

**Délégation Départementale de Seine-et-Marne**

**Département Santé Environnement**

Responsable du département :  
Madame Florence LABBÉ  
Responsable de la cellule Environnement Extérieur  
Madame Lisa SERVAIN  
Affaire suivie par :  
Madame Clémence LAURENT  
Courriel : [ars-dd77-se@ars.sante.fr](mailto:ars-dd77-se@ars.sante.fr)  
Téléphone : 01 78 48 23 38

Direction Départementale des Territoires  
Service territoires, aménagement et  
connaissances  
Unité planification Territoriale Nord

2 rue des Trinitaires  
77100 Meaux

Lieusaint, le 07/04/2025

Dossier n° : 25-RIA-057

Objet : Demande de contribution à l'avis de l'Etat – Projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villenoy.

Par courrier électronique du 14 mars 2025, vous avez sollicité les services de l'Agence Régionale de Santé Ile-de-France pour la contribution citée en objet.

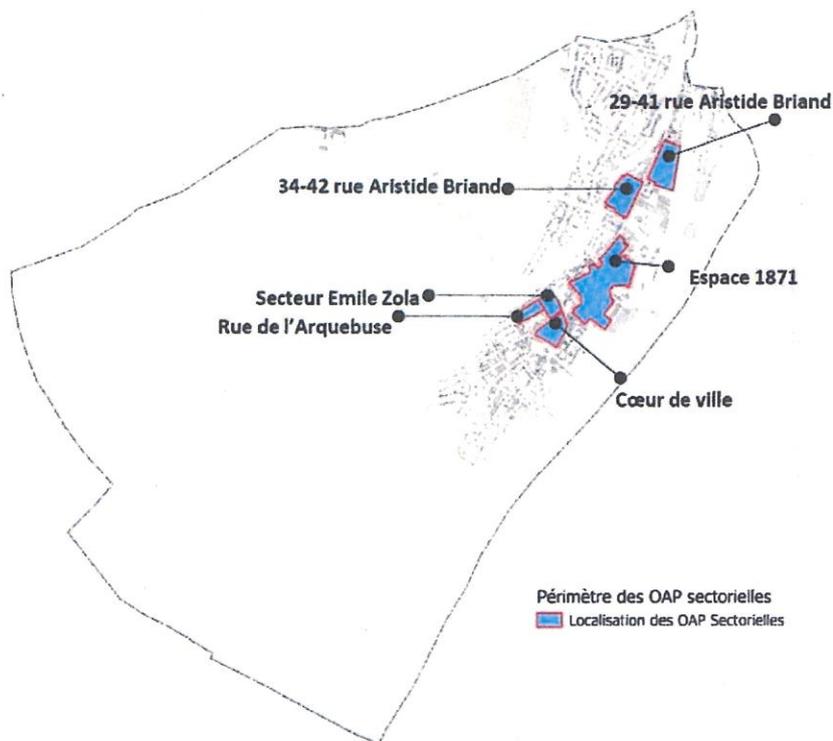
Le dossier transmis comporte entre autres le rapport de présentation (RP) qui inclut une analyse de l'état initial de l'environnement (EIE) et l'évaluation environnementale (EE), le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et les plans de zonage.

## **1. Présentation**

La commune de Villenoy comptait 5 019 habitants en 2021 pour une superficie de 737 hectares. Environ 75 % du territoire est composé soit d'espaces agricoles, soit d'espaces naturels.

Le PLU est doté de plusieurs OAP sectorielles :

- L'OAP sectorielle n°1 « 29-41 rue Aristide Briand » permettant le développement de l'offre en équipements dont une résidence intergénérationnelle, en logements, en commerces et en activités;
- L'OAP sectorielle n°2 « 34-42 rue Aristide Briand » permettant une nouvelle offre diversifiée de 45 logements (logements sociaux et habitats collectifs) ;
- L'OAP sectorielle n°3 « Rue de l'Arquebuse » permettant une nouvelle offre de logements ;
- L'OAP sectorielle n°4 « Cœur de ville » permettant de conforter les caractéristiques du tissu ancien et préserver les logements ainsi que les commerces existants, et de constituer des cœurs d'îlots verts ;
- L'OAP sectorielle n°5 « Secteur Emile Zola » : permettant l'extension et la désimperméabilisation de l'école ;
- L'OAP sectorielle n°6 « Espace1871 » : permettant la requalification de l'espace public tout en préservant les espaces verts.



Localisation des OAP

Pour respecter les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, le PLU doit permettre la densification de 15% des espaces d'habitat par rapport à 2013, soit environ 275 logements au sein de ces espaces sur la période 2013/2030. Ces objectifs de densification sont déjà atteints.

A la date d'approbation du Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), à l'horizon 2040 le nombre de logements au sein des espaces urbanisés doit progresser en moyenne de 13%. Ainsi, le PADD fixe une densification de l'espace urbain à environ 1% de nouveaux habitants par an, tout en maîtrisant la croissance démographique.

D'après le dossier, le PLU ne prévoit pas de consommation d'espace et aucune zone d'extension d'urbanisation n'est prévue.

## 2. Identification des enjeux sanitaires

### 2-1 Protection de l'Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)

La commune de Villenoy n'est pas impactée par des captages EDCH, ni par des périmètres de protection de captages.

La commune est alimentée par la prise d'eau superficielle de la Marne de Nanteuil-lès-Meaux.

L'eau distribuée en 2023 a été de bonne qualité. Elle a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés dans le cadre du contrôle sanitaire réglementaire, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles.

**Parmi les paramètres étudiés, l'eau apparaît comme un enjeu faible pour le territoire communal.**

## 2-2 Environnement industriel – qualité des sols

Le pétitionnaire indique la présence de 32 anciens sites industriels et activités de service potentiellement pollués (CASIAS) sur le territoire communal. Il en fournit la liste et leur localisation sous forme cartographique.

L'ARS précise que la commune est également concernée par des secteurs d'informations sur les sols (SIS) :

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Commune
<u>SSP00063720101</u> 	77SIS10979	Tereos (ex Beghin-Say)	77513 VILLENOY
<u>SSP00059110101</u> 		SNCF Station de distribution d'hydrocarbures	77284 MEAUX 77513 VILLENOY

*Liste des sites SIS (source : Portail Géorisques)*

Le site de la SNCF est également identifié comme un terrain présentant une potentielle pollution (ex-Basol).

D'après l'évaluation environnementale (EE), les projets d'aménagements compris au sein des OAP n°1 et n°2 devront faire l'objet d'un traitement des sols adaptés pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, SIS et CASIAS.

Le pétitionnaire a bien identifié que l'OAP n°6 est située à proximité de deux sites BASIAS mais la mesure citée précédemment n'est pas rappelée. Il est à noter que l'OAP est également impactée par l'emprise du SIS de Tereos.

Le règlement écrit du PLU porte une attention sur la compatibilité des usages pour les changements de destination (voir : les dispositions générales).

Dans le cadre de projet d'aménagement et en particulier pour la création de logements ou d'établissements accueillant des populations sensibles (notamment les établissements scolaires ou accueillant de jeunes enfants), de projets d'aires de jeux et de jardins partagés, le pétitionnaire devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués, notamment pour les mutations des constructions agricoles.

Pour les secteurs d'informations sur les sols, l'ARS recommande de :

- Annexer au PLU les fiches Géorisques de ces sites ;
- Prescrire dans le règlement écrit du PLU la réalisation d'une étude de sols pour les permis de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols (obligation réglementaire définie dans l'article L556-2 du code de l'environnement).

Parmi les paramètres étudiés, la qualité des sols représente un enjeu fort pour la commune.

## 2-3 Risques technologiques

### a) Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Le pétitionnaire indique que sur son territoire communal, cinq établissements sont identifiés comme ICPE, non SEVESO.

### b) Risque de transport de matières dangereuses

Le territoire communal est traversé par deux canalisations de gaz naturel.

D'après les annexes du PLU, ces canalisations sont associées à une servitude d'utilité publique.

### c) Risque électromagnétique

D'après la liste des servitudes, la commune est concernée par des lignes de transport d'électricité à haute tension ou très haute tension : les Lignes 63 KV Chauconin- Villenoy- Villevaudé.

Il est rappelé que conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques, ne perçoivent pas plus de 1µT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

**Parmi les paramètres étudiés, les risques technologiques représentent un enjeu moyen pour la commune.**

## 2-4 Nuisances sonores

### a) Etat initial

La route D5 est classée en catégorie 4 et la route D603 en catégorie 2 sur le tronçon Ouest du territoire et en catégorie 3 sur le tronçon Est.

D'après les cartes de bruit stratégiques fournies dans le rapport de présentation, le territoire est concerné par les nuisances sonores de la ligne de chemin de fer Paris - Strasbourg traversant le territoire communal. Le territoire est également concerné par l'A140, la RN330 et la RN3. D'après le pétitionnaire, les nuisances sonores de ces dernières impactent l'espace urbain que sur une faible emprise avec un niveau sonore de 55 à 60 dB.

La commune est concernée par l'ensemble des zones (A à D) du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Meaux-Esbly.

D'après le pétitionnaire, l'OAP n°1, n°2, n°4 et n°6 sont concernées par des nuisances sonores par la présence de la voie ferrée.

**La plupart des OAPs sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transport, notamment par la voie ferroviaire.**

### b) Mesures

Le pétitionnaire prescrit des orientations générales à appliquer pour toutes les OAP sectorielles dont le traitement des nuisances sonores. Le pétitionnaire indique que l'aménageur devra prendre en compte les nuisances sonores en provenance des axes routiers ou ferroviaires par des mesures de limitation.

Le pétitionnaire fournit des exemples de mesures :

- L'adaptation de la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique ;
- L'implantation des bâtiments et un recul plus important par rapport à la voie bruyante ;
- La végétalisation des abords des axes à forte circulation.

**D'une manière générale, le pétitionnaire indique que le projet devra viser un niveau sonore inférieur à 68 dB (A) sur 24h pour l'exposition des habitants.**

**Il est à noter que l'objectif de 68 dB(A) sur 24 h est supérieur aux valeurs de recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé pour l'exposition de la population aux nuisances sonores routières (de 53 dB(A) Lden) et ferroviaires (de 54 dB(A) Lden).**

De manière plus spécifique, le projet du PLU indique :

- La constitution de zones de calme pour les OAP n°1, n°2, n°3, n°4 et n°6 ;
- Un retrait des constructions par rapport aux voiries pour les OAP n°1 et n°2.

Ces mesures sont traduites dans les OAPs.

Pour l'OAP n°4, l'EE précise que le règlement et l'OAP du PLU fixent les prescriptions d'isolement acoustique liées aux infrastructures de transports terrestres afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores. Cette mesure n'est pas traduite dans l'OAP.

Le règlement écrit du PLU rappelle dans ces dispositions générales le traitement acoustique à appliquer précisé par les dispositions de l'arrêté ministériel du 26 septembre 2013 et de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001.

**Parmi les paramètres étudiés, les nuisances sonores apparaissent comme un enjeu fort pour la commune et pour le projet du PLU.**

## 2-5 Qualité de l'air

### a) Etat initial

D'après le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Ile-de-France, la commune est située dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air.

Le pétitionnaire fournit les résultats de l'indice ATMO, pour l'année 2024 : la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy (280 jours de qualité moyenne, pour seulement 8 jours de qualité mauvaise).

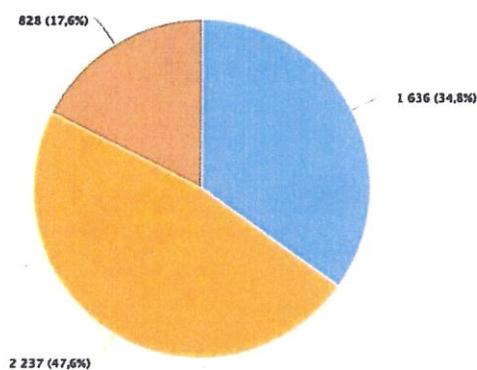
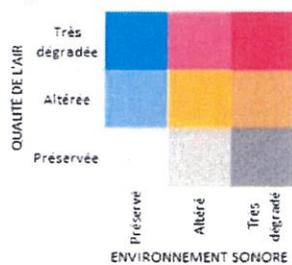
Le rapport de présentation indique également le « nombre d'habitants affectés » par les dioxydes d'azote et les particules fines PM<sub>10</sub> : entre 1 743 et 4 230 personnes sont affectées. Ces chiffres ne sont pas accompagnés des taux de concentrations des polluants.

➤ Co-exposition de la qualité de l'air et de l'environnement sonore

La commune est impactée par une co-exposition de la qualité de l'air et de l'environnement sonore :



Légende :



Données Bruitparif

*Cartographie de la co-exposition de la qualité de l'air et de l'environnement sonore ainsi que de l'exposition de la population à ces nuisances  
(Source : carto.airparif.bruitparif.fr)*

D'après ces données, près de 50 % de la population est exposée à une qualité de l'air et un environnement sonore altérés.

## b) Mesures

Le projet du PLU favorise les moyens alternatifs à la voiture individuelle notamment par :

- L'accompagnement de la réalisation d'un plan vélo ;
- Le développement de coulées vertes, supports de mobilités douces, au sein des OAPs n°1, n°2 et n°3 ;
- Le maintien de l'offre de transports en commun entre Villenoy et la gare de Meaux ;
- Le développement d'espaces publics respectueux de tous les modes de déplacement par différentes mesures (zones partagées, voies à sens unique, politique de stationnement).

Le projet du PLU prévoit également des mesures envers la réduction des rejets atmosphériques des constructions notamment par :

- L'incitation à la réhabilitation énergétique et thermique, le règlement écrit du PLU rappelle les dérogations autorisées en matière d'isolation thermique (dérogations liées aux aspects extérieurs des constructions, aux hauteurs, aux emprises au sol ou aux implantations des constructions) ;
- Le développement des recours aux énergies renouvelables.

**Parmi les paramètres étudiés, la qualité de l'air représente un enjeu fort pour la commune.**

### 2-6 Mixités fonctionnelle et sociale

Le PLU incite la mixité fonctionnelle par :

- Le maintien et le renforcement des activités inscrits dans le règlement graphique ;
- Le développement de cette mixité prévue au sein de différentes OAPs.

Le PLU souhaite également développer une mixité sociale. Certaines opérations d'aménagement (dont certaines comprises dans des OAPs) doivent respecter un pourcentage de logements sociaux. Des règles de mixités sociales sont inscrites dans le règlement écrit du PLU et certaines sont repérées dans le document graphique.

Une attention est portée aux personnes âgées et aux personnes à mobilités réduites. Le PADD inscrit des orientations en faveur de la mobilité de ces populations.

**Dans l'élaboration de nouveaux projets d'urbanisme, les mixités sociale et fonctionnelle jouent un rôle déterminant sur le bien-être social de la population.**

### 2-7 Adaptation au changement climatique

#### a) Espèces envahissantes

L'année 2024 a été marquée par une progression importante du moustique tigre sur le territoire. En métropole, ce moustique essentiellement urbain s'est développé de manière significative, plus de la moitié des départements sont colonisés dont tous les départements d'Ile-de-France, avec un nombre croissant de colonisation en Seine-et-Marne.

La problématique du moustique-tigre et de la lutte antivectorielle est abordé à travers les pièces du PLU. Cette lutte est inscrite dans les dispositions générales des OAPS sectorielles, ainsi que le règlement écrit du PLU. Des mesures constructives et d'aménagements sont préconisées afin de limiter les points peu profonds d'eau stagnante.

**L'ARS apprécie l'attention du pétitionnaire portée sur l'implantation du moustique-tigre et sur les mesures de prévention associées.**

#### b) Espèces allergènes

Le projet du PLU favorise le développement d'espaces paysagers.

**L'ARS demande qu'une attention soit portée à la présence d'espèces végétales allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant.** En effet, bien que la végétalisation ait un impact positif sur de nombreux déterminants de la santé (qualité de l'air, de l'eau, des sols, réduction des îlots de chaleur urbains...), **le choix des essences doit cependant être pensé au regard des problématiques d'allergie** (guide d'information sur <https://www.pollens.fr/>).

Il est à ce titre rappelé l'effet potentialisant des particules et des pollens : les particules favorisent l'irritation des voies aériennes respiratoires, les rendant alors plus sensibles à l'augmentation du nombre d'allergènes émis par les pollens.

**Il faudra également être vigilant quant à la présence de certaines espèces nuisibles pouvant provoquer des réactions allergiques** (par exemple les chenilles processionnaires du chêne ou du pin).

Une attention particulière doit être portée sur l'ambrosie. C'est une plante fortement allergène, dont l'implantation en Ile-de-France est encore limitée, mais sa présence est documentée dans l'ensemble des départements (22 foyers identifiés en 2024 dont cinq en Seine-et-Marne).

Elle peut être favorisée lors des chantiers, en raison de sa capacité à coloniser les terrains mis à nu. En 2020, l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses) a estimé qu'entre 1 et 3,5 millions de personnes seraient allergiques aux pollens d'ambrosie en France, pour un coût de prise en charge médicale d'au moins 59 millions d'euros par an.

**L'arrêté préfectoral n°22 ARS 13 SE en date du 18 mars 2022 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*), de l'ambrosie à épis lisses (*Ambrosia psilostachya*) et de l'ambrosie trifide (*Ambrosia trifida*).**

Les grands principes de lutte contre l'ambrosie sont disponibles aux adresses internet suivantes : <https://www.ambrosie.info> , <https://especes-risque-sante.info/lors-de-travaux-comment-faire-prendre-en-compte-le-risque-ambrosie/> , [https://ambrosie-risque.info/wp-content/uploads/2021/04/memento.ambrosiesurchantier.bfc .pdf](https://ambrosie-risque.info/wp-content/uploads/2021/04/memento.ambrosiesurchantier.bfc.pdf)

### **3. Conclusion**

Le rapport de présentation aborde bien l'état initial des milieux environnementaux.

Le projet du PLU prévoit des projets d'aménagements dont des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui exposent une nouvelle population aux nuisances environnementales, en particulier aux nuisances sonores. Néanmoins, des mesures d'évitement et de réduction des conséquences de l'application du PLU sont proposées.

Le pétitionnaire devra rester vigilant à l'impact du projet du PLU sur la santé de ses administrés.

Compte tenu du projet présenté, l'ARS émet un avis favorable sur le plan sanitaire sous réserve de la prise en compte des observations faites précédemment.

P/Le Directeur Général de l'ARS Ile-de-France  
P/La Directrice de la délégation départementale de Seine-et-Marne

Ingénieur d'études sanitaires



Lisa SERVAIN



CCI SEINE-ET-MARNE

Le Président



HOTEL DE VILLE  
M. Emmanuel HUDE  
Maire  
4 rue de la Marne  
77124 VILLENROY

Serris, le 28 avril 2025

Nos réf. : DAT.FP/EM25-018

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLU VILLENROY

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villenoy. Ce dernier nous a été transmis le 24 février 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable assorti des réserves suivantes :

#### 1. Réserve 1 : Affirmer l'armature économique

La CCI Seine-et-Marne estime que l'armature économique du territoire de la Villenoy est structurée autour de 2 pôles économiques :

- Le Parc d'Activités du Pays de Meaux situé sur le plateau de la commune et facilement accessible depuis la RN3 et l'A140 correspondant aux zones UZp1, UZp2 et UZp3 au plan de zonage du projet de PLU.
- Le foncier économique ancien inséré dans le tissu urbain de la commune situé entre le canal de Meaux, la voie ferrée et la Marne et fortement contraint en termes de desserte et correspondant aux zones UZ au plan de zonage du projet de PLU.

La CCI Seine-et-Marne demande donc de sanctuariser le foncier économique ancien existant et d'adapter les vocations économiques de ces 2 pôles.

##### 1.1. Sanctuariser le foncier économique existant.

La CCI Seine-et-Marne s'inscrit dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et souscrit au déclassement de la zone 2AUX qui est prévue au PLU en vigueur pour l'extension du Parc d'Activités du Pays de Meaux.

Cependant, dans un contexte de raréfaction du foncier économique, la CCI Seine-et-Marne considère primordial de sanctuariser le foncier économique urbanisé existant. Ainsi, la CCI Seine-et-Marne préconise les évolutions suivantes au plan de zonage :

- Classer en zone UZ des parcelles occupées par les locaux de VNF, de la DDT de Seine-et-Marne, du CNFPT classées dans le projet de PLU en zone UE. En effet, en cas de départ de ces structures, les bâtiments pourraient être utilisés pour d'autres activités tertiaires et qui

- seraient contraintes par le règlement de la zone UE dédiée aux équipements.
- Classer en zone UZ les parcelles classées en zone UP1. Trop souvent, le « mitage » progressif des ZAE pour des opérations de renouvellement urbain en faveur de l'habitat et d'équipements se fait au détriment des activités économiques et participe à la réduction du foncier et de l'immobilier d'entreprises impactant les possibilités d'accueil de nouvelles activités économiques.
- Classer en-dehors de la zone UZ, les parcelles occupées par la voie ferrée, particulièrement au sud de la rue de la Marne.

## 1.2. Distinguer la vocation économique des 2 pôles économiques.

La CCI Seine-et-Marne relève que dans le chapitre 1 relatif aux destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions au règlement de la zone UZ, seule la sous-destination du logement dispose d'une réglementation différente entre les zones UZ et UZP1, UZp2 et UZp3.

Or, la CCI Seine-et-Marne considère que d'autres sous-destinations devraient faire l'objet d'une distinction pour tenir compte de l'armature économique et de la nécessité de recomposition urbaine. Ainsi, le Parc d'Activités du Pays de Meaux est destiné à accueillir des activités de commerce de gros et/ou des sites productifs alors que le foncier économique inséré dans le tissu urbain constitué est plutôt voué à accueillir des activités artisanales, PME-PMI...

La CCI Seine-et-Marne préconise donc que le chapitre 1 de la zone UZ soit retravaillé dans ce sens.

