



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2025

2.1

Diagnostic et État Initial de l'Environnement



Villenoy

INTRODUCTION

p.3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.15

1. L'évolution urbaine

P.16

2. L'analyse urbaine

P.25

3. Le diagnostic foncier

P.30

4. Le fonctionnement urbain

P.40

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

P.54

1. Les habitants

P.55

2. Les logements

P.65

3. Les activités économiques

P.71

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.80

1. Les caractéristiques physiques du territoire

P.81

2. Les espaces naturels et protections

P.91

3. Les risques et nuisances

p.100

4. Les réseaux techniques urbains

p.111

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

p.113

Introduction

Introduction

1. Présentation du contexte

Contexte géographique de Villenoy

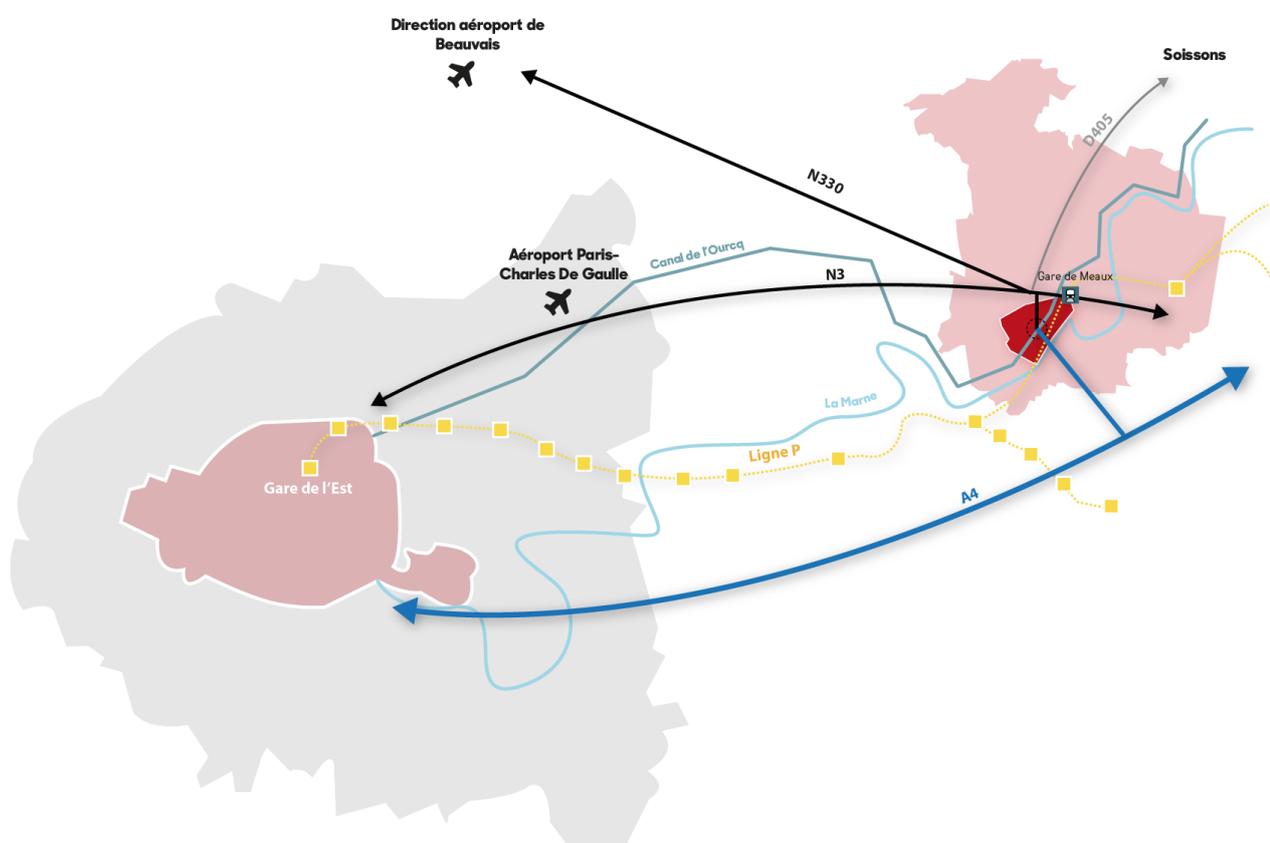
La commune de Villenoy est située en Seine-et-Marne, à une cinquantaine de kilomètres de Paris, dans la vallée de la Marne, et à une quarantaine de l'aéroport de Roissy. La proximité de la région parisienne constitue un atout de développement pour la commune par les échanges et liaisons qu'elle permet. De plus, la gare SNCF de Meaux est située à vingt minutes à pied et reliée par bus à Villenoy.

Villenoy appartient à l'arrondissement de Meaux et est contiguë de la ville de Meaux située juste au nord. Villenoy comptait 5 019 habitants en 2021 pour une superficie de 737 hectares. La Marne constitue la limite Est naturelle du territoire communal ; ce dernier est traversé par le canal de l'Ourcq, la RD 5 et la ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg.

Elle est membre de la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux créée le 1er janvier 2003, qui se compose de 22 communes. En 2021, elle comptait environ 108 800 habitants.

Carte de localisation

Villenoy à l'échelle régionale :



Introduction

La communauté d'agglomération Pays de Meaux

Au 1er janvier 2017, de 18 communes, le Pays de Meaux est passé à 22 communes. Ce sont donc 4000 nouveaux habitants qui viennent renforcer le territoire qui comptait jusqu'alors 90000 habitants.

Cette fusion qui découle de la loi NOTRE datée du 7 août 2015, oblige les départements à établir un schéma départemental de coopération intercommunale (SDCI).

La communauté d'agglomération est compétente pour plusieurs domaines.

Les compétences obligatoires :

Développement économique :

- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité économique d'intérêt communautaire.
- Action de développement économique d'intérêt communautaire.

Aménagement de l'espace communautaire :

- Elaboration d'un schéma de cohérence territoriale, en application de l'article L.122-4 du Code de l'Urbanisme.
- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.
- Organisation des transports urbains (au sens de la loi n°82-1153 d'orientation des transports intérieurs).

Équilibre social de l'habitat :

- Programme local de l'habitat.
- Politique du logement d'intérêt communautaire.
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire.
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.
- Action en faveur du logement des personnes défavorisées par les opérations d'intérêt communautaire.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

Politique de la ville dans la communauté

- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire.
- Dispositifs locaux d'intérêt communautaire en matière de prévention de la délinquance.

Les compétences optionnelles :

- Création, aménagement, entretien et gestion de voiries ou de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- Actions en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie (lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés).

Les compétences facultatives :

- Animation et gestion des aires existantes et création d'aires nouvelles d'accueil des gens du voyage.
- Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.
- Développement de l'enseignement artistique et culturel.
- Identification, sur le territoire communautaire, de friches industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques et possibilité d'aménagement ou de reconversion de ces espaces.
- Aménagement d'intérêt communautaire des rives de la Marne, des berges des rivières et canaux traversant le territoire communautaire.
- Pôles d'échanges multimodaux
- Études relatives aux structures de petite enfance
- Tourisme

Carte de la communauté d'agglomération Pays de Meaux



Introduction

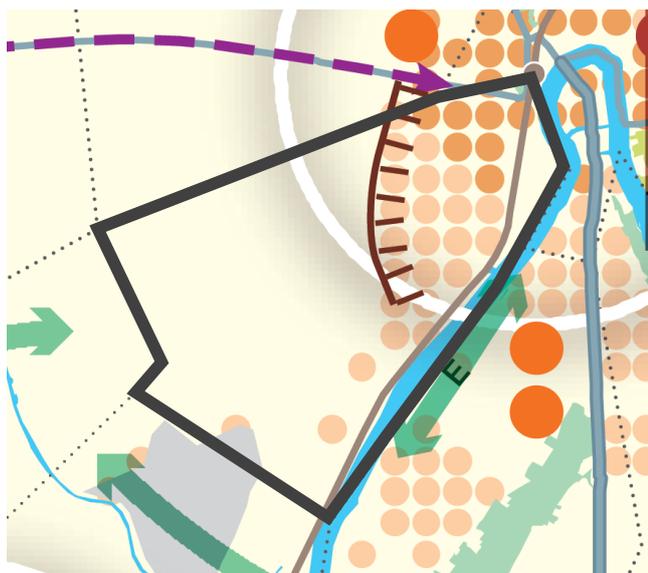
2. Les documents supra – communaux en vigueur

A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil l'État par décret du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs.

