlement à la consolidation des méthodes d'identification des continuités.
Le plateau agricole est un espace de grande culture où le réseau de haies est absent.
Les principales structures végétales, des trames vertes en cœur et en limite de ville :
Une grande partie du territoire communal est un plateau agricole constitué de champs ouverts. Les principales structures végétales sont concentrées en quelques endroits :
- le long de la Marne et dans la partie sud de la vallée,
- le long du canal de l'Ourcq,
- le long du coteau du ru du Rutel,
- et en ville, le domaine du baron Pelet, le parcours sportif et l'aire des Patios.

Le domaine du baron Pelet constitue un bel ensemble paysager en cœur de ville. La demeure fait aujourd'hui l'objet d'un aménagement pour y installer la mairie ; le parc paysager du début du XIX^{e} siècle qui accompagnait cette demeure patricienne ouvert au public constitue un poumon vert au sein de l'agglomération.
L'arc vert, ensemble d'espaces verts ouverts au public, mis en réseau, fédère ces différents espaces.

La **trame bleue e**st, à Villenoy, constituée des milieux liés au réseau hydraulique. Ces milieux sont, pour une grande partie artificialisés. Les milieux les moins anthropomorphiques sont les milieux liés à la vallée du Rutel et les berges de la Marne dans la partie sud du territoire.

Enfin, le territoire a fait l'objet d'une évaluation environnementale par rapport au site Natura 2000 dont les conclusions sont reprises dans le chapitre «Incidences de orientations du document d'urbanisme sur l'environnement»

Extrait du site de la Diren idf (Driee idf)

ISLES-LES-VILLENOY
NATURA 2000
FR1112003 - BOUCLES DE LA MARNE : ZPS
Date de classement comme ZPS : avril 2006

Caractère général du site

Classe d'habitats	% couvert
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	35
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	4
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4
Pelouses sèches, Steppes	4
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1
Prairies améliorées	2
Autres terres arables	20
Forêts caducifoliées	15
Forêts de résineux	3
Forêts mixtes	5
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	2
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	5
TOTAL 100	

Autres caractéristiques du site

Qualité et importance

Cette ZPS dite des « Boucles de la Marne « accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres,. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.
C'est pourquoi la ZPS fonctionne comme un ensemble homogène et considéré comme tel lors des comptages «Wetlands International».
Dix espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive européenne Oiseaux sont inventoriées : Blongios nain (Ixobrychus minutus), Bondrée apivore (Pernis apivorus), Milan noir (Milvus migrans), Oedicnème criard (Burhinus oedicnemus), Mouette mélanocéphale (Larus melanocephalus), Sterne pierregarin (Sterna hirundo), Martin-pêcheur d'Europe (Alcedo atthis), Pic noir (Dryocopus martius), Gorgebleue à miroir (Luscinia svecica) et Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio). La majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition.

Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d' Œdicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau. Une gestion adaptée augmenterait d'autant le potentiel d'accueil qui s'avère très fort.

L'intérêt de la zone d'étude réside également dans son attractivité hivernale. En effet, les zones humides qui composent une grande part de l'espace, permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, le périmètre proposé en ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de «Ramsar».
Ces « Boucles de la Marne» ne font l'objet à l'heure actuelle d'aucune mesure de protection globale susceptible d'amener une politique de mise en valeur du patrimoine écologique et paysager. Il apparaît indispensable et urgent de mettre en place avec les différents partenaires concernés, un périmètre cohérent géré de manière durable dans le respect des équilibres écologiques.
Un classement en Zone de Protection Spéciale permettrait une telle orientation.

Vulnérabilité

Plusieurs menaces pèsent sur la pérennité des milieux de la zone proposée en ZPS et sur la qualité de ses paysages :
·Une pression urbanistique croissante, en lisière des secteurs boisés notamment.
·Le développement de vastes infrastructures de transport à proximité.
·Une remise en culture sur des zones reconnues d'intérêt ornithologique.
·Une diminution des surfaces inondables.
-Une gestion de certains secteurs (base de loisirs) prenant insuffisamment en compte les enjeux ornithologiques.
Désignation

Régime de propriété

20 % : région
10 % : département
70 % : privé

Documentation

Centre Ornithologique Ile-de-France (1968-2004) - LE PASSER. Collection complète.

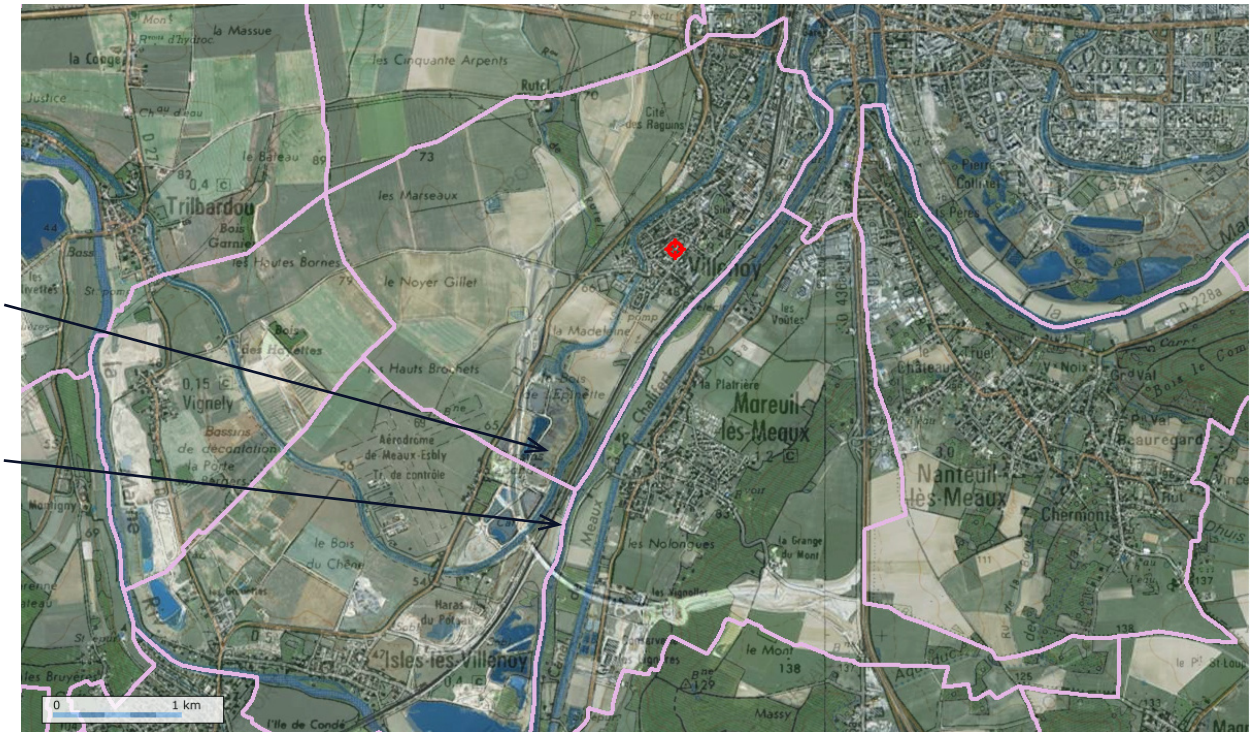
Centre Ornithologique Ile-de-France (CORIF). (1999) - Les sablières d'Isles-lès-Villenoy (Seine-et-Marne). Demande de protection par Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. Rapport dactylographié. 53 p.

Centre Ornithologique Ile-de-France (CORIF). (2003). Suivi ornithologique des propriétés régionales de l'Agence des Espaces Verts. Programme 2002. 127 p

Centre Ornithologique Ile-de-France (CORIF). Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France (AEV). (2005). Domaine régional du Grand-Voyeux. Inventaire ornithologique et propositions d'aménagements. 52 p.

Centre Ornithologique Ile-de-France (CORIF). Direction Régionale de l'Environnement d'Ile-de-France (DIREN Ile-de-France) (2005). Boucle de Jablines. Etude ornithologique. Propositions d'aménagements et de gestion. 79 p.

LE MARECHAL, P. & LESAFFRE, G. (2000). Les Oiseaux d'Ile-de-France. L'avifaune de Paris et de sa région. Delachaux et Niestlé. Paris. 343 p.



Situation de l'extrémité nord du site Natura 2000

3.1.5 - Les Boucles de la Marne : secteur d'intérêt écologique et ornithologique

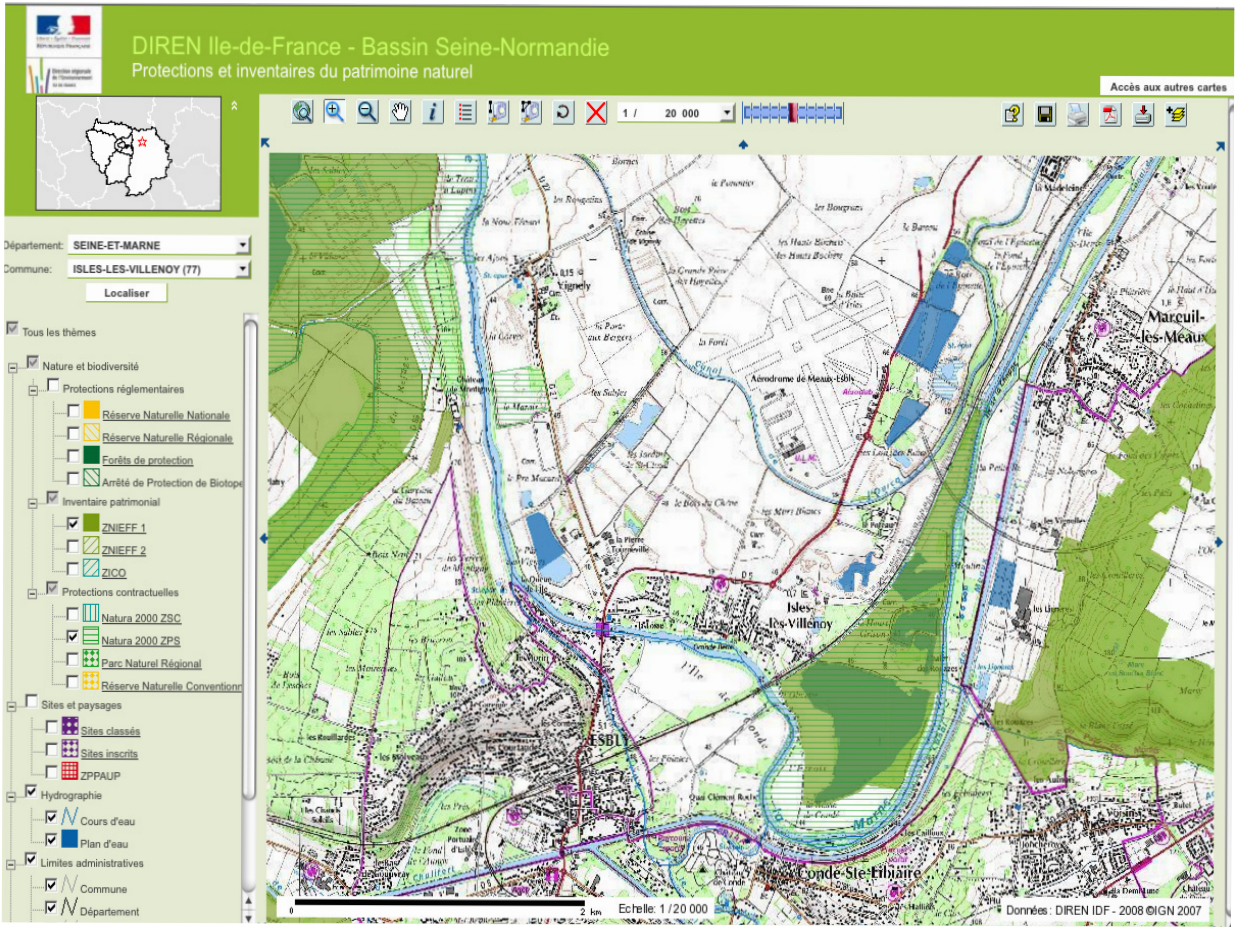
Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique

Le territoire de Villenoy **n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff).** Mais il existe sur le territoire de la commune limitrophe de Villenoy, Isles-lès-Villenoy, une Znieff «plan d'eau d'Isles-lès-Villenoy» de type 1, n° reg. 77232001 et Spn 110001152, secteur caractérisé par son intérêt biologique remarquable. Les espaces proches de cette Znieff devront faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de projet d'aménagement et de gestion. Une partie du territoire situé au sud de la commune au lieu-dit le Fond de l'Épinette a d'ailleurs été classée **zone d'intérêt paysager** dans le schéma directeur du pays de Meaux.

Site natura 2000

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal. Mais le territoire de Villenoy est au centre des différentes entités du site Natura 2000 des boucles de la Marne : le site Natura 2000 au titre de la directive «Oiseaux» «Boucles de la Marne» n° Fr 1112003 est situé à proximité.

Le site Natura 2000 a un intérêt ornithologique puisque cette ZPS accueille tout au long de l'année un cortège d'espèces, dont des sédentaires, des migrateurs, des hivernants et des espèces seulement de passage. Il a été recensé sur l'ensemble des espaces constituant le site Natura 2000, jusqu'à 252 espèces d'oiseaux.



Extrait du site de la Diren idf (Driee idf)
ISLES-LES-VILLENOY NATURA 2000
FR1112003 - BOUCLES DE LA MARNE : ZPS
Date de classement comme ZPS : avril 2006

commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

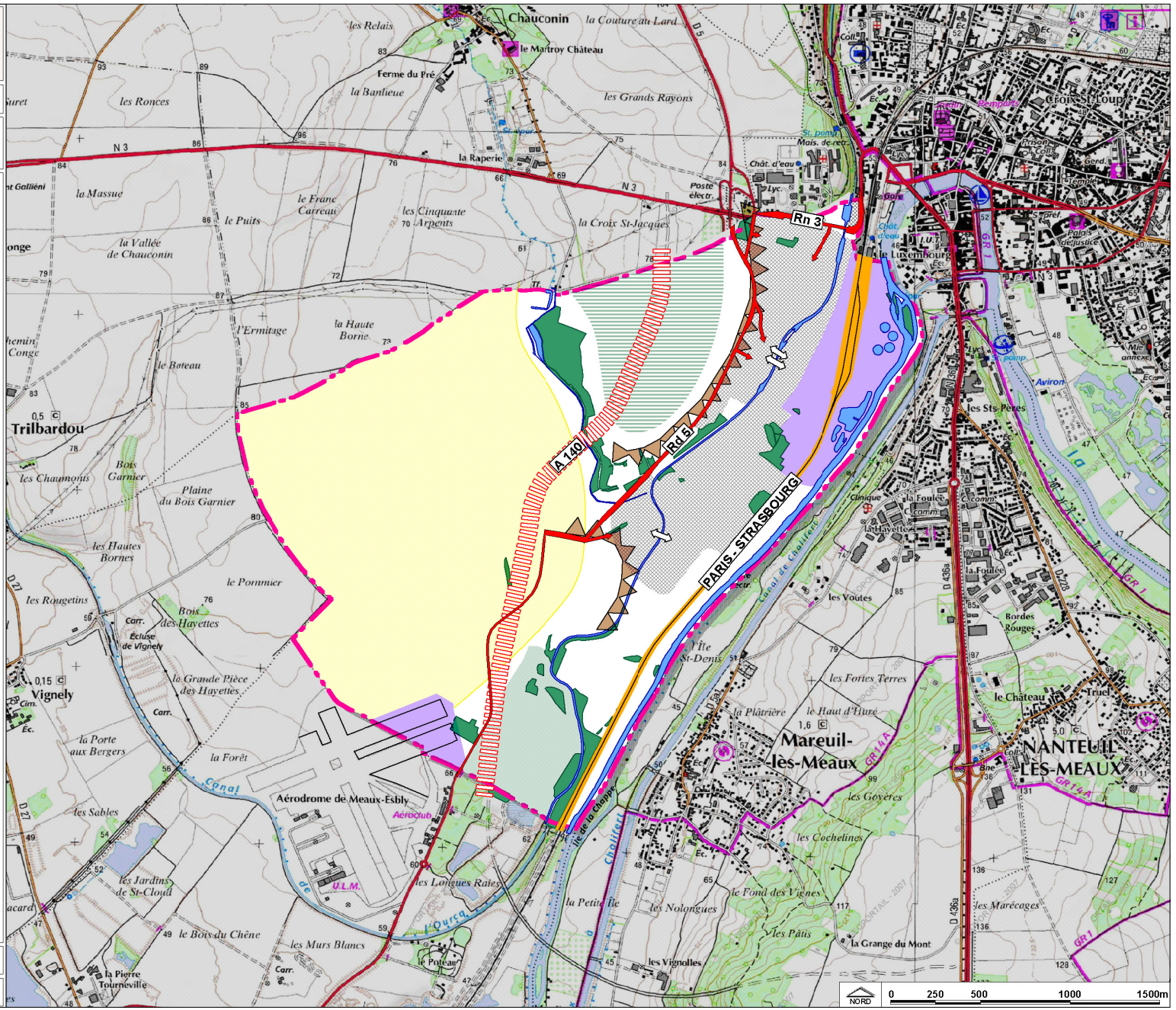
Les grandes composantes du paysage

Légende :

- un petit territoire
- des coupures :
  - . la Rd5
  - . la A 140, contournement sud-ouest de Meaux
  - . le canal de l'Ourcq et la Marne
  - . la ligne sncf
- peu de végétation
- une zone agricole sans mitage
- la ville est contenue entre
  - . les coteaux
  - . la vallée inondable
- . les infrastructures
- un paysage
  - . très urbanisé
  - . marqué par le passé industriel
  - . en voie d'aménagement

10 décembre 2010

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr



Quelques vues actuelles du site des bassins de l'ancienne sucrerie

Le site des anciens bassins de décantation de la sucrerie

Au sud du territoire de Villenoy, au lieu-dit le Bois de l'Épinette, s'étaient développées des carrières exploitant les sables et graviers de la Marne. Ces carrières ont été ensuite reconverties en bassins de décantation de la sucrerie.
Ces bassins désaffectés font aujourd'hui l'objet d'un projet de réaménagement et de mise en valeur avec mesures de remise en état. Ce site se prolonge sur le territoire de l'Isle-lès-Villenoy.