## 2. Réserve 2 : Affirmer l'armature commerciale.

La CCI Seine-et-Marne estime que l'armature commerciale du territoire de la Villenoy est structurée autour de 2 pôles commerciaux :

- Le centre-ville de Villenoy accueillant 12 locaux commerciaux<sup>1</sup> occupés par des commerces et services et concernés par un linéaire actif à protéger et/ou à développer au plan de zonage du projet de PLU.
- La zone de l'Union commerciale accueillant 13 locaux commerciaux occupés par 8 commerces et services et 5 locaux sont vacants et classée en zone UZ au plan de zonage du projet de PLU.

La CCI Seine-et-Marne demande donc de reconnaître cette armature structurée en 2 pôles en autorisant le commerce détail, l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans ces deux secteurs.

De plus, la présence croissante du commerce de détail en ZAE accentue l'effet de concurrence foncière et immobilière entre ces activités et les autres activités économiques. Afin de réduire ce phénomène, la CCI Seine-et-Marne prône la recherche d'un équilibre se traduisant par un encadrement des possibilités offertes au commerce de détail voire son interdiction en ZAE.

### 2.1. Interdire l'artisanat et le commerce de détail dans le Parc d'Activités du Pays de Meaux.

La CCI Seine-et-Marne recommande de modifier le règlement de la zone Uzp afin d'y interdire le commerce de détail et l'artisanat puisque le Parc d'Activités du Pays de Meaux, sur Villenoy, n'a pas vocation à accueillir ces activités.

### 2.2. Encadrer l'artisanat et le commerce de détail en zone UZ.

La CCI Seine-et-Marne recommande de reconnaître le pôle commercial de l'Union Commerciale par la création d'un nouveau sous-zonage correspondant à ce secteur uniquement dans lequel le commerce de détail y serait autorisé sans conditions. Dans le reste de la zone UZ, la CCI Seine-et-Marne préconise de fixer des conditions d'implantation pour les activités de commerce de détail (surface de plancher maximale et/ou normes de stationnement plus contraignantes...) pour éviter la concurrence avec les pôles existants.

<sup>1</sup> Source : Observatoire du Commerce CILA® développé par la CCI Seine-et-Marne.



Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos réserves formulées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT



Paris, le 17 avril 2025



Monsieur le Maire,  
Emmanuel HUDE  
HÔTEL DE VILLE  
4 rue de la Marne  
77124 VILLENROY

**Objet : Révision du PLU de VILLENROY  
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

N/ Réf. 2025\_ST\_115\_ES\_LB

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, arrêté le 12 février 2025. Ce dossier nous est parvenu le 5 mars dernier.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le schéma des circulations des engins agricoles**
- II. Le plan de zonage**
- III. Le règlement de la zone A**
- IV. Les emplacements réservés (ER)**

--oOo--

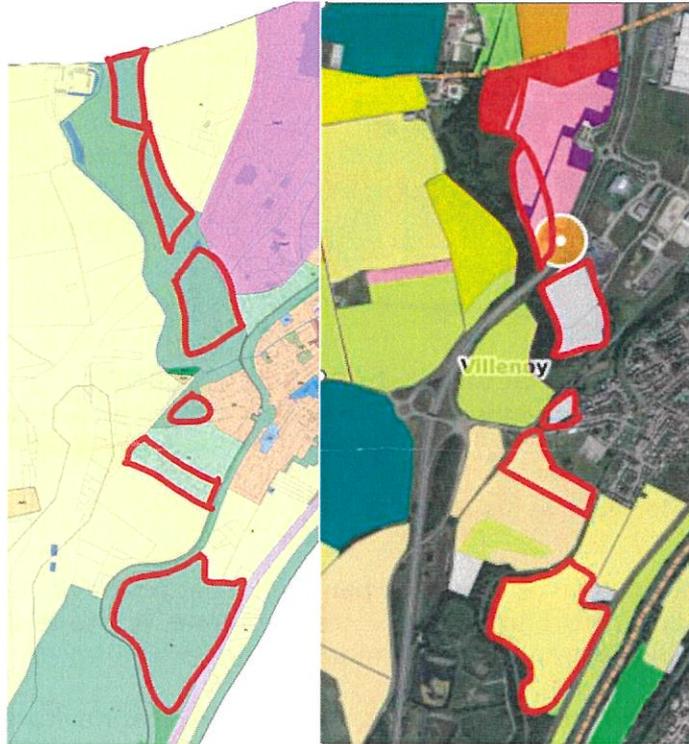
**I. Le schéma des circulations des engins agricoles**

Notre Compagnie déplore l'absence, dans le rapport de présentation, d'un schéma des circulations des engins agricoles.

Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants. Nous demandons qu'il en soit réalisé un.

**II. Le plan de zonage**

A la lecture du plan graphique, nous constatons que des parcelles déclarées agricoles au RPG 2023, c'est-à-dire cultivées, sont zonées en N (naturelle). Nous prônons pour un plan de zonage qui reflète l'affectation réelle des sols. Aussi, nous demandons le reclassement en A de celles-ci (cf plans ci-après)



### III. Le règlement de la zone A

Notre Compagnie se voit globalement satisfaite du règlement de la zone A lequel permet aux exploitants de se diversifier et donc de pérenniser leur activité. Néanmoins, afin de l'améliorer davantage, nous demandons que la hauteur des constructions agricoles puisse atteindre 15 m quand cela est nécessaire.

Par ailleurs, nous n'avons pas relevé la possibilité de changement de destination pour les bâtiments devenus obsolètes pour l'activité agricole. Nous demandons que cela soit envisagé après recueil des besoins auprès de l'exploitant encore en activité sur votre territoire.

### IV. Les emplacements réservés (ER)

Votre projet de PLU prévoit 6 emplacements réservés dont 2 se situent en partie sur des espaces agricoles.

L'ER n°1 est destiné à la réalisation d'une liaison douce. Nous attirons votre attention sur le fait que la réalisation de pistes cyclables jouxtant des parcelles agricoles peut générer nombre de problèmes comme un défaut d'accès aux parcelles, un manque de sécurisation des sorties de parcelles ou encore l'augmentation de dépôts sauvages et des incivilités. Nous demandons qu'une concertation en amont de tout projet soit engagée avec les exploitants impactés.

L'ER n°2 nous pose question. Ce dernier est destiné à la création « d'un chemin permaculture ». En quoi cela consiste ? Pourquoi y a-t-il un tronçon au nord et au sud de la voie de chemin de fer ?

Sous réserve de la bonne prise en compte de nos remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet **un avis favorable** quant à ce projet de PLU.

Nous nous réservons toutefois la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

*Damien GREFFIN*

✓ Certified by  yousign



**M. le Maire Emmanuel Hude**

Mairie de Villenoy  
4 rue de la Marne  
77124 Villenoy

A Trilport, le 23/04/2025

**Objet : Avis sur PLU arrêté de la commune de Villenoy**

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier nous informant du PLU arrêté de Villenoy, voici ci-dessous notre avis au titre d'association agréée protection de l'environnement (mentionnées à l'article L.141-1 du code de l'environnement).

Rapport de présentation :

Nous notons notamment la prise en compte des zones humides dans le rapport de présentation (page 95). En complément, il serait nécessaire de rajouter leur définition. Pour rappel, voici la définition selon le code de l'environnement (Art. L.211-1) : « *les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Il serait également judicieux d'enrichir cette section par un rappel synthétique des principales fonctions écologiques et hydrologiques assurées par les zones humides : habitats essentiels pour de nombreuses espèces (reproduction, alimentation, refuge), régulation des crues grâce à leur rôle tampon, contribution à l'épuration naturelle de l'eau, ainsi qu'au stockage du carbone.

Nous souhaitons également rappeler que les enveloppes d'alerte de la DRIEE ne suffisent pas en elles-mêmes à définir la présence effective d'une zone humide et sa délimitation. Tout projet d'aménagement sur des terrains naturels doit faire l'objet d'un diagnostic spécifique pour s'assurer de l'absence d'impact direct et/ou indirect sur les zones humides. De plus, nous rappelons qu'une parcelle en dehors des zones modélisées peut tout à fait être caractéristique de zone humide.

Sur la base du SRCE d'Île-de-France, les trames vertes et bleues à l'œuvre sur la commune ont bien été explicitées.

En complément de l'analyse de la trame verte et bleue, il apparaît opportun que la commune prenne également en compte la trame noire sur son territoire. Située à proximité de la Marne — un axe reconnu pour son importance en matière de conservation des chiroptères —, la commune est concernée par un enjeu fort de préservation de ces espèces sensibles à la pollution lumineuse.

En complément de l'analyse de la trame verte et bleue, la commune pourrait également prendre en compte la trame noire sur son territoire. Un état des lieux de cette trame, de l'éclairage public en place et des conditions d'éclairement serait pertinent, au même titre que la présentation d'un plan d'actions sur la réduction de la pollution lumineuse. Nous rappelons l'existence de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la

prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses. La prise en compte de cet enjeu par la mise en place d'une extinction nocturne, particulièrement à proximité des zones naturelles, est indispensable à la bonne fonctionnalité des continuités écologiques identifiées et mises en évidence par la commune. La prise en compte de cette trame doit également être traduite au sein des futurs projets d'aménagement (extinction en cœur de nuit, mise en place de détecteurs de mouvement, réduction de l'intensité lumineuse, etc.).

Dans le cadre du Plan régional d'action en faveur des chiroptères, la DRIEAT et l'association régionale AZIMUT230 ont édité une [plaquette sur la pollution lumineuse](#) à destination des communes d'Île-de-France qui apporte des outils concrets à la prise en compte des trames noires.

Par ailleurs, le CPIE des Boucles de la Marne a réalisé une synthèse des enjeux relatifs à la trame noire sur la commune de Villenoy (Annexe 1).

Le rapport de présentation cite bien la ZNIEFF de type 1 « [Plan d'eau d'Isles-lès-Villenoy](#) » ainsi que le site Natura 2000 des « [Boucles de la Marne](#) », limitrophes de la commune.

Nous souhaitons également souligner l'effort de recherche engagé en faveur de la connaissance de sa biodiversité, ainsi que la prise en compte d'espèces menacées et/ou protégées dans les documents présentés. Toutefois, il convient de préciser que les données croisées issues des bases INPN, Lobelia (administrée par le CBNBP), Faune-France (administrée par la LPO) et GeoNat ÎdF (administrée par l'ARB), telles qu'analysées dans le cadre de la synthèse préliminaire à l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), recensaient au total 724 espèces présentes sur le territoire communal.

Par ailleurs, il est à noter que certaines espèces exotiques envahissantes (EEE) recensées sur le territoire communal ne sont pas citées dans le rapport de présentation : l'Épilobe ciliée (*Epilobium ciliatum*), la Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*), la Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*), le Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*) ainsi que le Solidage du Canada (*Solidago canadensis*). La prise en compte de ces espèces apparaît nécessaire pour anticiper leur gestion et limiter leur expansion.

### Les plans de zonage :

Nous saluons la prise en compte et la précision apportées au classement des surfaces naturelles en zone N, qui témoignent d'une approche rigoureuse de la préservation des milieux naturels. Toutefois, il conviendrait de prévoir la mise en place d'un zonage spécifique de type Nzh et Azh pour les secteurs situés le long de la partie nord du ru de Rutel, afin de mieux prendre en compte leur caractère humide avéré et leur sensibilité écologique.

Par ailleurs, l'extension du classement en zone Nzh à l'ensemble des berges de la Marne apparaît pertinente, en raison de leur rôle écologique dans le maintien des continuités naturelles, de leur vulnérabilité face aux pressions anthropiques, et pour assurer une cohérence d'ensemble avec la portion déjà classée en Nzh. Cette dernière a d'ailleurs été identifiée sur la base d'inventaires floristiques réalisés par le Conservatoire botanique national du Bassin parisien, qui font état de la présence d'espèces indicatrices de zones humides.

Enfin, nous attirons l'attention sur l'absence de référencement d'une zone humide localisée au niveau du parc du parcours sportif, laquelle présente des caractéristiques écologiques justifiant pleinement un classement en zone Nzh (Annexe 2).

### Le PADD :

Nous soulignons et apprécions la présence dans le PADD d'un axe relatif à la prise en compte des enjeux environnementaux.

L'objectif de fixer à zéro hectare la consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers constitue une orientation exemplaire et pleinement cohérente avec les engagements nationaux et européens en matière de sobriété foncière, tels qu'encadrés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

### Les OAP :

Nous saluons la mise en place d'une OAP spécifique dédiée à l'environnement et mentionnant notamment les enjeux des trames verte, bleue et noire, qui témoigne d'une volonté affirmée de préserver les continuités écologiques.

Concernant les OAP sectorielles, nous saluons la vigilance portée sur la potentielle présence de zones humides, ainsi que la volonté manifeste de préserver les espaces naturels et semi-naturels, ou de renforcer leur préservation et leur fonctionnalité écologique, notamment par la désimperméabilisation des sols.

### Ajouts :

Sur la base du SRCE d'Île-de-France, les trames vertes et bleues à l'œuvre sur la commune ont bien été explicitées. La fonctionnalité du corridor Villenoy peut être améliorée et valorisée dans le PLU en identifiant comme secteurs à protéger les différentes entités linéaires en bord de champ, favorables au déplacement des espèces, conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Le territoire communal est dominé par les terres agricoles qui couvrent une partie importante de la superficie. C'est pourquoi, il serait bienvenu d'encourager des projets de plantations de haies avec des espèces locales qui amélioreront la richesse écologique et de réduire l'impact paysager de ces surfaces homogènes et difficilement exploitables pour la biodiversité. Un réseau de haies viendrait consolider les corridors écologiques, renforcer la trame verte communale et lutter contre les phénomènes de ruissellement.

Pour tout projet de plantation de végétaux, il est préférable d'utiliser des essences locales. L'Agence régionale de la biodiversité a édité un guide « [Plantons local en Île-de-France](#) », qui regroupe les espèces locales en fonction de la typologie des sols.

### Conclusion :

Sous réserve de la prise en compte des éléments mentionnés ci-dessus, nous émettons un avis favorable à cette révision de PLU et restons à votre entière disposition pour vous accompagner dans la mise en place d'une stratégie communale de préservation des zones humides et de la biodiversité de votre territoire.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Nicolas Boudereaux  
Chargé de mission naturaliste

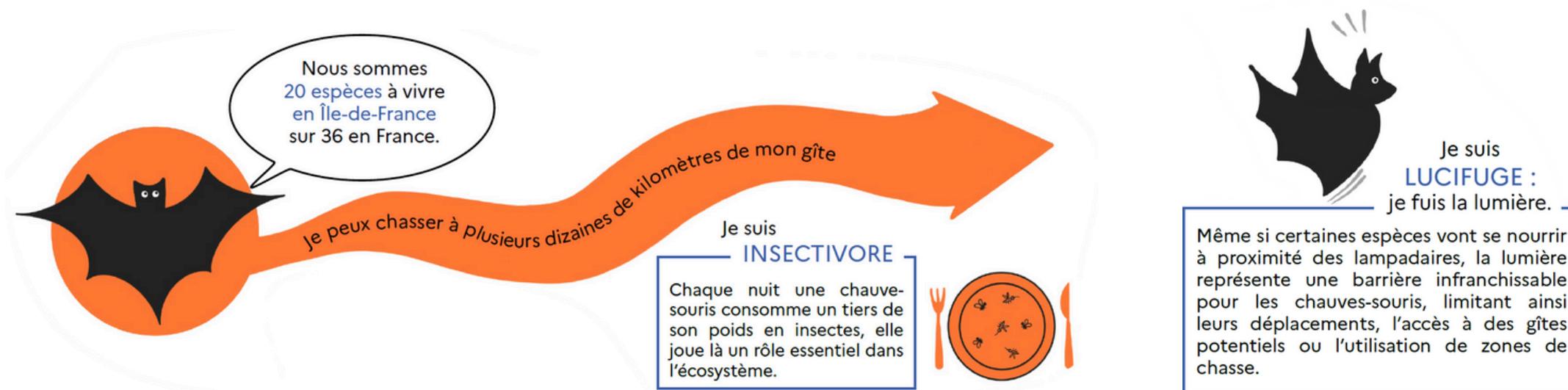
# Synthèse des connaissances sur les chauves-souris de la commune de Villenoy



BOUCLES DE LA MARNE

## D'étonnants mammifères

Peu connues et parfois mal-aimées, les chauves-souris sont pourtant indispensables à l'équilibre de nos écosystèmes. Voici quelques informations les concernant :



Bien que **PROTÉGÉE** par la loi



Les lois françaises et européennes protègent l'ensemble des espèces de chauves-souris.

La destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des individus ainsi que l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux sont interdites ;

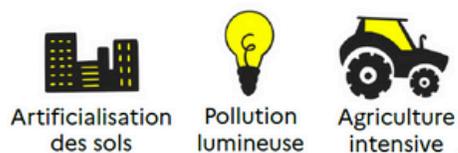
au niveau national par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007, ainsi que son arrêté modificatif du 15 septembre 2012 et au niveau européen par la Directive européenne habitats faune flore.

Je suis en **DANGER**

Des espèces menacées d'extinction notamment à cause de la modification des habitats.

**1/3** des espèces d'Île-de-France fortement **DIMINUTION** des populations d'espèces communes

**MENACÉES** par :



## Pourquoi les protéger ?

- Régulation des populations d'insectes
- Le guano\* est un engrais naturel très efficace
- Les chauves-souris utilisent une grande diversité d'habitats, les protéger permettra de sauvegarder d'autres espèces qui en dépendent

\*crottes de chauves-souris

## Espèces présentes sur la commune



Pipistrelle commune



Noctule de Leisler



Murin de daubenton\*



Pipistrelle pygmée



Noctule commune



Murin de Natterer



Sérotine commune

\*Espèce en danger et en danger critique d'extinction à l'échelle régionale

Quand vient l'été, les femelles se regroupent en colonies, appelées gîtes d'estivage, pour mettre bas et élever leurs petits. Une femelle ne met au monde qu'un seul petit par an, ce qui est peu !

Le succès de la reproduction et la survie des jeunes sont donc cruciaux pour la préservation de l'espèce. Dès l'automne, elles cherchent un gîte d'hibernation (arbre, cave, carrière...) dans lequel elles resteront en léthargie jusqu'en mars.

### Gîtes connus et potentiels sur la commune

Une propriété privée a abrité une colonie de 32 pipistrelle commune durant l'été 2024 !

Le CPIE des Boucles de la Marne a lancé une enquête participative visant à localiser les gîtes à chauves-souris dans les bâtiments afin de protéger et d'améliorer nos connaissances sur ces mammifères fascinants. Les participants à l'enquête devaient nous indiquer si des chauves-souris étaient présentes chez eux et/ou volants dans leurs jardins.

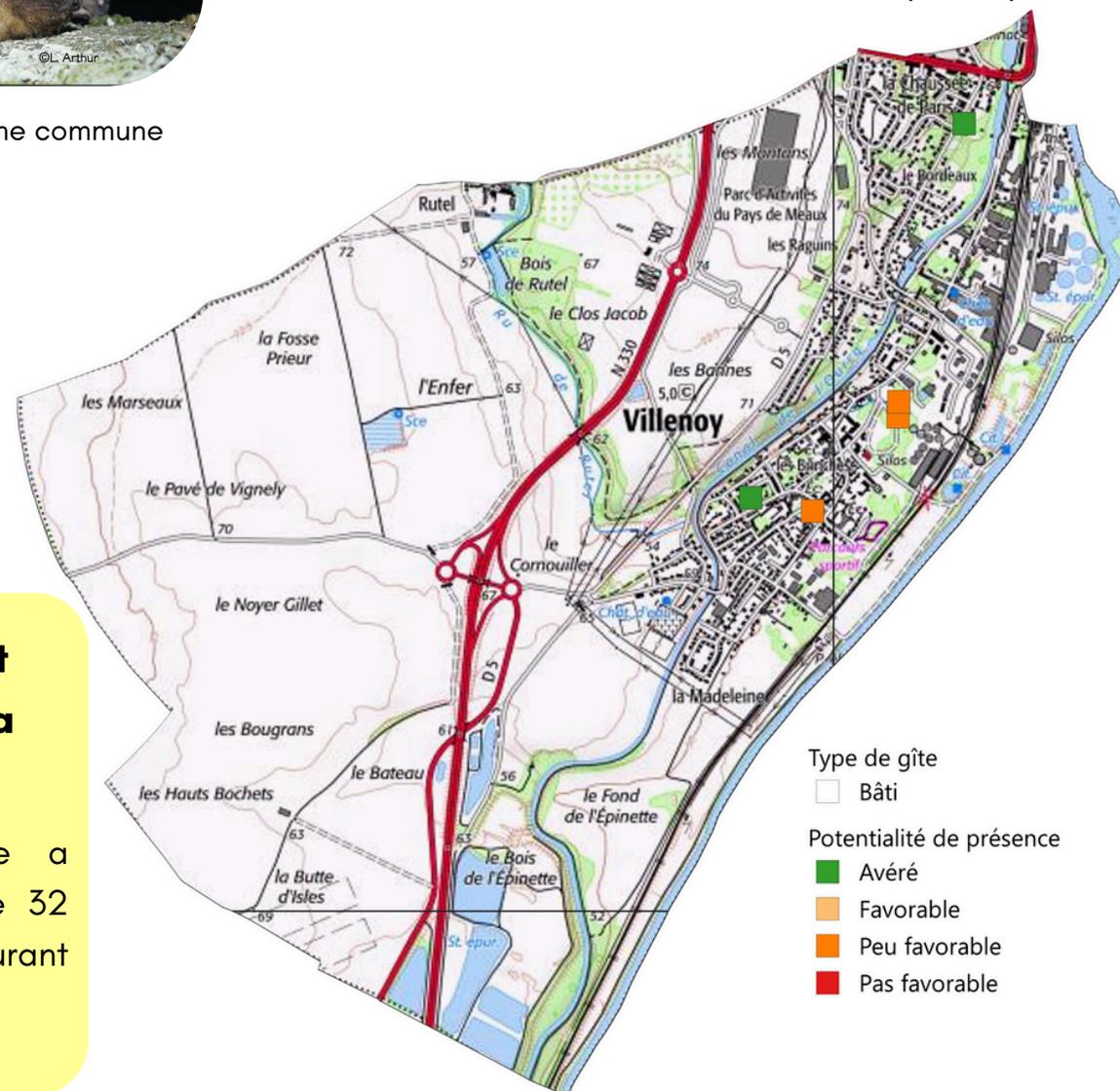
Sur la commune de Villenoy :



2 gîtes avérés



1 réponse à l'enquête participative



# Quelques solutions

## Agir sur la pollution lumineuse

### 1. ÉTEINDRE

Éteindre de manière temporaire ou de manière définitive certains lampadaires.