Zoom de la carte de destination des sols du SDRIF 2013



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  **Les fronts urbains d'intérêt régional**
-  **Les espaces agricoles**
- Les continuités**
 -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

LES ESPACES URBANISÉS

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.

Les objectifs de densification ont été atteints.

LES SECTEURS À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

Les espaces urbains à optimiser et les quartiers à densifier obéissent à des orientations spécifiques en fonction de la densification attendue et de leur capacité à y répondre.

La densification, prioritaire sur l'urbanisation nouvelle, doit être prévue à court et moyen terme de manière à ne pas compromettre la réalisation des objectifs fixés en la matière par le SDRIF à l'horizon 2030.

LES ESPACES À PROTÉGER

Le PLU doit permettre la préservation et la valorisation :

- des continuités identifiées que ce soient des espaces agricoles ou des espaces naturels ;
- des transitions urbaines avec l'espace agricole ;

Enfin, le PLU doit garantir le respect du front urbain d'intérêt régional en ne permettant aucune extension urbaine au-delà de ce front identifié.

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

B. Le SDRIF-E

En mars 2022, la région Île-de-France a lancé la révision de son schéma directeur environnemental qui **déterminera l'aménagement du territoire d'ici 2040**. Le SDRIFE a été voté par la Région le 11 septembre 2024.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il est le **document de référence pour la planification stratégique** de façon à encadrer le développement urbain, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région.

Le SDRIF-E est composé :

- d'un **projet d'aménagement régional**,
- **d'orientations réglementaires**
- d'une **évaluation environnementale**.

Différents plans sont compatibles avec les dispositions du SDRIF-E :

- Le plan des mobilités d'Île-de-France
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
- Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement
- Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu ou les cartes communales

Le SDRIF-E propose un nouvel équilibre axé autour de 144 communes et groupes de communes identifiés comme polarités autour desquels se renforceront les bassins de vie des Franciliens. L'objectif de ces polarités est de permettre de structurer un territoire ZAN (zéro artificialisation nette), ZEN (zéro émission nette) en plaçant la circularité au cœur du modèle économique francilien.

A la date d'approbation du SDRIF-E, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés doit progresser en moyenne de 13% à l'horizon 2040**. L'objectif est porté à 15% dans les communes dotées d'une gare ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural et à 17% dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.

Les cartes présentées à la suite de ce document permettent de mettre en avant le fait qu'à l'échelle de Villenoy, il est important de sanctuariser l'armature verte et d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional.

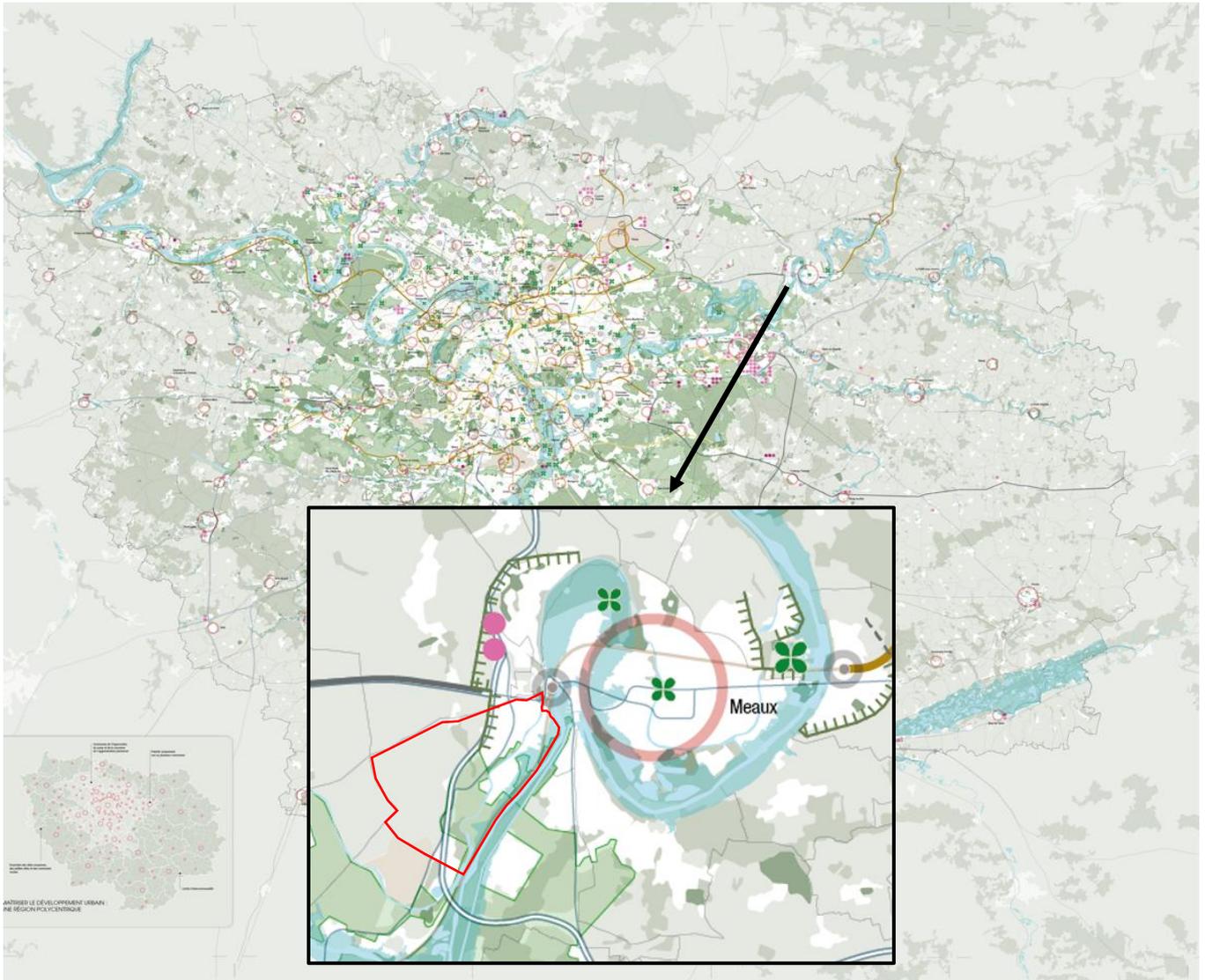
De plus, la commune dispose d'un site d'activité d'intérêt régional à sanctuariser. Aussi, la préservation de l'espace agricole communal apparaît comme essentielle.

Concernant la nature à l'échelle communale, les principaux enjeux sont de conforter les unités paysagères ainsi que d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional. La nature en ville pourrait aussi être développée en favorisant la réouverture et/ ou la renaturation des cours d'eau. Enfin, les liaisons entre les cours d'eau sont à renforcer.