Cette friche est un terrain accidenté supportant des dépôts variés (restes de construction et matériaux hétéroclites, morceaux de béton, ferrailles...) et comportant de nombreuses cavités (risques d'accidents possibles).

La qualité paysagère intrinsèque des lieux est plus que médiocre. Le site lui-même est chahuté et traversé par la nouvelle autoroute A140. Cette dernière constitue une véritable coupure du site. Des aménagements ont été réalisés en bordure de voie : bassins de rétention, plantations...

Le site comprend une végétation peu diversifiée de friche de reconquête. Il s'agit d'une végétation rudérale et anthropique à priori peu intéressante composée d'espèces invasives comme le buddleia et le robinier faux-acacia.

Des oiseaux identifiées par le site Natura 2000 ont été repérés sur le site lors de l'étude écologique *Évaluation environnementale stratégique par rapport au site Natura 2000* : voir le chapitre Incidences du Plu sur l'environnement.

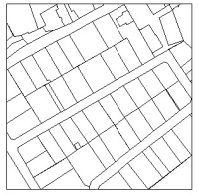
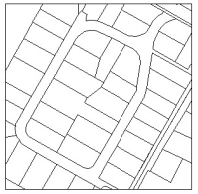
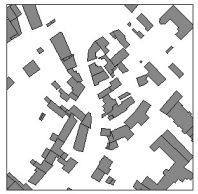
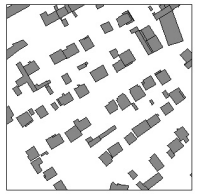
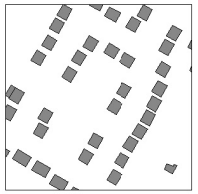
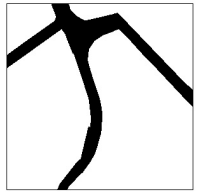
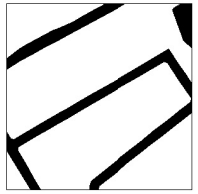
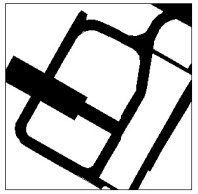
3.1.6 – Des ressources naturelles

Ressources en eau : il existe un captage au château d'eau qui n'est plus en service. L'Union commerciale a un captage privé qui n'est pas en fonctionnement.

Ressources naturelles du sous-sol. Le territoire riche de dépôts alluvionnaires, sables et graviers, est concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières de sables et de graviers alluvionnaires défini par le décret du 11 avril 1969 qui permettrait aux carriers s'ils n'étaient ni propriétaires ni locataires d'exploiter quand même le gisement.
Il n'y a pas d'activité de carrière recensée sur le territoire communal.

Formes urbaines et consommation d'espace à Villenoy

La colonne n° 1 analyse le bourg (bâti ancien), la n° 2 les extensions urbaines de faubourg, alors que la n° 3 correspond au lotissement récent de la rue Jean-Paul Sartre.
La comparaison de ces trois types d'urbanisation distincts montre la différence d'emprise au sol, d'implantation, de forme urbaine, en un mot de l'ambiance.
Ces secteurs ont été choisis car ils représentent bien les trois principaux modes d'urbanisation de la commune.

	① le bourg	② faubourg	③ lotissement rue Jean-Paul Sartre
Trame parcellaire			
Trame bâtie	 emprise au sol : 6300 m2 *surface approximative de plancher : (x2,5) 15700 m2*	 emprise au sol : 5000 m2 *surface approximative de plancher : (x1,5) 7500 m2*	 emprise au sol : 3000 m2 *surface approximative de plancher : (x1,5) 4500 m2*
Trame viaire	 espace public : 3200 m2	 espace public : 3600 m2	 espace public : 5900 m2

	①	②	③
Emprise au sol	6 300 m2	5 000 m2	3 000 m2
Espaces publics (voirie, espace libre, ...)	3 200 m2	3 600 m2	5 900 m2
Espaces privés (jardin, parc, ...)	19 800 m2	19 400 m2	17 100 m2
Surface de plancher estimée	15 700 m2	7 500 m2	4 500 m2
% surface espaces publics/ surface de plancher	**20 %**	**48 %**	**131 %**

La surface approximative des carrés de référence est de 23 000 m2.

3.2 – Paysage rural et urbain

3.2.1 – Des unités paysagères très distinctes

Le territoire communal est situé dans une boucle de la Marne entaillant le plateau de Brie. Il comporte trois unités paysagères très distinctes :

- le **plateau agricole** caractéristique d'une région de grande culture ; il est traversé par le ru du Rutel,
- les **coteaux** de la vallée de la Marne compris entre la Rd 5 et le canal de l'Ourcq, urbanisés dans la partie nord, et les coteaux du ru de Rutel,
- la **vallée de la Marne,** exploitée par les carrières de sable au sud, agricole au centre et urbanisée au nord. Quoique constituant un élément paysager fondamental de la ville et de son histoire, la Marne est peu présente dans le paysage de Villenoy et s'écoule à l'écart. La ligne de chemin de fer constitue une coupure entre la ville et sa rivière avec deux seuls passages, un voiture et un piéton, reliant la ville à la Marne. L'occupation économique actuelle de la rive de la Marne la rend peu attractive pour le promeneur. Les mutations économiques pourront cependant faire évoluer ce paysage.

3.2.2 – Un tissu urbain contenu entre des limites naturelles et artificielles

La ville de Villenoy s'est développée entre les coteaux et la rivière de la Marne et est contenue entre les grandes infrastructures, la Rd 5 à l'ouest, la ligne de chemin de fer et la Marne à l'est, et la Rd 603 (ex Rn 3) et l'agglomération meldoise au nord. Sa partie nord est contigüe au tissu urbain de Meaux.

La surface bâtie représente environ deux cents hectares pour une superficie communale totale de sept cent trente-sept hectares, soit un peu plus du quart de la superficie totale.

Des infrastructures orientées sud-ouest/nord-est constituant des coupures

La Marne constitue une véritable coupure entre Villenoy située sur la rive droite et l'autre rive. Il n'existe sur le territoire communal aucun franchissement de la rivière et Villenoy n'a ainsi aucune liaison avec la commune de Mareuil-lès-Meaux située sur l'autre rive. Les accès à la commune se font par la Rd 5 à l'ouest ou la Rd 603 au nord.

La nouvelle voie de contournement de Meaux traverse le paysage communal de la vallée de la Marne au sud au plateau agricole au nord.

Le canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer ont structuré le développement de la commune. Le canal de l'Ourcq d'abord limite frontière est devenu une coupure au sein du tissu urbain. Il est franchissable en trois points. C'est aussi un élément remarquable du patrimoine communal : c'est un support de promenade.

Un tissu bâti caractérisé par une grande hétérogénéité et comprenant trois ensembles principaux.

- La partie principale du tissu urbain comprise entre le canal de l'Ourcq et la voie de chemin de fer s'est développée autour du noyau historique situé autour de la place Foch, de l'église et le long de la rue Thiers. Ce centre se prolonge au-delà vers le nord, la place Picard et la rue Aristide Briand.

La réalisation près de la mairie de la Zac du Parc, comportant logements, commerces et équipements, stationnement et parc urbain, a redonné à la ville une centralité qui lui faisait défaut. La requalification du domaine du baron Pellet et d'une partie du site de l'ancienne sucrerie renforcera cette centralité.

Le long de la rue Aristide-Briand, axe villageois historique, s'est développée une urbanisation hétérogène, de type « village rue » jusqu'à la Chaussée de Paris qui est une prolongation du tissu urbain de Meaux. Un grand nombre d'activités économiques s'est implanté dans la partie nord de cet ensemble entre la rue Aristide Briand et la voie de chemin de fer.

L'urbanisation s'est développée également au sud en direction du lieu-dit la Madelaine.

- La **partie nord de l'agglomération** comprise entre la Rd 5 et le canal de l'Ourcq jouxte celle de Meaux. Ces terrains, présentant une assez forte pente, supportent une partie de l'hôpital de Meaux, un habitat assez varié (habitat individuel dispersé, lotissement pavillonnaire, habitat collectif) et des vergers et jardins relictuels.

- La **partie nord-est** située entre la voie de chemin de fer et la Marne est occupée essentiellement par des activités.

Une centralité à affirmer

Le centre ville regroupe commerces, équipements publics, habitat individuel, collectif, traditionnel et social. La partie ouest du site de la sucrerie a été réaménagée : des logements et de nombreux équipements administratifs, sociaux et culturels -hôtel de ville, maison paramédicale, maison des cérémonies, des associations, salle polyvalente, école de musique... - sont prévus dans les bâtiments de la sucrerie qui ont été conservés.

Le projet de zone artisanale de le sucrerie devrait conforter cette centralité urbaine en y redéployant différentes fonctions et en assurant une mixité d'usage des lieux.

commune de

VILLENOY

(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

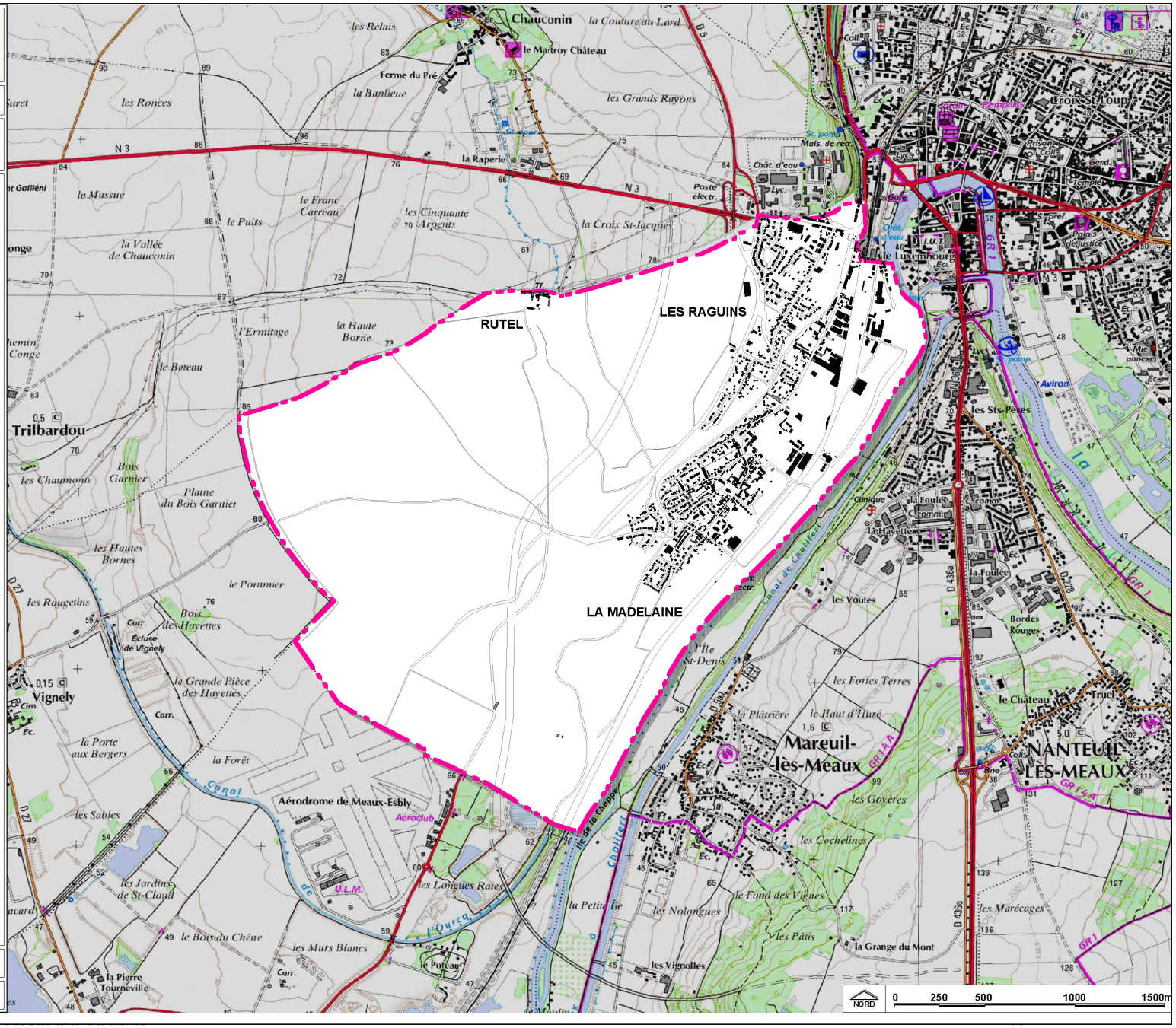
Répartition du bâti

Légende :

Limites communales

2 juillet 2008

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr



Vill

3.2.3 – Les formes urbaines par typologie

Il est intéressant de comparer quelques-unes des formes urbaines évoquées ci-dessus avec la consommation d'espace qu'elles génèrent. Nous allons comparer une portion de territoire du centre ville, une portion de lotissement relativement ancien, de type faubourg, et un lotissement plus récent, rue Jean-Paul-Sarthe.

Concernant la surface bâtie, les calculs sont faits en prenant une base de constructions à rez-de-chaussée, deux étages et des combles pour le centre ville et un rez-de-chaussée et des combles pour les constructions des lotissements.

Ces calculs montrent que, pour la même surface, c'est le quartier de centre ville qui offre le plus de surface de plancher : 68 % alors que le lotissement Jean-Paul-Sartre n'en compte qu'environ 19,5 %.

Inversement ce dernier lotissement compte une surface importante de voirie et d'espaces publics mais proportionnellement moins d'espaces privatifs et de jardins.

Bâti du centre ancien, rue Thiers

Bâti contemporain, place Picard

Villas rue Sadi-Carnot

Lotissement

3.2.4 – Le patrimoine

Le domaine du baron Pelet est un élément important du patrimoine de Villenoy et fait l'objet d'un réaménagement : bâtiments et parc publics, parc, logements, activités…
Le canal de l'Ourcq est un élément fédérateur du paysage de Villenoy.

Parmi le patrimoine bâti, citons l'église, le bâti du centre ville, quelques belles maisons bourgeoises rue Sadi-Carnot et rue Aristide-Briand …

Le canal de l'Ourcq

Villa rue Sadi-Carnot

Villa rue Aristide-Briand

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
IDF7703673	Mécanique Générale de Poincy (Société), Ex. CLEMENT	Atelier de métaux	Arquebuse; 5 rue de l'	5 Rue Arquebuse (de l')	VILLENOY (77513)	En activité	Inventorié		
IDF7702424	MILLOT (Ets)	Fabrication de brosses et pinceaux	Bouchard, 14 rue	14 Rue Bouchard	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	638313	2438279
IDF7700551	Stratt 77	Atelier de moulage d'objets en polyester	Bouchard, 24 bis rue	24 bis Rue Bouchard	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	638373	2438321
IDF7703750	MINOST et Cie	Dépôt d'hydrocarbures	Briand, 11 rue Aristide	11 Rue Briand (Aristide)	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	639221	2439589
IDF7701288	FRAPIN (Ets)	Tôlerie	Briand, 14 rue Aristide	14 Rue Briand (Aristide)	VILLENOY (77513)	En activité	Inventorié		
IDF7700549	DAMIENS (SA)	Serrurerie - Tôlerie	Briand, 37 rue A	37 Rue Briand (Aristide)	VILLENOY (77513)	En activité	Inventorié	639045	2439250
IDF7700112	Siamna-Industrie	Sucrerie - Distillerie	Briand, 91 rue Aristide	91 Rue Briand (Aristide)	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	639024	2438768
IDF7707896	CMUC, Ex. ALBERICI (Entreprise artisanale)	Industrie des boissons, Ex. Mécanique générale - Tôlerie	Briand, rue Aristide	67 Rue Briand (Aristide)	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	639017	2439066
IDF7707274	CASSET (Etablissement)	Serrurerie	Briand, rue Aristide	Rue Briand (Aristide)	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié	639085	2439227
IDF7702427	BARDOUX (Pierre)	Tôlerie - Peinture	Chauconin, 2 rue de	2 Rue Chauconin (de)	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	638208	2438095
IDF7700974	Lenac (Ets)	Dépôt d'hydrocarbures	Chaussée de Paris, 7 rue de la	7 Rue Chaussée de Paris (de la)	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	632388	2443241
IDF7707894	BERRI (Société)	Tôlerie - Serrurerie	Gambetta, rue de	Rue Gambetta (de)	VILLENOY (77513)	En activité	Inventorié	639103	2439260
IDF7707518	Entrepôts Agricoles de Meaux (Société des)	Coopérative agricole	Louise, 11-13 avenue	11 Avenue Louise	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	639216	2439361
IDF7700103	Réalisations Ultrasoniques (Société), Ex. Boutonnière de l'Île-de-France	Fabrication de composants électroniques	Paris, 9 chaussée de	9 Rue Chaussée de Paris (de la)	VILLENOY (77513)	En activité	Inventorié	639093	2439827
IDF7707266	TROUBLE (Gérard), Ex. COHEN (J.J.)	Garage	Sadi Carnot, 21 rue	21 Rue Carnot (Sadi)	VILLENOY (77513)	En activité	Inventorié		
IDF7707048	DAVID (Père et Fils)	Menuiserie	Sadi Carnot, 9 quai	9 Rue Carnot (Sadi)	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	638810	2439156
IDF7700102	Monte Vite (Le) (SA)	Usine de fabrication d'appareils de transports de matériaux	Saule de Juilly, lieu-dit	Rue Gambetta prolongée	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié	639287	2439104
IDF7702764	Mazout Express, Ex. BP	Dépôt d'hydrocarbures	Saule de Juilly, lieu-dit la	Rue Gambetta prolongée	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié	639289	2439165
IDF7707895	Coopération Agricole de Lagny-Meaux	Coopérative agricole	Saule de Juilly, lieu-dit le	Rue Gambetta (de)	VILLENOY (77513)	En activité	Inventorié	638920	2438581
IDF7700854	Courtier (Ets)	Décharge	Terrains en bordure du chemin de halage qui suit le canal de l' Ourcq.	Chemin Halage (de)	VILLENOY (77513)	Activité terminée	Inventorié	638134	2438481
IDF7707265	TUPIN et Cie (Ets)	Dépôt d'hydrocarbures		Gare Meaux (de)	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié	639242	2439917
IDF7701497	Industrielle de Réalisation et d'Etudes de Conditionnement (Société) (SIREC), Ex. Sté Franco-Gabonaise des Emballages Plastiques	Usine de fabrication d'emballages plastiques et de conditionnement		Chemin d'en bas	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié	639371	2439205
IDF7707927	BRICOUT (Société Ch. et J.)	Fabrique d'engrais			VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710245	SCELLOS et DOLLOIS	Fabrique d'eau de javel		Route nationale N° 3 (de Paris à Metz)	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710261	Fabrique centrale de sucre de Meaux	Sucrerie			VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710263	Union commerciale de Villenoy	Dépôt d'hydrocarbures		61 Rue Meaux (de)	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710265	GUIOT (Ets)	Buanderie		Lieu dit Moulin rouge (Le)	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710266	Ferton (Léonce)	Station-service		43 Rue Thiers	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710267	DEVEUVE (Ets)	Station-service		Route départementale N° 3	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710268	Pétroles de Jupiter (SA des)	Dépôt d'hydrocarbures		Route de Villenoy à Meaux	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710269	Lapointe et Compagnie (Etablissement)	Société de Transport - Station-service		20 Rue Briand (Aristide)	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		
IDF7710271	Société Générale des Mines d'Algérie-Tunisie (Omnium)	Usine de superphosphate et fabrique d'engrais		Lieu dit Moulin de Villenoy (ou Moulin rouge)	VILLENOY (77513)	Ne sait pas	Inventorié		