### 2. LIMITER

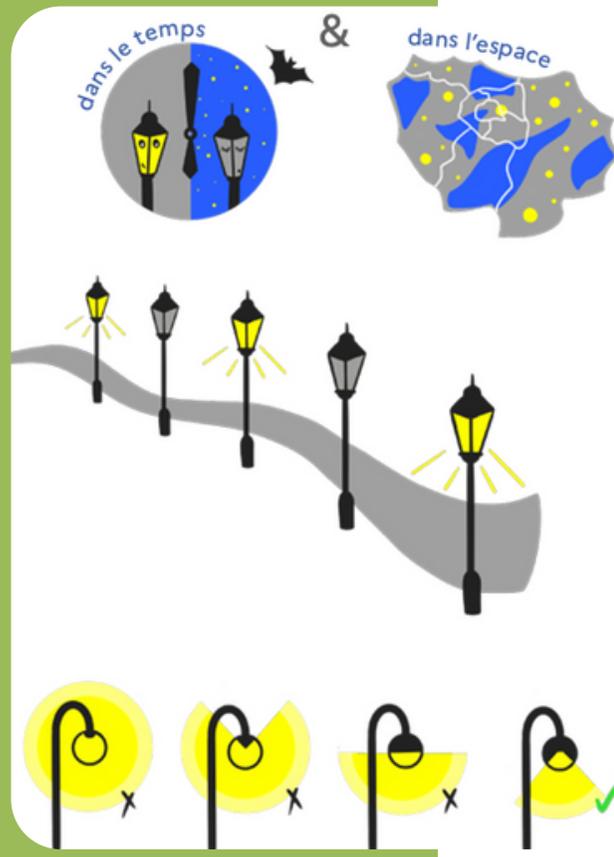
Enlever ou ne pas installer de nouveaux éclairage.

### 3. ADAPTER

- Installer des caches ou coupe-flux pour orienter la lumière vers le bas
- Abaisser l'intensité lumineuse
- Diminuer la hauteur du mât d'éclairage
- Préférer les températures de couleurs orangées.



**La commune pratique l'extinction entre 23h et 5h !**



## Repenser l'entretien des espaces verts

### 1. LES ARBRES

Les arbres présentant des cavités peuvent héberger des chauves-souris. Leur maintien dans des parcs communaux, mais aussi celui des haies ou des parcelles forestières est fondamental.

### 2. GESTION ET ENTRETIEN

Une gestion différenciée permet le développement des invertébrés, ressource alimentaire des chauves-souris et de bien d'autres espèces !



Philippe Pénicoud

## Entretien et rénovation de bâtiments

Les travaux d'entretien ou de rénovation de bâtiments peuvent être l'occasion de maintenir ou favoriser l'installation des chauves-souris dans les édifices. De nombreux aménagements simples et peu onéreux existent : l'optimisation d'un accès déjà existant ou la création d'une ouverture adaptée et l'installation de gîtes artificiels à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment peuvent permettre d'accueillir ces animaux !



# Actions possibles sur la commune

## Préconisations d'amélioration des potentialités d'accueil sur l'église Sainte Aldegonde

- Installation possible d'un gîte à chauve-souris dans l'église
- Réduction de l'éclairage public aux abords de l'église

Le CPIE des Boucles de la Marne se tient à la disposition de la commune pour l'accompagner lors des travaux d'aménagement du bâti



Église Sainte Aldegonde

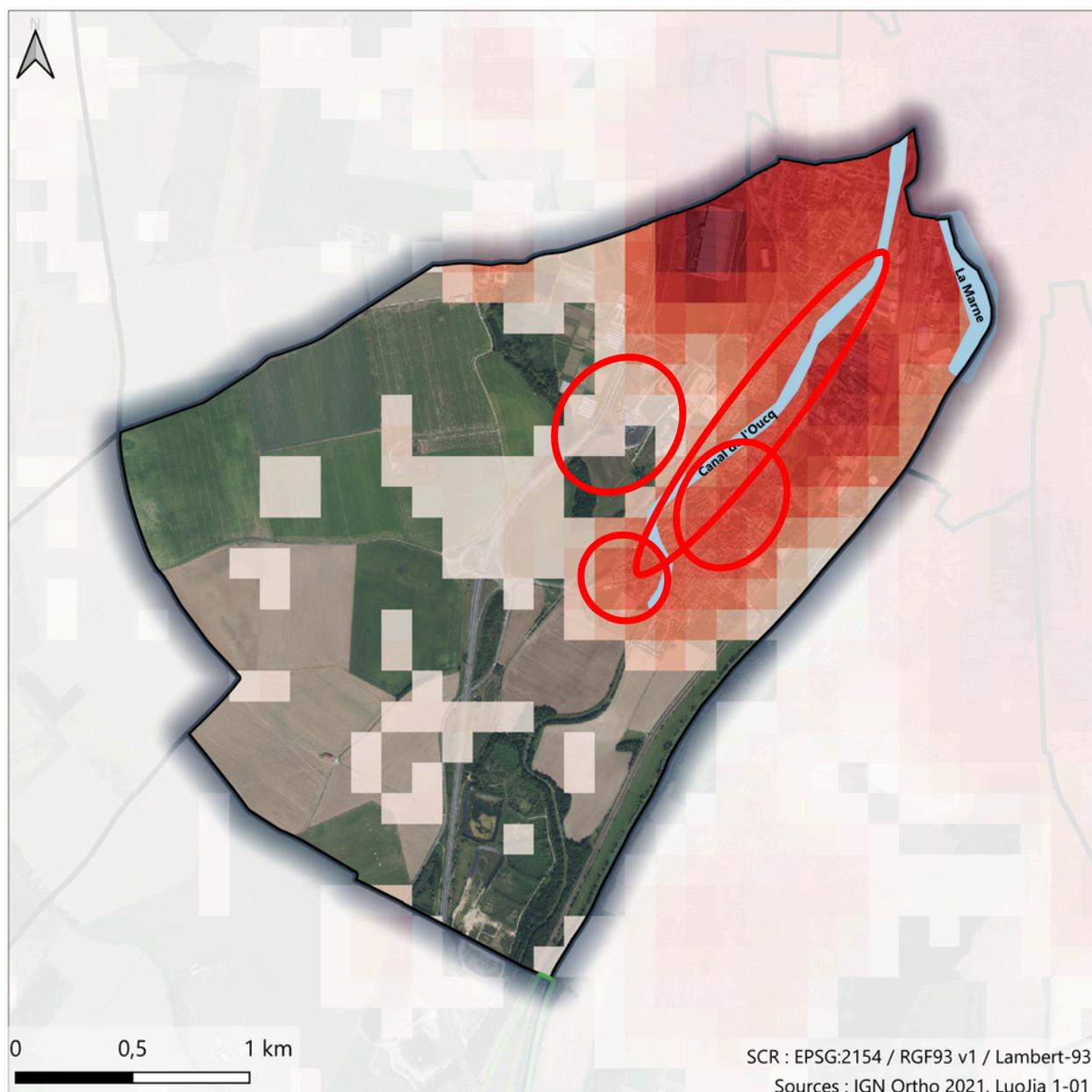


# Pollution lumineuse et zones de friction

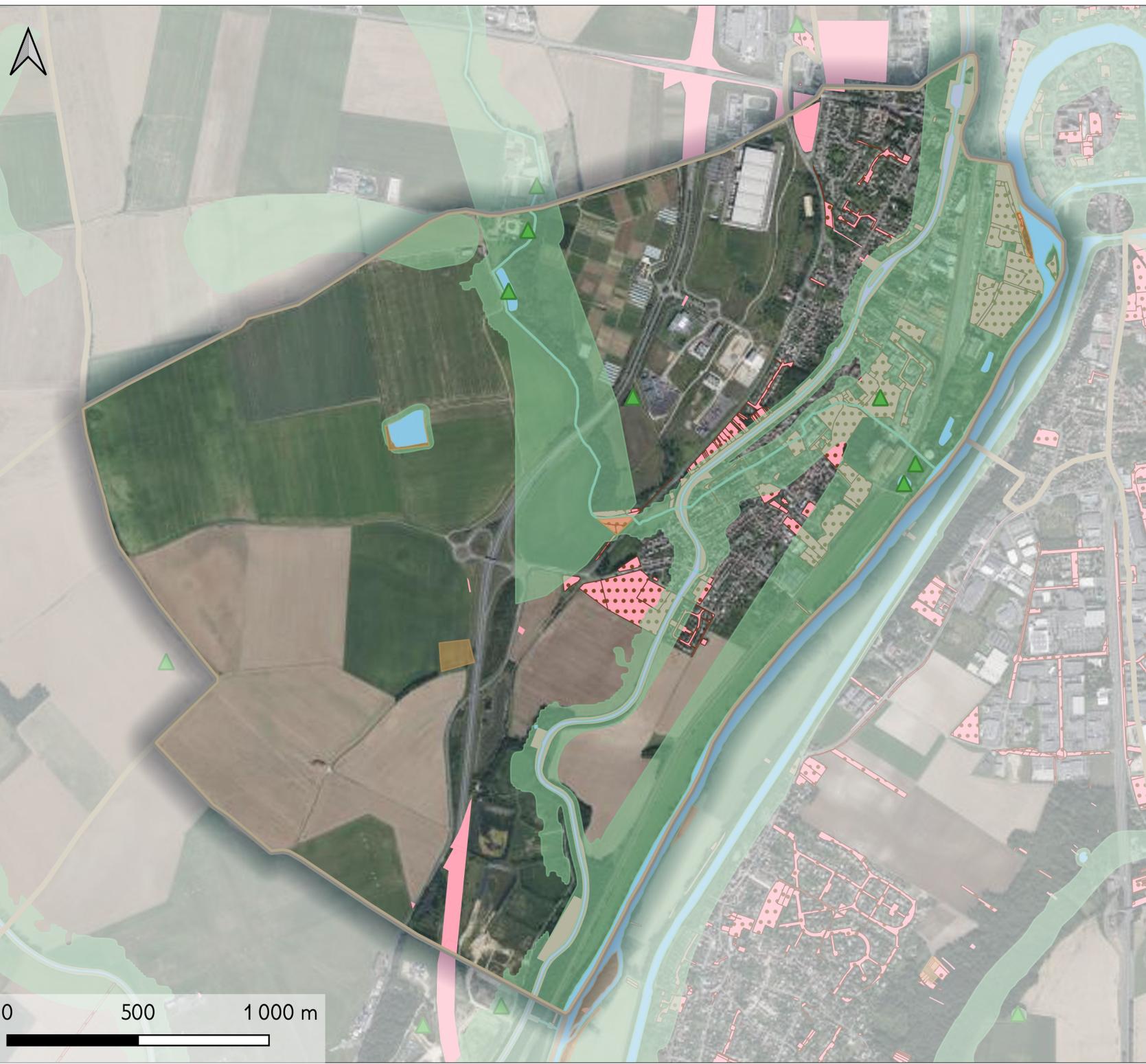
L'émission lumineuse des éclairages publics et privés (nommée radiance) est susceptible de générer des ruptures de continuités écologiques et d'impacter le déplacement des espèces.

Une forte pollution lumineuse est observée le long du canal de l'Ourcq, en centre ville au niveau des boisements, de l'église et du Ru de Rutel. Une forte pollution lumineuse est également observée dans la zone industrielle nord avec des éclairages mal adaptés et pointés vers les espaces naturels.

Ces "zones de friction" sont à traiter prioritairement en cas de gestion alternative du parc d'éclairage via une extinction totale entre mai et septembre ou un abaissement significatif de l'intensité lumineuse (diminuer d'au moins 80% l'intensité).



Éteindre certains lampadaires situés le long des cours d'eau permettrait à de nombreuses espèces de circuler plus librement !



# VILLENOY

-

## Enjeux liés aux zones humides

Carte réalisée sous QGIS 3.22.16 - 09/2023

CPIE des Boucles de la Marne

- ### Légende
- Limites communales
  - Foncier public
  - Parcelles communales
  - Enveloppe d'alerte DRIEAT**
    - Zones humides avérées
    - Zones humides potentielles
    - Zones en eau et cours d'eau
  - Inventaire mares SNPN**
    - Potentielle



BOUCLES DE LA MARNE



LE PRÉSIDENT

Dossier suivi par Thibault THEODORE  
Tél. : 01 64 14 73 26  
thibault.theodore@departement77.fr  
Nos réf. : D25-005567-DADT

Monsieur Emmanuel HUDE  
Maire  
Hôtel de Ville  
4 rue de la Marne  
77124 VILLENROY

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Melun, le 3 JUN 2025

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villenoy.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI  
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique

## Commune de VILLENOY

### Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

#### Avis du Département de Seine-et-Marne Annexe technique - Mai 2025

### AVIS DU DÉPARTEMENT

---

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de VILLENOY, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.**

### OBJET DE LA PROCÉDURE

---

Par délibération en date du 27 mars 2019, le Conseil Municipal de la commune de VILLENOY a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 2 axes et de 7 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), dont 6 sectorielles :

- Axe n°1 : Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain.
- Axe n°2 : Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.

### REMARQUES DU DÉPARTEMENT

---

#### 1/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Il serait pertinent **d'indiquer dans la cartographie de l'axe 2 quels sont les cheminements doux** envisagés par la Commune.

Le schéma du 2ème axe du PADD mérite de présenter **le tracé de la véloroute V52 « Paris-Strasbourg »** qui parcourt la vallée de la Marne. Il est aussi demandé à la Commune d'ajouter **la mention de la N330** sur les cartes des deux axes du PADD.

#### 2/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

##### **OAP thématique « Environnement »**

Le Département insiste sur le fait que toute interaction avec le réseau routier départemental doit **être validée en amont par l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy**, 1 rue des Raguins, 77124 Villenoy, gestionnaire de la voirie départementale.

### 3/ ROUTES DEPARTEMENTALES

#### Déplacements

---

#### **Classification du réseau viaire**

La classification du réseau routier départemental desservant la Commune n'est pas conforme à la hiérarchisation du réseau routier départemental. Cette classification du réseau doit être explicitée comme suit :

- l'A140, de la limite communale Sud à la RN 330 appartient au réseau magistral ;
- la RN 330, de l'A140 à la limite communale Nord appartient au réseau magistral ;
- la RD 5, du carrefour giratoire avec les bretelles Est de l'A140 à la limite communale Sud appartient au réseau structurant d'intérêt départemental ;
- la RD 603, de la limite communale Ouest à la limite communale Nord appartient au réseau de desserte ;
- la RD 5, de la limite Nord communale au carrefour giratoire avec les bretelles Est de l'A140 appartient au réseau local ;
- la RD 5a2, de la RD5 au carrefour avec la Rue Aristide Briand appartient au réseau local ;
- la RD 205, de la limite communale Nord à la station d'épuration de Meaux appartient au réseau local.

La Commune est invitée à se référer à la carte reprenant la classification du réseau routier départemental, indiquée en annexe.

Il est important d'indiquer, sur la carte de la page 40 du rapport de présentation, **le tracé de la RD 5a2** et d'y faire **figurer la mention** relative à cette voie. Il faudra **ajouter les mentions RN 330 et RD 603** au nord du territoire et **déplacer la mention A 140** légèrement vers le sud afin qu'elle corresponde correctement à son tracé.

Il est indiqué sur la page 43 du RP que la RD 5 est une route à grande circulation RGC. Il serait nécessaire de préciser davantage en indiquant que **seul le tronçon de la RD 5, au sud du giratoire avec les bretelles de l'A140, est classée comme RGC** conformément au décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. Il est important de faire mention du statut de RGC de la RD 5 au sud du giratoire avec les bretelles de l'A140 **dans le règlement écrit du PLU** également.

En outre, il est mentionné, à la même page, que la RD 5 fait partie du réseau structurant départemental. Or, seule la section au sud du giratoire avec les bretelles de l'A140 relève du réseau structurant départemental, la section de la RD 5 au nord appartient au réseau départemental secondaire local. Il convient donc d'ajouter cette précision.

Concernant le trafic, le rapport ne présente **aucune analyse des données de trafic** sur le territoire. À cet égard, il convient de noter qu'une carte de trafic pour l'année 2023 est disponible en ligne (accessible à l'adresse : <https://seine-et-maine.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>).

## **Liaisons des modes actifs**

Il est indiqué qu'une partie de la RD 5 (route de Vignely) pourrait faire **l'objet d'un aménagement de liaisons douces**. A ce sujet, il est à noter que cette liaison devra être travaillée avec les services de la Direction des routes du Département et notamment en concertation avec l'Agence routière départementale (ARD) de Meaux-Villenoy (1 rue des Raguins - 77124 Villenoy), gestionnaire de cette voirie départementale. De plus, le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage de ces aménagements cyclables en bord de RD.

## **Covoiturage**

La question du covoiturage n'a pas été étudiée dans les pièces du PLU. Il aurait notamment pu être envisagé l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du covoiturage solidaire. En effet, le Département, dans le cadre de son Schéma départemental soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle : repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci.

## **Servitudes d'utilité publique (SUP)**

---

### **Servitude d'alignement EL 7**

La Commune est concernée par un plan d'alignement (cf. annexe) : sur la RD 603, plan d'alignement en date du 20/01/1844. Il convient de l'inscrire dans la liste des SUP ainsi que sur le plan correspondant. Les coordonnées du gestionnaire doivent également être précisées : Département de Seine-et-Marne – Hôtel du Département CS 50377 – 77010 MELUN Cedex, avec le lieu de consultation des plans : ARD de Meaux-Villenoy – 1 rue des Raguins – 77124 Villenoy.

La liste des SUP fait référence à un plan d'alignement sur la RD 5 : **cette voie n'est pas concernée par un tel plan**. Il s'agit en réalité d'une servitude qui touche l'ancienne RD 5 aujourd'hui classée dans le domaine communal (rues Bouchard, Général-de-Gaulle, du Parc et Aristide-Briand). Le plan d'alignement date du 23/04/1879. **La liste des SUP doit être corrigée en indiquant la Commune comme bénéficiaire de cette servitude.**

### **Servitude d'alignement EL 11**

La liste des SUP mentionne deux servitudes EL 11 :

- l'une sur la RN3 (section Villeparisis à Meaux). Cependant, cette route ne traverse pas la commune de Villenoy : **il convient donc de supprimer cette mention** ;
- l'autre sur la Départementale n°140 (déviation de Meaux). L'intitulé de cette servitude est **vraisemblablement erroné** et semble faire référence à l'Autoroute A140 (déviation de Meaux). Si c'est le cas, il convient donc de conserver cette servitude et de modifier son intitulé.

## Emplacements réservés (ER)

---

- ER n°1 « Cheminements piétonniers » (22 650 m<sup>2</sup>) : le Département souhaite attirer l'attention de la Commune sur deux points de vigilance.
  - o L'ER franchit la RD 5a2, au niveau du carrefour RD 5a2 x Rue Parmentier. **Aucune traversée piétonne sécurisée** n'est actuellement prévue pour permettre le passage des piétons à ce carrefour. La Commune devra donc étudier, en concertation avec l'Agence routière départementale ARD de Meaux-Villenoy (1 rue des Raguins - 77124 Villenoy), **un réaménagement du carrefour afin de permettre la continuité des cheminements piétonniers** et le passage sécurisé pour les piétons traversant la RD 5a2. Il convient de rappeler que le Département n'a pas vocation à être maître d'ouvrage d'un tel projet.
  - o L'ER se situe en partie sur le Domaine Public Routier Départemental (DPRD) – sur les emprises de la RD 5a2. Etant donné que le DPRD ne peut pas être visé par un ER, il est demandé à la Commune de **retirer la partie de l'ER correspondant au DPRD**.
  
- ER 4, « Mixité sociale » (1 592 m<sup>2</sup>) : Cet ER dédié à la mixité sociale, est situé en bordure de la RD 205. En raison de sa localisation en bordure de la RD 205 (rue Gambetta), **tout accès ou interaction avec le réseau départemental** devra être élaboré en concertation avec l'Agence routière départementale (ARD) de Meaux-Villenoy (1 rue des Raguins - 77124 Villenoy), gestionnaire de cette voirie départementale. Il conviendra de privilégier les accès depuis la Rue de Venise perpendiculaire (voie communale).

## 4/ BATIMENTS DEPARTEMENTAUX

Le Département gère le site de l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy, située en zone UE.

Deux arbres sont identifiés comme remarquables sur le site. Ils sont mal positionnés sur le plan de zonage. Il est demandé à la Commune de **se référer au plan indiqué en annexe** : les ronds en jaune indiquent le positionnement actuel sur le plan de zonage et les croix en rouge indiquent le positionnement exact des arbres mentionnés ci-dessus, à indiquer sur le plan de zonage révisé.

## 5/ ENVIRONNEMENT

### Eau

---

#### **Assainissement et Eaux Pluviales**

**La Commune est invitée à annexer** les plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales aux documents du PLU. Il est à noter aussi que les zonages mis en enquête publique en 2008 ne sont plus totalement en adéquation avec le nouveau PLU. Une mise à jour par la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM) est prévue pour 2026 / 2027 dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement (en cours).

## Eau potable

La CAPM a entrepris la construction d'une nouvelle usine de potabilisation de la Marne à Nanteuil-Les-Meaux. Cette usine remplacera l'ancienne située sur le même site qui alimente actuellement en eau potable les communes de Meaux, Mareuil-lès-Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Poincy, Villenoy, Trilport, Crégy-lès-Meaux, Chauconin-Neufmontiers et Penchard.

## Cours d'eau

Il n'est pas fait mention du **diagnostic de vulnérabilité** réalisé par la CAPM entre 2019 et 2021 : les résultats concernant les enjeux directement et indirectement liés aux inondations (tels que les réseaux électriques) sont à prendre en compte, notamment dans le cadre des OAP sectorielles 4 à 6. Ce type de données, comme les PHEC ou les ZIP/ZICH, sont à **intégrer dans les documents de planification** et dans les OAP, en complément du PPRI.