Introduction

2. Les documents supra – communaux en vigueur

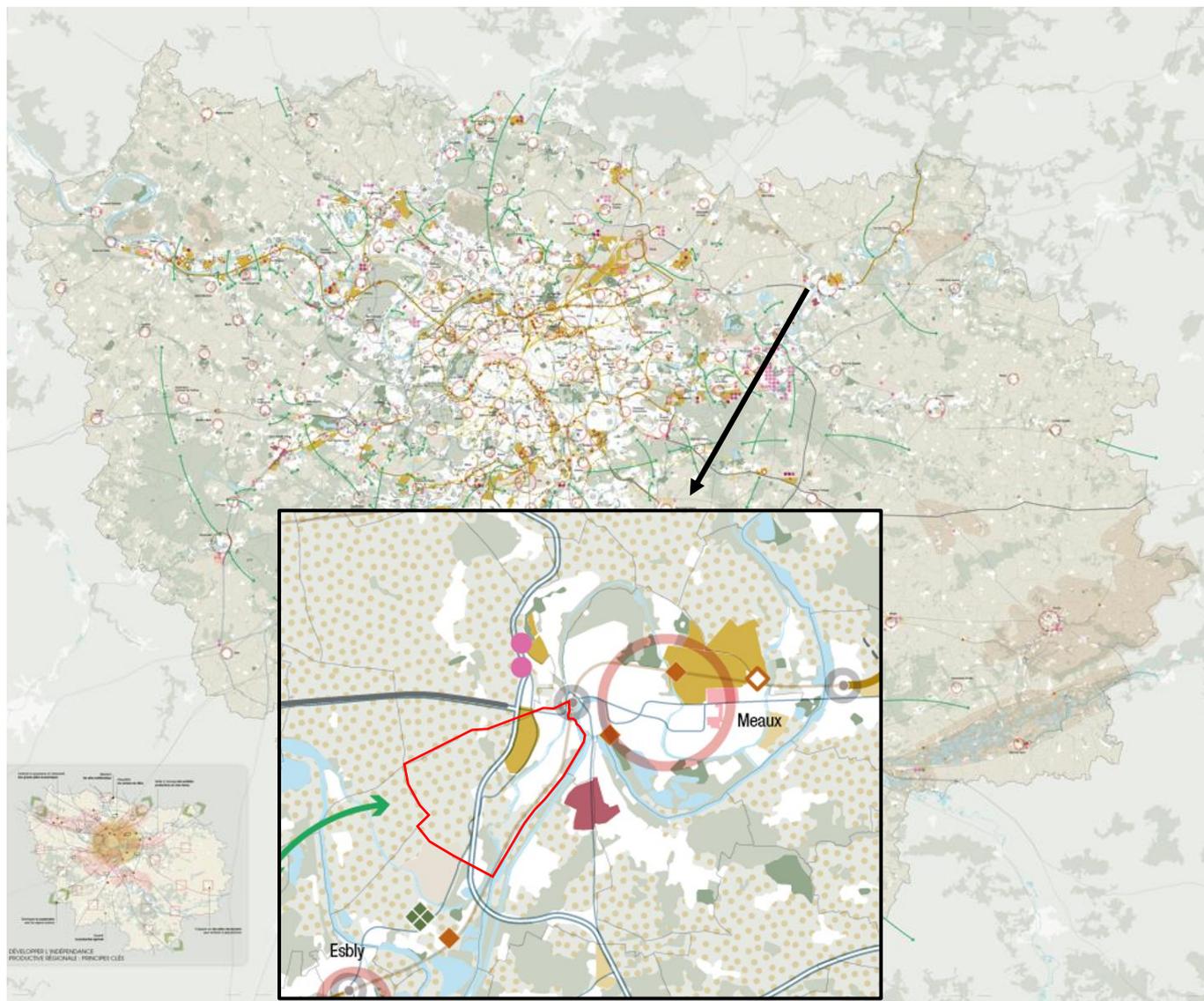
B. Le SDRIF-E : maitriser le développement urbain



<p>ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> Polarité constituée d'une ou plusieurs communes Secteur d'urbanisation préférentielle <i>pastille entière ; demi-pastille</i> Secteur de développement industriel d'intérêt régional <i>pastille entière ; demi-pastille</i> Secteur de développement à proximité de la gare Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional Sanctuariser l'armature verte <p>FOND DE PLAN</p> <table border="0"> <tr> <td> <p>Occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbain Emprise aéroportuaire Surface en eau Limite de commune </td> <td> <p>Réseau routier</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau national Axe d'envergure régionale </td> <td> <p>Transport collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> Gare ferroviaire existante Voie ferrée Transport en site propre (tram-essais, tramway, bus à haut niveau de service) Métro </td> </tr> </table>	<p>Occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbain Emprise aéroportuaire Surface en eau Limite de commune 	<p>Réseau routier</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau national Axe d'envergure régionale 	<p>Transport collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> Gare ferroviaire existante Voie ferrée Transport en site propre (tram-essais, tramway, bus à haut niveau de service) Métro 	<p>PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver l'espace agricole Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional <p>PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone pouvant présenter un risque d'inondation 	<p>COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT</p> <table border="0"> <tr> <td>- Transport collectif</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Projet de gare</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><i>Tracé</i></td> <td><i>Principe de liaison</i> <i>Franchissement</i></td> </tr> <tr> <td>Réseau ferré</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Métro</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Transport en site propre, câble, navette fluviale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Transport routier</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Opération sur le réseau national</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Opération sur un axe d'envergure régionale</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Projet Vélo Île-de-France</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Aménagement fluvial</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	- Transport collectif				Projet de gare						<i>Tracé</i>	<i>Principe de liaison</i> <i>Franchissement</i>	Réseau ferré				Métro				Transport en site propre, câble, navette fluviale				- Transport routier				Opération sur le réseau national				Opération sur un axe d'envergure régionale				- Projet Vélo Île-de-France				- Aménagement fluvial			
<p>Occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbain Emprise aéroportuaire Surface en eau Limite de commune 	<p>Réseau routier</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau national Axe d'envergure régionale 	<p>Transport collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> Gare ferroviaire existante Voie ferrée Transport en site propre (tram-essais, tramway, bus à haut niveau de service) Métro 																																															
- Transport collectif																																																	
Projet de gare																																																	
		<i>Tracé</i>	<i>Principe de liaison</i> <i>Franchissement</i>																																														
Réseau ferré																																																	
Métro																																																	
Transport en site propre, câble, navette fluviale																																																	
- Transport routier																																																	
Opération sur le réseau national																																																	
Opération sur un axe d'envergure régionale																																																	
- Projet Vélo Île-de-France																																																	
- Aménagement fluvial																																																	

2. Les documents supra – communaux en vigueur

B. Le SDRIF-E : développer l'indépendance productive régionale



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Requalifier le site commercial
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
- Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement à proximité de la gare
- Maintenir le site multimodal | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense
- Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site | Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

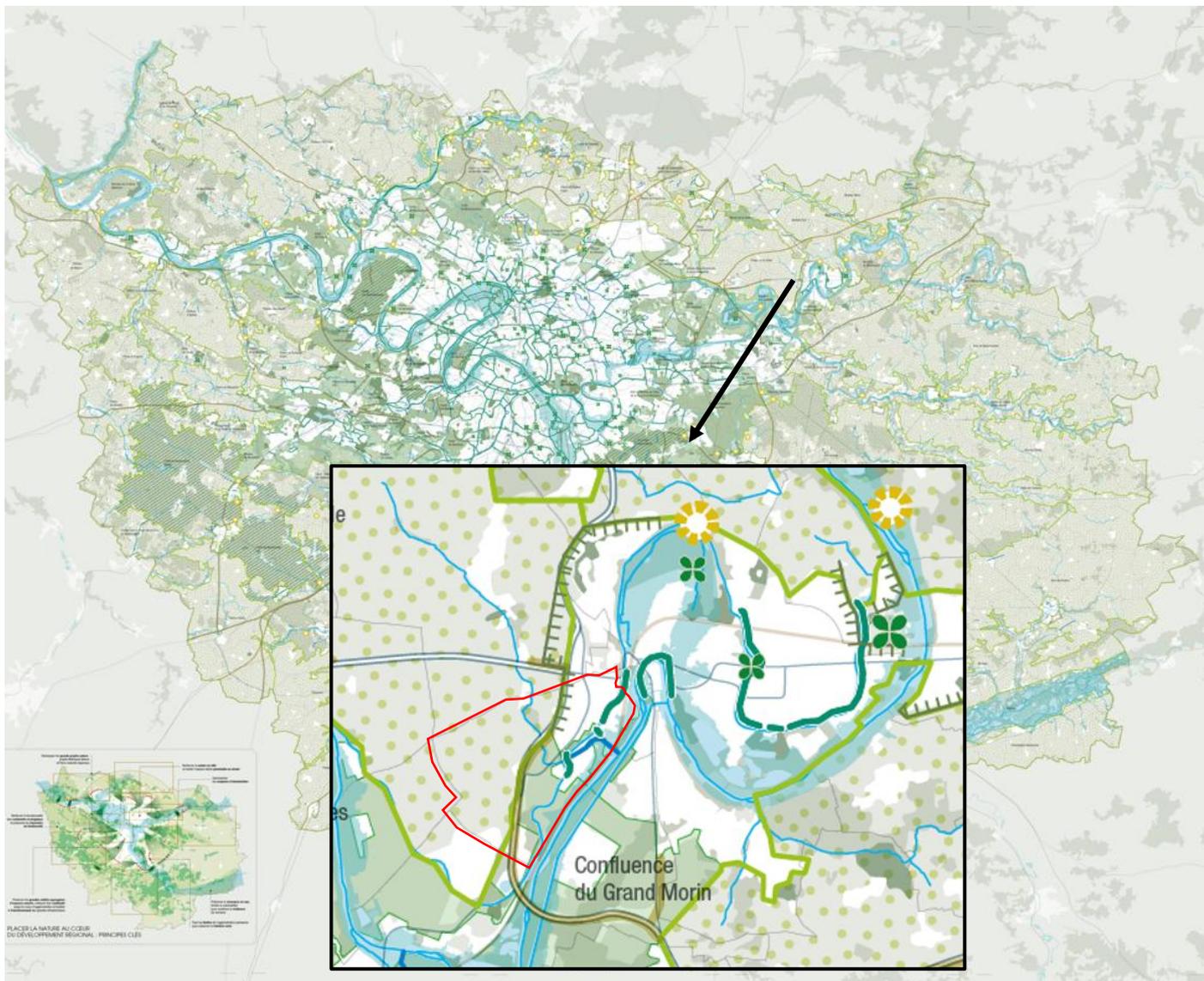
- Transport collectif
 - Projet de gare
- Réseau ferré
 - Métro
 - Transport en site propre, câble, navette fluviale
- Transport routier
 - Opération sur le réseau national
 - Opération sur un axe d'envergure régionale
- Projet Vélo Île-de-France
- Aménagement fluvial