3.3 – Contraintes et servitudes

Risques naturels

- Risques naturels inondations de débordement de la Marne

Villenoy est concernée par le plan de prévention des risques inondations de la vallée de la Marne de Poincy à Villenoy, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Des prescriptions applicables dans les secteurs concernés par le risque inondation figurent au règlement.

- Risques liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées : des carrières ont été exploitées au lieu-dit « le Bateau », carrière alluvionnaire à ciel ouvert, au lieu-dit la Chaussée de Paris, carrière souterraine. La commune ne dispose pas de recensement précis des cavités et carrières souterraines.

- Risques technologiques

- Deux silos sont réglementés au tire de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement : silo de sucre de la société Tereos soumis à autorisation et le silo de céréales Valfrance soumis à autorisation. L'arrêté préfectoral d'autorisation indique que «*toute construction nouvelle ne pourra pas être établie à moins de 50 mètres des silos de stockage. Cette distance d'éloignement doit être conservée au cours de l'exploitation sous la responsabilité de l'exploitant, qui prend à cet effet toutes les mesures utiles telles qu'acquisition de terrains ou servitudes non ædificandi* ».

- Risques associés aux canalisations de transport de matières dangereuses

Deux canalisations de transport de gaz se trouvent dans le périmètre de la commune de Villenoy. La fiche de servitude comprend les précautions à prendre aux abords de ces canalisations.

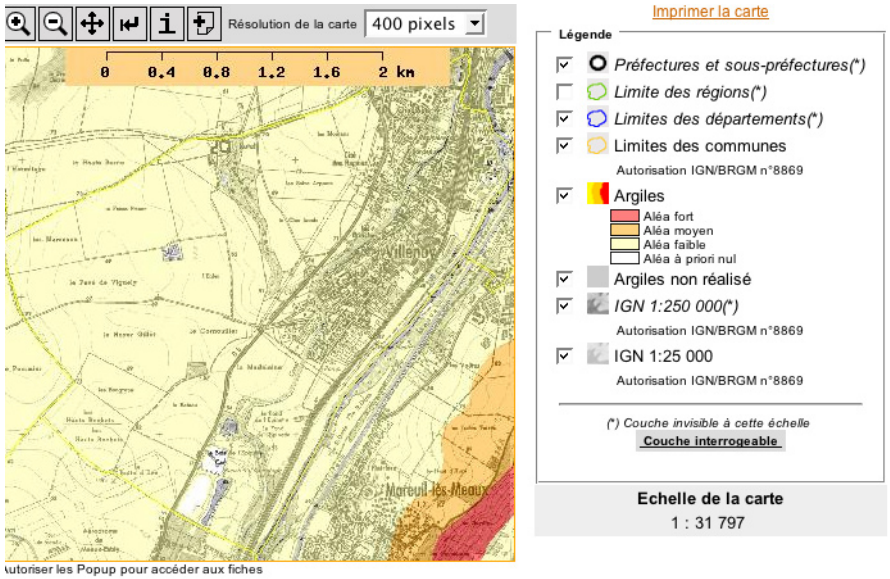
- Accidentologie

Entre 2005 et 2009, 15 accidents corporels dont 1 mortel ont été recensés à Villenoy et ont fait 24 victimes dont 1 tué (1 moto), 4 personnes blessées hospitalisées et 19 personnes blessées non hospitalisées. Parmi ces 24 victimes, 14 sont des automobilistes, 7 des usagers de deux-roues motorisées, 1 usager de bicyclette et 2 piétons. 75 % des accidents se sont produits en agglomération. Les voies les plus concernées sont la Rd 603 avec 5 accidents et la Rd 5 avec 6 accidents.

Nuisances

- Bruit

- Concernant le bruit aux abords des **infrastructures de transports terrestres** arrêté



préfectoral en date du 19 mai 1999, quatre axes font l'objet d'un classement sonore : la voie ferrée classée type 1, la Rd 5 voie de type 4, la Rn 3 et son prolongement avec la Rd 603 voies de type 2.

- Le **plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Meaux-Esbly** qui a pour but d'interdire ou de limiter les constructions autour des aéroports afin d'atténuer les nuisances sur les populations concernées. En réalité, les nuisances sonores sont assez réduites. Le territoire de Villenoy est concerné par la courbe C du Peb qui s'étend sur une partie des zones Ub situées au sud du bourg. Les restrictions de construction sont indiquées dans le règlement. Le plan d'exposition au bruit est annexé au présent dossier.
Des prescriptions applicables dans les secteurs concernés par les nuisances sonores figurent au règlement.

- Autres contraintes

Le territoire communal au sud est également concerné par des servitudes de dégagement aéronautique. La fiche de servitude comprend les prescriptions liées au dégagement aéronautique.
Il existe un projet de quadruplement de la ligne Sncf Paris-Strasbourg.

L'inventaires des sites industries et activités de services issu du site *Basias* figure sur la page ci-contre. Le site *Basol* ne recense aucun site pollué sur la commune de Villenoy.

3.4 – Synthèse du diagnostic, enjeux

3.4.1 – Synthèse

Villenoy est une petite commune très particulière.

- Située en campagne et aux franges de la région parisienne, elle présente un petit air campagnard tout en affichant un caractère urbain (doublement de la population en une quarantaine d'années, importance des infrastructures et des activités...) ; c'est une commune à la fois très *banlieue tranquille* (habitat pavillonnaire prédominant et forte présence végétale) et encore industrielle.

- Villenoy est une commune indépendante malgré la proximité de Meaux, le fait que les deux agglomérations sont contiguës et que le centre de Villenoy soit encore assez peu identifié. Cette hésitation entre ville, banlieue rurale et village paisible est aussi un des charmes de la commune. Villenoy est passé relativement récemment du statut de village ou bourg (la place Picard en était le cœur) à celui de petite ville.

- Villenoy est située dans la vallée de la Marne mais ignore cette dernière ; la Marne n'appartient pas à la ville : il y a seulement deux accès à la rivière, dont un piéton, et Villenoy n'a aucune liaison physique directe avec Mareuil-lès-Meaux son vis-à-vis sur l'autre rive de la Marne.

- Le territoire de Villenoy est au centre des différentes entités du site Natura 2000 des *boucles de la Marne* : la préservation des milieux naturels est une donnée importante prise en compte par le Plu.

- La commune est marquée par des coupures importantes : canal de l'Ourcq, voie ferrée, autoroute A140. Il n'existe que quelques points franchissant ces infrastructures, deux passages sur le canal de l'Ourcq, deux passages du chemin de fer (une passerelle piétonne en limite nord de la commune et un passage à niveau peu emprunté à l'est à l'extrémité de la rue de la Marne). Ce qui est un atout -une très bonne desserte routière, ferroviaire et fluviale-, se révèle aussi un handicap.

- Son territoire supporte des contraintes : inondabilité, présence de cavités souterraines,...

- Un passé industriel encore prégnant dans le paysage urbain et naturel, des secteurs désaffectés à reconvertir et requalifier (bassins de l'ancienne sucrerie notamment) et des zones d'activités déjà prévues au Pos à réaliser dans le cadre de l'intercommunalité.

Le développement urbain de Villenoy est ainsi contraint par ces données géographiques, morphologiques et historiques.
Mais ces aspects contradictoires et la relative hétérogénéité de son habitat peuvent en faire un bon territoire d'expérimentation et d'opérations pilotes en matière d'aménagement et de construction. C'est aussi un territoire qui doit, pour rester vivant, renouveler son tissu d'activités économiques en confortant les secteurs actuels, en reconvertissant certains secteurs désaffectés, en réalisant de nouveaux secteurs d'activés notamment en finalisant les secteurs d'activités intercommunaux prévus au Pos actuel et au cœur de la dynamique intercommunale.

3.4.2 – Enjeux

Au vu du diagnostic, les enjeux de la révision du Plu de Villenoy sont de :

- privilégier l'intercommunalité tout en affirmant l'identité de la commune ;

- privilégier un environnement social, urbain et environnemental en cohérence avec les objectifs de l'agenda 21 ;

- assurer une mixité sociale dans l'ensemble de l'agglomération ;

- assurer une croissance urbaine mesurée tout en préservant l'environnement biologique (prise en compte du site global Natura 2000 des boucles de la Marne) et mettant en valeur le patrimoine naturel, paysager et architectural.

QUATRIÈME PARTIE

Hypothèses et objectifs d'aménagement

C - TABLEAU DES SUPERFICIES ET RECEPTIVITES

Comparaison des surfaces des zones entre les différentes procédures de P.O.S.

zone	élaboration	1ere révision	2eme révision 2000
UA	5 ,5	14,64	14
UB	16,5	59,14	61,10
UCa	60	-	-
UCb	7,5	-	-
UCc	-	-	-
			-
UE	-	-	-
UH	-	4,4	-
UW	-	11	11
UX	-	34,95	33,4
UY	-	15	15
UZ	-	15,7	15,7
Zac du parc			1,6
NAa	1,8	-	-
NAb	2,8	-	-
NAc	2,5	-	-
NAd	4,5	-	-
I NA	-	2,85	
I NAa	-	-	-
I NAb	-	-	1
I NAc	-	-	3,5
II NA	-	4,7	4,57
III NA	-	5,8	
I NAX	-	9,71	7,6
II NAX	-	4	41,4
NAX	-	-	-
I NC	-	471,6	400,96
II NC	-	38	38
NDa	-	27	57,67
NDb			15
NDh	-	5,75	3,5
NDj	-	5,5	4,5
NDx	-	6	5,5
total		735	735

Extrait du Rapport de présentation du Pos actuel

Zones	Élaboration du Pos 1981	1re révision 1988	2e révision	Élaboration du Plu 2010
Zones urbaines	89,5	154,83	151,8	162,0
Zones à urbaniser à dominante d'habitat NA ou AU	11,6	13,35	9,07	4,2
Total zones urbaines et à urbaniser	**101,1**	**168,18**	**160,87**	**166,2**
Zones à urbaniser à dominante d'actvités NAx ou AUx	-	13,71	49,0	75,0
Total zones urbaines et à urbaniser	**101,1**	**181,89**	**209,87**	**241,2**

On constate que la consommation d'espaces au profit de zones urbanisées ou urbanisables à dominante d'habitat n'a pas augmenté de 1988 à 2010 ; ce qui est d'autant plus remarquable que l'augmentation de population de 1990 (2719 habitants) à 2007 (4039 habitants) a été importante.

La consommation d'espaces au profit de zones d'activités a, de 1988 à 2010, augmenté d'une soixantaine d'hectares, ce qui correspond pour une très grande partie au parc d'activités du pays de Meaux, projet inscrit dans le Sdrif.

4.1 – Le projet de la commune : explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables

4.1.1 – Principes généraux d'aménagement et de développement durables

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durable sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain. Les choix exprimés par le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de protection de l'environnement de niveau international, communautaire ou national (stratégie nationale de développement durable) se justifient par :

Une prise en compte des objectifs de protection de l'environnement de niveau international, communautaire ou national (stratégie nationale de développement durable) :

Le Plu de Villenoy s'inscrit dans ces objectifs globaux de développement durable : il s'inscrit dans les perspectives nationales de développement durable du territoire et d'évolution de la région parisienne en étant compatible avec les orientations du Sdrif, et localement, avec les orientations du schéma directeur du pays de Meaux (aujourd'hui caduc).

Le Plu de Villenoy s'inscrit réellement dans une démarche de développement durable en conjuguant respect de l'environnement (préservation des espaces naturels et agricoles), développement économique (parc d'activités du pays de Meaux indispensable à la vie économique locale) et développement social (construction de logements et réalisation d'équipements visant à améliorer la mixité sociale et la vie des citoyens)

Une compatibilité avec les schémas directeurs

Le Plu doit être compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France applicable aujourd'hui, soit le Sdrif de 1994.

D'après le «porté à la connaissance», l'évaluation du développement de l'urbanisation doit se faire en prenant l'année 1990 comme année de référence. Il faut faire le bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation depuis 1990 et déduire les potentialités restantes.

La possibilité d'extension entre 1990 et 2015 établie par rapport aux dispositions du

Sdrif et du schéma directeur local était de 105 hectares dont 99 d'activités.
Le schéma directeur avait mesuré une consommation entre 1990 et 1999 de 7,7 hectares pour la commune. L'objectif de population du schéma directeur prévoyait 3500 habitants à l'horizon 2015, le recensement de 1999 en comptabilisait 3576 et le recensement de 2007 en compte 4039.
La consommation depuis les années quatre-vingts d'espaces naturels et agricoles au profit d'espaces urbanisés est résumée dans les tableaux présenté page 50.

Le Plu doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de eaux du bassin Seine-Normandie de 2009.
Le Plu répond aux défis suivants :

. Diminuer ou réduire les pollutions des milieux : toutes les zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat sont reliées au réseau collectif d'assainissement. Les zones à urbaniser du Parc d'activités du pays de Meaux feront l'objet d'aménagement spécifiques : création de réseaux d'assainissement des eaux usées, «création de larges emprises paysagères, utilisées pour la mise en œuvre de techniques alternatives d'assainissement des eaux pluviales, pour permettre de réguler les débits d'eau pluviale avant rejet dans le Ru du Rutel.» (extrait du dossier de création du parc d'activités)

. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides : les milieux humides existant sur le territoire font l'objet d'un classement en zone naturelle.

. Limiter et prévenir le risque d'inondation : le règlement prend en compte ce risque et rappelle que les zones concernées sont soumises aux prescriptions du Ppri.

Le Plu doit être compatible avec le plan de prévention des risques inondation lié au débordement de la Marne .

. Le plan de prévention du risque inondation figure au plan des servitudes d'utilité publique inclus dans le présent dossier ; le règlement prend en compte ce risque et rappelle que les zones concernées sont soumises aux prescriptions du Ppri et le tracé des limites des zones soumises au risque d'inondation figure sur le document graphique du règlement.

Le Plu doit être compatible avec la stratégie nationale de développement durable 2009 - 2013 :

. Le Plu de Villenoy s'inscrit réellement dans une démarche de développement durable en conjuguant respect de l'environnement (préservation des espaces naturels et agricoles), développement économique (parc d'activités du pays de Meaux indispensable à la vie économique locale) et développement social (construction de logements et réalisation d'équipements visant à améliorer la mixité sociale et la vie des citoyens).

. Le Plu prévoit un développement urbain modéré : le seul développement important concerne le parc d'activités du pays de Meaux, projet validé par le Sdrif et le schéma directeur du Pays de Meaux (aujourd'hui caduc).

. Le Plu préserve l'environnement et le paysage et son règlement prend en compte les constructions basse consommation d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable s'inscrivant ainsi dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Un développement urbain modéré

La commune de Villenoy envisage une croissance urbaine modérée axée essentiellement sur le renouvellement urbain.

Du renouvellement urbain sur des terrains potentiellement constructibles

La structure urbaine de Villenoy recèle peu de terrains non bâtis potentiellement constructibles. Le foncier disponible pour du renouvellement urbain est constitué du domaine du baron Pelet et de l'ancienne sucrerie et de quelques terrains non construits ou pouvant faire l'objet de réaffectation.