## Agriculture et Forêts

---

Concernant les fonctionnalités de circulations agricoles (desserte des parcelles du territoire et traversées pour desserte des parcelles des communes adjacentes), il semble opportun de **mettre à jour régulièrement un schéma des circulations**, idéalement à placer en annexe du rapport de présentation. Cette recommandation s'applique en particulier pour les chemins ruraux. Si besoin, la Commune est invitée à entrer en concertation avec les exploitants.

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments agricoles, dans le règlement écrit du PLU, il est conseillé de **permettre des constructions jusqu'à 15 m** plutôt que 12 m, afin de rendre possible l'entrée de machines modernes et/ou aménager des cellules de stockage des récoltes.

## Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

---

Il est demandé à la Commune de bien vouloir **faire figurer la carte du PDIPR**, indiquée dans la partie 2.1 de la page 43 du RP, **sur la page 45**.

Le rapport de présentation confirme l'importance du réseau de chemins sur la Commune, qui participe à l'amélioration du cadre de vie et permet de circuler sur le territoire. De plus, ces chemins constituent une trame verte en tant qu'habitat et/ou lieu de passage privilégié pour une multitude d'espèces animales et végétales. Ces notions font écho aux prescriptions pages 6, 9 et 14 du PADD.

Aujourd'hui, les chemins inscrits au PDIPR permettent de pérenniser un réseau au service des habitants mais également des espèces animales et végétales, voire de restaurer et valoriser certains patrimoines naturels et/ou bâtis non classés. En effet, depuis 2010, le Département de Seine-et-Marne a mis en place un système de subventions pour les Communes et leurs regroupements désireuses de restaurer leur patrimoine naturel et/ou bâti qui jouxte les chemins inscrits au PDIPR (restauration de mares, plantation de haies, mise en place de mobilier, restauration du petit patrimoine bâti et/ou vernaculaire attenant tels que les lavoirs, les puits ou encore les passerelles, etc.).

Annexe 1 : Classification du réseau routier départemental



**Légende :**

— Réseau magistral

**Classification du réseau départemental**

— Réseau structurant d'intérêt régional (S1)

— Réseau structurant d'intérêt départemental (S2)

— Réseau de desserte (Sc1)

— Réseau local (Sc2)

Annexe 2 : Plan de localisation du plan d'alignement de la RD 603



Cartographie : Département de Seine-et-Marne - D. Rouas - Nicolas PRUD'HOMMES - IANOU/2025

Sources : Département de Seine-et-Marne - SIE - DR  
GMAU-ISE / DCSN - BDTOPOR® décembre 2024 - BDTOPOR® mai 2018



 Plan d'alignement de la RD 603 approuvé le 20 janvier 1844

Annexe 3 : Positionnement des arbres remarquables (ARD de Meaux-Villenoy)





# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Direction  
départementale  
des territoires

Service territoires, aménagement et connaissances  
Unité planification territoriale nord  
Affaire suivie par Nadine Coudré  
Chargée de planification territoriale  
Tél. : 01 60 32 13 76  
Courriel : [nadine.coudre@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:nadine.coudre@seine-et-marne.gouv.fr)

Meaux, le 22 MAI 2025

Le Sous-préfet de Meaux

à

Monsieur le Maire de Villenoy

Objet : avis de l'État – PLU de Villenoy  
Ref. : STAC PSPT 2025 – 58

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez bien voulu me communiquer, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune, arrêté par délibération en date du 12 février 2025, reçu par les services de l'État le 26 février 2025.

Cet avis est constitué du présent courrier et l'analyse technique de votre projet, auxquels sont annexées les contributions des personnes publiques associées (PPA). Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils ont été communiqués dans le « porter à connaissance » du 8 août 2023.

L'analyse détaillée de votre projet fait ressortir des éléments à corriger et d'autres à compléter, dont je vous invite à prendre connaissance et principalement :

- la justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF, en particulier sur la consommation d'espaces et des densités (actualisation des chiffres et démonstration),
- la prise en compte du Plan local de l'habitat (PLH).

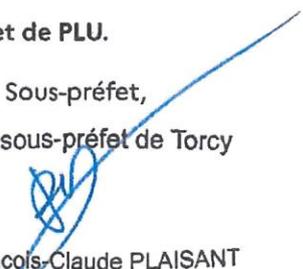
Si le PLU devait être approuvé après l'approbation du SDRIF-e en Conseil d'État, sa compatibilité devra être démontrée en regard de ce dernier.

Aussi, j'émet, au projet de PLU de Villenoy, un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ou précisions demandées.

Ces réserves devront être levées avant l'approbation de votre projet de PLU.

Le Sous-préfet,

Le sous-préfet de Torcy

  
François-Claude PLAISANT



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
départementale  
des territoires

Service territoires, aménagement et connaissances  
Unité planification territoriale nord  
Affaire suivie par Nadine Coudré  
Chargée de planification territoriale  
Tél. : 01 60 32 13 76  
Courriel : [nadine.coudre@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:nadine.coudre@seine-et-marne.gouv.fr)

Meaux, le 22 MAI 2025

## Avis de l'État : analyse technique

**Objet** : avis de l'État sur le projet de révision de PLU arrêté de la commune de Villenoy

**Référence** : STAC 2025 – 58

**Pièces jointes** :

- liste des SUP en date du 31/03/2025
- avis de RTE du 04/04/2025
- avis SNCF et fiche SUP T1 du 04/04/2025
- fiche SIS ancienne station service SNCF
- avis de l'ARS en date du 07/04/2025
- carte « Périmètre C » (carrières)

Par délibération en date du 12 février 2025, le conseil municipal de Villenoy a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Meaux le 26 février 2025.

En application des dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme (CU), je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « *porter à connaissance* » du 8 août 2023 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

### I. PROCÉDURE

#### A) Les modalités de la concertation

La délibération du 12 février 2025 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 27 mars 2019 prescrivant la révision du PLU.

Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation, ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. **Conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.**

## B) L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement, dès le début, et tout au long du processus d'élaboration du PLU. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

*L'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique.*

## C) La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

En application de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme, toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels et agricoles, est soumise pour avis à la CDPENAF. De même, les délimitations des STECAL et les dispositions du règlement des zones N et A relatives aux extensions et aux annexes des habitations sont soumises à l'avis de la CDPENAF, ce qui est le cas en l'espèce.

*L'avis émis par cette commission devra être joint au dossier d'enquête publique et le secrétariat de la commission devra être informé des dispositions prises pour répondre aux préconisations émises par la CDPENAF.*

## II. ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT

### A) Le contenu du PLU

#### 1) Le rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le diagnostic figure bien dans le présent projet de PLU.

Le rapport de présentation proposé est composé de deux livrets :

- pièce 2-1 (RP1) : diagnostic et état initial de l'environnement
- pièce 2-2 (RP2) : justification des choix retenus

Ces deux livrets principaux sont complétés par l'évaluation environnementale du projet de PLU (pièce 2-3), ainsi qu'un résumé non technique (pièce 2-4).

#### a) Densification et consommation d'espaces

Ce même article prévoit que le rapport de présentation (RP) soit enrichi d'« une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis... » et qu'il expose « les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

En l'espèce, en pages 30 à 39, le rapport de présentation recense et illustre, notamment à l'aide de plans, les potentiels de mutation du bâti et les parcelles urbanisables sur la commune.

Il contient également, en pages 18 à 21, une analyse de l'évolution urbaine et de la consommation des espaces, basée sur le MOS 2012 et le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA, base 2021, ainsi qu'une analyse sur les 10 dernières années, ce qui répond à la demande.

#### b) Inventaire des places de stationnement

Selon ce même article, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides, électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

En l'espèce, un inventaire, sous forme de tableau, est présent en page 49. *Toutefois, nous notons que sur les 432 places de stationnement public, seules 5 sont réservées aux personnes à mobilité réduite. Un effort est fortement souhaité pour la création de tels emplacements sur chacun des parkings.*

*S'agissant des emplacements réservés aux vélos et véhicules hybrides ou électriques, rien n'est précisé sur ces thèmes qui devront être ajoutés à ce chapitre.*

#### c) Emplacements réservés

Dans le rapport de présentation, nous nous interrogeons sur le lien potentiel entre l'ER 3, identifié comme « espaces de loisirs autour de l'eau » et l'objectif du PADD « Aménager les bords de Marne pour favoriser et encourager les loisirs de type promenade ». *Il eût été apprécié que la destination des emplacements réservés et le projet communal associé soient davantage explicités.*

En outre, l'emplacement réservé n° 6 est identifié comme un « élargissement de la voirie ». Or, l'OAP secteur Emile Zola, identifie ce même espace pour « permettre l'extension de l'école ». *Il conviendrait de mettre les documents en cohérence autour du projet réel.*

### 2) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dans le présent projet de PLU, le PADD définit et arrête l'ensemble des orientations exigées par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

### 3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU doit obligatoirement comporter une ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme, s'imposent en termes de compatibilité pour l'exécution des travaux.

En l'espèce, le projet de PLU de Villenoy comporte 7 OAP dont 1 thématique « Environnement », et 6 sectorielles :

1. « 29-41 rue Aristide Briand »
2. « 34-42 rue Aristide Briand »
3. « Rue de l'Arquebuse »
4. « Cœur de ville »
5. « Secteur Emile Zola »
6. « Espace 1871 »

Les OAP ont été cartographiées et des schémas d'aménagement sont présents dans le dossier. **Cette obligation est donc respectée.**

Le PLU de Villenoy présente un projet de bonne qualité dans l'ensemble, notamment en mettant en place une OAP thématique pour la protection de l'environnement et, en particulier, la renaturation en ville, dans un contexte de forte densification par les 6 autres OAP, majoritairement à thématique habitat. *Toutefois, il conviendra de prendre en compte les remarques présentes au chapitre III- « Analyse de l'habitat » supra.*

Pour les OAP sectorielles, des projets voués à être urbanisés sont concernés par la présence de ZH potentielles. Des mises en garde, sur la nécessité de vérifier la présence de zones humides, figurent dans ces OAP. Le rappel à la séquence ERC y figure brièvement. **Cette partie mériterait d'être davantage développée**, notamment en citant les textes de référence (article L. 211-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, arrêté du 24 juin 2008 sur les zones humides).

#### 4) Le règlement et plans de zonage

Ces documents appellent de notre part les quelques observations ci-après :

- a) **STECAL** : l'emprise au sol des secteurs NI est trop importante et devra être réduite. Le secteur NI le plus au nord interroge par sa nature. Contrairement à celui du sud, il semble n'exister aucun équipement sur ce secteur. **Ce point devra être expliqué et justifié.**
- b) En page 13 du règlement écrit, une référence réglementaire (L. 211-1) et les notions ERC sont explicitées. Les interdictions (remblai, affouillements ou exhaussements de sol, construction y compris de murs) sont mentionnées. **Cependant, les interdictions doivent également porter sur les assèchements, les mises en eau des zones humides, comme le prévoit l'article R. 214-1 du Code de l'environnement.**
- c) Les arbres d'alignement bordant les voies ouvertes au public sont représentés sur le règlement graphique. Cependant quelques arbres bordant la N330 et l'A140 ne sont pas représentés. **Il conviendrait d'y remédier, afin de s'aligner avec les objectifs du PADD, notamment « identifier les sujets végétaux à protéger ».**

#### 5) Les servitudes d'utilité publiques (SUP)

Conformément à l'article L. 151-43 du CU, le projet de PLU comporte un plan ainsi qu'une liste des servitudes d'utilité publique.

Vous trouverez, en annexe, la nouvelle fiche SNCF T1, issue du décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021, relatif à la protection du domaine public ferroviaire. Je vous informe que la version numérisée de cette servitude a été versée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Concernant le réseau de transport d'électricité, **les remarques figurant dans l'avis RTE ci-joint seront à prendre en compte.**

#### 6) Les autres annexes

##### a) Les installations classées

##### ➤ Périmètre C (carrières)

S'agissant du domaine des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), le territoire de Villénoy est concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières, définie par le décret du 11 avril 1969, dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n° 70-1 du 2 janvier 1970. Cette information est bien mentionnée en page 37 du RP.

Aussi, je vous rappelle qu'à l'intérieur de ce périmètre, peuvent être accordés :

- des autorisations de recherche, à défaut du consentement du propriétaire du sol, le titulaire d'une telle autorisation bénéficiant des dispositions du Code minier,
- des permis exclusifs de carrière, conférant à leur titulaire le droit d'exploiter la substance, à l'exclusion de toute autre personne, y compris le propriétaire du sol, et d'invoquer le bénéfice du Code minier.

**L'existence de ce périmètre doit figurer dans les annexes du plan local d'urbanisme, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, en application de l'article R. 151-53 du Code de l'urbanisme (carte jointe).**

##### ➤ Risques technologiques

Si le rapport de présentation évoque bien les ICPE présentes (p.110), à aucun moment, il n'est mentionné qu'un PAC technologique a été établi autour de l'ICPE Prologis. **Cet élément devra être rajouté.**

En ce qui concerne les silos, 2 PAC technologiques ont été élaborés autour Valfrance et Tereos, pour lequel un courrier de la DDT a été envoyé en 2016. **Ces périmètres ne figurent pas dans le zonage, et rien n'est spécifié dans le règlement, ce qui doit être corrigé.**

Au final, la commune de Villenoy est bien impactée par 3 PAC technologiques qui ne figurent apparemment pas dans les documents du PLU.

**Il conviendra d'intégrer ces observations sur les installations classées.**

b) La pollution des sols

Il existe un secteur d'information des sols (SIS) sur la commune de Villenoy (ancienne station-service SNCF), situé dans la zone de l'OAP sectorielle 29-41 rue Aristide Briand. **Ce dernier devra être pris en compte en cas de changement d'usage des sols et annexé au PLU.**

B) Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 2013

La Communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CCPM) ne dispose pas à ce jour de Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le SDRIF-E n'étant pas, à ce jour, approuvé, c'est donc au regard des orientations et des dispositions du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, par le décret n° 2013-1241 du Conseil d'État, que doit être examinée la compatibilité du PLU.

Développement de l'urbanisation au regard du SDRIF de 2013

1) Les espaces urbanisés

a) Les densités d'habitat et humaine des surfaces urbanisées

En page 16 du rapport de présentation (RP2), il est indiqué, à juste titre, que la superficie des espaces d'habitat totale était de 75,9 ha en 2013 (consultable sur le site <http://refter.iau-idf.fr/>).

La commune de Villenoy comporte des « espaces urbanisés à optimiser » et des « quartiers à densifier à proximité d'une gare », celle de Meaux. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat et de la densité humaine.

➤ Augmentation de la densité d'habitat

En 2013, la commune disposait de 1831 logements sur une surface urbanisée de référence liée à l'habitat de 75,9 ha, soit une densité d'habitat de 24,1 logements à l'hectare.

L'objectif de production de logements est ainsi fixé à 275, soit 2106 logements au total, soit une densité des espaces d'habitat de 27,7 logements/ha à l'horizon 2030.

En l'espèce, ce seuil minimum est largement atteint par la commune puisqu'en 2021, l'INSEE comptait 2337 logements soit 506 nouveaux logements depuis 2013 et 30,8 logements/hectare.

Depuis 2021, 161 nouveaux logements sont sortis de terre, venant ainsi conforter cette ascension, avec au total 2498 logements sur la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

➤ Augmentation de la densité humaine

La commune comprenait 4329 habitants en 2013 et 985 emplois, soit une densité humaine de 46,4 personnes/ha, sur une superficie des espaces urbanisés au sens strict de 113,6 ha.

L'objectif du SDRIF, à l'horizon 2030, est de 53,3 habitants/emplois par hectare soit, au minimum, 797 habitants/emplois supplémentaires, **et non 915 ha/empl. nouveaux, comme indiqué à tort en page 17 du rapport de présentation. Ces chiffres devront être corrigés ainsi que l'analyse qui en découle.**

Nonobstant, ce seuil devrait être dépassé, puisqu'en 2021, la commune comptait 784 habitants/emplois de plus qu'en 2013 et une densité humaine de 53,6 h/emplois par hectare et que, sur une projection à l'horizon 2035, la commune estime à environ 285, le nombre de logements nouveaux et 655 nouveaux habitants (784 + 655 = 1439). **La densité humaine devra être estimée à 2030 et non 2024.**

**Le projet de PLU est largement compatible avec le SDRIF sur la thématique des densités des espaces d'habitat et humaine, sous réserve de revoir les chiffres et l'analyse qui s'y rapporte.**

b) Les extensions de l'urbanisation

Pour rappel, le SDRIF de 2013 donne priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. Le SDRIF identifie, au travers de la carte des « grandes entités géographiques », la commune de Villenoy comme « Agglomération des pôles de centralité ».

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé de référence, est possible. Toutefois, en étant située à moins de 2 km de la gare de Meaux, la commune est également qualifiée de secteur de développement à proximité des gares, ce qui lui offre une possibilité d'extension supplémentaire de 5 % de son espace urbanisé de référence en continuité de l'espace urbanisé qui contient ladite gare.

En l'espèce, la superficie des espaces urbanisés de référence au sens strict en 2013 est de 113,9 ha, soit une capacité d'extension de 11,39 ha au maximum dont la moitié dans le rayon de 2 km autour de la gare.

La commune indique qu'aucune consommation d'espaces n'est envisagée à l'horizon 2035.

**Cependant, nous relevons qu'aucune analyse sur cette compatibilité, depuis 2013 jusqu'à l'horizon 2030, comme requis par le SDRIF, n'est disponible dans ce dossier, ce qui doit être corrigé.**

**Le dossier doit être complété par une carte définissant la surface urbanisée de référence, ce qui permettra de déduire les capacités d'extension de la commune.**

En effet, les chiffres mentionnés, page 21 du RP1, ne semble pas correspondre à la consommation d'espace au sens du SDRIF.

De plus, certaines consommations d'espaces n'ont pas été comptabilisées. Il s'agit de la partie sud du STECAL NI, situé au sud du territoire (cimetière et stade). Celui-ci présente une consommation d'espaces agricoles de l'ordre de 4 ha environ, non prise en compte dans le projet de PLU.

Aussi, la commune consommerait ces 4 ha supplémentaires qui ne sont pas plus prises en compte dans le projet de PLU. En effet, le PADD affiche 0 ha de consommation d'ENAF.

Enfin, il est erroné de dire que la commune restitue des surfaces agricoles car, en réalité, il s'agit de non-consommation.

**Au vu de ces éléments, le bilan de la consommation d'espaces devra être revu et actualisé dans le projet de PLU, afin d'en assurer sa compatibilité avec le SDRIF et, le cas échéant, la consommation induite par le secteur NI devra être réduite ou retirée.**

## 2) Les espaces naturels, agricoles et forestiers

### a) Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ont vocation à être préservés.

Les espaces agricoles de la commune de Villenoy sont classés en zone A ou Azh avec un règlement adapté permettant leur protection. Dans ces espaces, sont exclus toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des bâtiments agricoles.

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF sur le thème des espaces agricoles.

### b) Les espaces boisés, paysagers et naturels

Les espaces inscrits dans la zone N sont globalement préservés. La majorité des espaces boisés de la commune est protégé par un classement en EBC. Cependant, quelques parcelles boisées se trouvent en zonage agricole (B770, B769, B769, B768, B767). **Il convient d'appliquer un zonage N sur l'ensemble des espaces boisés ou bien d'argumenter le choix d'absence de protection.**

En matière d'espaces boisés, paysagers et naturels, le projet de PLU est globalement compatible avec le SDRIF.

### c) Les continuités écologiques

Un front urbain d'intérêt régional est présent sur la carte du SDRIF 2013, à l'ouest de l'espace urbanisé de Villenoy. **Il est bien repéré dans le projet.**

Une continuité de type « continuité écologique » (E) passe légèrement sur la limite est du territoire, positionnée majoritairement sur la commune voisine de la commune de Mareuil-lès-Meaux. Ce secteur est classé en zone N ce qui permet la préservation de cette continuité.

## Conclusion relative à la comptabilité avec le SDRIF

Les objectifs de densité humaine et de densité des espaces d'habitat, d'au moins 15 % chacune, sont atteints, dans le respect des prescriptions du SDRIF.

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF en matière de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.

*En matière d'extension de l'urbanisation, la compatibilité du projet avec le SDRIF doit être démontrée ou, en fonction de la date d'approbation du projet de PLU, avec le futur SDRIF-e. En tout état de cause la surface urbanisée de référence devra être définie, que ce soit en application du SDRIF approuvé en 2013, ou du SDRIF-e.*

## C) Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le projet de PLU présente, dans son document « RP1-Diagnostic et état initial de l'environnement », le SAGE Marne Confluence, alors que le territoire de la commune de Villenoy est situé dans le périmètre du SAGE Marne-et-Beuvronne, en cours d'élaboration. **Ce point est à corriger.**

## 1) Zones humides

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT est reprise (p.88) dans le rapport de présentation.

La commune de Villenoy est concernée par la présence d'enveloppes de classe A et B.