FOND DE PLAN

- Occupation du sol
 - Espace urbain
 - Espace vert et espace de loisirs
 - Emprise aéroportuaire
 - Surface en eau
- Réseau routier
 - Réseau national
 - Axe d'envergure régionale
- Transport collectif
 - Gare ferroviaire existante
 - Vole ferrée
 - Transport en site propre (tram-exprès, tramway, bus à haut niveau de service)
 - Métro

2. Les documents supra – communaux en vigueur

B. Le SDRIF-E : placer la nature au cœur du développement régional



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

-  Sanctuariser l'armature verte
-  Conforter les unités paysagères
-  Valoriser les forêts de protection
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Renforcer la liaison
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
-  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
-  Préserver les cours d'eau et reconquérir les berges

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional
-  Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

FOND DE PLAN

- | | | |
|---|---|---|
| Occupation du sol | Réseau routier | Transport collectif |
|  Espace urbain |  Réseau national |  Voie ferrée |
|  Espace agricole |  Ave d'envergure régionale |  Transport en site propre (tram-espres, tramway, bus à haut niveau de service) |
|  Espace boisé et autres espaces naturels | |  Métro |
|  Espace vert et espace de loisirs | | |
|  Surface en eau | | |

2. Les documents supra – communaux en vigueur

C. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de stationnement, doivent respecter les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France) approuvé le 19 juin 2014.

Le PDUIF fixe des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction :



STATIONNEMENT VÉHICULE



STATIONNEMENT VELO

Les constructions à destination d'habitation :

A moins de 500 mètres d'une station de transport, il est interdit de fixer des obligations supérieures à :

- 1 place par logement
- 0,5 place par logement social

A plus de 500 mètres d'une station de transport, le PDUIF recommande de ne pas fixer des obligations supérieures à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Villenoy : 1,3).

1,30 x 1,5 ≈ 2 places par logement

La commune peut également, si elle le souhaite, inclure une disposition pour les places visiteurs.

Les constructions à destination de bureaux :

A moins de 500 mètres d'une station de transport, il ne pourra être exigé la construction de plus de 1 place pour 55m² de surface de plancher.

A plus de 500 mètres d'une station de transport, il ne pourra être exigé la construction de plus de 1 place pour 45m² de surface de plancher.

Les normes proposées par le PDUIF sont minimales.

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves.

2. Les documents supra – communaux en vigueur

D. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de deux cartes :

- une identifiant les composantes de la trame verte et bleue,
- une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Les éléments identifiés et les objectifs fixés au sein de ces deux cartes sont présentés dans les pages suivantes.

Les composantes de la trame verte et bleue du SRCE à Villenoy sont les suivants :

- Un obstacle à l'écoulement sur la Marne au nord-est de la commune
- Un corridor de la sous-trame herbacée qui traverse le territoire du nord au sud
- Des cours d'eau et canaux fonctionnel sur la partie sud du canal de l'Ourcq et ouest du ru de Rutel
- Des cours d'eau à fonctionnalité réduite sur la partie nord du canal de l'Ourcq et est du ru de Rutel

Composantes de la trame verte et bleue



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
<p>CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</p> <p>Réservoirs de biodiversité</p> <p>▨ Réservoirs de biodiversité</p> <p>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p>▭ Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p>Corridors de la sous-trame arborée</p> <p>▬ Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité</p> <p>▬ Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>▬ Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>Corridors de la sous-trame herbacée</p> <p>▬ Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>▬ Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>▬ Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</p> <p>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p> <p>▬ Cours d'eau et canaux fonctionnels</p> <p>▬ Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</p> <p>▬ Cours d'eau intermittents fonctionnels</p> <p>▬ Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</p> <p>▬ Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p>	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS</p> <p>Obstacles des corridors arborés</p> <p>▲ Infrastructures fractionnantes</p> <p>Obstacles des corridors calcaires</p> <p>▲ Coupures urbaines</p> <p>Obstacles de la sous-trame bleue</p> <p>▲ Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</p> <p>Point de fragilité des corridors arborés</p> <p>Ⓜ Routes présentant des risques de collisions avec la faune</p> <p>Ⓜ Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</p> <p>Ⓜ Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation</p> <p>Ⓜ Passages prolongés en cultures</p> <p>Ⓜ Clôtures difficilement franchissables</p> <p>Points de fragilité des corridors calcaires</p> <p>Ⓜ Coupures boisées</p> <p>Ⓜ Coupures agricoles</p> <p>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</p> <p>Ⓜ Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p>Ⓜ Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p>

2. Les documents supra – communaux en vigueur

D. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les éléments à traiter prioritairement sont les suivants :

- Un obstacle à l'écoulement sur la Marne au nord-est de la commune
- Un corridor de la sous-trame herbacée qui traverse le territoire du nord au sud
- Des cours d'eau et canaux fonctionnel sur la partie sud du canal de l'Ourcq et ouest du ru de Rutel
- Des Cours d'eau à fonctionnalité réduite sur la partie nord du canal de l'Ourcq et est du ru de Rutel

Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'évolution historique

Au début du VII^e siècle, le village se forme autour d'une villa dépendante du monastère de Maubeuge.

Le village est cité sous le terme de «Villa Nova». Une église est construite durant cette période.

Vers 1185, le village se nomme «Willenehl», indiquant une origine germanique.

Pendant la guerre de Cent Ans, Villenoy est ravagé par les pillards anglais et ses habitants fuient leurs terres. En 1648, Dominique Séguier, alors évêque de Meaux, fait rebâtir sur les ruines d'une église du XII^e siècle l'actuelle église paroissiale, qui sera dédiée à Sainte Aldegonde.

En 1771, Villenoy compte 85 foyers. En 1789, le village fait partie de l'élection de Meaux et de la généralité de Paris.

En 1829, la commune a 400 habitants, les pâturages de Rutel sont excellents et ont assuré à leurs propriétaires successifs la réputation de leurs fromages de Brie.

On voit encore dans ce domaine les restes du château de Dormans où Henri IV reçut les hommages des notables meldeois. A cette époque, le village compte deux fermes, quelques vignes, deux auberges, du Lion d'or et du Lion d'argent, un moulin propriété de Monsieur Boucher et plusieurs maisons de campagne.

En 1830, une cloche de 665 kilos est installée au clocher de Sainte Aldegonde et en 1832 une relique de la sainte semble protéger les habitants de la commune de l'épidémie de choléra qui ravage le pays de Meaux.

Carte de l'état major -1820-1866)



Source : Géoportail

Carte de Cassini



Source : Géoportail

1. L'évolution urbaine

A. L'évolution historique

Le 21 janvier 1870, on annonce la création de la «Société Anonyme de la Fabrique de Sucre de Meaux».