- le domaine du Baron Pelet et de l'ancienne sucrerie : sont prévus une future zone artisanale d'une cinquantaine de lots et un petit secteur à dominante d'habitat le long de la rue Aristide-Briand ;
- le site *Corai*, rue de la Chaussée de Paris ;
- le secteur Saint-Sulpice, rue Aristide-Briand ;
- le secteur de la Maillette ;
- et , hors agglomération, les bassins de la sucrerie à reconvertir.

L'urbanisation de l'essentiel des zones classées comme urbanisables au Pos actuel et non consommées

Certaines zones classées comme à urbaniser dans le Pos actuel n'ont pas été consommées.-Les zones que la commune souhaite maintenir comme à urbaniser sont :

- la zone II NA rue Sadi-Carnot : c'est un secteur d'urbanisation prioritaire ;
- les zones I NAX d1 et d2, parc d'activités intercommunal du pays de Meaux : cette zone de vaste superficie est prévue au schéma directeur de Meaux.
- La zone II NA rue des Closeaux, secteur de la Madelaine, n'est maintenue à urbaniser que pour une petite partie le long de la rue.

Ne sont pas maintenues à urbaniser :

- la zone II NA au nord du territoire le long de la Rd 5, classée en zone à dominante d'équipements
- la zone INAc des Larris car sa situation -accès difficile et dangereux à partir de la Rd 5,- et sa configuration -terrain fortement en pente et présence d'une importante végétation- empêchent son urbanisation

Un développement de l'activité économique important

La commune envisage un fort développement de l'activité sur son territoire :

- réalisation de parc d'activités dans le cadre de l'intercommunalité,
- renouvellement urbain d'une partie du site de l'ancienne sucrerie à proximité immédiate du centre ville : réalisation de la zone artisanale Jean-Pierre Plicque ;

Il s'agit d'offrir du travail aux habitants de Villenoy, et, de ce fait, de contribuer à limiter les déplacements urbains.

La stratégie communale au regard de l'environnement et les objectifs de protection de l'environnement : la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du paysage

La commune souhaite :

- préserver la zone d'intérêt paysager du schéma directeur de Meaux située au sud du territoire et, dans la continuité de cette zone, requalifier le site des anciens bassins de la sucrerie après exploitation, prenant ainsi en compte la proximité du site Natura 2000 ;
- reconquérir les berges de la Marne ;
- préserver et renforcer « l'arc vert » en centre ville ;
- créer un parc paysager et un espace de loisirs autour de l'eau entre les secteurs habités et la ligne de chemin de fer ;
- créer des jardins familiaux ;
- traiter l'entrée sud de ville ainsi que la façade urbaine de la rue de la Chaussée-de-Paris.

4.1.2 – Les perspectives démographiques

La commune souhaite croître d'environ 1,5 % par an dans les dix prochaines années en tenant compte de ce qu'il est convenu d'appeler le « renouvellement urbain ». Villenoy compte aujourd'hui 4039 habitants et envisage d'atteindre 4700 habitants d'ici une dizaine d'années.

Le point mort démographique

C'est le taux de construction nécessaire au maintien du nombre d'habitants actuel. Le « point mort » se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

	1999	2007	de 1999 à 2007
Population totale	3541	4039	+ 498
Taille des ménages	2,68	2,55	- 0,13
Nombre de résidences principales	1297	1512	+ 215
Population des résidences principales	3481	3864	+ 278

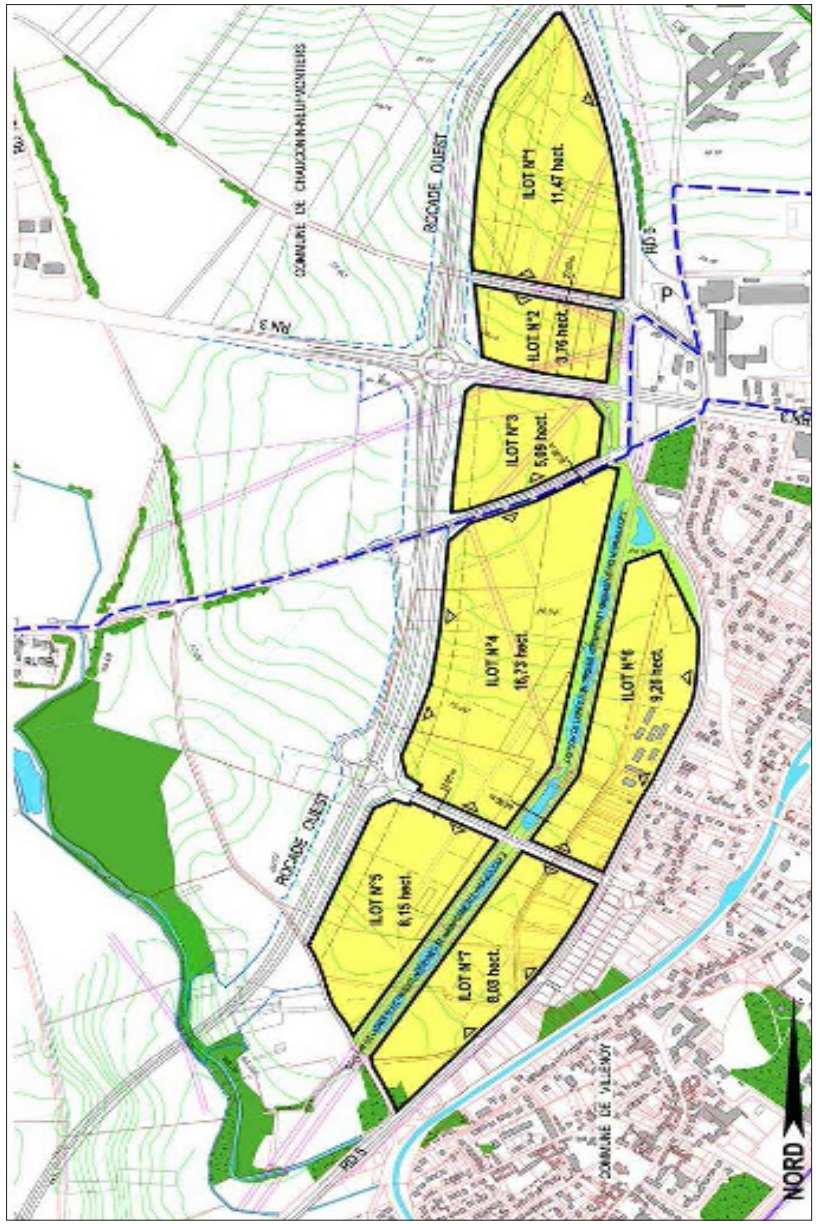
La réalisation de 215 résidences principales de 1999 à 2007 a entraîné une augmentation de 278 personnes. Si la taille des ménages s'était maintenue en 2007 à 2,68, la population totale des résidences principales aurait été de 4052 habitants, soit une différence de 302 habitants (4052 - 3864 = 188) correspondant à environ 70 ménages. Sur les 215 résidences principales supplémentaires, 70 ont ainsi contribué au desserrement des ménages,… ce qui correspond au point mort.

À Villenoy, le maintien du «point mort» nécessite ainsi la construction d'environ 8 logements par an, soit **environ 80 logements en dix ans.**

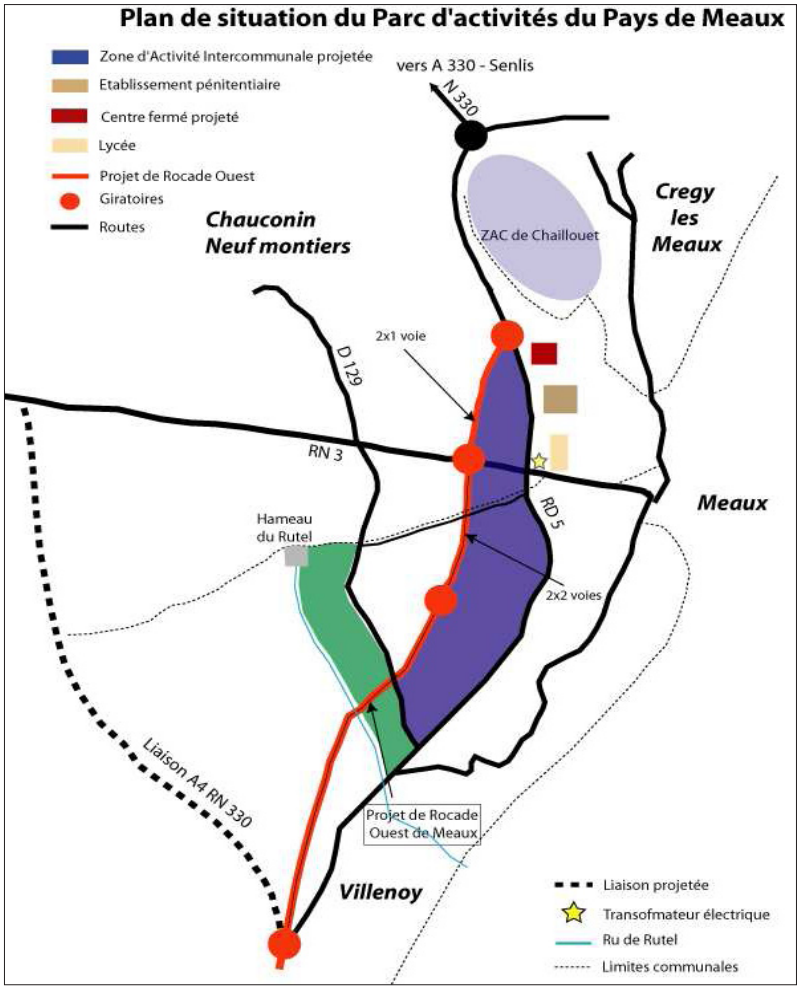
L'augmentation voulue par la commune est d'environ 650 nouveaux habitants soit environ 255 ménages de 2,55 personnes par ménage correspond à **environ 255 logements en dix ans**.

C'est donc environ **335 logements dans les dix ans** à venir qu'il est nécessaire de trouver, cent pour assurer le point mort démographique et deux cent cinquante cinq pour atteindre les objectifs démographiques fixés par la commune.

On peut estimer trouver environ 80 à 90 logements dans le tissu bâti existant, par la construction, la rénovation, la réhabilitation ou le changement de destination. Certains secteurs peuvent faire l'objet d'opération de renouvellement urbain comme le secteur



Extrait du dossier de création de ZAC, rapport de présentation
programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone



Extrait du dossier de création de ZAC, rapport de présentation,
périmètre de l'opération

de l'ancienne entreprise *Corai* rue de Paris ou le secteur situé au nord de la zone artisanale Plicque rue Aristide-Briand …
Il reste ainsi environ 250 logements à trouver pour atteindre les objectifs démographiques visés. Cette augmentation comprend aussi le maintien du «**point mort**».

Renouvellement et développement urbain
On considère qu'on peut réaliser en moyenne une cinquantaine de logements par hectare, soit 200 m² par logement, espaces publics compris ; c'est donc **environ 5 hectares qu'il faut ouvrir à l'urbanisation**.

Mais il faut, pour tenir compte de la rétention foncière (tous les propriétaires ne seront pas vendeurs) et de régulation de l'offre et de la demande (offrir suffisamment de terrains à bâtir pour ne pas faire flamber les prix), rendre constructible un peu plus de terrains ou offrir plus de logements que nécessaire.
La commune de Villenoy répond à ce besoin de logements **en privilégiant le renouvellement urbain et la densification du centre ville** : celui-ci est étendu de façon à autoriser une densité de logements plus importante que ce qu'autorisait le Pos.

4.1.3 – Les perspectives économiques

Le développement économique de Villenoy s'organise autour de plusieurs pôles en confortant les zones d'activités existantes -secteurs industriels et artisanaux historiques- et en permettant la réalisation de nouveaux pôles :
- la zone artisanale de la sucrerie, zone artisanale *Jean-Pierre-Plicque,* secteur classé en Uzb au Plu
- et la zone d'activités intercommunale, le *parc d'activités du pays de Meaux*. Cette zone est prévue au schéma directeur de Meaux. Elle est découpée en :
    - un secteur 1AUx2 de logistique et d'entrepôts ;
    - un secteur 1AUx1 artisanal destiné aux Pme/Pmi ;
    - une zone 2AUx d'urbanisation à long terme.

La réalisation de ce parc d'activités du pays de Meaux aura d'importantes répercussions sur l'emploi : quelque trois mille emplois sont attendus sur l'ensemble du parc.
La création du parc d'activités du pays de Meaux se justifie car cette création s'inscrit dans les objectifs du Sdrif : il s'agit de conforter le rôle de « pôle économique fort, identifiable et attractif » du pays de Meaux.. Ce parc est un outil majeur de la politique économique du pays de Meaux avec l'implantation de commerces, d'activités logistiques et artisanales et la réalisation de l'institut des Métiers et de l'Artisanat.
Le parc accueillera des entreprises diversifiées : commerces, bureaux/logistique, Pme, Pmi et activités artisanales (voir cartes ci-après). L'implantation des activités est programmée par lots. La zone AUX1 correspond aux lots 4 et 5 et comprend les commerces, bureaux,-pôles de vie-service et logistique. La zone 1AUx2 correspond aux lots 6 et 7 et comprend les activités artisanales, Pme et Pmi. L'îlot 3 accueillera le projet d'institut des métiers et de l'artisanat.
- La reconversion industrielle des anciens bassins de la sucrerie, secteur aujourd'hui désaffecté, offrira à terme des conditions meilleures pour l'avifaune en particulier.

4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée

Les tableaux ci-dessous ont pour objectif d'expliciter les potentialités d'aménagement des différents secteurs. Il est à noter que les nombres de logements indiqués sont purement indicatifs et les superficies indiquées sont surestimées : en effet le calcul prend en compte la moitié de la superficie des voies au droit du secteur.

Développement urbain destiné à l'habitat

Le développement urbain prévu par la commune de Villenoy est inscrit dans les limites du tracé du Pos actuel.
Secteur de renouvellement urbain et de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat

	surface	nombre de logements potentiels
1 - Secteur 1AUa Sadi-Carnot	1,5 ha	60
2 - Secteur 1AUb Sadi-Carnot	1,1 ha	15
5 - Zone 1AU rue Aristide-Briand nord	0,2 ha	50
Total	**2,8 ha**	**125 logements**

Secteur de développement urbain à long terme à dominante d'habitat,
Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du Plu.

	surface	nombre de logements potentiels
1 - Secteur de la Madelaine	0,5 ha	-
2 - Zone 1AU Saint-Sulpice	0,9 ha	-
Total	**1,4 ha**	**-**

Développement urbain destiné aux activités

Secteurs de développement urbain à vocation d'activités

	surface
Parc d'activités du pays de Meaux 1AUx1 logistique et entrepôts	32,6 ha
1AUx2 artisanal Pme/Pmi	21,3 ha
2AUx	21,1 ha

Comparatif des superficies des zones du Plu

Zones urbaines	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones urbaines
Ua	22,3	3,03%	9,25%
Ub	54,8	7,44%	22,54%
Ue	12,7	1,72%	5,27%
Uea	3,3	0,45%	1,37%
Uz	33,8	4,59%	14,01%
Uza	11,2	1,52%	4,64%
Uzb	3,8	0,52%	1,58%
Uzc	16,0	2,17%	6,63%
Uzd	4,1	0,56%	1,70%
Sous-total	**162,0**	**21,98%**	**67,16%**

Zones à urbaniser	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire	% par rapport au total des zones à urbaniser
1AU	2,8	0,38%	1,16%
1AUx1	32,6	4,42%	13,52%
1AUx2	21,3	2,89%	8,83%
2AU	1,4	0,19%	0,58%
2AUx	21,1	2,86%	8,75%
Sous-total	**79,4**	**10,75%**	**32,84%**

Zones agricole et naturelle	superficie (ha)	% par rapport à la totalité du territoire
A	341	46,27%
N	89,1	12,09%
Nj	6,0	0,81%
Nl	19,1	2,59%
Nz	40,6	5,51%
Superficie totale de la commune	**737**	**100,00%**
dont zones urbaines et à urbaniser	241,2	32,73%