Dans le plan de zonage, les zones humides naturelles (Nzh) et agricole humide (Azh) présentes dans la cartographie de la DRIEAT sont prises en compte, à l'exception d'une zone humide avérée sur l'extrémité la plus au sud de la commune, au bord de la Marne. **Il conviendra de l'ajouter, aux fins d'exhaustivité.**

## 2) Eaux pluviales

Le règlement privilégie la gestion à la source des eaux pluviales pour tout projet d'aménagement susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, ce qui répond aux dispositions du SDAGE. Il prévoit d'assurer un zéro rejet pour les pluies courantes de l'ordre de 8 mm et, pour les pluies générant des ruissellements excédentaires ne pouvant être gérés à la source, un rejet limité vers les eaux douces superficielles, sans dépasser les valeurs spécifiées par les zonages assainissement en vigueur. Cependant, ceux-ci sont absents du projet de PLU. **Les zonages d'assainissement eaux pluviales doivent être annexés au PLU.**

**Le règlement pourrait aller plus loin en imposant une période de retour pour le dimensionnement des ouvrages de rétention, sauf à ce qu'il soit imposé dans le zonage d'assainissement.**

Le règlement préconise l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables pour les places de stationnement et impose une surface minimale à laisser en espaces verts de pleine terre dont le pourcentage diffère en fonction du zonage de la commune. Ces prescriptions permettent de réduire le ruissellement des eaux pluviales et donc de réduire le volume d'eaux pluviales dans les réseaux. **Le règlement du PLU aurait pu aller plus loin en imposant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.**

Le projet de PLU présente un certain nombre d'OAP de superficie supérieure à 1 hectare. « Tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10000 m<sup>2</sup>, ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10000 m<sup>2</sup>, est soumis à dossier Loi sur l'eau, au titre de la rubrique 2.1.5.0 ». **Les OAP pourraient rappeler ce point.**

## 3) Eau potable

Il n'y a pas de véritable notice concernant l'eau potable et le plan du réseau AEP page 111 de l'état initial de l'environnement, est illisible. **Il conviendrait de mettre les plans directement en annexe, comme permis par le Code de l'urbanisme. Cette remarque est également valable pour l'assainissement.**

## 4) Cours d'eau et mares

La Marne n'est pas formellement identifiée dans la carte de zonage du PLU, **ce qui doit être corrigé.** Le Ru de Rutel est identifiable, car c'est le seul de la commune. **Il serait opportun de créer une légende « cours d'eau » et d'identifier le ru de Rutel et la Marne sur la carte.**

Ces cours d'eau sont identifiés dans certains documents supra communaux comme le SDRIF-e.

C'est également le cas du Canal de l'Ourcq. **Bien qu'artificiel, il mériterait également d'être représenté sur le plan de zonage.**

Ces points sont importants au regard de l'objectif du PADD de préserver la trame bleue, ainsi que les objectifs du SDRIF, du SRCE et du futur SDRIF-e.

#### 5) Eaux usées

Les effluents de la commune de Villenoy sont rejetés vers la station de traitement des eaux usées de Meaux située sur la commune de Villenoy. Au vu de sa charge polluante moyenne actuelle, cette station est en capacité d'accepter l'évolution de population prévue dans les orientations du projet de PLU arrêté.

**Les annexes sanitaires et plans de réseaux sont absents du projet d'arrêté du PLU** (un plan des réseaux est intégré dans le rapport de diagnostic, mais il est difficilement lisible).

**Les zonages d'assainissement Eaux Usées et Pluviales sont également absents, alors que le projet de PLU fait référence à ceux-ci dans son règlement. Ils doivent être annexés au PLU.**

#### 6) Ruissellement

Le règlement prévoit un recul de 5 m minimum par rapport aux axes de ruissellement identifiés sur le règlement graphique et de conserver au maximum les espaces perméables pour les nouvelles constructions. Ces dispositions permettent de privilégier la bonne infiltration des eaux pluviales et de ne pas aggraver le ruissellement.

Le règlement prend bien en compte le risque ruissellement sur le territoire. **Cependant le règlement graphique auquel il est fait référence semble absent du projet de PLU arrêté.**

### D) Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)

#### 1) Stationnement voitures

Le PLU de Villenoy doit être compatible avec le PDUIF approuvé le 19 juin 2014 et sa feuille de route 2017 à 2020 toujours d'actualité. Il devra être également compatible avec le Plan des mobilités d'Île-de-France (PDMIF). La Loi d'orientation sur les mobilités (LOM), adoptée le 24 décembre 2019, a en effet demandé que les plans de déplacements urbains soient ré-intitulés « Plans de mobilité » (PDM). Le PDUIF a fait l'objet en 2021 d'une évaluation qui a conduit à sa mise en révision. Le PDMIF fixe pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Il devrait actualiser les recommandations du PDUIF sur le développement de l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Le PDUIF préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune, soit 1,3 pour Villenoy. Il est recommandé que le règlement du PLU n'exige pas plus de 1,95 place de stationnement par logement (1,5 x 1,30). Cette valeur constitue la valeur à ne pas dépasser. **La commune a arrondi à 2 places par logement.**

#### 2) Stationnement vélo

De récentes dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH), en matière de normes de stationnement, viennent se « substituer », le cas échéant, à celles normatives du PDUIF. Ces dispositions résultent du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 « relatifs à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments » et de l'arrêté du 30 juin 2022 pris pour l'application des articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté abroge (article 5) de l'arrêté du 13 juillet 2016 (modifié par l'arrêté du 3 février 2017) relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 de ce même code. Il est entré en vigueur le 26 décembre 2022.

L'article L. 152-6-1 du Code de l'urbanisme créé par la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021), dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLU à raison d'une place en contrepartie de l'aménagement de six places vélo.

L'article R. 113-15 du Code de la construction et de l'Habitat prévoit notamment que les places de stationnement vélo peuvent être installées sur des emplacements de stationnement automobile existants.

En définitive, le nombre de places de stationnement à prévoir est déterminé en fonction de la catégorie du bâtiment, de la fréquentation projetée et de la durée de stationnement. Cependant, le PLU pourra prévoir des dispositions plus exigeantes que les obligations relevant du CCH mais sur l'articulation entre PLU et exigences réglementaires nationales, c'est la norme la plus contraignante en termes de surfaces minimales qui s'applique.

**Le projet de PLU doit évoquer et être conforme aux nouvelles règles de stationnement vélo.**

### III. ANALYSE DE L'HABITAT dans le projet de PLU

#### A) Le programme local de l'habitat (PLH) de la CAPM

Par délibération du 13 février 2025, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CAPM) a adopté son 3<sup>ème</sup> PLH portant sur la période 2025 à fin 2030. Il deviendra exécutoire dans un délai de 2 mois après sa transmission au représentant de l'État, conformément à l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation, soit le 20 mai 2025.

Le PLH fixe un objectif de production de 4451 nouveaux logements, dont 2188 logements sociaux (1824 logements locatifs sociaux (LLS) et 364 logements en accession sociale), soit environ 742 logements par an, dont 365 LLS.

Pour Villenoy, le PLH inscrit 206 logements, dont 173 logements sociaux, soit environ 34 logements dont 29 logements sociaux en moyenne annuelle. La part des logements sociaux sur cet objectif de production s'élève à 84 %.

***Le rapport de présentation doit présenter les orientations et les objectifs du PLH qui s'imposera à la commune pour la temporalité de 2025-2030, en précisant que le PLU doit assurer un lien de compatibilité avec le PLH de la CAPM.***

#### B) L'objectif général du PLU concernant la programmation habitat

##### 1) Le rapport de présentation

Le rapport « justification des choix retenus » (p. 30) présente le scénario retenu « scénario stable ». Il indique que l'objectif démographique vise l'atteinte de 5815 habitants d'ici 2035, soit une augmentation de 796 habitants par rapport à 2021 (5019 habitants).

Concernant la programmation de logements, il indique qu'entre 2021 et 2025, 161 logements environ (source Sitadel) ont été produits. Il prévoit une production de 285 logements à l'horizon 2035 pour satisfaire à l'objectif démographique.

Le rapport analyse le point mort sur la période 2013-2018, mais ne le projette pas sur la période 2021-2035. Cette donnée est importante puisqu'elle permet de quantifier le nombre de logements nécessaires au maintien de la population. Le nombre de logements « point mort » évalue le nombre de logements sans effet démographique, répondant notamment au desserrement des ménages.

**Le rapport ne définit pas clairement le nombre de logements nécessaire au maintien de la population. Aussi, cette analyse doit être complétée pour confirmer l'atteinte de l'objectif démographique à l'horizon 2035.**

Le rapport « justifications des choix retenus » (p.11) indique que la commune est soumise à l'obligation de détenir 25 % de logements locatifs sociaux au sien du parc de résidences principales. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, elle a atteint un taux de 22,1 %. **Ces données peuvent être actualisées avec la situation au 1<sup>er</sup> janvier 2024. La commune présente un taux de 23,9 % et un déficit de 23 LLS.**

Le rapport (p. 31) indique que la programmation connue prévoit une production de 245 logements, dont 74 LLS à l'horizon 2035. **La programmation logements du projet de PLU, basée sur 285 logements, dont 74 logements sociaux à horizon 2035, doit être vérifiée au regard de la programmation logements fixée par le PLH, de 206 logements, dont 173 sociaux, sur la temporalité 2025 à fin 2030. Si le PLU peut confirmer que 206 logements demandés par le PLH peuvent être produits d'ici 2030, il reste que la part des logements sociaux est insuffisante et doit être relevée.**

## 2) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La stratégie de développement du PADD comprend 2 grands axes :

- une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain ;
- un cadre de vie à préserver, en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler et se déplacer.

Concernant la thématique de l'habitat, les enjeux principaux visent à :

- maîtriser l'évolution urbaine et les caractéristiques de quartiers ;
- lutter contre le réchauffement climatique en multipliant les modes d'intervention ;
- valoriser le patrimoine bâti et naturel existant, caractéristiques de l'identité villenoisienne ;
- répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de réseaux techniques liés.

**Le PADD présente des objectifs généraux en confirmant une réponse aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logement (mixité sociale, projet de résidence intergénérationnelle...).**

## 3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet PLU comporte notamment 5 OAP qui concernent l'habitat :

- 29-41 Rue Aristide Briand : vise à créer une offre en logements individuels et/ou intermédiaires, ainsi qu'un projet de résidence intergénérationnelle. Il est prévu 30 % a minima en logements sociaux (RP p. 34) ;
- 34-42 rue Aristide Briand : vise à créer une offre en logements collectifs (45 logements). Il est prévu 30 % a minima en logements sociaux (RP p. 35) ;
- Rue de l'Arquebuse : vise à créer une offre de logements individuels/intermédiaires. Il est prévu 30 % a minima en logements sociaux (RP p. 36) ;
- Cœur de ville : vise à préserver les caractéristiques de l'habitat individuel pavillonnaire et à conserver la continuité architecturale des maisons de maîtres ;
- Emile Zola : vise à conforter l'habitat individuel et à conserver la continuité architecturale des maisons de maîtres.

**Les OAP n'apportent aucune précision sur la programmation logements, notamment les typologies permettant de répondre à l'objectif du PADD relatif à la diversification du parc de logements (la part de production de logements T1 et T2...) et à la mixité sociale. Elles doivent être complétées par des orientations permettant d'assurer l'objectif de diversification annoncé au PADD.**

### C) La thématique gens du voyage dans le projet de PLU

La CAPM n'est pas conforme au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2020/DDT/SHRU/24 du 20 juillet 2020. Il convient d'assurer la mise en service de l'aire de grand passage sur la commune de Barcy. Les travaux seront bientôt achevés, permettant une mise en service pour la saison 2025, et également pour la CAPM de rétablir une situation de conformité vis-à-vis du schéma. *Si la commune n'est pas directement concernée, le rapport de présentation aurait pu être complété des éléments du schéma s'imposant à la CAPM.*

**Le dossier doit être modifié pour :**

- *assurer la compatibilité exigée vis-à-vis du PLH de la CAPM, en définissant plus clairement la programmation de logements et en augmentant le nombre de logements sociaux sur la temporalité 2025 à 2030 ;*
- *confirmer l'objectif démographique à l'horizon 2035, en vérifiant l'impact du « point mort » ;*
- *traduire l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme concernant la mixité sociale dans l'habitat, et l'orientation du PADD visant la diversification du parc de logement, en inscrivant dans les OAP des orientations précisant la typologie des logements attendus.*

## IV. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

### A) Les enjeux nature

#### Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma régional de cohérence écologique a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité : la trame verte et bleue (TVB).

Les objectifs du SRCE d'Île-de-France ont été adoptés par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013.

Selon l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, les PLU « déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la préservation [...] de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ». Pour ce faire, ils doivent, entre autres, prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) conformément à l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme, en l'absence de SCoT.

Le rapport de présentation présente, en pages 13 et 14, la carte des composantes de la TVB IdF, la carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB, issue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), et détaille les éléments à préserver sur le territoire de Villenoy.

### B) Les risques naturels

#### 1) Risque d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation. Le territoire est couvert, en bord de Marne, par le PPRI « Vallée de la Marne de Poincy à Villenoy ». **Il est présent dans le plan des servitudes.**

La commune est concernée par le TRI de Meaux, le PAPI de la Seine-et-Marne francilienne et le Plan de gestion du risque inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie, approuvé le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

La carte des aléas est bien présente en page 105 de la pièce 2-1 (diagnostic) concernant les inondations. **Cependant, une partie de la légende ne correspond pas aux cartes.**

**De plus, il serait apprécié de rajouter la carte réglementaire et de développer cette partie. Il conviendra de reprendre et développer l'ensemble de ces informations.**

Enfin, il est indiqué que la dernière inondation date de 2018. **Une mise à jour est nécessaire compte tenu des dernières inondations de 2021 et 2024.**

## 2) Retrait gonflement des argiles/risque de mouvements de terrain

La commune de Villenoy est concernée par un aléa moyen concernant le retrait/gonflement des argiles. **La commune doit rappeler les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte.**

### Pour rappel

En application de l'article 68 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'État, n° 2019-495 du 22 mai 2019, a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020).

Le ministère de la Transition écologique a publié une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain argileux, conformément aux dispositions de la loi ELAN : « Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques ». Elle est disponible sur le site suivant : <https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

En page 107 du diagnostic, le recensement des catastrophes naturelles s'arrête en 2018. Cependant, d'autres « CAT NAT » sont recensées depuis et consultables sur le site de Géorisques. **Ce chapitre doit être actualisé.**

En page 108 est indiqué « cartographie de l'aléa des sols argileux ». Or, la carte correspond à des servitudes et l'argile n'y est pas représentée. **La carte et/ou le titre sera à modifier.**

De plus, le site Géorisques recense 2 mouvements de terrain et non 1 seul comme indiqué. **Ces informations doivent être mises à jour.**

## C) Les nuisances

### 1) Nuisances sonores

#### **Diagnostic et état initial de l'environnement**

**Page 44 :** « Il convient de souligner que la route départementale D5 est classée en catégorie 4 avec des zones affectées par le bruit estimées à 30 mètres de part et d'autre de l'axe routier. Enfin, la D 603, au nord de la commune, est classée en catégorie 3 avec des zones affectées par le bruit estimées à 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier ».

**Le paragraphe ci-dessus concernant les infrastructures de transports terrestres devra être complété avec les éléments suivants :**

- **D 5 : catégorie 4**
- **D 603 : catégorie 2 et 3, la partie nord-est étant en catégorie 3 et, au nord-ouest de la commune, classée en catégorie 2, soit une bande de 250 m de part et d'autre de la voie concernée par le bruit**
- **ligne ferroviaire 70000 (de Chelles à Citry) : catégorie 2, soit une bande de 250 m de part et d'autre de la voie concernée par le bruit**

- **A 140 : non concernée par le classement du fait de sa construction postérieure à la date de l'arrêté de classement**
- **il convient également de rajouter la seconde catégorie de la D 603 ainsi que la ligne ferroviaire.**

Page 100 : il est mentionné « L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier de mai 2008 classe les infrastructures suivantes... ». **La date est à modifier, car l'arrêté préfectoral dont s'agit est l'arrêté 99/DAI/1/CV/102 de 1999.**

Page 102 : il est mentionné « Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A 140, de la RN 330 et de la RN 3. Cependant, ces nuisances sonores n'impactent l'espace urbain que sur une faible emprise avec un niveau sonore de 55 à 60 dB ».

Or, l'espace urbain n'est pas concerné que par des emprises de 55 à 60 dB. Certains secteurs urbains (comme le nord de la commune) sont concernés par des niveaux sonores de 75 dB (A). Cette phrase devra être corrigée pour corrélérer avec les véritables niveaux sonores présentés sur les cartes disponibles sur le site des services de l'État :

<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

## CONCLUSION

Au vu de ces éléments, j'émet, au projet de PLU de Villenoy, arrêté par délibération du 12 février 2025, un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus, et notamment les précisions demandées sur la justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF, en particulier sur la consommation d'espaces et des densités et, la prise en compte du PLH.

**Si le PLU devait être approuvé après l'approbation du SDRIF-e en Conseil d'État, sa compatibilité devra être démontrée en fonction de ce dernier.**

Ces modifications ne nécessitent, a priori, pas un nouvel arrêt du projet de PLU et devraient pouvoir être mises en œuvre après l'enquête publique de la procédure en cours. Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis.

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements. L'article 7 de cette ordonnance, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023, prévoit que, lors de toute évolution d'un PLU intervenant après le 1er janvier 2023, ce PLU doit être préalablement publié sur le Géoportail de l'urbanisme, accompagné de la délibération l'approuvant pour qu'il soit exécutoire.

Le Sous-préfet,

Le sous-préfet de Torcy

François-Claude PLAISANT

## REMARQUE DE FORME

### OAP

La matérialisation des OAP sur le plan de zonage n'est pas très lisible. Les pointillés orange se fondent dans les zonages de couleurs similaires. *Il serait judicieux, pour une meilleure compréhension du projet, que ces zones de programmation soient immédiatement repérables.*

### Rapport de présentation

p.88 le nom de la DRIEAT doit être mise à jour (au lieu de DRIEE) lors de la mention de la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles.



# Liste des servitudes d'utilité publique

## DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE SEINE ET MARNE

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77513 VILLENY	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 4468	Conventions Amiables - Abrogé	France Telecom - Orange - Unité Pilotage réseau Ile	21 rue Navarin 75009 PARIS
77513 VILLENY	SERVITUDES RELATIVES AUX INTERDICTIONS D'ACCES GREVANT LES PROPRIETES LIMITOPHES DES AUTOROUTES, ROUTES EXPRESS ET DEVIATION D'AGGLOMERATIONS	Articles L.122-2, L. 151-3, L.152-1 et L.152-2 du code de la voirie routière	EL11	Nationale 3 - Section de Villeparisis à Meaux	Décret du 04-juin-1976	Direction des Routes Ile-de-France (DIRIF)	15-17 rue Olof Palme 94046 CRETEIL cedex 01 46 76 87 00
77513 VILLENY	DEFENSE CONTRE INONDATIONS ZONES SUBMERSIBLES	Article 48 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure abrogé par l'article 46 de la loi 92-3 du 3/1/1992 et par l'article 20 de la loi 95-101 du 2/2/1995	EL2	Plans des surfaces submersibles de la vallée de la Marne	Décret du 13-jui-1994 - Abrogé par Arrêtés Préfectoraux n° DAE TURB 96 134 du 06-janv-1997 et 09 SEPR DDEA 605 du 27-nov-2009	Direction Départementale des Territoires de Seine	288 rue Georges Clemenceau BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56 71 71
77513 VILLENY	VOIES FERRÉES	Articles L.2231-1 à L.2231-9 du code des transports et articles L.123-6, L.114-1 à L.114-6 et R. 123-3, R.131-1 et R.141-1 et suivants du code de la voirie routière	T1	Ligne SNCF - Mobilités Région Paris Est	Sans objet	SNCF - Direction immobilière Ile-de-France; Pôle Dè	10 rue Camille Moke (CS 20012) 93212 La Plaine Saint Denis
77513 VILLENY	RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS TELEPHONIQUES TELEGRAPHIQUES	Articles L.45-9 et L.48 du code des postes	PT3	Câble n° 435 - 01	Conventions Amiables - Abrogé	France Telecom - Orange - Unité Pilotage réseau Ile	21 rue Navarin 75009 PARIS
77513 VILLENY	PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.57 à L.62-1 et R.27 à R. 39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT1	Centre de Gregy-les-Meaux	Décret du 12-oct-1993	FRANCE TELECOM - Unité Pilotage -Réseau IDF	110 rue Edouard Vaillant 94815 VILLEJUIF Cedex 01 49 87 81 09
77513 VILLENY	SERVITUDES RELATIVES AUX INTERDICTIONS D'ACCES GREVANT LES PROPRIETES LIMITOPHES DES AUTOROUTES, ROUTES EXPRESS ET DEVIATION D'AGGLOMERATIONS	Articles L.122-2, L. 151-3, L.152-1 et L.152-2 du code de la voirie routière	EL11	Départementale n° 140 - Déviation de Meaux	Sans objet	Direction des Routes Ile-de-France (DIRIF)	15-17 rue Olof Palme 94046 CRETEIL cedex 01 46 76 87 00
77513 VILLENY	SERVITUDES DE HALAGE ET MARCHÉPIED	Articles L.2131-2 à L.2131-6 du code général de la propriété des personnes publiques	EL3	Rives de la Marne	Sans objet	VNF - Direction Territoriale de la Seine (DTBS)	2 Quai Grenelle 75732 PARIS cedex 15 01 40 58 29 99
77513 VILLENY	VOISINAGE DES CIMETIERES	Articles L.2223-1 et L.2223-5 du code général des collectivités territoriales	INT1	Cimetière	Néant	Commune de VILLENY	Hôtel de ville 77124 VILLENY
77513 VILLENY	SERVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT	Articles L.6372-8, L.6350-1, L.6351-1, L.6351-2 à L.6351-5 du code des transports et D.242-1 à D.242-14 du code de l'aviation civile	T5	Aérodrome de Meaux-Esbly	Décret du 25-janv-1979	AEROPORT DE PARIS - Direction du contrôle de Gestio	291 Boulevard Raspail 75675 PARIS Cedex 14 01 43 35 73 53
77513 VILLENY	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 63 KV - Villevaudé - Villenoy	Conventions Amiables - Abrogé	Réseau de Transport d'électricité -TENZ-GET-EST -	66 avenue Anatole France 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77513 VILLENY	ELECTRICITE ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES	Articles L.433-5 et 6 et L.433-8 à 10 et L.521-7, 8 et 12 du code de l'énergie et R.555-1 à R.555-52 du code de l'environnement	I4	Ligne : 2 X 63 KV - Chautouin - Villenoy I et II	Conventions Amiables - Abrogé	Réseau de Transport d'électricité -TENZ-GET-EST -	66 avenue Anatole France 94781 VITRY SUR SEINE 01 45 73 36 46
77513 VILLENY	Servitude relative aux installations situées à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement et soumises à autorisation	code des transports : L6352-1, R6352-1 à 6	T7	code des transports : L6352-1, R6352-1 à 6	Arrêté préfectoral 25 juillet 1980	DGAC / SNIA Nord-Gauchet unique urbanisme / UGD	82 rue des Pyrénées 75970 Paris cedex 20
77513 VILLENY	PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES	Articles L.57 à L.62-1 et R.27 à R. 39 du code des postes et article L.5113-1 du code de la défense	PT1	Centre de Isles-les-Villenoy - Meaux - Aérodrome	Décret du 17-oct-1986	STNA -AEROPORT DE PARIS	Direction Développement et finances 291 Boulevard Raspail 75014 PARIS
77513 VILLENY	PLAN D'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS PREVISIBLES	Articles L562-1 à L.562-9 et R. 562-1 à R.562-10 du Code l'environnement et	PM1	P.P.R.I. - Vallée de la Marne de Poincy à Villenoy	Arrêté Préfectoral n° 07 DAIDD ENV 091 du 16-juil-2007	Direction Départementale des Territoires de Seine	288 rue Georges Clemenceau BP 596 77005 MELUN cedex 01 60 56

Commune	Intitulé	Catégorie	Code	Caractéristique	Acte instituant	Gestionnaire	Coordonnées
77513 VILLENY	ALIGNEMENT DES VOIES nationales départementales et communales	<p>article L. 174-5 du code minier</p> <p>Articles L. 112-1 à L. 112-7 du code de la voirie routière</p>	EL7	Départementale n° 5 - Traversée de Villenoy	Délibération du 23-avr-1879	Conseil départemental de Seine-et-Marne	<p>71 71</p> <p>12 rue des Saint Pères 77000 MELUN 01 64 14 77 77</p>

Nombre de lignes : 16

**Annexe : Périmètre C sur la commune de Villenoy**



Légende :

 : Périmètre C

## La réunion publique sur le dispositif réglementaire

### B. Bilan

Un compte-rendu de la réunion publique a ensuite été réalisé, contenant les discussions et participations lors de ce temps de concertation. Les prises de paroles des participants ont été très nombreuses et ont mené à un débat enrichissant sur l'élaboration et le contenu du dispositif réglementaire.