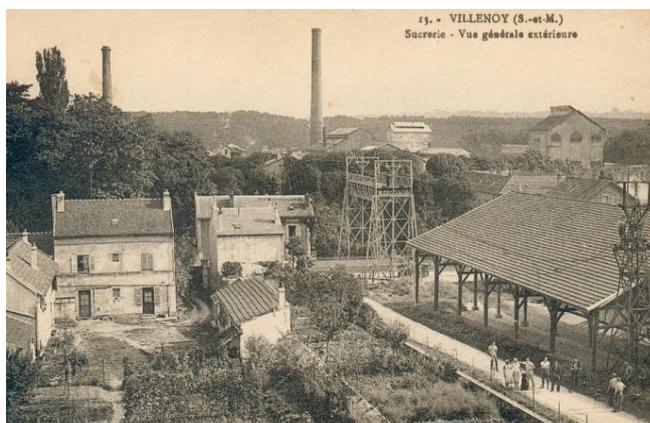
En 1876, la commune compte 168 habitations et 896 habitants, sa superficie est de 736 hectares et elle est desservie par la poste de Meaux.

En 1895 est créée l'Union Commerciale.

En 1900, Villenoy compte 1 040 habitants. On y trouve des écoles publiques et des écoles libres. La principale activité de la commune est l'usine à sucre, mais on y trouve également 12 aubergistes dont 3 sont épiciers, 2 vendent des journaux, 1 du tabac et 7 hôteliers restaurateurs. Les docks laissent le choix pour le bois de construction, le charbon et les matériaux de construction. Les commerçants et les artisans, eux aussi sont présents sur le territoire de la commune, boucher, boulanger, bourrelier, charcutier, charrons, marchands de chaussures, mercier, fondeur, horticulteur... Par ailleurs, le territoire comporte également ; le moulin de Venise, la ferme de Villenoy et la ferme de Rutel (qui possède une distillerie).

En 1930, Villenoy prend de l'extension et compte 1 542 habitants et 428 électeurs. La commune dépend de la poste et de la perception de Meaux. Il en est de même pour le téléphone, l'électricité et l'éclairage de ville. Les activités économiques, elles aussi, se modifient. Villenoy possède maintenant un bureau de tabac, une recette auxiliaire, un éclusier et un garde canal, 4 hôtels-restaurants, des auberges-débits de boissons, une usine de bois déroulé, une manufacture de bretelles et de tissus élastiques, un carrossier automobile, l'Union Commerciale, Goulet - Turpin, 3 entrepreneurs en bâtiments, un transporteur fluvial (la Cie internationale de transports et remorquages), 2 marchands de vins en gros et bien sûr l'usine à sucre, et sons mélasses. Le terrain du château de Villenoy est transformé en lotissement.

L'abri conique anti-aérien témoigne du passé de la commune. Celui-ci a été construit entre 1938 et 1940, à la veille de la Seconde Guerre Mondiale pour protéger le personnel de la Sucrierie de Villenoy des bombes.



Source : Sucrierie- Commune de Villenoy



Source : Sucrierie- Commune de Villenoy



Source : Abri conique anti-aérien de Villenoy- Commune de Villenoy

1. L'évolution urbaine

B. L'urbanisation récente

Depuis la période 1950-1965, de nouveaux espaces urbains ont été créés à travers différentes opérations. Ces nouvelles opérations, aux fonctionnalités variées ; habitat collectif, habitat individuel (diffus ou organisé), activités économiques, équipements, etc. Ces aménagements ont permis d'adapter la ville à la croissance démographique.

Photographie aérienne 1950-1965



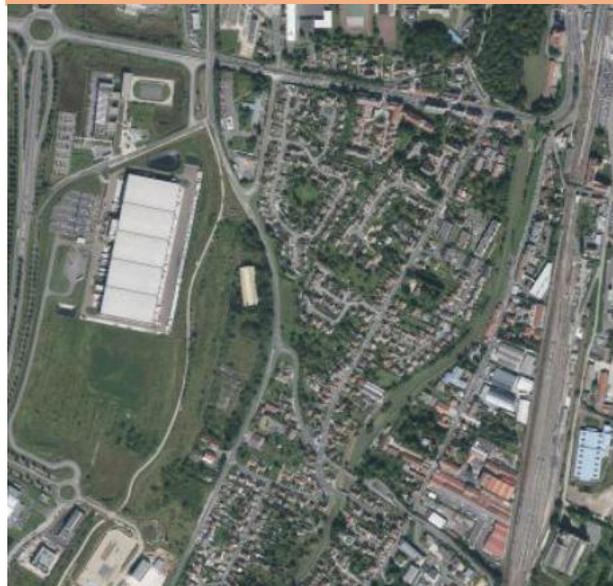
Photographie aérienne 2024



Photographie aérienne 1950-1965



Photographie aérienne 2024



Source : IGN Remonter le temps

Source : IGN Remonter le temps

1. L'évolution urbaine

B. L'urbanisation récente

Quelques exemples de réalisations récentes à Villenoy :



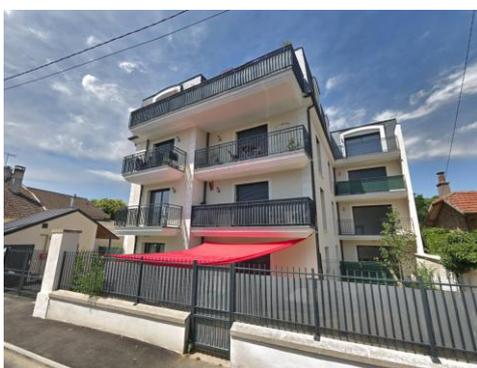
Opération immobilière KAUFMAN- 2012

Une opération immobilière en 2012 a permis la construction de 3 bâtiments de logement collectif et de 21 maisons individuelles le long de la D603.



Opération rue Sadi Carnot - 2013

Une opération immobilière de collectif rue Sadi Carnot a permis la construction d'une centaine de logements supplémentaires. Cette opération a été réalisée en plusieurs tranches et a contribué à la densification de la commune de Villenoy.



Source : IGN Remonter le temps



Opération DNF PROMOTION - 2015

En 2015, un petit collectif a été construit au 18 rue du général de Gaulle, ce qui a permis la création de 29 nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Source : IGN Remonter le temps

1. L'évolution urbaine

C. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Entre 2012 et 2021, les espaces agricoles n'ont pas évolué en restant à 380,17 hectares. Les espaces naturels et forestiers représentant 90,61 ha en 2021 ont quant à eux diminué (-3 hectares).

A cette période, la consommation totale d'espaces naturels et agricoles a été d'environ 9,2 hectares.

Depuis 2021, selon le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA, la consommation de ces espaces a été de 8 ha pour le développement de l'activité économique, correspondant à la finalisation du Parc d'Activités du Pays de Meaux (P.A.P.M).

Au total, entre 2012 et 2024, la consommation des espaces naturels et agricoles a été de 17,2 hectares.

Répartition de l'occupation du sol de Villenoy et évolution annuelle entre 2017 et 2021

Villenoy		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
 Bois et forêts	27.78	28.17	28.05	
 Milieux semi-naturels	40.31	41.26	37.04	
 Espaces agricoles	386.27	380.17	380.17	
 Eau	25.59	25.68	25.53	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	479.95	475.28	470.78	
 Espace ouverts artificialisés	55.78	91.07	75.69	
 Habitat individuel	61.9	65.07	65.3	
 Habitat collectif	4.62	5.08	5.08	
 Activités	43.87	55.55	57.96	
 Équipements	3.43	3.43	3.43	
 Transport	37.88	39.55	39.55	
 Carrières, décharges et chantiers	47.93	0.32	17.56	
Total espaces artificialisés	255.39	260.06	264.56	
Total communal	735.34	735.34	735.34	

Source : IAU- Mos 2017-2021

1. L'évolution urbaine

D. Le patrimoine

Le territoire dispose d'un élément bâti remarquable inscrit au titre des monuments historiques : l'abri conique de Villenoy. Cette inscription a été actée par arrêté du 14 novembre 2023. Ce monument a par ailleurs reçu le label « Patrimoine d'intérêt régional » en novembre 2021.