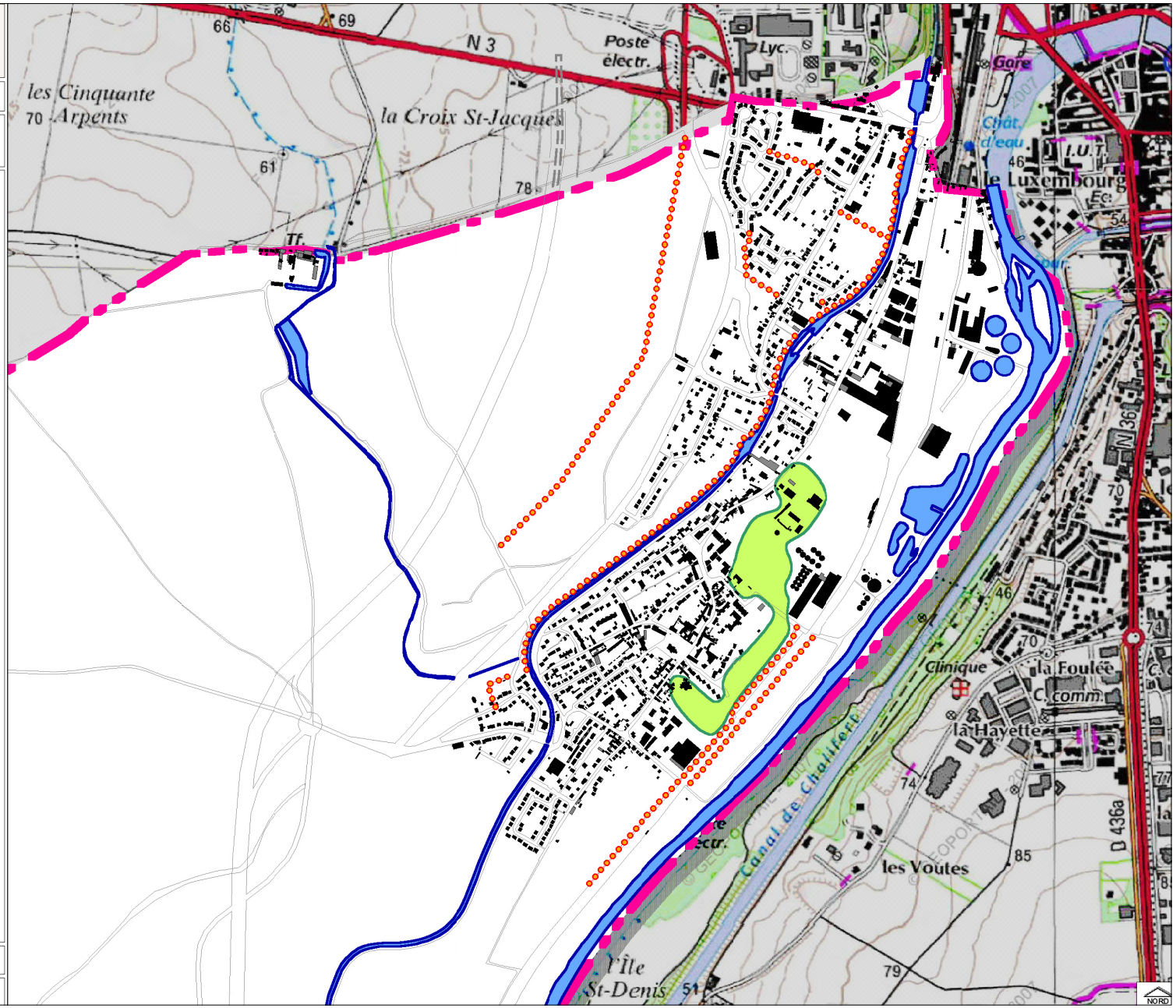
commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)

Révision du plan local d'urbanisme

Liaisons douces

Légende :

- Limites communales
- Chemins
- cheminements piétonniers à terme
- arc vert



3 janvier 2012

Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 06 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

4.1.5 – La politique d'équipement

La politique d'équipement de la commune consiste à :
- conforter et développer les équipements exista : aire de sports (emplacement 9), aire de sports, loisirs et de détente (emplacement 6),
- créer un espace de loisirs lié à l'eau en bordure de Marne (emplacement 4) de façon à mettre en valeur les berges de la rivière tout en offrant des activités de détente à la population,
- améliorer la circulation et le stationnement en ville (emplacement 5),
- développer le réseau de liaisons douces (emplacements 1, 2, 6, 7 et 9) de façon à permettre aux piétons de traverser la ville et à relier les différents équipements entre eux.

Ce réseau de liaisons douces est constitué :
- de la promenade le long du canal de l'Ourcq,
- des chemins prévus le long du chemin de fer,
- de la liaison piétonne et cycliste utilisant la coulée verte traversant le parc d'activités du Pays de Meaux,
- des liaisons piétonnes traversant les parcs, jardins et espaces paysagers constituant l'« arc vert »,
- et des sentes piétonnes reliant différents quartiers de la ville : sente reliant la rue Marie-Curie au canal de l'Ourcq, sente longeant l'ancienne usine Corai et reliant la rue Pierre-Mendès-France à la rue des Sorniers, sente reliant la rue Sadi-Carnot à la villa des Iris, sente reliant la rue Pierre-Mendès-France, sente reliant la rue de Chauconin à la rue du Moulin-à-Vent.

Cette politique s'appuie entre autre sur les emplacements réservés suivants dont le bénéficiaire est la commune :
emplacement réservé 1 : chemin le long du canal de l'Ourcq (partie nord)
emplacement réservé 2 : chemin le long du canal de l'Ourcq (partie centrale)
emplacement réservé 3 : espace de loisirs autour de l'eau
emplacement réservé 4 : élargissement rue de la Marne
emplacement réservé 5 : équipements publics
emplacement réservé 6 : chemin le long du chemin de fer
emplacement réservé 7 :liaison piétonne
emplacement réservé 8 : équipements publics
emplacement réservé 9 : chemin le long du canal de l'Ourcq (partie sud)

4.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », une zone agricole désignée par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N ».

Définition des zones au regard des articles R 123-5 et suivants du code de l'urbanisme :

«zones U» : Art. R. 123-5. – « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

«zones AU» : Art. R. 123-6. – « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

*«zones A» : Art. *R. 123-7. – « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

*«zones N» : Art. *R. 123-8. – « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

« En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Le territoire communal de Villenoy est ainsi couvert par :

- les **zones urbaines** ou U que sont les zones Ua, Ub, Ue et Uz.
la zone Ua zone d'habitat ancien,
la zone Ub zone d'extension urbaine récente,
la zone Ue zone à dominante d'équipements et son secteur Uea d'équipements sociaux,
la zone Uz zone à dominante d'activités et ses secteurs Uza secteur de l'aérodrome, Uzb secteur artisanal de l'ancienne sucrerie, Uzc secteur du canal et Uzd secteur de l'ancienne union commerciale,

- les **zones à urbaniser** ou 1AU, décomposées en zone 1AU d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat, en 1AUx1 ; secteur d'urbanisation à court terme d'activités artisanales destiné aux Pme/Pmi ; en 1AUx2 secteur d'urbanisation à court terme de logistique et d'entrepôts ; en 2AU zone d'urbanisation future à terme et 2AUx secteur d'urbanisation à terme à dominante d'activités.
Les zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement.

- la **zone agricole** ou A, zone d'activités agricoles.

- la **zone naturelle** ou N, zone de protection du paysage, le secteur Nj secteur de jardins, le secteur Nl secteur de loisirs et le secteur Nz de requalification des bassins de l'ancienne sucrerie.

4.2.2 – Évolution du document d'urbanisme, du plan d'occupation des sols au plan local d'urbanisme

Découpage du territoire en zones : comparaison entre le zonage du Pos actuel et celui du projet de Plu et justification des projets communaux

- La **zone UA du Pos**, centre de l'agglomération devient la zone Ua du Plu largement augmentée à proximité immédiate du centre ville et au niveau de la route de Paris.

- La **zone UB du Pos**, zone périphérique mixte, devient la zone Ub du Plu diminuée de quelques secteurs N de parcs et jardins et augmentée de la partie de la zone 1NAC des Brinches dont l'urbanisation a été réalisée.

- La **zone UX du Pos**, zone d'activité existante, devient la zone Uz du Plu.

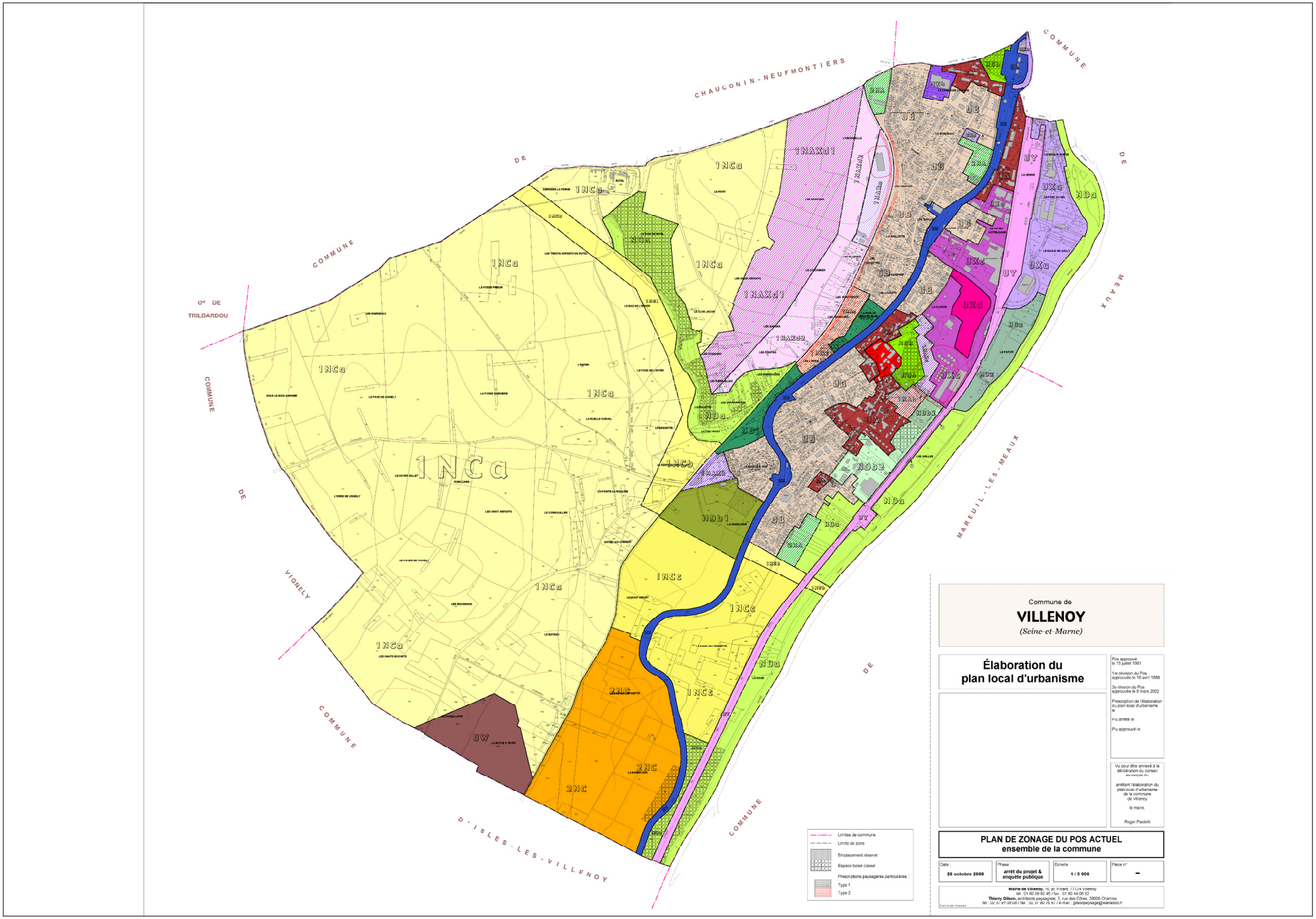
- Le secteur UXa du Pos, entre Marne et voie ferrée et ponctuellement rue Sadi-Carnot, correspondant à un secteur d'activités et de grands équipements, se fond dans la zone Uz du Plu.
- Le secteur UXb du Pos, secteur d'activités face à la route nationale 3, correspondant essentiellement au site de l'entreprise *Corai*, est classé en secteur Ua au Plu.
- Le secteur UXc, entre la voie ferrée et la rue Aristide-Briand, correspondant au tissu industriel le plus ancien de la commune, est réparti entre plusieurs secteurs du Plu :
  - secteur Uzd correspondant au site anciennement l'*Union Commerciale* et société Damiens ;
  - zone Ue à dominante d'équipements correspondant à une partie du domaine de l'ancienne sucrerie ;
  - zone Ub pour une toute petite partie destinée à de l'habitat. Il s'agit de concrétiser le repérage au titre de la loi paysage en mettant en zone naturelle les domaines suivants (bâti de qualité et accompagnement paysager) : future maison des cérémonies et son parc, demeure du baron Pelet et son parc, parcelles 390 et 396 (rue Bouchard), sur la parcelle 1426 et enfin sur la 2049 (50 rue A. Briand).
- Le secteur UXd du Pos, zone artisanale Jean-Pierre-Plicque, devient le secteur Uzb du Plu.

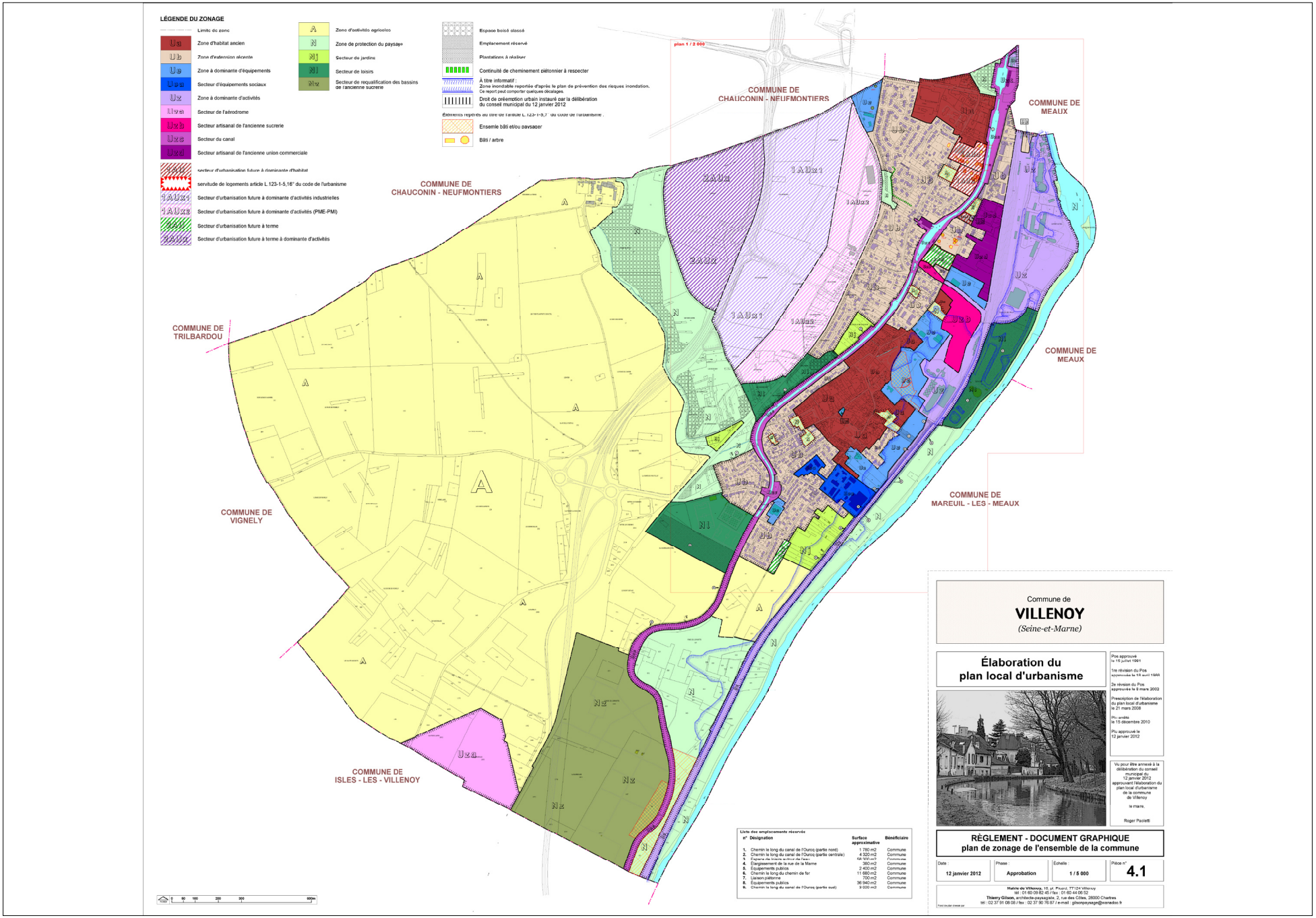
- La **zone UY du Pos** correspondant à l'emprise de la voie Sncf se fond dans le Plu dans la zone Uz au nord et dans la zone naturelle au sud.

- La **zone UZ du Pos** correspondant à l'emprise du canal de l'Ourcq devient le secteur Uzc du Plu.

- La **zone UW du Pos** correspondant à l'emprise de l'aérodrome de Meaux-Esbly devient le secteur Uza du Plu.

- La **zone INA du Pos,** zone d'urbanisation future soumise à conditions, était répartie en deux secteurs.
- Le secteur INAb correspondant à un programme d'aménagement d'ensemble rue Thiers en centre ancien a été réalisé et est réparti en la zone Ub du Plu pour la partie urbaine et en zone N du Plu pour la partie naturelle.
- Le secteur INAC des Brinches a été en partie réalisé ; la partie urbanisée est classée en zone Ub du Plu. Le reste du secteur, secteur des Larris, est classé en zone naturelle N car c'est un secteur qui présente de nombreuses contraintes : débouché impossible sur la Rd 5 pour cause de sécurité routière -la circulation déjà importante devrait encore croître avec la réalisation du parc d'activités du Pays de Meaux-, forte pente, présence de boisements à conserver en bordure du canal de l'Ourcq, manque de réseaux, intérêt naturel du site. Ce secteur n'est donc plus classée urbanisable au Plu.