Contributions par thématique	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU
<p><b>Sur FOAP au 29-41 rue Aristide Briand :</b></p> <p>(1) Interrogations sur les nuisances sonores et paysagères : proximité des voies ferrées à la résidence intergénérationnelle, vis-à-vis trop important des maisons aux constructions de l'OAP. En solution : une coulée verte vers les voies ferrées ?</p> <p>(2) Interrogations sur les opérateurs de ce projet, sur la répartition de l'offre de commerces, ainsi que sur le nombre de logements prévus.</p>	<p>(1) Les nuisances sonores et paysagères (vis-à-vis) sont atténuées par une frange paysagère le long des voies ferrées et une coulée verte derrière les habitations. Il y a aussi la possibilité d'instaurer une distance de retrait afin de limiter l'exposition à ces nuisances.</p> <p>(2) Le parti d'aménagement retenu est celui d'un quartier avec une mixité fonctionnelle. Des commerces et services sont prévus au nord du site, au plus proche de la gare. L'OAP a été travaillée avec les propriétaires (Union commerciale et Zone d'activité) pour éviter une friche industrielle et remettre de la perméabilisation. Sur le nombre de logements, il n'y a pas encore de programmation prévue.</p>
<p><b>OAP 34-42 rue Aristide Briand :</b></p> <p>(1) Interrogation sur le but des OAP car les arbres remarquables pour la rue Sadi Carnot ont été identifiés et ont été supprimés précédemment.</p> <p>(2) Interrogation sur les réseaux d'eaux usées</p> <p>(3) Interrogation sur les constructions d'immeubles dans une zone pavillonnaire et demande si les logements construits vont bien respecter les normes écrites dans le règlement. Interrogation sur la protection de la demeure renard et du jardin</p>	<p>(1) Il y avait des arbres remarquables identifiés dans le PLU actuel mais ils n'étaient pas protégés dans le règlement. Dans le PLU révisé, ils sont identifiés sur le plan de zonage et ont une règle associée dans le règlement.</p> <p>(2) Les eaux usées et l'assainissement sont gérés par la SAUR. Si les projets ne peuvent pas se faire par rapport aux réseaux, ils ne verront pas le jour. C'est pour cela que la question de l'infiltration a été travaillée afin de permettre une meilleure pénétration de l'eau.</p> <p>(3) Les règles du PLU ont été définies pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager. Le PADD prévoit en ce sens d'« encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation diffuse afin de conserver leurs caractéristiques ». Dans ce cadre, l'OAP Aristide Briand encadre strictement les hauteurs des constructions du secteur UP2 : l'objectif est ainsi de permettre le développement d'une nouvelle offre en logement avec de l'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une hauteur de R+1+C maximum. Par ailleurs, des règles de pleine terre (UP2 : « 50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 35% minimum en espaces verts de pleine terre et 15% maximum traitée en espaces verts complémentaires ») sont fixées dans le règlement afin de préserver les coeurs d'îlots et espaces de jardins qui participent directement au maintien de la trame verte.</p> <p>Enfin, le plan de zonage identifie une protection patrimoniale sur la demeure Renard et son jardin afin de préserver leurs caractéristiques.</p>
<p><b>OAP Rue de l'Arquebuse :</b></p> <p>(1) Interrogations sur les logements : pourquoi du R+2 sur un secteur pavillonnaire, combien de logements ?</p> <p>(2) Interrogations sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent : sont-elles les mêmes que sur une autre zone Uc ?</p> <p>(3) Interrogations sur le stationnement dans le contexte des nouveaux logements de l'OAP</p> <p>(4) Interrogation sur la zone inondable rue de l'Arquebuse.</p>	<p>(1) Concernant l'OAP Rue de l'Arquebuse, elle a été revue à la suite de la réunion publique pour prendre en compte les contributions des participants. Les hauteurs du secteur destiné à accueillir un programme de logement ont été abaissées à R+1+C maximum dans les gabarits des constructions à proximité. Le règlement écrit vient préciser les règles d'implantation des constructions dans une logique de densification mesurée.</p> <p>(2) L'OAP Rue de l'Arquebuse est classée en zone UP3 au plan de zonage. Le règlement prévoit un zonage particulier (UP1, UP2, UP3), où l'on peut appliquer des secteurs de hauteur spécifique. L'OAP permet de prévoir des orientations générales d'aménagement et de programmation, qui seront précisées par le règlement.</p> <p>(3) Les stationnements sont réglementés dans chaque zone. Pour les logements sociaux, le nombre de places de stationnement est réglementé par la loi (1 place par logement). Il est possible d'aller au-delà de 1 place par logement après discussion avec le Maire.</p> <p>(4) Le PPRI détermine ces zones. La rue de l'Arquebuse a en effet déjà été inondée dans le temps mais elle n'est pas considérée comme zone inondable.</p>



Imalsa

14:54

par la DEA et délégués à la SAUR

Répondre

## 4. Les réseaux techniques urbains

### A. Les réseaux d'eau

#### Le réseau d'eau potable

L'eau potable est gérée en délégation par la Nantaise des Eaux.

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2018, le prix était de 2,12 € / m<sup>3</sup> pour une facture de 120 m<sup>3</sup>.

Les résultats des analyses lors du contrôle sanitaire de 2017, révèlent :

- Une conformité microbiologique de l'eau au robinet de 100%,
- Une conformité physico-chimique de l'eau du robinet de 100%,
- Le rendement du réseau de distribution s'élève à 97,2%,
- Les pertes en réseau sont de 1,10 m<sup>3</sup> par kilomètre de réseau par jour.

#### Plan du réseau d'eau potable



Source: Commune de Villenoy

#### Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

Le service de l'assainissement du contrat ville de Villenoy est délégué à SAUR dans le cadre d'une Délégation de service public. Le contrat, signé à la date du 1 juillet 2015, arrivera à échéance le 30 juin 2025. La commune est raccordée à la station de dépollution de Meaux de 115 300 EH.

En 2017, le linéaire de canalisations est de 30,392 km dont :

- 16,555 kmL de réseau Eaux usées
- 13,837 kmL de réseau Eaux pluviales

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).

#### Plan du réseau d'assainissement



Source: Commune de Villenoy

Ajouter un commentaire

Page 111

1

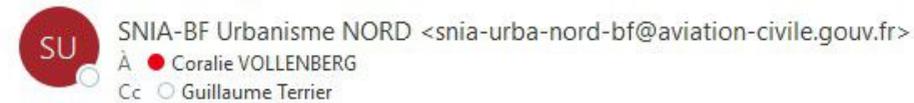


Imalsa

14:40

La gestion de l'eau potable est de la compétence de la CAPM délégué depuis le 01/01/2025 à la SAUR

Répondre



Bonjour,

Par courrier daté du 24/02/2025, adressé à la DSAC Nord à Athis-Mons, vous avez sollicité l'avis de la DGAC sur le projet de PLU arrêté de la commune de Villenoy (77).

Après examen des éléments transmis, il apparaît que les servitudes suivantes sont bien reportées en annexe du PLU :

- T5 (servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) relative à l'aérodrome de Meaux-Esbly ainsi que la servitude T4 de balisage qui en découle ;
- T7 relative aux obstacles de grande hauteur ;
- PT1 (PSR Meaux Aérodrome).

Par ailleurs les tracés du PSA et du PSR sont reportés sur le plan.

Par conséquent, la DGAC émet un avis favorable au projet de PLU arrêté.

NB: vos consultations de la DGAC concernant des projets ou documents d'urbanisme sont à adresser au SNIA Nord, de préférence par mail à l'adresse:

[snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr)

ou par courrier : DGAC / SNIA Nord / UGDS-guichet unique – 82, rue des Pyrénées 75970 PARIS Cedex 20.

Cordialement.

Joackim CORBET

--

DGAC/SNIA NORD/UGDS

Guichet unique urbanisme-

instruction des demandes d'obstacles

à la navigation aérienne

82 rue des Pyrénées

75970 PARIS CEDEX 20

Tél- G TERRIER:01 44 64 32 28/06 27 50 15 83

Tél- J CORBET: 01 44 64 31 56/06 27 29 20 75

Tél- F FROTEAU:01 44 64 32 04



**MINISTÈRE  
CHARGÉ  
DES TRANSPORTS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Service national d'Ingénierie aéroportuaire**  
*Construire ensemble, durablement*



**Mairie de VILLENROY**  
**À l'attention de Madame Coralie**  
**VOLLENBERG**  
**4 rue de la Marne**  
**77124 VILLENROY**

Isles-lès-Villenoy, le 4 juin 2025

Objet : Avis des Personnes Publiques Associées – Projet de PLU de Villenoy

Madame,

En qualité de personne publique associée, nous vous informons que nous émettons un avis favorable sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villenoy, tel que transmis par courrier en date du 24 février 2025 et réceptionné en mairie le 5 mars 2025.

Nous vous remercions pour la transmission de ce document et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Maire,**  
**Frédéric HERVIER**





VOS RÉF. STAC PSPT 2025-33  
NOS RÉF. TER-ART-2025-77513-CAS-207986-W4R3Q5  
INTERLOCUTEUR Rodolphe DUPONT  
TÉLÉPHONE 06.99.59.75.49  
E-MAIL rodolphe.dupont@rte-france.com

DDT de Seine-et-Marne  
288, avenue Georges Clémenceau  
Parc d'Activités  
77000 Vaux-le-Pénil  
À l'attention de Mme ARMAND Brigitte

OBJET Réponse RTE au Projet Arrêté du PLU de la commune de VILLENY  
La Défense, le 04/04/2025

Madame,

Nous accusons réception du dossier de projet arrêté du PLU de la commune **VILLENY** transmis par vos services pour avis le **14/03/2025**.

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés les ouvrages du réseau public de transport d'électricité listés ci-dessous :

- **LIAISON 63kV NO 1 CHAUCONIN-VILLENY-VILLEVAUDE**
- **LIAISON 63kV NO 2 CHAUCONIN - VILLEVAUDE – VILLENY**
- **LIAISON 63kV NO 2 CHAUCONIN-VILLEVAUDE**
  
- **POSTE 63kV CHAUCONIN**

RTE demande de joindre en annexe du PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, la liste des ouvrages et les cartes annexées à la présente.

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau public de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur le fait que les ouvrages RTE listés ci-dessus traversent les zones **A, N, NI, Ub et Uc** de votre territoire.

## 1. Le Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ils correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 nov. 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :

### 1.1 Pour les lignes électriques du réseau de transport

Pour les lignes HTB et pour les câbles de télécommunication hors réseau de puissance, il conviendra de préciser que :

- le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que la construction de câbles de télécommunication hors réseau de puissance, dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV) et aux câbles de télécommunication hors réseau de puissance, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

### 1.2 Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que les règles relatives :

- à la hauteur et/ou aux types de clôtures
- la surface minimale des terrains à construire
- l'aspect extérieur des constructions
- l'emprise au sol des constructions
- la performance énergétique et environnementale des constructions
- aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
- aux conditions de desserte par les réseaux publics
- aux implantations par rapport aux voies publiques
- aux implantations par rapport aux limites séparatives
- aux aires de stationnement
- aux espaces libres pourront être autorisées

ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages.



## 2. Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

### 2.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé et l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol existe. Vous pouvez vous reporter au site Géoportail.

Après étude des documents transmis, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés dans vos documents graphiques.

### 2.2 Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est**  
**66 Avenue Anatole France – 94400 VITRY-SUR-SEINE**  
**Tel. 01 45 73 36 00**

Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ;
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Après analyse des documents, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien listés dans la liste des servitudes.

## 3. Les documents du PLU

### 3.1 PADD

Aucun ouvrage du réseau public de transport d'électricité n'est impacté par le PADD.

### 3.2 OAP

Les nouvelles OAP devront être conformes aux servitudes décrites au paragraphe 2.



Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Flore CATILLON  
Cheffe de Pôle Concertation

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'FCATILLON', written over a horizontal line.

Annexes :

- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques.
- Carte.

## **Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines**

### **De manière générale, il est recommandé :**

- De conserver le de libre accès à nos installations,
- De ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

### **Concernant tous travaux :**

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution ( déclaration de projet de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.
- Toute déclaration devra obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique auprès de l'INERIS, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants des ouvrages en service concernés par les travaux.

### **Concernant les indications de croisement :**

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

### **Croisement avec nos fourreaux :**

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

### **Croisement avec nos caniveaux :**

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

### **Croisement avec un ouvrage brique et dalles :**

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

### **Concernant les plantations :**

- Ne pas implanter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- Lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc ..., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

### **Particularité C.P.C.U.**

#### ***• Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :***

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

#### ***• Dans tous les cas :***

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,

- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci,

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Si le marché de travaux ou la commande des travaux n'est pas signé dans les trois mois suivant la date de la consultation du guichet unique, le responsable du projet renouvelle sa déclaration sauf si le marché de travaux prévoit des mesures techniques et financières permettant de prendre en compte d'éventuels ouvrages supplémentaires ou modifications d'ouvrages, et si les éléments nouveaux dont le responsable de projet a connaissance ne remettent pas en cause le projet.

## Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

### **Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :**

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

### **Les constructions :**

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),

- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
  - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
  - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

**D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.**

### **Les terrains de sport :**

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
- **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc..) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

**Cette liste n'est pas exhaustive** (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application





Ville de Villenoy  
Hôtel de Ville  
Service Urbanisme  
4, rue de la Marne  
77124 Villenoy

Saint-Denis, le 04/04/2025

- Affaire suivie par : Coralie VOLLEBERG

- 
- N/Réf. : DIIDF/URBA/VILLENROY
  - Affaire suivie par : Ali LOUNI / Urbane LEDESERT

Objet : Avis du Groupe Public Unifié sur le projet de PLU

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 24 février 2025, vous m'avez consulté afin de connaître l'avis de la SNCF, pour ce qui la concerne et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU pour la commune de Villenoy, arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 12 février 2025.

### **1. S'agissant des partis d'aménagement proposés**

Le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone UB, UZ, A et N.

Le règlement de ces zones est compatible avec l'activité ferroviaire dans le sens où il autorise la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires à l'exception de la zone UB qui l'autorise sous conditions.

En effet, le règlement de la zone UB limite les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à une surface de plancher inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup>, ce qui est incompatible avec l'activité ferroviaire présente sur la parcelle AD059.

**Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement de cette zone devra intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire sans conditions de surface plancher.**

De plus, le règlement des zones UB interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts.

Cela pose une difficulté de principe puisque que certains des bâtiments déjà présents pourraient conserver un usage d'entrepôts, sans être forcément liés directement au transport ferroviaire.

Or, la jurisprudence la plus récente admet que, sur le fondement d'une telle règle du PLU, l'autorité administrative compétente remette en cause la possibilité d'exercer dans la zone concernée certains types d'activités liés à des constructions pourtant préexistantes.

**Il conviendrait donc d'autoriser explicitement les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires.**

### **1. S'agissant des emplacements réservés au profit des collectivités sur du foncier appartenant au GPU**

Le PLU prévoit un emplacement réservé (ER2) au profit de la commune, sur du foncier ferroviaire, pour la réalisation d'un chemin permaculture.

Cet ER grève un foncier appartenant à SNCF.

**Une demande de mutabilité de ces fonciers devra être faite auprès de SNCF immobilier.**

### **2. S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPF**

Le territoire de la commune de Villenoy est traversé par les emprises de la ligne n°070 000 de Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville.

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

La localisation des terrains objets de la servitude T1 est disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.

Il convient également d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

<p style="text-align: center;"><b>SNCF - Direction Immobilière IDF</b> <b>Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine</b> <b>Campus Rimbaud – 10 rue Camille MOKE</b> <b>CS 20012</b> <b>93212 SAINT DENIS cedex</b> <b>contact.patrimoine.idf@sncf.fr</b></p>
--

**Consultation dans le cadre des permis de construire**

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées reprises précédemment.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Ali Louni  
Responsable d'urbanisme

*Ali LOUNI*

# SSP0005911

## Fiche Détaillée

### Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement

SSP0005911

Nom usuel

SNCF Station de distribution d'hydrocarbures

Commune(s)

77513 VILLENNOY

Plan de situation



Emplacement de l'établissement

Fond de carte PLAN IGN ©

Nombre d'information de l'administration

1

Historique des informations de l'administration

Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
SSP000591101			26/07/2022

### Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration

SSP000591101

Date de dernière mise à jour

26/07/2022

Statut de l'instruction

Clôturée

Nom Usuel

SNCF Station de Distribution d'hydrocarbures

Autre(s) identifiant(s)

Non renseignés

Environnement

De 1967 à 1999 la SNCF a exploité une installation de station de distribution d'hydrocarbures dont l'usage était destiné à l'approvisionnement des engins de traction diesel (autorails assurant la desserte des voyageurs entre MEAUX et LA FERTE MILON, locotracteur de manœuvre, petits engins destinés à la maintenance des voies ferrées). Sur le site ont été exploitées deux cuves aériennes d'une capacité de 7 500 litres chacune reposant dans une cuvette de rétention de béton. La station-service était dotée également d'une pompe de dépotage, installée dans le bac de rétention, et d'un poste de distribution. Cette installation était autorisée par l'arrêté préfectoral du 07 août 1967.

Environ 10 000 litres de fuel par mois étaient distribués. Pour effectuer le plein des réservoirs des engins, ces engins de tractions stationnaient sur une voie sur fosse contiguë à la station.

La fermeture de la station de distribution d'hydrocarbures de la gare SNCF est intervenue en fin 1999.

Des investigations de terrain ont été réalisées par campagnes successives. En 2001 l'exploitant a fait procéder à des sondages de reconnaissance des sols afin d'analyser l'état de pollution des terrains.

Le bureau d'études mandaté par l'exploitant, a réalisé 5 sondages jusqu'à une profondeur de 4,8 m et a analysé 21 prélèvements.

Les résultats d'analyses ont montré que :

- les concentrations en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) sont toutes inférieures aux Valeurs de Définition Sources Sols (VDSS).
- les concentrations en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) sont assez marquées sur quelques sondages avec une teneur maximale de 18 mg/kg de MS (matières sèches).
- Les concentrations en hydrocarbures totaux (HCT) au droit du sondage 1, entre 1 et 1,5 m de profondeur et entre 6 et 7,5 m de profondeur sont respectivement de 6 000 et de 4 800 mg/kg de MS.

Les concentrations au droit du sondage 3 et 4 à proximité de la zone de distribution entre 6 et 7,5 m de profondeur pour le sondage 3 et une profondeur variant entre 0 et 1,5 m sont de 11 000 mg/kg de MS.

Concernant le sondage 5 les concentrations en HCT sont comprises entre 4 500 et 4 700 mg/kg de MS sur les prélèvements de béton et en profondeur.

Le bureau d'études a indiqué à l'exploitant qu'une évaluation simplifiée des risques (ESR) est nécessaire.

Compte tenu des résultats des analyses, l'exploitant a décidé de procéder comme suit :

- de déposer complètement l'installation : démolition de la cuvette de rétention, dépose de la pompe de dépotage ;
- de faire le nettoyage superficiel du sol (terrassement sur 0,20 à 0,30 m) au droit de la zone de la cuvette et de ses abords ;
- faire le comblement de la fosse sous voie et renouvellement du ballast pollué ;
- procéder à l'évacuation des produits de démolition, terrassements, vieux ballast en décharge classée ;
- la mise en place de trois piézomètres de mesures (1 en amont et 2 en aval de l'installation) ;
- la réalisation de mesures de contrôle de la nappe deux fois par an (en hautes et en basses eaux) par un laboratoire.

Le dossier administratif ne comporte pas d'analyse des risques résiduels après travaux.

Description

De 1967 à 1999 la SNCF a exploité une installation de station de distribution d'hydrocarbures dont l'usage était destiné à l'approvisionnement des engins de traction diesel (autorails assurant la desserte des voyageurs entre MEAUX et LA FERTE MILON, locotracteur de manœuvre, petits engins destinés à la maintenance des voies ferrées). Sur le site ont été exploitées deux cuves aériennes d'une capacité de 7 500 litres chacune reposant dans une cuvette de rétention de béton. La station-service était dotée également d'une pompe de dépotage, installée dans le bac de rétention, et d'un poste de distribution. Cette installation était autorisée par l'arrêté préfectoral du 07 août 1967.

Environ 10 000 litres de fuel par mois étaient distribués. Pour effectuer le plein des réservoirs des engins, ces engins de tractions stationnaient sur une voie sur fosse contiguë à la station.