Construit en 1939-1940 sur les plans d'un ingénieur de l'usine (demeuré anonyme), il répondait à l'obligation faite aux directeurs d'usines, par les lois sur la « Défense Passive », de protéger les salariés et leurs familles contre d'éventuelles attaques aériennes. L'abri de Villenoy se distingue par son imposante silhouette conique de 18 mètres de hauteur, et par son volume de 8 niveaux. Il est construit en béton armé, renforcé par d'anciens rails de chemin de fer, et surmonté d'un chapeau en acier. L'abri conique anti-aérien de la sucrerie de Villenoy constitue un exemplaire unique à l'échelle nationale



Source : abri conique de Villenoy

En outre, 2 hectares sont situés dans le périmètre abords de monuments historiques de la commune de Meaux au nord du territoire.

1. L'évolution urbaine

D. Le patrimoine

Le patrimoine paysager

Le canal de l'Ourcq est un élément fédérateur du paysage de Villenoy.

Du fait de la diversité de ses usages, des séquences urbaines spécifiques qui le constituent, de sa longueur, 11 km depuis Stalingrad à la limite entre le grand et le petit gabarit, l'identité du canal est à la fois très forte et multiple.

Ouvrage d'art créé au début XIXème pour alimenter Paris en eau potable, le canal de l'Ourcq véhicule aujourd'hui une identité forte liée tout simplement au plan d'eau, à la force de son tracé et à sa fonction d'espace de circulation fluviale, en particulier sur sa partie grand gabarit.

Situé au cœur de territoires urbains denses, et traversé par des infrastructures de transport lourdes (voies ferrées et autoroutes), le canal est un espace structurant majeur.

Il fait paysage par son tracé, sa planéité, sa linéarité, marquée par ses grands alignements d'arbres qu'il égrène sur l'ensemble du territoire et aussi par le «vide» qu'il représente dans le tissu urbain.

Le canal de l'Ourcq est tout d'abord reconnu au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) comme l'un des principaux corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer pour qu'il puisse jouer pleinement son rôle de corridor multifonctionnel combinant des milieux aquatiques, des formations herbacées et des continuités boisées, contribuant à toutes les sous-trames écologiques. La constitution d'une continuité écologique et paysagère, induit de développer diverses formes d'échanges entre l'eau, les berges et la ville.



Source : UA Villenoy



Source : Au fil de l'Ourcq



Source : Au fil de l'Ourcq

1. L'évolution urbaine

D. Le patrimoine

Le patrimoine bâti de Villenoy, témoignant du passé historique et qui participe à l'identité du territoire est principalement constitué de :

- L'église Sainte-Aldegonde
- Le bâti du centre-ville qui prend la forme d'un bâti traditionnel caractéristique des bourgs
- Les maisons bourgeoises de la rue Sadi-Carnot et de la rue Aristide-Briand



Source : Villa rue Aristide-Briand- Commune de Villenoy



Source : Villa rue Sadi-Carnot- Commune de Villenoy



Source : Eglise Sainte-Aldegonde- Patrimoine religieux de Seine-et-Marne

2. L'analyse urbaine

A. L'occupation du sol

En 2021, la commune de Villenoy comportait :

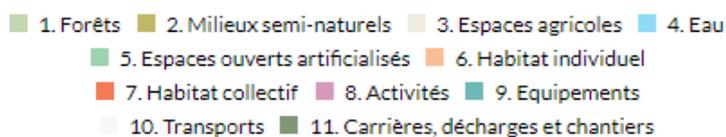
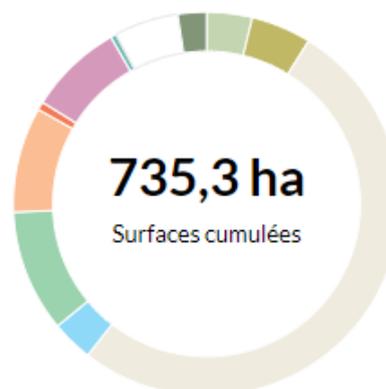
- 52% d'espaces agricoles, 4% de forêts et 5% de milieux semi-naturels

Avec environ 380 hectares, les espaces agricoles restent majeurs comparés aux espaces naturels et forestiers.

- 10% d'espaces ouverts artificialisés (jardins, espaces verts, etc.)
- 26% d'espaces artificialisés (autre que des espaces ouverts)

L'habitat individuel, les activités et les transports représentent la majorité des espaces construits artificialisés avec respectivement 65 ha, 58 ha et 40 ha.

COMMUNE DE VILLENOY



Carte de l'occupation du sol en 2021

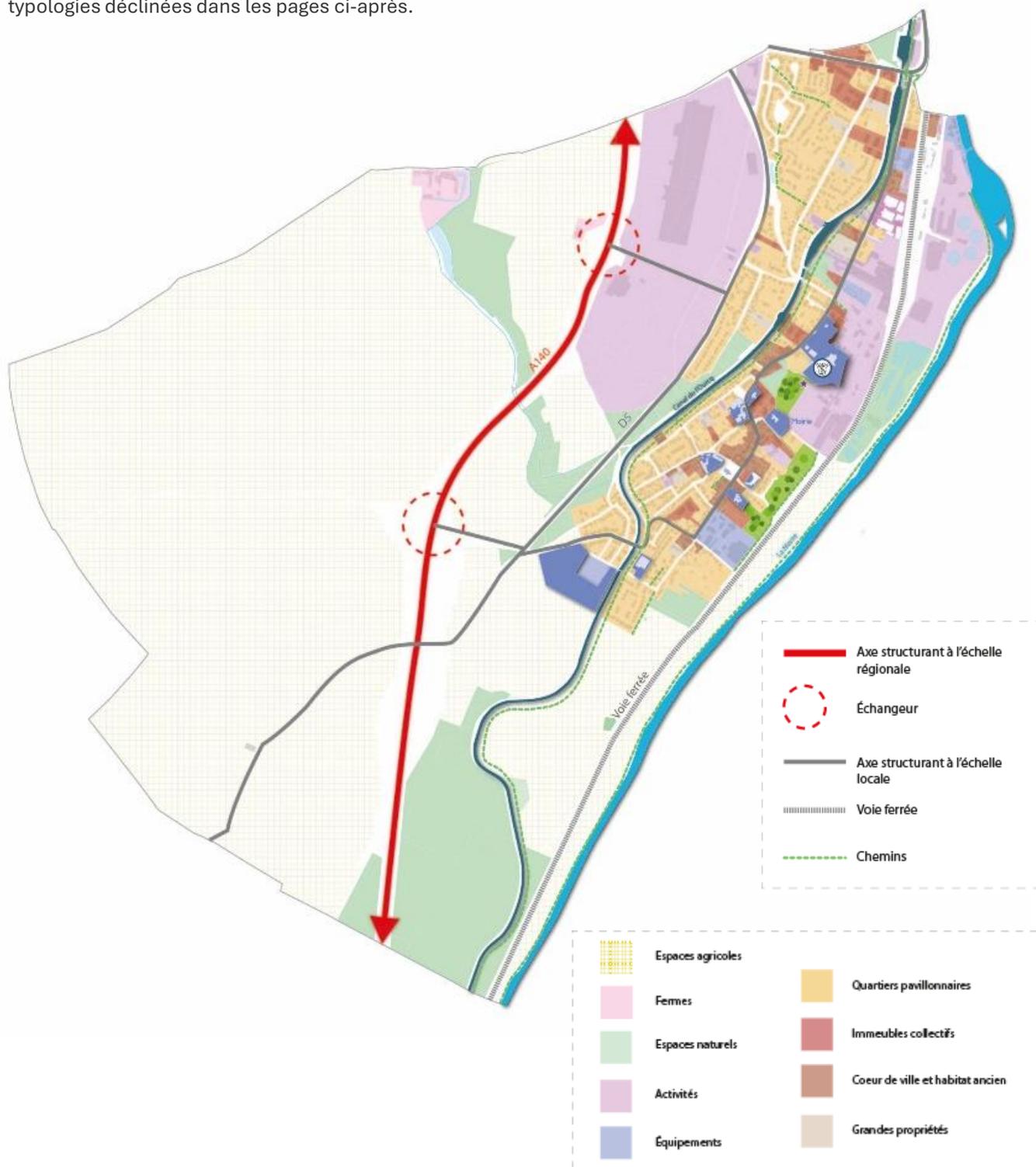


Source : IAU- Mos 2021

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

La structure urbaine de Villenoy est composée de nombreuses typologies déclinées dans les pages ci-après.