CHAUCONIN-NEUFMONTIERS
COMMUNE DE TRILBARDOU
COMMUNE DE VIGNELY
COMMUNE D'ISLES-LES-VILLENOY
COMMUNE DE MAREUIL-LES-MEAUX
1NCa
2NC
UW
UB
UY
UXc
UXd
NDa
NDb1
NDb2
1NAXd1
1NAXd2
Commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)
Élaboration du plan local d'urbanisme
PLAN DE ZONAGE DU POS ACTUEL
ensemble de la commune
Limites de commune
Limite de zone
Emplacement réservé
Espace boisé classé
Prescriptions paysagères particulières :
Type 1
Type 2


LÉGENDE DU ZONAGE
Limite de zone
Ua Zone d'habitat ancien
Ub Zone d'extension récente
Ue Zone à dominante d'équipements
Ues Secteur d'équipements sociaux
Uz Zone à dominante d'activités
Uza Secteur de l'aérodrome
Uzb Secteur artisanal de l'ancienne sucrerie
Uzc Secteur du canal
Uzd Secteur artisanal de l'ancienne union commerciale
secteur d'urbanisation future à dominante d'habitat
servitude de logements article L.123-1-5,16° du code de l'urbanisme
1AUx1 Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles
1AUx2 Secteur d'urbanisation future à dominante d'activités (PME-PMI)
Secteur d'urbanisation future à terme
2AUx Secteur d'urbanisation future à terme à dominante d'activités
A Zone d'activités agricoles
N Zone de protection du paysage
Nj Secteur de jardins
Nl Secteur de loisirs
Nz Secteur de requalification des bassins de l'ancienne sucrerie
Espace boisé classé
Emplacement réservé
Plantations à réaliser
Continuité de cheminement piétonnier à respecter
A titre informatif :
Zone inondable reportée d'après le plan de prévention des risques inondation. Ce report peut comporter quelques décalages.
Droit de préemption urbain instauré par la délibération du conseil municipal du 12 janvier 2012
Éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme :
Ensemble bâti et/ou paysager
Bâti / arbre
plan 1 / 2 000
COMMUNE DE CHAUCONIN - NEUFMONTIERS
COMMUNE DE MEAUX
COMMUNE DE TRILBARDOU
COMMUNE DE VIGNELY
COMMUNE DE MAREUIL - LES - MEAUX
COMMUNE DE ISLES - LES - VILLENOY
0 50 100 200 300 600m
Liste des emplacements réservés
n° Désignation
Surface approximative
Bénéficiaire
1. Chemin le long du canal de l'Ourcq (partie nord) 1 780 m2 Commune
2. Chemin le long du canal de l'Ourcq (partie centrale) 4 320 m2 Commune
3. Espace de loisirs autour de l'eau 48 100 m2 Commune
4. Elargissement de la rue de la Marne 360 m2 Commune
5. Equipements publics 2 400 m2 Commune
6. Chemin le long du chemin de fer 11 660 m2 Commune
7. Liaison piétonne 700 m2 Commune
8. Equipements publics 36 940 m2 Commune
9. Chemin le long du canal de l'Ourcq (partie sud) 3 020 m2 Commune
Commune de
VILLENOY
(Seine-et-Marne)
Élaboration du plan local d'urbanisme
Pos approuvé le 15 juillet 1991
1re révision du Pos approuvée le 18 avril 1998
2e révision du Pos approuvée le 6 mars 2002
Prescription de l'élaboration du plan local d'urbanisme le 21 mars 2008
Plu arrêté le 15 décembre 2010
Plu approuvé le 12 janvier 2012
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du : 12 janvier 2012 approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Villenoy
le maire,
Roger Paoletti
RÈGLEMENT - DOCUMENT GRAPHIQUE
plan de zonage de l'ensemble de la commune
Date 12 janvier 2012
Phase : Approbation
Echelle : 1 / 5 000
Pièce n° 4.1
Mairie de Villenoy, 10, pl. Picard, 77124 Villenoy
tél : 01 60 09 82 45 / fax : 01 60 44 06 52
Thierry Gilson, architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres
tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 67 / e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

- La **zone IINA du Pos** au nord entre la Rd 5 et la rue des Raguins est classée en zone Ue : son urbanisation n'est plus d'actualité.
La zone IINA du Pos rue Sadi-Carnot est classée en zones 1AUa et 1AUb du Plu car elle est destinée à être urbanisée à court terme et correspond à la Zac Sadi-Canot.
La zone IINA du Pos située au sud à la Madelaine est réduite et classée en zone 2AU au Plu.

La **zone NAX du Pos** d'urbanisation future à usage d'activités est répartie en plusieurs secteurs.
- Le secteur INAXa des Raguins est intégrée au secteur 1AUx1 du Plu
- Le secteur INAXb du Moulin-à-Vent, contraintes de bruit de l'aérodrome
- Le secteur INAXc correspondant aux terrains proches de la sucrerie est inclus dans la zone Ue du Plu à dominante d'équipements.
- Le secteur INAXd correspondant à la Zac du parc d'activités du pays de Meaux comprenait 2 secteurs :
    - Le secteur INAXd1 destiné à l'industrie et à la logistique sur de grandes emprises devient le secteur 1AUx1 du Plu, secteur de logistique et d'entrepôts.
    - le secteur INAXd2 destiné à l'artisanat ou Pme-Pmi devient le secteur1AUx21 du Plu, secteur artisanal destiné aux Pme/Pmi.

La **zone naturelle agricole NC du Pos** comprenait plusieurs secteurs
- le secteur 1NCa de protection absolue des terres admettant les constructions à usage agricole devient pour l'essentiel la zone agricole A du Plu ; la partie nord entre le bois de Rutel et le parc d'activités de Meaux est classée en 2AUx, zone d'urbanisation future intercommunale à vocation d'activités.
- le secteur 1NCb admettant la construction de pylônes de lignes électriques est intégré à la zone agricole A du Plu ;
- le secteur 1NCc recensé comme « zone d'intérêt paysager » au schéma directeur de la région de Meaux admettant les constructions à usage agricole si respect du site et les aménagements légers de sports et de loisirs est classés en zone agricole dans sa partie ouest et en zone naturelle dans sa partie est pour protéger la diversité biologique et faire le lien avec la zone de protection spéciale située à Isles-lès-Villenoy ; en tout état de cause, il ne paraît pas utile d'y laisser la possibilité de construction de bâtiment à usage agricole.

La **zone 2 NC de carrières du Pos** est classée en secteur **Nz de reconversion des bassins de l'ancienne sucrerie** : projet industriel avec à terme une requalification du secteur en espace naturel qui a fait l'objet d'une étude écologique dont des éléments sont repris ci-dessous.
La requalification de ces bassins s'avère indispensable.

- Pour des raisons de **sécurité** : cette friche est un terrain accidenté supportant des dépôts variés (restes de construction et matériaux hétéroclites, morceaux de béton, ferrailles...) et comportant de nombreuses cavités (risques d'accidents possibles). Le Plu doit assurer la sécurité des personnes, des biens, et de l'environnement en permettant la réhabilitation de cette zone.
- Pour des raisons de **paysage** : la qualité paysagère intrinsèque des lieux est plus que médiocre. Le site lui-même est chahuté et traversé par la nouvelle autoroute A140. Cette dernière constite une véritable coupure. Des aménagements ont été réalisés en bordure de voie : bassins de rétention, plantations...
- Au niveau **environnemental**, le site comprend une végétation non diversifiée de friche de reconquête. Il s'agit d'une végétation rudérale et anthropique à priori peu intéressante composée d'espèces invasives comme le buddleia et le robinier faux-acacia.
La zone **naturelle ou à forte valeur paysagère ND du Pos** comportait plusieurs secteurs :
- le secteur NDa le long de la Marne et des coteaux, de protection absolue de l'environnement est classé pour sa partie principale le long de la Marne en zone naturelle N ; la partie située entre la rue des Closeaux et la voie ferrée est classée en secteur Nj, secteur de jardins.
- le secteur NDb incluant des équipements collectifs dans un environnement paysager est classé en secteur Nl ;
- le secteur NDh correspondant à la partie des parcs d'Orgemont et de la Cloche est classé en zone naturelle ;
- le secteur NDj de jardins familiaux est classé dans sa partie nord (hormis l'espace en espaces boisés classés) en secteur Nj secteur naturel de jardins. La partie sud est classée pour partie en secteur naturel de loisirs et pour partie en zone naturelle.

Le classement en zone naturelle ; secteur Nl, des terrains situés le long du canal entre la Rd 5 et le canal se justifie car ces terrains sont support d'une biodiversité intéressante. Il y a été repéré la présence d'espèces protégées : héron cendré, grand cormoran, perce-neige... La végétation est assez banale (érable faux-platane, orme, noisetier, frêne...) mais l'ensemble constitue un trait d'union entre les espaces protégés situés au sud (hors commune sur le territoire d'Isles-lès-Villenoy où existe un site Natura 2000 en zone de protection spéciale), les jardins du centre ville, les espaces liés au canal, la vallée du ru de Rutel et les boisements qui lui sont liés.
- le secteur NDx correspondant aux équipements et installations lié au traitement des eaux est classé au Plu en secteur Nl secteur naturel de loisirs.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés sont conservés dans la vallée du Rutel.
Ils sont en revanche supprimés dans la zone Ndh du parc du domaine du baron Pelet et dans la partie sud du territoire. Un repérage au titre de l'article L. 123-1-5, 7° permettra

une préservation plus adaptée de la végétation du domaine du baron Pelet.
Au sud du territoire la seule trame « espace boisé classé » ne permet pas de prendre en compte la richesse floristique de ce secteur, le boisement n'étant pas forcément la formation végétale la plus intéressante. Un repérage au titre de la loi paysage permet de faire des coupes de qualité (préserver les grands sujets ou au contraire les jeunes cépées, préserver telle espèce...), et aussi de réaliser des travaux éventuels liés au canal.

Les emplacements réservés

Ils ont été actualisés pour prendre en compte les acquisitions de la commune ou les nouveaux projets. Ainsi les emplacements réservés du Pos suivants sont supprimés car réalisés :
emplacements réservés 1 et 2 : emprise de l'A 140
emplacement réservé 4 : bois à proximité de la rue de la Chaussée-de-Paris
emplacement réservé 5 : chemin le long du canal de l'Ourcq et ouvrage hydraulique
emplacement réservé 7 : ancienne propriété du baron Pelet, future mairie.
emplacement réservé 9 : accès de la rue Sadi-Carnot à la promenade le long du canal de l'Ourcq.

Les emplacements réservés du Pos suivants sont conservés mais avec une superficie qui peut être différente :
emplacement réservé 3 : chemin le long du chemin de fer
emplacement réservé 6 : équipements publics pour la partie non acquise
emplacement réservé 10 : élargissement de la rue de la Marne
emplacement réservé 11 : équipements publics pour la partie non acquise

Les protections au titre de la loi paysage

Une des évolutions importantes entre le Pos et le Plu est notamment une meilleure prise en compte du paysage. Ainsi le Plu permet-il de repérer quelques-uns des éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables comme du bâti intéressant non protégé au titre des monuments historiques, des arbres isolés… Il s'agit à Villenoy des belles demeures et de leurs domaines, des arbres repérés dans la Zac Sadi-Carnot…

Les plantations à réaliser

Les plantations à réaliser prévues le long de la Rd 5 au Pos actuel sont conservées car elles tiennent compte de la sécurité des accès et traduisent le projet d'aménagement de cette voie en fonction de la Zac intercommunale, transformation de cette route en boulevard urbain.
Les plantations à réaliser à l'entrée sud-ouest de la ville entre le Rd 5 et la rue de Lagny ont pour objectif de requalifier cette entrée de ville.

4.2.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

- Justifications des différentes règles

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)
En Ua, Ub, Ue et 1AU, ces articles limitent principalement les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées. C'est le cas notamment des constructions à usage industriel ou agricole.
Dans Uzb et Uzd, les habitations sont interdites et soumises à conditions en Uz, Uza et Uzc, cela pour éviter les conflits d'usage et surtout ne pas entraver le développement des activités auxquelles la priorité est donnée
En zone agricole A ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol permettant la protection et la mise en valeur du potentiel agronomique.
En zone naturelle N, afin de préserver le paysage, les sites, les secteurs biologiques où trames verte et bleue sont prépondérantes, seule l'évolution du bâti existant y compris pour les exploitations agricoles est autorisée.

Sont en plus autorisées :
en secteur Nl les constructions liées à la spécificité du secteur.
en secteur Nz sont en plus autorisées les constructions et installations liées à la spécificité du secteur.

Dans chacune des zones concernées sont pris en compte:
- les éléments de patrimoine identifiés (article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification, interdiction de tout nouvel accès véhicule afin de respecter l'intégrité des parcs complétant les demeures) ;
- les nuisances sonores afin de préserver la tranquillité des riverains ;
- les contraintes liées à la zone inondable afin de préserver la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement : les prescriptions du Ppri sont intégrées au règlement ;
- les servitudes que constituent les plantations à réaliser.

L'article 3 (desserte par les voies)
Cet article est réglementé dans toutes les zones et les accès nouveaux interdits sur la route départementale n° 5 pour des raisons de sécurité routière.
En zone 1AUx l'article est détaillé de façon à être cohérent avec le règlement du parc d'activités du Pays de Meaux.

L'article 4 (desserte par les réseaux)
Dans toutes les zones urbaines, dans les zones à urbaniser et en zone naturelle, il est précisé que, pour tenir compte de l'environnement, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, et que, pour préserver la ressource en eau, le recueil des eaux pluviales doit être assuré (raccordement au réseau pluvial ou réalisation de dispositifs adaptés à la parcelle). Pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications.
En A, cet article est non réglementé.

L'article 5 (superficie minimale des terrains)
Sur l'ensemble du territoire, ni des raisons paysagères, ni des raisons techniques (tous les terrains classés en zone urbaine ou à urbaniser sont reliés au réseau d'assainissement collectif) ne justifient la mise en place d'une superficie minimale pour rendre un terrain constructible.

L'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)
En Ua et 1AU, cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul limité de façon à conserver ou promouvoir le caractère du centre ville et à être respectueux des formes urbaines traditionnelles.
En Ue, Uz, N l'implantation des constructions nouvelles est possible à l'alignement ou recule des voies et emprises publiques de façon à ne pas restreindre le droit à construire dans ces zones.
En Ub, le recul est rendu obligatoire, recul moindre pour les annexes et extensions que pour la constructions principale, pour des raisons de cohérence par rapport à l'environnement bâti.
En Uzb, un recul minimal est rendu obligatoire sauf le long de la voie d'accès à l'entreprise *Terreos* pour être cohérent par rapport au règlement de la zone artisanale.
En 1AUa le long de la rue Sadi Carnot et en 1AUb un recul est rendu obligatoire pour des raisons de sécurité routière. En 1AUa le long des autres voies, l'implantation des constructions nouvelles à l'alignement est rendu possible et le recul exigé est moindre de façon à ne pas obérer le droit à construire.
En 1AUx cet article est réglementé en cohérence avec le règlement du parc d'activités du Pays de Meaux.
Dans toutes les zones, le long de la Rd 5, un recul important est rendu obligatoire pour des raisons de sécurité routière.
Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour faciliter l'évolution du bâti existant, pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.
En zone agricole ou naturelle, c'est la situation et le type de voie qui déterminent l'importance du recul.

L'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)
En Ua, Ub, 1AU, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit avec un retrait suffisant de façon à préserver l'intimité entre les habitations voisines.
En Ue et pour l'ensemble des autres zones, des assouplissements sont prévus pour les extensions et les constructions existantes ou les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.
En Uz, sauf Uzb, et en 1AUx cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit avec un retrait plus important que dans les zones à dominante d'habitat compte tenu du volume généralement plus important des constructions à usage d'activités, le retrait imposé étant majoré en cas de limite avec une zone d'habitation pour limiter l'impact des constructions sur la vie des habitants.
En Uzb, le retrait possible est moindre de façon à ne pas obérer le droit à construire, à privilégier une gestion économe de l'espace et de façon à être cohérent par rapport au règlement de la zone artisanale.
En A l'implantation en retrait des limites séparatives est rendue obligatoire et est fonction de l'importance de la construction pour limiter l'impact de cette dernière sur les constructions avoisinantes.
En N cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté des limites séparatives, soit avec un retrait calculé en fonction de la hauteur du bâtiment construit de façon à préserver l'intimité entre les habitations voisines.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle)
Cet article n'est réglementé qu'en zone 1AUx réservée aux activités pour des raisons de sécurité.

L'article 9 (emprise au sol)
Cet article est réglementé en zones Ub, Uz et 1AUx de façon à maîtriser l'urbanisation des terrains et moduler cette urbanisation en fonction des secteurs. Dans les zones et secteurs concernés, cet article reprend aussi les prescriptions des différentes zones du Ppri.

L'article 10 (hauteur des constructions)
Dans les secteurs urbains à dominante d'habitat, Ua et Ub, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans des gabarits modérés plus hauts en centre ville qu'en périphérie.
En 1AU les hauteurs maximales sont fonction du secteur et des orientations d'aména-

gement.
En Uzb, Uz et Uzd la hauteur des constructions est limitée pour une meilleur inscription dans l'environnement urbain.
En 1AUx et A les hauteurs maximales sont plus importantes pour permettre la construction d'installations nécessaires aux activités.
En N, l'article est réglementé : la hauteur des constructions est limitée pour conserver le caractère paysager du site ; en secteur Nz, la hauteur maximale autorisée doit permettre l'activité **provisoire** nécessaire à la reconversion du site.
Pour l'ensemble de ces zones, des assouplissements sont prévus pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.
Dans les zones et secteurs concernés, cet article reprend aussi les prescriptions des différentes zones du Ppri définissant des niveaux de plancher.

L'article 11 (aspect extérieur)
En Ua, Ub, 1AU et N, cet article réglemente la typologie et les matériaux des toitures, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les façades et détaille les caractéristiques de construction des clôtures. Ces exigences sont motivées par la volonté des élus municipaux de préserver le paysage et le caractère de la ville.
En 1AU, outre les prescriptions générales, seules les clôtures sont réglementées, ces secteurs faisant chacun l'objet de Zac.
En Uz, seules les clôtures sont réglementées. Cet article réglemente de plus, en secteur Uzb, ainsi qu'en 1AUx les toitures, les parements extérieurs, les clôtures et la signalétique ; ces exigences qualitatives sont motivées par la proximité du domaine du Baron Pelet, lieu important de l'histoire communale et par l'importance du parc d'activités du pays de Meaux, qui constituera à terme une des vitrines de l'activité économique du pays.
Des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont rendues possibles dans la plupart des zones afin que ces constructions puissent affirmer leur caractère officiel ou d'usage commun en se différenciant si besoin est de l'habitat «ordinaire».
De la même manière, des dispositions différentes sont rendues possibles pour les constructions écologiques ou utilisant des énergies renouvelables afin d'inciter à une meilleure prise en compte du développement durable et ainsi mieux respecter les engagements du Grenelle de l'environnement.
Dans les zones concernées, cet article reprend aussi les prescriptions des différentes zones du Ppri définissant les types de constructions et les clôtures autorisées selon le caractère plus ou moins inondable des secteurs du Ppri.
Dans les zones concernées, le bâti repéré au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme fait l'objet de règles plus strictes afin de préserver ce patrimoine.