La fermeture de la station de distribution d'hydrocarbures de la gare SNCF est intervenue en fin 1999.

Des investigations de terrain ont été réalisées par campagnes successives. En 2001 l'exploitant a fait procéder à des sondages de reconnaissance des sols afin d'analyser l'état de pollution des terrains. Le bureau d'études mandaté par l'exploitant, a réalisé 5 sondages jusqu'à une profondeur de 4,8 m et a analysé 21 prélèvements.

Les résultats d'analyses ont montré que :

- les concentrations en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) sont toutes inférieures aux Valeurs de Définition Sources Sols (VDSS).
- les concentrations en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) sont assez marquées sur quelques sondages avec une teneur maximale de 18 mg/kg de MS (matières sèches).
- Les concentrations en hydrocarbures totaux (HCT) au droit du sondage 1, entre 1 et 1,5 m de profondeur et entre 6 et 7,5 m de profondeur sont respectivement de 6 000 et de 4 800 mg/kg de MS.

Les concentrations au droit du sondage 3 et 4 à proximité de la zone de distribution entre 6 et 7,5 m de profondeur pour le sondage 3 et une profondeur variant entre 0 et 1,5 m sont de 11 000 mg/kg de MS.

Concernant le sondage 5 les concentrations en HCT sont comprises entre 4 500 et 4 700 mg/kg de MS sur les prélèvements de béton et en profondeur.

Le bureau d'études a indiqué à l'exploitant qu'une évaluation simplifiée des risques (ESR) est nécessaire.

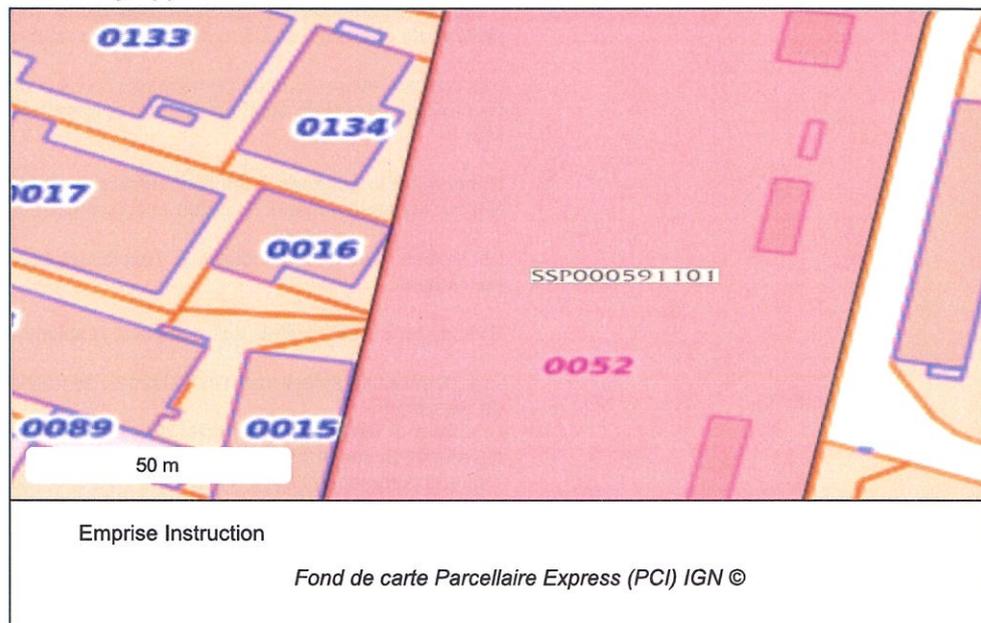
Compte tenu des résultats des analyses, l'exploitant a décidé de procéder comme suit :

- de déposer complètement l'installation : démolition de la cuvette de rétention, dépose de la pompe de dépotage ;
- de faire le nettoyage superficiel du sol (terrassement sur 0,20 à 0,30 m) au droit de la zone de la cuvette et de ses abords ;
- faire le comblement de la fosse sous voie et renouvellement du ballast pollué ;
- procéder à l'évacuation des produits de démolition, terrassements, vieux ballast en décharge classée ;
- la mise en place de trois piézomètres de mesures (1 en amont et 2 en aval de l'installation ;
- la réalisation de mesures de contrôle de la nappe deux fois par an (en hautes et en basses eaux) par un laboratoire.

Le dossier administratif ne comporte pas d'analyse des risques résiduels après travaux.

Polluant(s) identifié(s)  
 Action(s) instruite(s)  
 Carte(s) et plan(s)  
 Carte(s) et plan(s)

Non renseigné(s)  
 Non renseignée(s)  
 Non renseigné(s)



Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
Villenoy	1	AD	0052	77

### Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation règlementaire liée à la parcelle SSP00059110101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation règlementaire SSP000591101

Ancien identifiant SIS Non renseigné/span>

Type d'obligation règlementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE Non renseigné

Date de dernière mise à jour 27/05/2024

Date de l'Arrêté Préfectoral 17/05/2024

Nom(s) Usuel(s) SNCF Station de Distribution d'hydrocarbures

Description De 1967 à 1999 la SNCF a exploité une installation de station de distribution d'hydrocarbures dont l'usage était destiné à l'approvisionnement des engins de traction diesel (autorails assurant la desserte des voyageurs entre MEAUX et LA FERTE MILON, locotracteur de manœuvre, petits engins destinés à la maintenance des voies ferrées). Sur le site ont été exploitées deux cuves aériennes d'une capacité de 7 500 litres chacune reposant dans une cuvette de rétention de béton. La station-service était dotée également d'une pompe de dépotage, installée dans le bac de rétention, et d'un poste de distribution. Cette installation était autorisée par l'arrêté préfectoral du 07 août 1967.

Environ 10 000 litres de fuel par mois étaient distribués. Pour effectuer le plein des réservoirs des engins, ces engins de tractions stationnaient sur une voie sur fosse contiguë à la station.

La fermeture de la station de distribution d'hydrocarbures de la gare SNCF est intervenue en fin 1999.

Des investigations de terrain ont été réalisées par campagnes successives. En 2001 l'exploitant a fait procéder à des sondages de reconnaissance des sols afin d'analyser l'état de pollution des terrains. Le bureau d'études mandaté par l'exploitant, a réalisé 5 sondages jusqu'à une profondeur de 4,8 m et a analysé 21 prélèvements.

Les résultats d'analyses ont montré que :

- les concentrations en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) sont toutes inférieures aux Valeurs de Définition Sources Sols (VDSS).

- les concentrations en BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) sont assez marquées sur quelques sondages avec une teneur maximale de 18 mg/kg de MS (matières sèches).

- Les concentrations en hydrocarbures totaux (HCT) au droit du sondage 1, entre 1 et 1,5 m de profondeur et entre 6 et 7,5 m de profondeur sont respectivement de 6 000 et de 4 800 mg/kg de MS.

Les concentrations au droit du sondage 3 et 4 à proximité de la zone de distribution entre 6 et 7,5 m de profondeur pour le sondage 3 et une profondeur variant entre 0 et 1,5 m sont de 11 000 mg/kg de MS.

Concernant le sondage 5 les concentrations en HCT sont comprises entre 4 500 et 4 700 mg/kg de MS sur les prélèvements de béton et en profondeur.

Le bureau d'études a indiqué à l'exploitant qu'une évaluation simplifiée des risques (ESR) est nécessaire.

Compte tenu des résultats des analyses, l'exploitant a décidé de procéder comme suit :

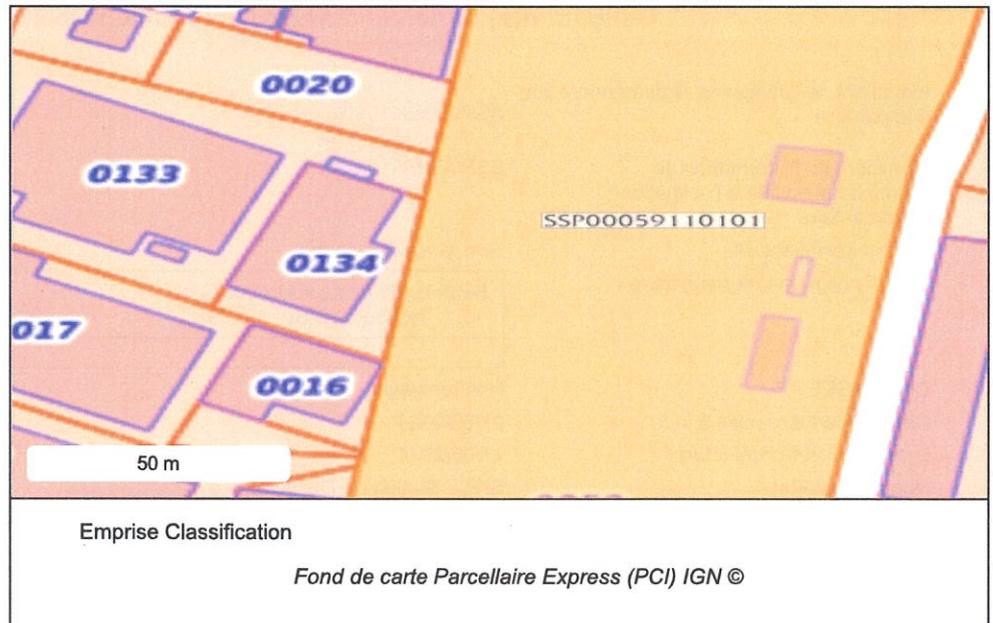
- de déposer complètement l'installation : démolition de la cuvette de rétention, dépose de la pompe de dépotage ;
- de faire le nettoyage superficiel du sol (terrassement sur 0,20 à 0,30 m) au droit de la zone de la cuvette et de ses abords ;
- faire le comblement de la fosse sous voie et renouvellement du ballast pollué ;
- procéder à l'évacuation des produits de démolition, terrassements, vieux ballast en décharge classée ;
- la mise en place de trois piézomètres de mesures (1 en amont et 2 en aval de l'installation) ;
- la réalisation de mesures de contrôle de la nappe deux fois par an (en hautes et en basses eaux) par un laboratoire.

Le dossier administratif ne comporte pas d'analyse des risques résiduels après travaux.

Carte(s) et plan(s)

Document diffusable	Titre du document	Type du document
<a href="#">↓ Télécharger</a>	Non renseigné	

Carte(s) et plan(s)



Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
Villenoy	1	AD	0052	77



# SERVITUDES DE TYPE T1

## SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I<sup>er</sup> dans les rubriques :

### II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

#### D – Communications

#### c) Transport ferroviaire ou guidé

## 1 Fondements juridiques

### 1.1 Définition

#### 1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

##### Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;
- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

## **Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée**

### **Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)**

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

### **Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)**

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

### **Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)**

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

### **Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)**

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

#### **Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)**

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

#### **Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)**

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

#### **Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)**

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

## **Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)**

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

### **Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)**

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

## **1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau**

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

## Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

## 1.2 Références législatives et réglementaires

### Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

### Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

## 1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

## 1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

## 2 Processus de numérisation

### 2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

#### 2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : [http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation\\_sup\\_cle1c4755-1.pdf](http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf).

##### ◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

##### ◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

##### ◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

#### 2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

## 2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

## 2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

## 2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

## 2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

<b>Référentiels :</b>	<b>BD Ortho/PCI VECTEUR</b>
<b>Précision :</b>	<b>Métrique</b>

## 2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

### **Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée**

#### **Le générateur**

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

### **L'assiette**

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

## **Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau**

### **Le générateur**

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

### **L'assiette**

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

## **3 Référent métier**

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires  
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités  
Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

# Annexes

## 1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

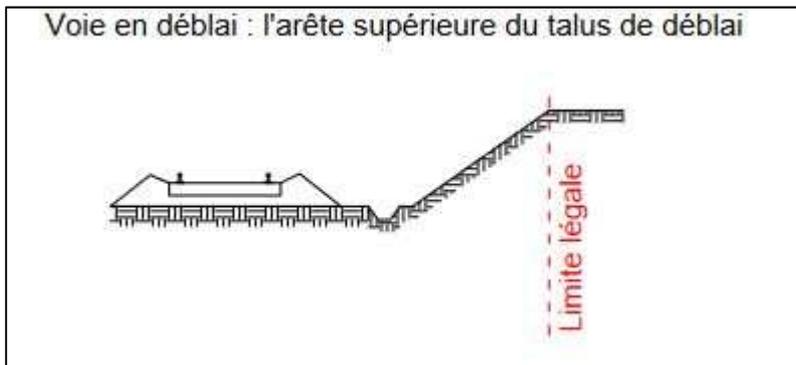
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

## 2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

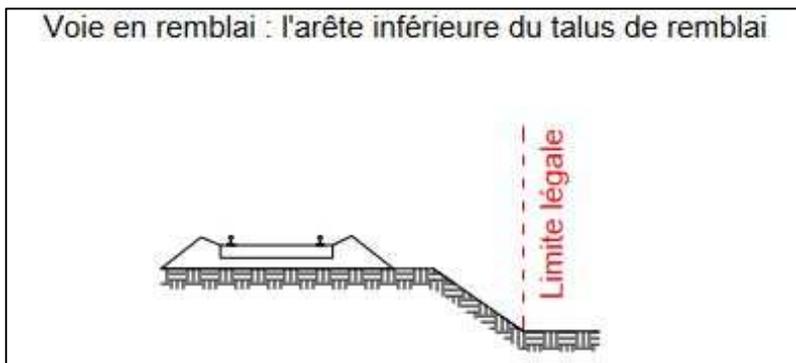
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale\*.

\* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

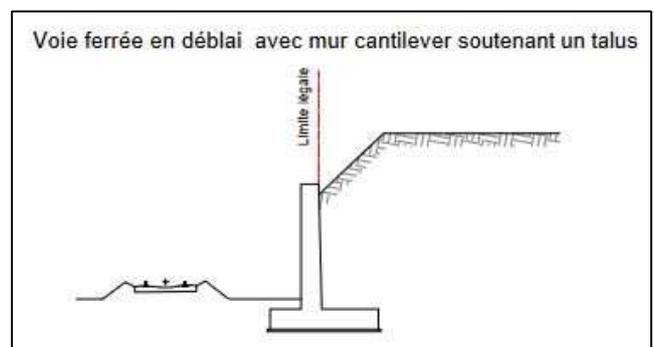
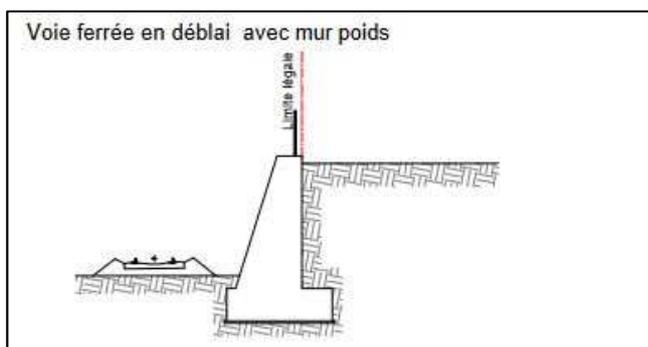
### - Arête supérieure du talus de déblai :

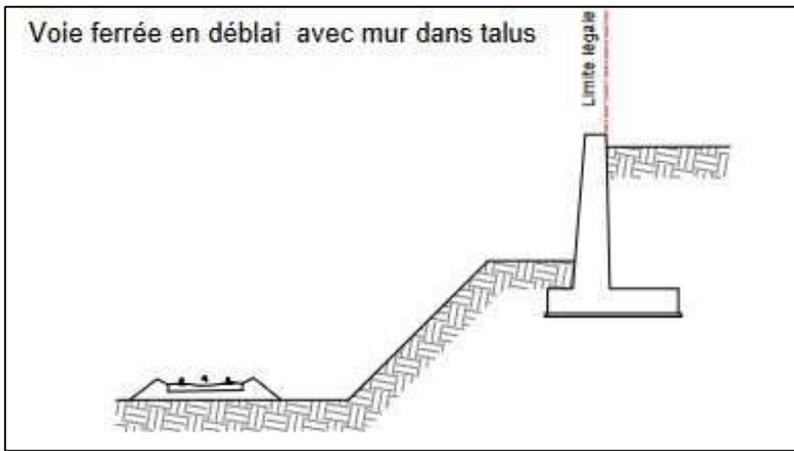


### - Arête inférieure du talus du remblai :

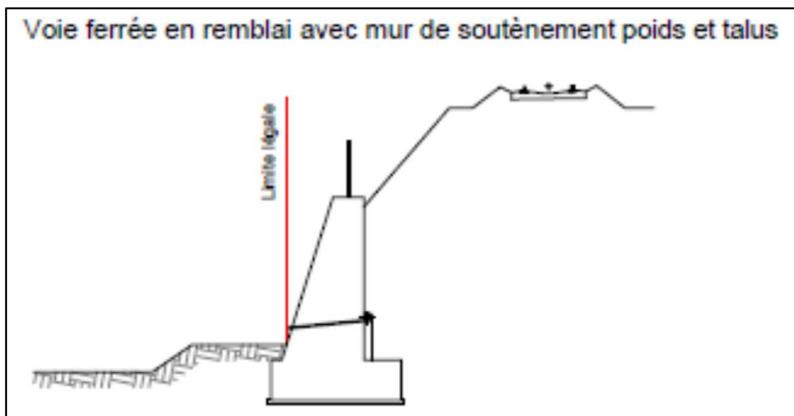


### - Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

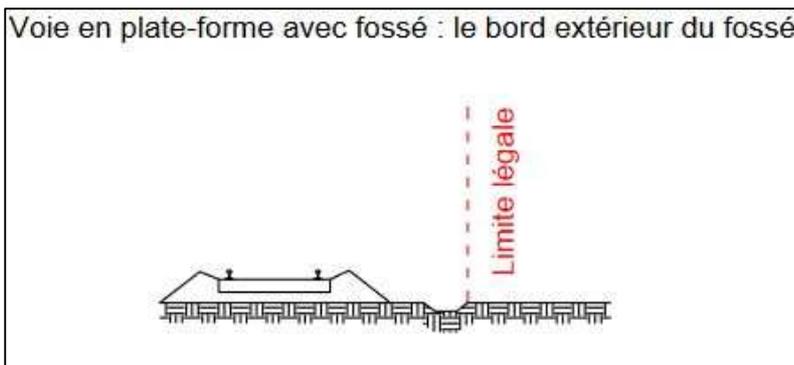




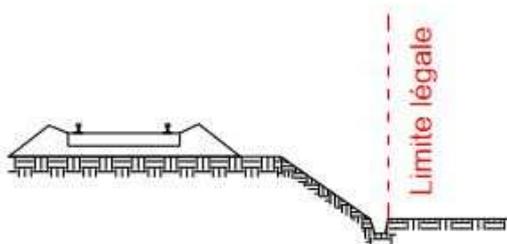
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :



- Du bord extérieur des fossés :

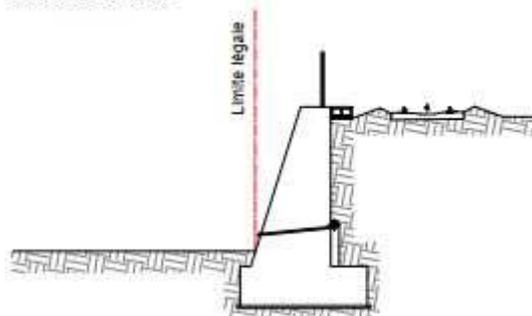


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

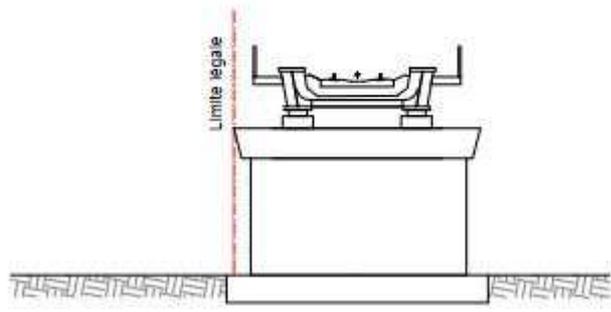


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

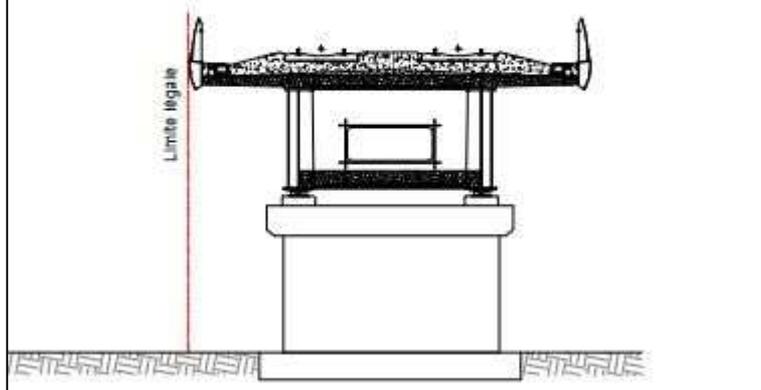
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



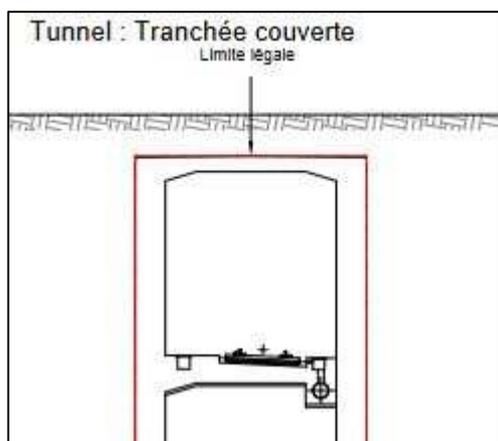
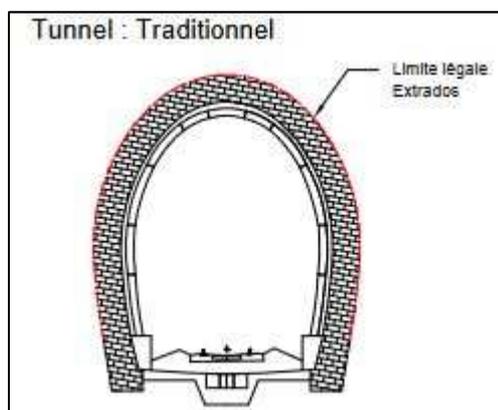
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier



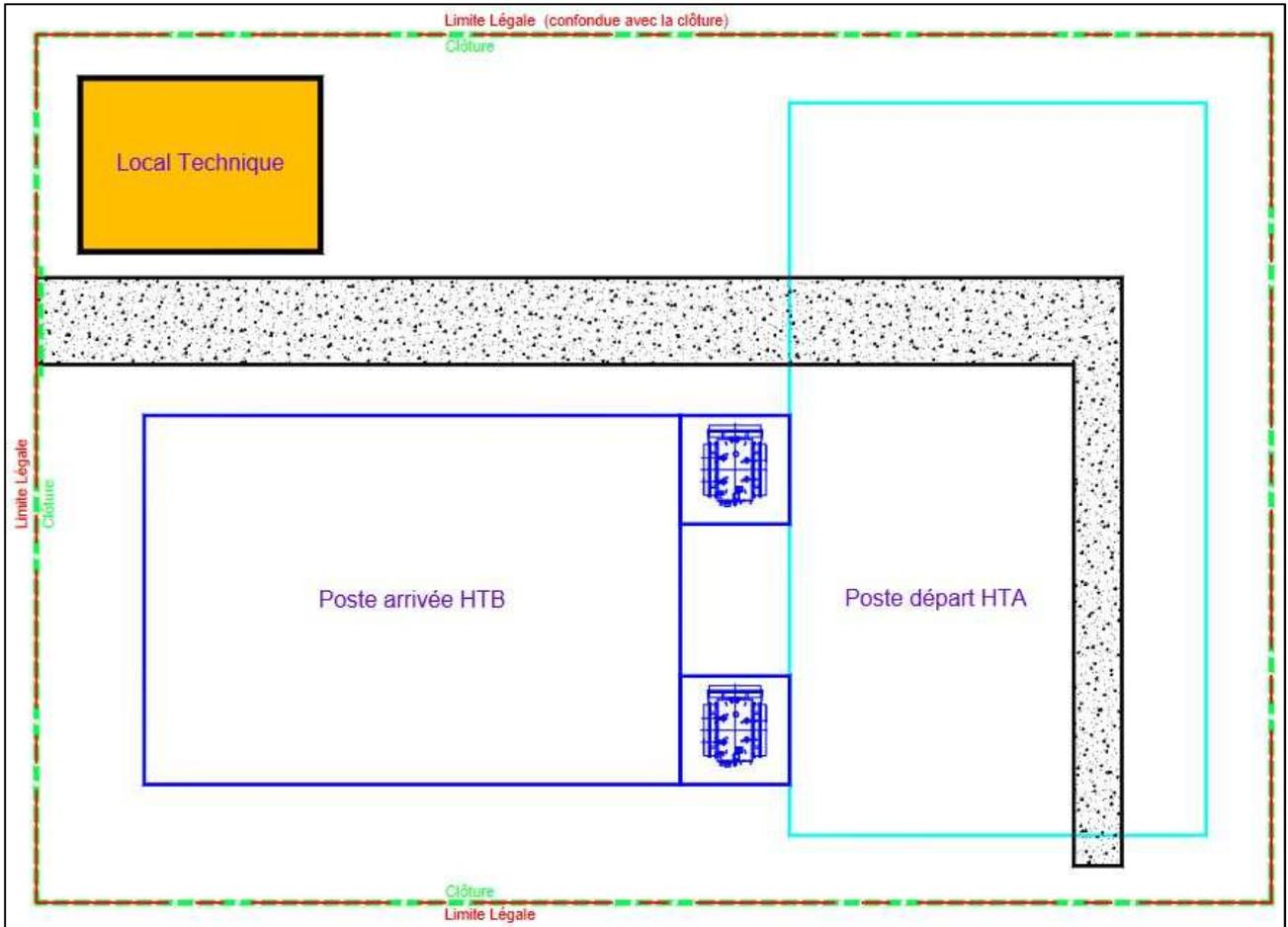
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



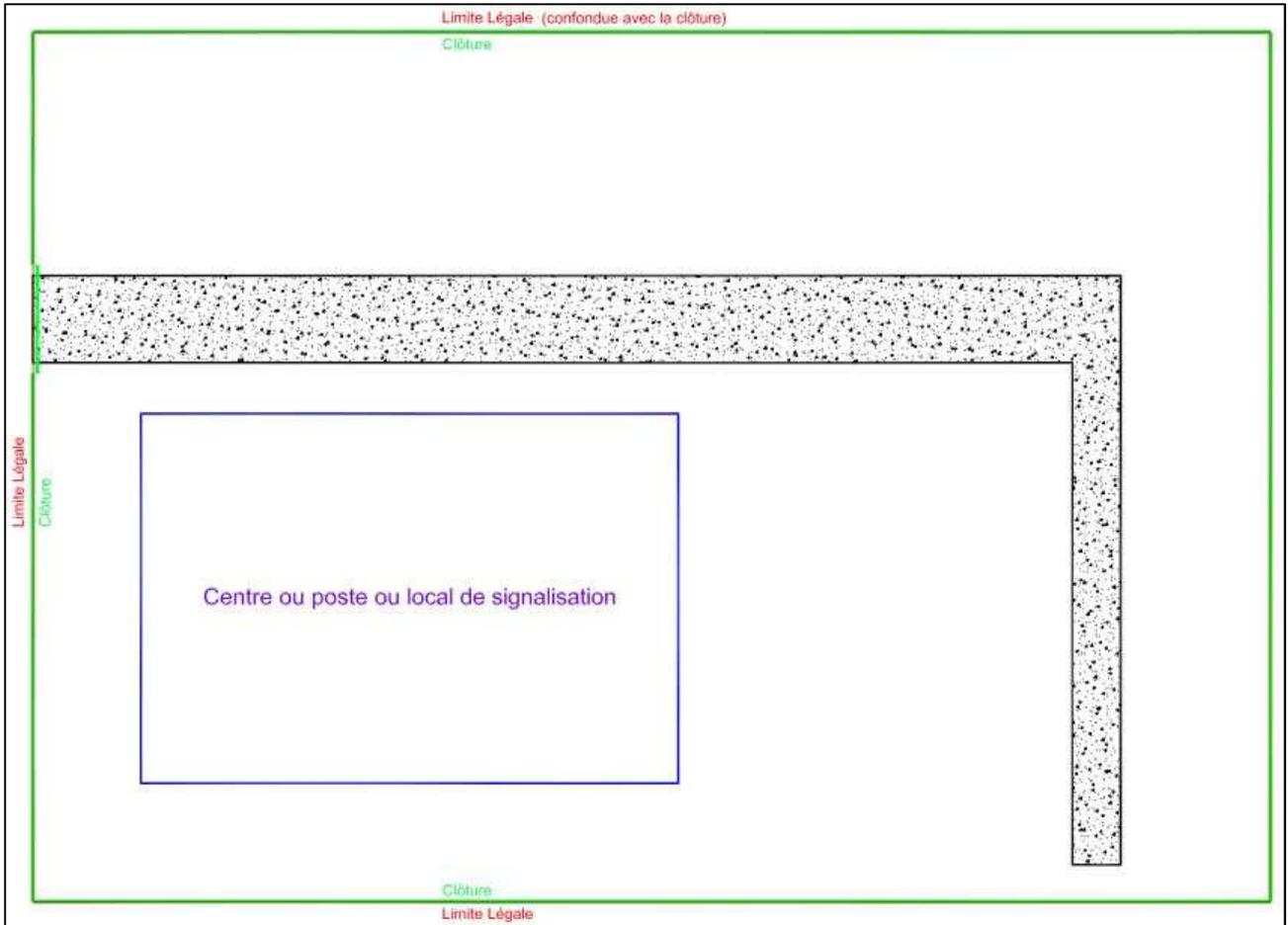
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :



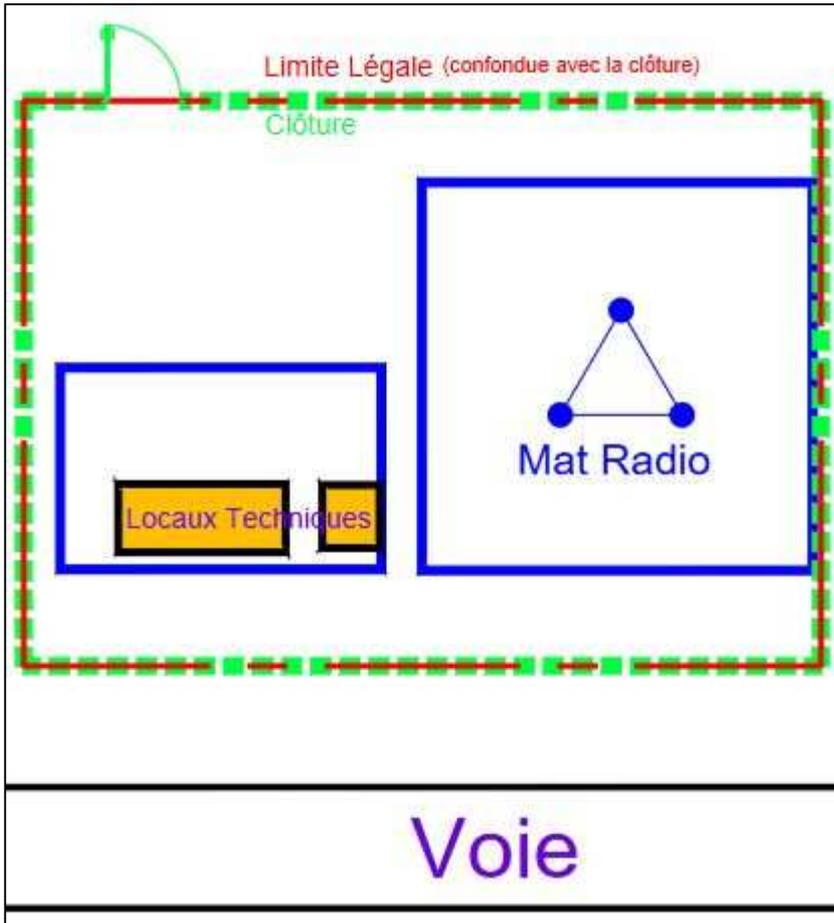
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



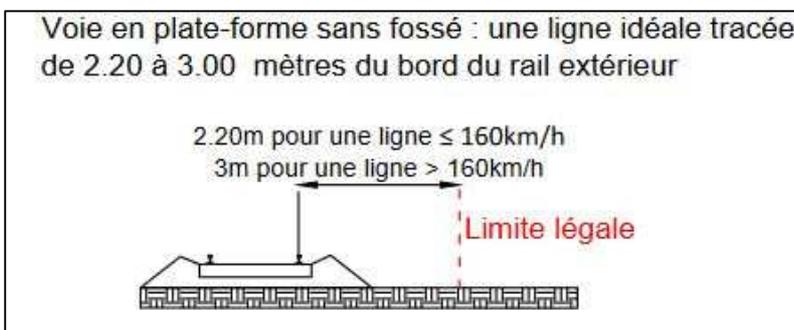
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

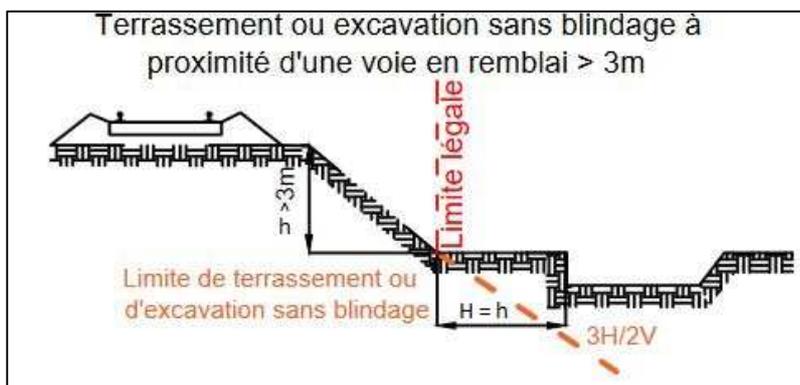
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



### 3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

**Situation 1** : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



**Nota** : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

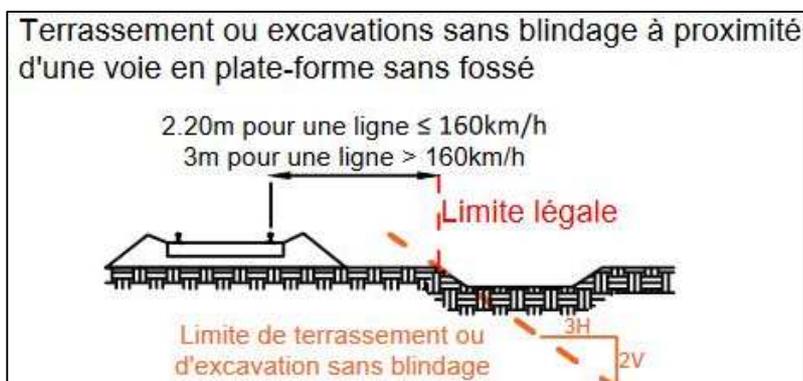
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

**Situation 2** : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

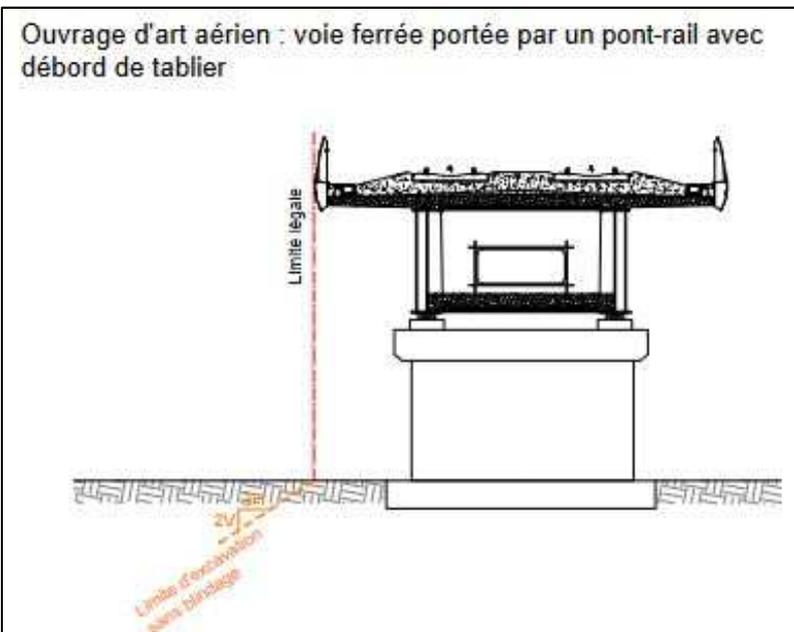
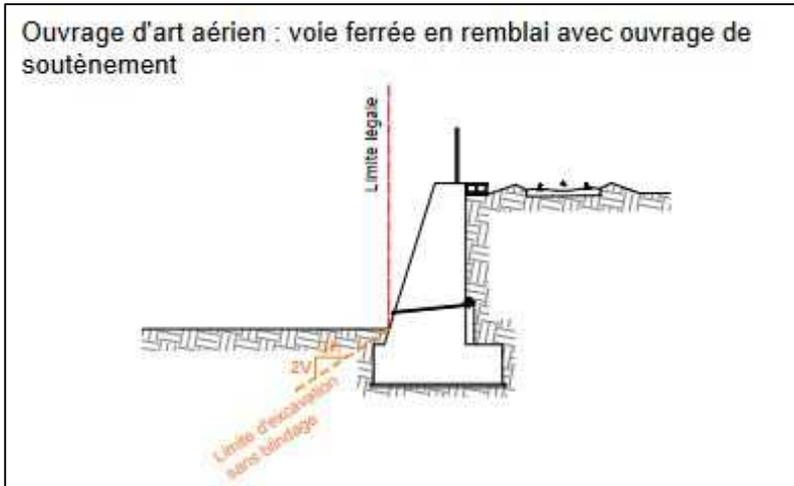
Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

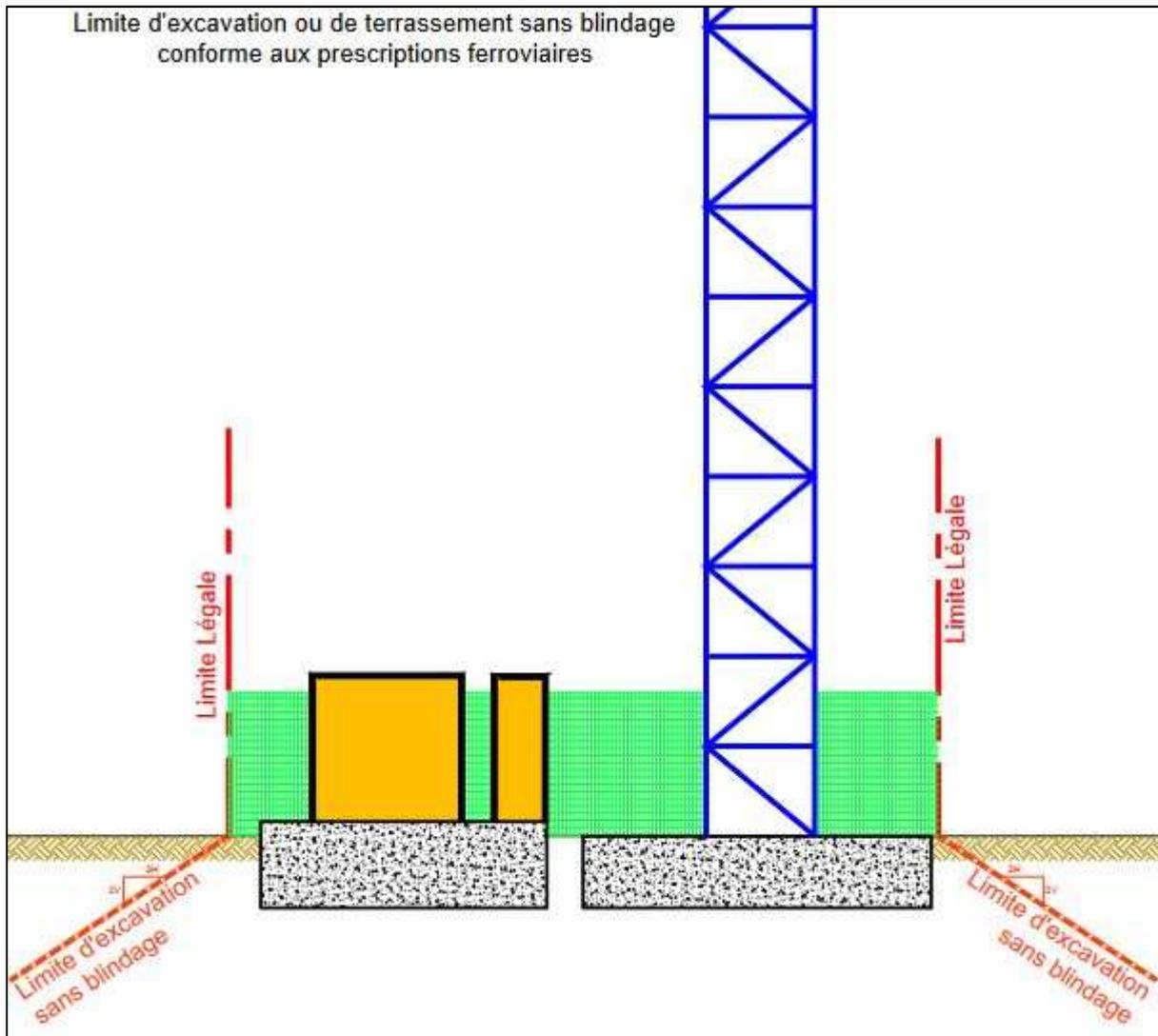
**Exemple 1** : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.



**Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.**



**Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.**



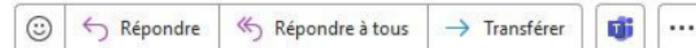
## RE: avis sur PLU de Villenoy



Molina Sophie <Sophie.Molina@meaux.fr>

À Claire LAVOISIER

Cc Coralie VOLLENBERG



mar. 29/04/2025 16:26

Vous avez transféré ce message le 30/04/2025 08:37.

Bonjour Madame,

Pour faire suite à notre réunion, je donne un avis favorable à la proposition du PLU de Villenoy sous condition d'intégrer les observations évoqués ensemble qui sont :

- le SAGE du territoire est celui du SAGE MARNE ET BEUVRONNE,
- Dans 1.B 3.C Risques naturels, la commune n'a pas été classée en CATNAT en 2021 , pouvez-vous l'ajouter svp?
- Pouvez-vous préciser la définition d' « urbanisation à ses franges » lorsqu'il est évoqué le ru de Rutel ? ,
- Dans les orientations du PADD, rue de l'Arquebuse, est ce qu'il serait possible d'ajouter une préconisation : éviter de nouveaux raccordements des eaux pluviales sur le ru de Rutel (Busé ou non) pour limiter les apports en eaux et limiter les inondations,
- Afin de favoriser les zones d'expansions des crues que nous avons sur les bassins en amont de Villenoy, serait-il possible de rajouter un emplacement réservé pour ouvrage ou construction public et de mettre en droit de réserves les parcelles qui sont aux abords des bassins en amont de la RD?
- Dans les risques naturels d'inondation, il y a indiqué que la commune est seulement touchée par les débordements de la Marne , alors qu'il y a bien des risques d'inondation par le ru de Rutel. Est-ce possible de le rajouter ?
- Dans les orientations d'aménagement, rue de l'Arquebuse, état initial, la rue est sujette aux inondations par débordement également.

Vous remerciant des échanges que nous avons eu,

Cordialement,

**Sophie MOLINA**

Responsable GEMAPI- Direction de l'Eau et de l'Assainissement- CAPM et du

Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux

199 chemin Bas de nanteuil – 77100 Nanteuil-les-Meaux

Tel 01 83 69 00 74 – 07 78 02 46 84

[sophie.molina@meaux.fr](mailto:sophie.molina@meaux.fr)