2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

Le cœur de ville et habitat ancien

Ce tissu correspond aux parties les plus anciennes de l'urbanisation. Il constitue une part relativement faible des espaces urbanisés de la commune.



Source : Bâti du centre ancien, rue Thiers- Commune de Villenoy

Localisation sur le territoire



Typologie des quartiers d'habitat ancien



Cette forme bâtie se développe selon une organisation urbaine traditionnelle le long d'une voirie étroite. Les espaces publics sont réduits à la voie roulante et à d'étroits trottoirs.

Le bâti est principalement implanté à l'alignement des voies. De hauteur moyenne il forme un front urbain continu. Il développe par ailleurs une emprise au sol importante.

Le parcellaire, a été recomposé à de nombreuses reprises. Les parcelles sont généralement de tailles variées, et se présentent sous des formes très diverses.

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

Les quartiers pavillonnaires

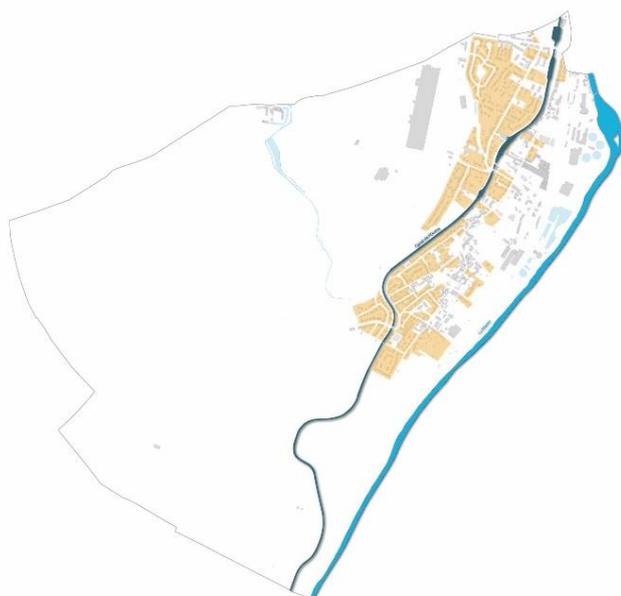
Ces quartiers constituent la majorité de l'espace urbanisé du territoire.

Ils se différencient les uns des autres par la densité du bâti, la taille moyenne des parcelles, la hauteur des constructions et l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait.



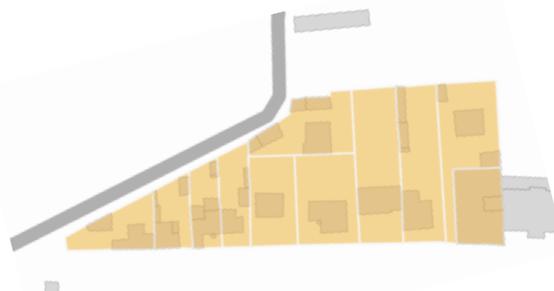
Source : Google maps

Localisation sur le territoire



Typologie des quartiers pavillonnaires

L'habitat individuel spontané



Ces quartiers qui se sont constitués au fil du temps, le plus souvent au gré d'initiatives privées, regroupent donc des espaces variés en termes architecturaux ou de densité (taille des parcelles variées, densité, implantation du bâti, etc.).

La superficie des parcelles de ces quartiers est de 518 m² en moyenne pour une emprise moyenne de 16 %.

L'habitat pavillonnaire organisé



Ces quartiers, sont issus d'opérations d'ensemble récentes. Ils présentent la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Ils présentent déjà une forte densité (parcellaire de petite taille, emprise au sol importante du bâti, etc.).

La superficie des parcelles de ces quartiers est de 430 m² en moyenne pour une emprise au sol moyenne de 20 %.

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

L'habitat collectif

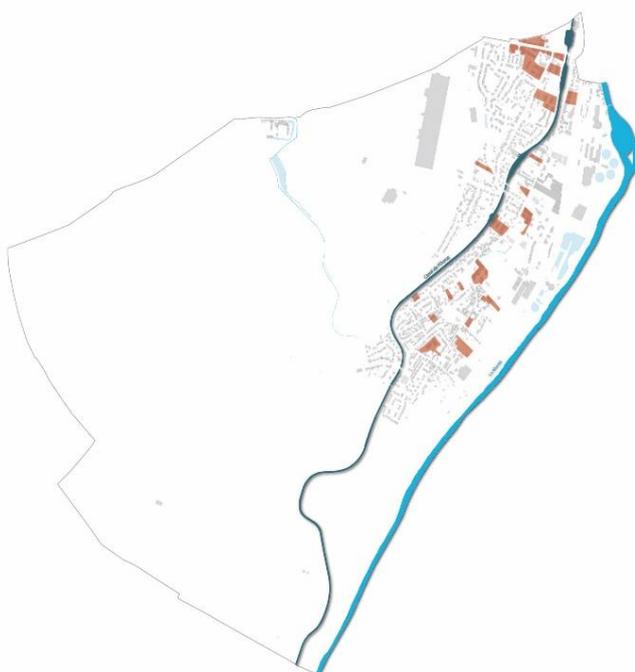
Ces quartiers occupent une faible partie du territoire communal.

Néanmoins, de nombreux collectifs ont été construits durant la dernière décennie.



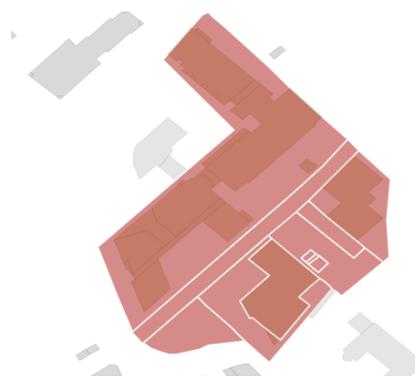
Source : Google maps

Localisation sur le territoire



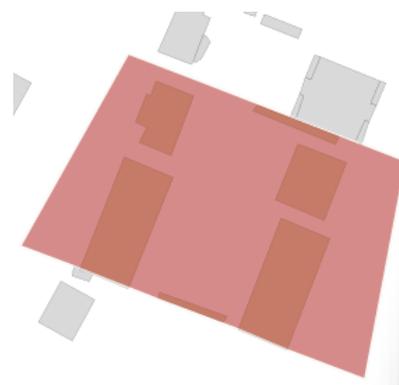
Typologie des immeubles collectifs

Opération d'ensemble du cœur de bourg



Cette typologie, plus ancienne est davantage implantée dans le cœur de bourg. Le bâti, construit dans les années 1960-1970 est plus ancien que le collectif urbain (plus récent).

Le collectif urbain



Se détachant de la trame viaire traditionnelle, cette typologie est implantée en retrait et préserve les espaces communs afin de conférer un aspect qualitatif à ces habitations.

Le bâti recouvre des formes architecturales diverses, mais d'une hauteur mesurée (R+5 maximum).

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des opérations de logement

L'étude du potentiel de densification a été réalisée grâce au croisement de plusieurs critères (densité du bâti, âge du bâti, situation, organisation urbaine, risques naturels, protections paysagères, topographie etc.).