L'article 12 (stationnement)
Dans les secteurs urbains et à urbaniser, un nombre de places de stationnement, différent selon les zones et les types de construction, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies. En ville, la réalisation de places de stationnement adaptées aux différentes destinations des constructions est en effet impérative afin de ne pas aggraver les problèmes de stationnement.
En Uz et 1AUx, le nombre de places exigé est fonction de la surface de plancher et du type d'équipement. Là aussi la réalisation de places de stationnement est impérative.
Toutefois, en cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places sur le terrain, possibilité est laissée au pétitionnaire de justifier la réalisation dans un secteur proche de ces dites places ou de s'acquitter d'une taxe.
En A et N, cet article n'est pas réglementé.

L'article 13 (espaces libres et plantations)
L'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité des lieux. La plantation d'essences locales pour les haies situées le long du domaine public est exigée afin d'éviter la banalisation des lieux dans les zones Ub, Ue, 1AU, A et N.
En 1AU et Uzb, il est indiqué en plus que les principes de traitement des lieux sont précisés aux « orientations d'aménagement ».
Dans les zones Ub, 1AU, Uz et 1AUx, il est exigé un nombre minimum de plantation d'arbres, afin de conserver un aspect paysager dans ces secteurs.
Dans les zones concernées, cet article indique aussi les conditions de préservation des végétaux existants protégés par les dispositions de l'article L. 130 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés), et les conditions de préservation des éléments repérés au titre de l'article L.123-1, 7°.

L'article 14 (coefficient d'occupation du sol)
Dans les zones urbaines et à urbaniser, le coefficient d'occupation du sol est réglementé de façon à maîtriser et moduler la densité de surface hors œuvre nette selon les zones.

CINQUIÈME PARTIE

Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement

EXTRAIT DE L'ÉTUDE
«Évaluation environnementale stratégique par rapport au site Natura 2000»
Octobre Environnement - juillet 2010

4. ANALYSE DES INCIDENCES
L'analyse des incidences est présentée par zone ou en fonction des projets d'aménagement affichés dans le PADD ou dans le document des Orientations d'aménagement de la commune. Une synthèse est effectuée pour les principaux éléments constitutifs du site Natura 2000.

4.1. Secteur rural
4.1.1. Friche des bassins de décantation
Sur le territoire de Villenoy, l'emprise des bassins de décantation de la sucrerie affiche différentes physionomies mais qui ne constituent pas des habitats majeurs.
L'essentiel du site est constitué de :
- Friche nitrophile à Orties ;
- Végétation des hautes friches nitrophiles à Bardane ;
- Ormaie rudérale sur le versant dominant le canal de l'Ourcq.

Sur des franges gardant encore la trace de l'activité d'exploitation des matériaux alluvionnaires, des landes relictuelles s'apparentent à :
- Végétation des pelouses calcaricoles sableuses à Armoise champêtre ;
- Végétation des sables siliceux mobiles.

Dans les fonds humides des anciens bassins ou sur les franges, se maintiennent en lambeaux :
- Cariçaie dans des poches maintenues en eau mais appauvrie en cortège en raison de la nature du substrat ;
- Saulaie en pied de digue ou formation dégradée d'une forêt riveraine.

L'**Œdicnème criard n**'y trouve pas de site favorable pour la reproduction car la végétation est trop haute et trop dense, la physionomie encaissée des bassins ne permet pas des vues dégagées. Le milieu devait être plus propice à la fin de l'exploitation des sablières laissant des landes caillouteuses dont il reste quelques lambeaux en marge. Les eaux et les boues de décantation liées au lavage des betteraves ont enrichi les sols et la végétation est devenue trop luxuriante.
Le site peut servir occasionnellement en gagnage ou comme milieu refuge de substitution quand il y a dérangement ou que la capacité d'accueil est limitée sur les sites plus favorables des sablières d'Isles-lès-Villenoy Vignely ou Trilbardou.

La **Bécassine des marais** est potentielle puisqu'une troupe a été observée à l'extrémité sud du site des bassins de décantation sur Isles-lès-Villenoy ; mais le maintien en eau des fonds des bassins n'est pas assuré d'une saison à l'autre pour constituer un site majeur pour l'espèce. Elle fréquente certainement les bassins en étape migratoire.

Le **Gorgebleue à miroir** n'a pas été observé sur le site des anciens bassins de décantation. Il est potentiel grâce à la présence de quelques saules buissonnant au pied des bassins (exemple bassin à l'ouest de A140) mais les autres fonds de bassins ne se maintiennent pas suffisamment en eau pour constituer un habitat majeur.

La roselière du bassin situé à l'ouest de l'A140 est un espace potentiel pour le **Blongios nain** et le **Butor étoilé**, même s'ils n'ont pas été contactés lors de nos investigations de terrain. Le site est intéressant car abrité et composé d'une roselière suffisamment vaste. La qualité de l'habitat peut être limité par la faible hauteur d'eau et l'empoissonnement limité.
Le bassin n°5 accueille des populations d'oiseaux diversifiées : **Canard souchet, Fuligulle, Sarcelle, Grèbe castagneux**...
Les friches de hautes herbes et les buissons des «bassins de terre» situés à l'est de l'A140 abritent une population importante de **Fauvettes grisettes** ; on y observe également de la **Rousserolle effarvatte** et du **Tarier pâtre**.

La reconversion de la friche industrielle aura des effets temporaires sur les espèces en supprimant les quelques habitats favorables à la faune citée plus haut.
Cette incidence sera toutefois progressive car l'ensemble du site ne fera pas l'objet d'une activité générale, et temporaire puisque les travaux autorisés à travers le PLU visent la reconversion à terme de cet espace.
Les Orientations pour cette zone doivent préciser les types d'habitats attendus sur le territoire de Villenoy, ou compensés sur le territoire immédiatement riverain d'Isle-lès-Villenoy, pour éviter une banalisation de l'espace.
Les prescriptions à définir par *OCTOBRE Environnement* à travers la DDAE.

4.1.2. Aérodrome
Site à **Oedicnème**

4.1.3. Terres agricoles
La zone agricole représentant toute la partie ouest du territoire communal ne constitue pas un site majeur pour les espèces prioritaires de la Directive Oiseaux identifiées dans le site Natura 2000.
L'**Œdicnème criard** est potentiel à proximité des réservoirs pour l'irrigation des terres.
Le **Busard Saint Martin** vient chasser dans les terres à l'ouest du vallon de Rutel. Le **Vanneau** vient en gagnage sur l'ensemble des terres dégagées après récolte à l'automne, ou avant emblavement en fin d'hiver.

4.1.5. Zone de développement économique
L'actuelle zone agricole située de parte et d'autre du nouveau barreau de la RD5 ne constitue pas un site majeur pour les espèces prioritaires de la Directive Oiseaux identifiées dans le site Natura 2000.
On relève toutefois la présence de **Vanneaux huppés** en gagnage dans les terres, notamment en période d'hivernage. Le Busard Saint Martin est potentiel puisqu'il vient chasser dans les terres à l'ouest du vallon de Rutel.
Le changement d'affectation n'aura pas d'effet direct sur une espèce ; l'effet indirect sur les terres prospectées par le **Busard** ou le **Vanneau** est à considérer comme mineur.
Les effets indirects dus aux activités proprement dites, c'est-à-dire au fonctionnement du nouveau site de développement économique est difficile à apprécier puisque les activités, entreprises ou industries qui s'y installeront ne sont pas encore connues.
Le Règlement de zone devra préciser les dispositions pour les rejets atmosphériques, les émergences sonores, les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales qui pourraient avoir un effet indirect sur le site naturel en aval.

5.1 – Évaluation des incidences

5.1.1 – Incidences du plan local d'urbanisme sur le site Natura 2000

Le ***plan local d'urbanisme de la commune de Villenoy*** n'aura pas ou très peu d'incidence sur le site Natura 2000. En effet :

- La **zone urbanisée sud de Villenoy** est quasi contenue dans son enveloppe actuelle et ne s'approche ainsi pas plus du site Natura 2000 qu'elle ne le fait actuellement.

Le développement des zones d'activités -parc d'activités du pays de Meaux- est prévu dans une partie nord du territoire très éloignée du site Natura 2000, donc sans impact sur ce dernier.

Au sud de l'agglomération, le petit secteur à urbaniser à long terme rue des Closeaux est d'une superficie très réduite (environ 0,4 hectare) et sera relié au réseau d'assainissement collectif : la ressource en eau sera préservée.

- La zone d'urbanisation future à vocation d'activités : le parc d'activités du pays de Meaux

L'étude «évaluation environnementale stratégique par rapport au site natura 2000» indique que cette zone n'aura pas d'effet direct sur l'avifaune puisqu'il n'y pas d'habitat spécifique.

- La **zone d'intérêt paysager du schéma directeur de Meaux** est classée en zone naturelle inconstructible au lieu d'un classement en zone agricole au Pos actuel. La protection des espaces naturels se trouve ainsi renforcée entre les zones urbaines et le site Natura 2000.

- Les **bassins de l'ancienne sucrerie** sont classés en secteur **Nz** de requalification. Sur les anciens bassins de la sucrerie est prévu un projet de valorisation énergétique (création de champ photovoltaïque) et de valorisation de matière (valorisation de terres en granulats) avec comme objectif, à terme, le réaménagement en espace paysagé et de loisirs. À terme, la classification de ce secteur devrait avoir une incidence positive sur le site Natura 2000 en en permettant à terme un réaménagement favorable au milieu naturel.

Une étude *Évaluation environnementale stratégique par rapport au site Natura 2000* a été réalisée par le bureau d'étude *Octobre environnement* (voir extraits ci-contre) et analyse les incidences du projet sur les espèces d'oiseaux identifiées au titre du site Natura 2000. Ces incidences seront très faibles.

L'étude d'impact est en cours de réalisation.

La situation du secteur Nz de reconversion des bassins de l'ancienne sucrerie

Ce secteur Nz n'est pas limitrophe du site Natura 2000 qui commence plus au sud : il en est séparé par des boisements, et par deux infrastructures, le canal de l'Ourcq et le chemin de fer, le tout sur une largeur de quelque cent cinquante mètres.

Entre le secteur Nz et le site Natura 2000 se trouvent ainsi deux couloirs parallèles protégeant et isolant le site :

- le canal de l'Ourcq, trame verte et bleue, marquant le paysage,
- le chemin de fer Paris-Strasbourg.

La partie du site Natura 2000 la plus proche du secteur Nz est une bande étroite de terrains insérés entre le chemin de fer à l'ouest, la Marne à l'est et l'autoroute A140 au sud dont l'intérêt écologique est moindre car cette partie du site ne contient pas d'habitat majeur.

La protection des boisements

Ces deux couloirs -canal et voie ferrée- sont bordés de boisements dont la partie la plus importante est repérée au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (loi paysage) qui permet d'en interdire l'arrachage partiel ou total ou de le subordonner au remplacement par de plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux (articles N2 et N13 du règlement du Plu).

Des activités respectueuses de l'environnement

Les incidences des activités prévues sur le site seront fortement limitées et à terme après exploitation du bio-centre rendront le site plus propice au maintien de la biodiversité. (voir l'étude d'impact)

Une vocation à redevenir un espace naturel

Ce secteur est classé en Nz, secteur naturel de requalification des bassins de la sucrerie. L'affichage du secteur, clairement naturel, affirme sa vocation naturelle.

Le site fera, au terme de l'activité, l'objet d'une requalification finale : mise en valeur du milieu naturel, enrichissement de la biodiversité (par la création de milieux diversifiés : boisements, milieux ouverts, milieux humides...) et possibilité d'y accueillir des activités de loisirs liées à la nature.

L'étude «évaluation environnementale stratégique par rapport au site natura 2000» indique que l'emprise des bassins de décantation de la sucrerie ne constituent pas des habitats majeurs. La reconversion de la friche industrielle aura des effets temporaires sur les espèces en supprimant les quelques habitats favorables à la faune de ces lieux humides. Cette incidence sera toutefois progressive car l'ensemble du site ne fera pas l'objet d'une activité générale, mais d'une activité temporaire puisque les travaux autorisés à travers le Plu visent à la reconversion à terme de cet espace.

Pour le traitement des terres polluées des bassins de l'ancienne sucrerie, des études poussées seront à mener dans le cadre des demandes d'autorisation au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

EXTRAIT DE L'ÉTUDE
«Évaluation environnementale stratégique par rapport au site Natura 2000»
Octobre Environnement - juillet 2010

4.4. Incidences sur les espèces cibles Natura 2000
4.4.1. Œdicnème criard
Cette espèce emblématique du site Natura 2000 n'a été observée et entendue que sur la partie sud du territoire communal.
Un individu a été observé une seule fois dans l'emprise des bassins de décantation situés sur Villenoy. Il était stationné sur le haut d'une digue d'un bassin devant le «Bois de la Barricade».
La prospection de l'ensemble de la friche des bassins de la sucrerie nous amène à considérer que le site n'est pas favorable à l'espèce car les espaces en pelouse maigre sur cailloutis sont limités aux chemins et sommets de digues ; la végétation dans le fond des bassins est trop haute et dense ; la physionomie des bassins ne permet pas des vues dégagées.
La reconversion de cette partie nord des anciens bassins de décantation n'aura pas d'incidence sur l'espèce.
Par contre, plusieurs individus ont été observés et entendus sur l'emprise de l'aérodrome de Meaux-Esbly, sur les espaces de pelouses encadrant les pistes. Ces terrains ne semblent pas constituer un habitat favorable pour la reproduction mais ils servent de lieu de gagnage pour la recherche de nourriture ; les oiseaux occupent le site dés le crépuscule jusqu'à l'aube, soit en dehors des heures d'activité de l'aérodrome.
La présence de l'aérodrome est plus favorable à l'espèce que si les terrains avaient gardé une vocation agricole.

4.4.2. Busard Saint Martin
L'espèce a été observée sur le plateau agricole à l'ouest du vallon du Rutel, parcourant en vol les chemins ou les bords des îlots de culture, utilisant ces «effets de lisière» comme terrain de chasse.
L'affectation du bord du plateau en zone de développement économique va soustraire une partie des terrains à l'affectation agricole.
Même si l'espèce n'a pas été observée sur cette partie du plateau, on estime l'incidence du changement d'affectation comme mineur car l'essentiel de l'espace agricole sera préservé à l'ouest ; des terrains de chasse seront maintenus en préservant la trame viaire. Des habitats plus intéressants pourront être aménagés dans le cadre de la restauration de la friche des bassins de décantation et en préservant un paysage bocager dans le «Fond de l'Epinette».
D'autre part l'espèce est recensée en hivernage mais pas en reproduction dans le site Natura 2000.
L'adaptation des anciennes lagunes en espace de loisirs : impact à vérifier.

4.4.3. Balbuzard pêcheur
L'espèce n'a pas été observée sur Villenoy. Ce grand rapace est mentionné en étape migratoire dans plusieurs observations dans la vallée de la Marne. Il a été recensé dans la boucle de Congis-sur-Therouanne ; nous l'avons observé en 2002 dans la «boucle des Vallières» à Dampmart.
Les habitats potentiels semblent bien à l'écart de Villenoy. L'oiseau emprunte toutefois la vallée de la Marne comme corridor de déplacement.
On considérera que le projet communal n'a aucune incidence sur cette espèce.
Le PADD et le règlement d'urbanisme devront préserver la ripisylve et les grands ligneux en bord de Marne.

4.5. Incidences sur les autres espèces et habitats
4.5.1. Effet d'emprise
Comme le site Natura 2000 des «Boucles de la Marne» ne s'inscrit sur le territoire de Villenoy, les projets de développement et les orientations de la commune n'affectent pas le site Natura 2000 par un effet d'emprise.
Même en prenant en considération la globalité de la friche des bassins de décantation, le projet de reconversion n'affecte pas directement le site Natura 2000 puisque ce dernier est au sud-est du canal de l'Ourcq.
La zone de développement économique sur le bord du plateau, entre la Ferme de Rutel et la ville, n'a pas d'effet d'emprise sur un espace tampon du site Natura 2000.

4.5.2. Perturbation de la qualité des eaux d'amont en aval

4.5.3. Pollution génétique, diffusion d'espèces envahissantes
Lors de la remise en état des lieux à la suite des terrassements, il pourra y avoir un risque d'apport de populations végétales génétiquement différentes des populations pour les opérations de remblaiement et d'engazonnement. L'apport d'espèces envahissantes du type Renouée du Japon par exemple est aussi possible dans ce cadre.
Il peut avoir lieu soit directement par apport de graines ou de plants destinés à la remise en état des lieux, soit indirectement, par un apport de terres souillées par des graines d'espèces envahissantes.
L'incidence sur les habitats voisins pourra alors être importante (effet de concurrence...).

5.1.2 – Incidences du Plu sur l'environnement

La stratégie communale au regard de l'environnement : la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du paysage

- Protéger les milieux agricoles et naturels :
Le plan local d'urbanisme protège les milieux naturels et agricoles par un classement approprié et tient compte des contraintes, risques naturels, comme le caractère inondable de la Marne.

- **Prendre en compte le risque inondation** en limitant le ruissellement des eaux pluviales : toute nouvelle urbanisation n'accentuera pas le risque inondation puisque le recueil des eaux de ruissellement sera recommandé sur chaque parcelle.

- Limiter les extensions urbaines et les situer dans la continuité du tissu bâti existant dans une perspective de gestion économe de l'espace.
Les constructions isolées en milieu agricole ou naturel sont proscrites pour éviter tout mitage du paysage et un développement mesuré est prévu dans les hameaux.
La surface globale des secteurs voués à l'urbanisation future (zones 1AU et 2AU) est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique voulus par la commune.
Le développement urbain est adapté aux capacités des équipements et des infrastructures ; les futures zones à urbaniser pourront être toutes raccordées au réseau collectif d'assainissement. Le parc d'activités du pays de Meaux sera exemplaire en termes de traitement paysager et environnemental (normes Hqe).

- Préserver l'activité agricole en classant une grande partie du territoire en zone agricole et en y réglementant strictement les constructions.

- Favoriser la **prise en compte de l'environnement dans les procédés constructifs** (constructions basse consommation d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable…) via le règlement du Plu et celui du parc d'activités du pays de Meaux qui sera exemplaire en termes de traitement paysager et environnemental (normes Hqe).

La préservation des éléments patrimoniaux et la mise en valeur du paysage

- Protéger les principaux éléments du patrimoine paysager et architectural par un classement et des protections appropriés.

- Inscrire les futures franges urbaines des nouveaux quartiers dans des écrans végétaux de façon à limiter leur impact visuel dans le paysage.

- Préserver la biodiversité et mettre en valeur le paysage en ville
De façon globale L'arc vert sera renforcé. Le parc du Baron Pelet, magnifique parc de deux hectares qui entoure la demeure du Baron Pelet, deviendra le cœur de l'arc vert qui cheminera du parc Brassens au parc de la future Maison des cérémonies. L'arc vert de cinq hectares entièrement paysagé deviendra le véritable poumon de la commune dans lequel chemineront des liaisons douces réservées aux piétons et aux vélos.
Dans le parc d'activités du pays de Meaux est prévu l'aménagement d'une coulée verte avec paysagement et création d'une voie pour piétons et cyclistes servant également de voie d'entretien pour divers ouvrages (éclairage, assainissement, accès aux pylônes des lignes électriques) et servant de couloir technique pour l'enfouissement de lignes haute tension et l'évacuation des eaux pluviales. Les voies internes seront plantées d'arbres d'alignement. Une attention particulière sera portée aux eaux de ruissellement (noues incluses dans la coulée verte).

5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ; mesures envisagées

Le plan local d'urbanisme est établi de telle sorte que le développement de l'urbanisation ne nuise pas aux éléments naturels qui composent l'actuel environnement. Dans cette optique, le plan local d'urbanisme a prévu différentes mesures.

La protection des milieux naturels -trame verte et trame bleue- et les mesures envisagées pour atténuer les impacts des projets d'aménagement

- Le **maintien en zone naturelle** des espaces et des paysages remarquables du point de vue environnemental : rivière et ruisseaux, vallées, forêts, prairies...
La vallée du Rutel est classée en zone naturelle inconstructible. Les bords de Marne sont classés en zone naturelle sur une grande partie de son tracé dans la partie sud du territoire. Les bords de Marne classés en zone Nl sont strictement inconstructibles car classés en zone rouge du Ppri.

- La préservation des boisements par la mise en place d'une trame **espaces boisés classés** sur les principaux bois et massifs forestiers ; dans ces espaces boisés classés, figurant sur les plans de zonage, les coupes et abattages sont soumis à autorisation La **préservation de l'espace agricole** couvrant une grande partie du territoire qui sera

EXTRAIT DE L'ÉTUDE
«Évaluation environnementale stratégique par rapport au site Natura 2000»

Octobre Environnement - septembre 2011

5. MESURES ENVISAGEES

5.1. Appréciation générale

Intégrité du site Natura 2000

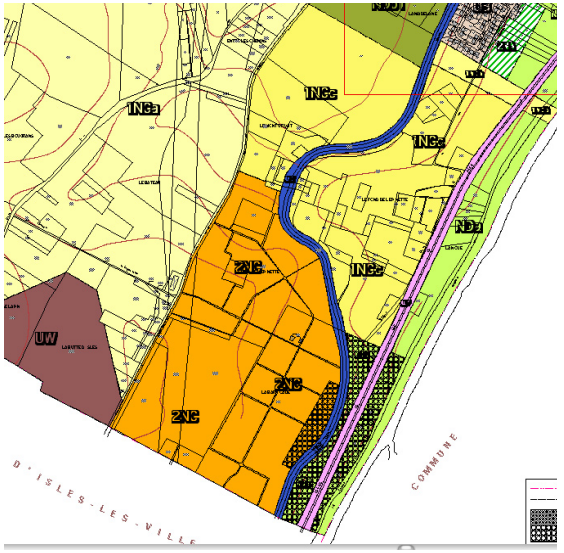
Après cette analyse, il est possible de considérer que les projets envisagés dans le PLU de Villenoy ne devraient pas avoir «d'effets notables dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000».
Les constituants du site Natura 2000 ne sont pas affectés directement puisque le site Natura 2000 ne s'inscrit pas sur le territoire communal.
La pérennité ou conservation des habitats complémentaires repérés sur le territoire communal comme «zone tampon» n'est pas affectée.
Les fonctionnalités écologiques de ces sites pour les espèces ne seront pas altérées si les aménagements des bords de Marne gardent une physionomie naturelle, sans être trop jardinés, et si la capacité d'expansion des crues est maintenue voire favorisée.

Incidences indirectes

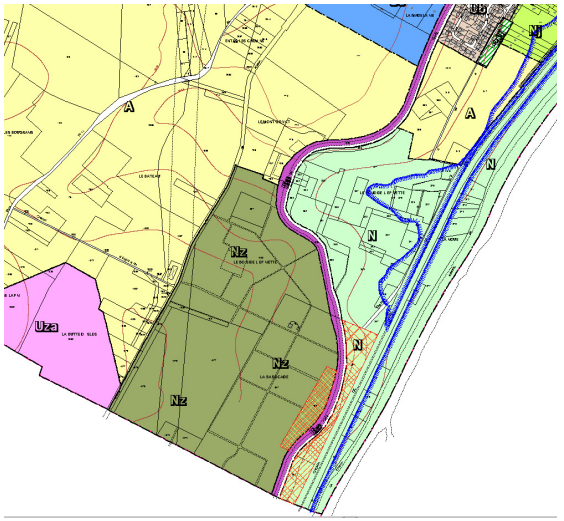
Les impacts négatifs sont nuls à négligeables ; les seules altérations potentielles seraient dues à des évènements accidentels qui perturberaient la qualité des eaux de la Marne au niveau des zones urbanisées ou des zones d'activités, affectant en aval les rives de la Marne inscrites en site Natura 2000.
La mise en place de moyens préventifs et curatifs peuvent être exigés dans le règlement d'urbanisme pour chacune des zones, en distinguant les moyens à mettre à la source (cuve de rétention pour les produits toxiques...), sur les réseaux (vanne d'obturation, déshuileur...), ou avant rejet (contrôle de la qualité...). Par contre, il n'est pas attribué au PLU de définir exactement les dispositifs à mettre en place pour chaque type d'affectation ou chaque occupant.
Le risque de perturbation de la qualité des eaux en phase chantier, lors des opérations d'aménagement ou de travaux divers, et donc la nécessité de prendre en compte la gestion des ruissellements, les conditions de stockage des terres décapées et des matériaux livrés, les rejets des eaux de lavage... devront être traités lors de l'instruction des Déclarations de travaux et des Permis de construire. Nous préconisons que le règlement du PLU complète les prescriptions, au-delà des occupations admises, pour intégrer les travaux occasionnés pour réaliser ces occupations.
Avec l'exigence de mise en place de moyens pour parer aux problèmes ou défaillance, on conclut que les impacts indirects seront faibles et ne peuvent donc être qualifiés de «notables».
La qualité des rejets de la station d'épuration doit répondre à des exigences par rapport à la Directive Cadre sur l'Eau, c'est-à-dire en fonction de la vulnérabilité du milieu aquatique en aval. Les niveaux de qualité et les moyens à mettre en oeuvre en cas de défaillance sont définis dans l'arrêté préfectoral lié à l'Autorisation délivrée au titre de la loi sur l'Eau.
Le PLU doit veiller à laisser toute possibilité d'extension ou d'adaptation de l'unité de traitement pour répondre à des charges hydrauliques supplémentaires, stocker et reprendre les flots des déversoirs d'orage, réaliser du traitement de finition (traitement tertiaire, charge bactérienne...).

Mesures compensatoires

Il n'est donc pas nécessaire de compléter le dossier par des propositions de mesures de suppression ou de réduction d'impacts.
On s'oriente toutefois sur l'affichage de recommandations dans un souci de garantir un bon état de conservation des espèces et des habitats naturels présent notamment en bordure de Marne, et une réhabilitation adaptée des bassins de la sucrerie.



Extrait du règlement-document graphique du plan d'occupation des sols



Extrait du règlement-document graphique du projet de plan local d'urbanisme

Bâti repéré rue Aristide Briand

Bâtiment repéré rue Sadi Carnot

Arbres repérés dans la propriété rue Aristide Briand

protégé de tout nouveau « mitage » par l'interdiction de constructions nouvelles de tiers non agricoles.

- La préservation des éléments naturels et paysagers les plus remarquables par un classement en zone naturelle : les bords de Marne, la vallée du Rutel, les coteaux surplombant la ville comme les Larris : préservation de la trame verte et de la trame bleue, vue sur la vallée à préserver, accroche piétonne à la sente des vignes.

- La **zone d'intérêt paysager du schéma directeur de Meaux** est classée en zone naturelle inconstructible.

- Les **bassins de l'ancienne sucrerie** sont classés en secteur Nz de requalification des bassins de l'ancienne sucrerie. La volonté affichée au Padd et traduite au règlement est de permettre la requalification de cette friche industrielle.

- Les **boisements existants** sont repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme qui permet d'en interdire l'arrachage partiel ou total ou de les subordonner au remplacement par de plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux (articles N2 et N13 du règlement du Plu).

- La **limitation de l'étalement urbain** : les secteurs à urbaniser sont prévus et circonscrits autour du tissu urbain existant de façon à assurer un gestion économe de l'espace, et les limites de cette urbanisation traitées et tenues.

Le Plu prend en compte ces données écologiques par un classement approprié des différents secteurs pouvant affecter le **devenir du site Natura 2000 et de la Znieff.**
La zone urbanisée de Villenoy est, dans la partie sud de la zone agglomérée, quasi contenue dans son enveloppe actuelle. Elle ne s'étend que très légèrement à l'est par un petit secteur à urbaniser à long terme rue des Closeaux pour 0,4 hectare.
La menace du développement de vastes infrastructures (évoquée dans la fiche de description du site Natura 2000 de la Diren) ne concerne pas le Plu qui n'en prévoit pas. Par ailleurs le développement urbain à vocation d'activités -parc d'activités du Pays de Meaux- est prévu au nord du territoire, loin du site Natura 2000.
La menace de remise en culture des bassins (évoquée également dans la fiche de description du site Natura 2000 de la Diren) est écartée puisqu'ils ne sont pas classés en zone agricole mais dans un secteur de la zone naturelle et que leur vocation future est naturelle. Des études poussées seront à mener dans le cadre des demandes d'autorisation au titre de la règlementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
Compte tenu du peu d'effets notables des projets du Plu sur les milieux naturels, il n'est

Végétation repérée dans la zone à urbaniser rue Sadi-Carnot

pas prévu de mesures compensatoires précises (voir ci-contre).
La remise en état des bassins sera cependant étudiée pour améliorer à terme les refuges de l'avifaune et diversifier le milieu. Cette remise en état sera décrite dans l'étude d'impact en cours de réalisation.
Le **plan local d'urbanisme de Villenoy fera l'objet d'une analyse des résultats de son application au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation**.

La préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine

- L'**identification au titre de l'article L 123-1-5, 7°** de certains éléments architecturaux et paysagers (loi paysage) : d'autres secteurs présentant des atouts paysagers indéniables nécessiteront protection au titre de la loi paysage (article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme) : une belle demeure et son jardin rue A.-Briand, située dans la courbe du canal et dont le jardin fait une belle respiration le long de la rue. Il en va de même pour la future maison des cérémonies, pour la future mairie (demeure du baron Pelet) et pour deux autres ensembles situés entre l'église et le canal.
Lorsque des éléments bâtis seront repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme), le permis de démolir sera imposé, l'abattage des arbres sera autorisé sous réserve de replantation respectant l'esprit du lieu, et l'interdiction de tout nouvel accès véhicules sera imposée afin de respecter l'intégrité des parcs complétant les demeures.

- La **réalisation de plantations**, pour une prise en compte du paysage à long terme ; celles-ci à réaliser par le pétitionnaire, sont prévues en limite de la zone d'extension urbaine des Closeaux de façon à insérer ces nouveaux quartiers dans un écran végétal.

- Le **développement des cheminements et des circuits de promenade** assurant de nouvelles liaisons piétonnes entre les quartiers mais permettant aussi la découverte du paysage.

- La prise en compte de **nouvelles façons de construire**, de préserver l'environnement, de considérer les énergies renouvelables : le règlement autorise explicitement la mise en place d'architectures bio-climatiques, à haute qualité environnementale, énergie passive etc.

- La poursuite de la mise en place d'un important **réseau de circulations douces** (vélo et piéton) est une excellente alternative aux déplacements «tout voiture» : la qualité de l'air est prise en compte par le Plu qui orchestre ces circulations douces.

- La **qualité de l'air** est aussi prise en compte par le règlement du Plu qui, suivant les zones, exige un minimum de plantations d'arbres sur les parcelles. C'est aussi le même objectif qui est poursuivi par l'imposition sur certains fonds de parcelles ou dans certains cœurs d'îlots d'une trame de «terrains cultivés à protéger».

- La **qualité de vie** est prise en compte puisque les nuisances sonores de l'aérodrome, des voies et du chemin de fer et pourront être combattues par des dispositifs adaptés.

- Le maintien en **secteur inconstructible** de parcelles plantées ou engazonnées en plein centre ville, pour acter le caractère libre de ces espaces et éviter leur construction.

- Pour l'établissement des **haies**, l'utilisation d'essences locales est imposée, c'est autant de refuges pour la faune (oiseaux et insectes) bien adaptés aux conditions locales. L'interdiction des essences exotiques permet aussi de maintenir un paysage local en accord avec le patrimoine bâti.

- C'est surtout l'ensemble des dispositions du Plu, zonage et règlement, qui devrait permettre la préservation des espaces de qualité sans toutefois enfermer constructions et réalisations dans un carcan de règles trop strictes.

5.4 – Résumé non technique

Le plan local d'urbanisme de Villenoy prévoit un développement urbain mesuré fondé sur un renforcement de la centralité de la ville (extension de la zone urbaine centrale plus dense, zone Ua) et sur l'urbanisation de l'essentiel des zones urbanisables du Pos actuel non consommées -les secteurs qui ne sont pas maintenus à urbaniser le sont, soit parce que les projets ont évolué, soit parce que l'urbanisation est difficile (caractéristiques physiques des terrains, accès...).

Le Plu prévoit aussi un développement important de l'activité économique sur son territoire : réalisation du parc d'activités intercommunal du pays de Meaux, réalisation d'une zone artisanale sur une partie du site de l'ancienne sucrerie à proximité immédiate du centre ville et reconversion des anciens bassins de la sucrerie au lieu-dit l'Épinette. Il s'agit d'offrir du travail aux habitants de Villenoy, et, de ce fait, de contribuer à limiter les déplacements urbains.

Le Plu a également pour objectifs la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du paysage :
- préserver la zone d'intérêt paysager du schéma directeur de Meaux située au sud du territoire et, dans la continuité de cette zone, requalifier le site des anciens bassins de la sucrerie après exploitation, prenant ainsi en compte la proximité du site Natura 2000 ;
- reconquérir les berges de la Marne, préserver et renforcer « l'arc vert » en centre ville (ensemble d'espaces verts ouverts au public, mis en réseau), créer un parc paysager et un espace de loisirs autour de l'eau entre les secteurs habités et la ligne de chemin de fer ; créer des jardins familiaux ; et traiter l'entrée sud de ville ainsi que la façade urbaine de la rue de la Chaussée-de-Paris.
Les projets envisagés dans le plan local d'urbanisme de Villenoy ne devraient pas avoir «d'effets notables dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 des Boucles de la Marne» situé à proximité du territoire communal. Les bassins de l'ancienne sucrerie feront, après exploitation, l'objet d'un réaménagement en affirmant la vocation naturelle du site pour améliorer à terme les refuges pour les oiseaux et diversifier le milieu.

5.5 – Méthodes d'évaluation

La méthode d'évaluation employée par le bureau d'études *Gilson* pour la réalisation de la présente étude du plan local d'urbanisme comporte trois phases distinctes :

- **Une phase de collecte et d'exploitation des documents** bibliographiques et administratifs consistant principalement en la consultation des documents disponibles et des sites des différentes administrations.

- Une phase d'investigation sur le terrain
Milieu naturel : relevé de l'occupation du sol sur le territoire communal ainsi qu'aux alentours en s'appuyant sur les fonds de plan,
Paysage : relevés par prises de vues photographiques des zones habitées, des points de vues, évaluation des ambiances ...
La phase d'investigation écologique concernant l'incidence du Plu sur le site Natura 2000 des boucles de la Marne a été effectué par le bureau d'études *Octobre environnement*.

- Une phase de rédaction
Rédaction et cartographie de l'état initial à partir de données bibliographiques, administratives et de terrain ;
Élaboration du projet de Plu intégrant les impacts du projet sur les milieux naturels en la confrontant avec le ressenti de la population (par le biais de la concertation), de traduction du projet aux élus ainsi qu'à leurs techniciens au cours de réunions de travail.

****