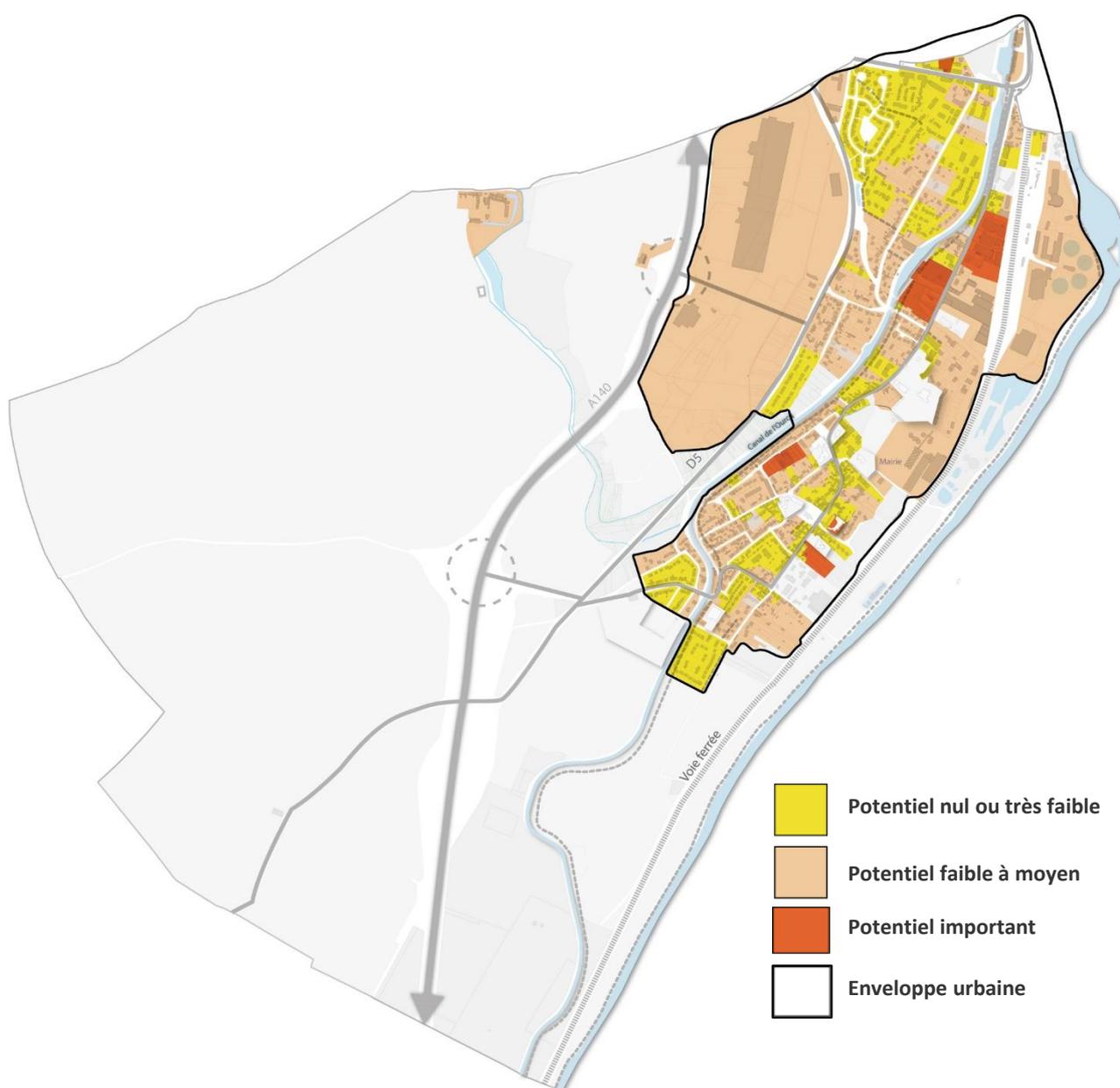
- **Potentiel nul ou très faible** : ces espaces n'ont pas vocation à évoluer à l'horizon du PLU de par leurs caractéristiques.
- **Potentiel faible à moyen** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.
- **Potentiel important** : il s'agit d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés ou des espaces à fort potentiel de constructibilité (parcelles en friches, grandes parcelles, etc.) sans contraintes liées au risque naturel et/ou dispositif de protection et préservation.

La carte du potentiel de densification figure sur la page ci-après.

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

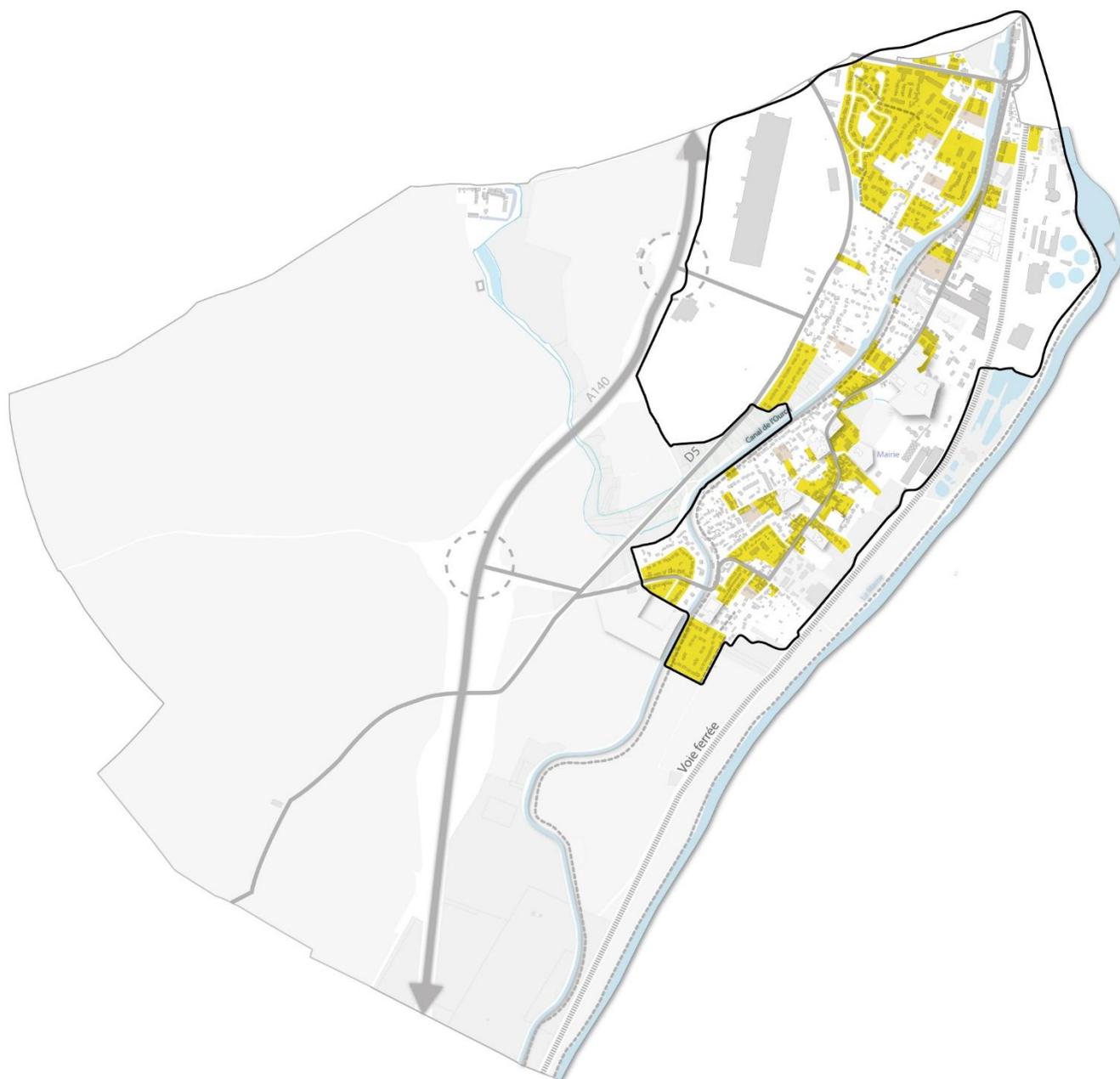
Carte du potentiel de densification



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

- Les espaces de densification à potentiel nul ou très faible



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

Bâti ancien

Déjà dense, le bâti ancien présente en outre une valeur patrimoniale et historique importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement, ne permettent pas d'envisager une véritable densification. L'enjeu prioritaire de valorisation du bâti ancien en préservant la volumétrie de cet ensemble conduit à identifier comme très faible le potentiel de densification de ces secteurs. En effet, celui-ci se limite donc à la restructuration du bâti existant, à la rénovation ou la réhabilitation et à la réalisation d'extensions de bâtiment.



Source : Google maps

L'habitat individuel organisé

Ces quartiers ont la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Les parcelles sont généralement de taille moyenne et la manière dont la construction est implantée sur la parcelle (voiries et accès inadapté) fait qu'il est difficile, voire impossible, de concevoir une densification. De plus, certaines constructions sont très récentes. Ces quartiers participent également à la couverture végétale de la ville et sont support de la trame verte de par leur cœur d'îlot végétalisé. C'est pourquoi, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.

L'équilibre global du secteur et la composition des parcelles (ne permettant pas de division) confèrent à ces quartiers un très faible potentiel de densification.



Source : Google maps

L'habitat collectif

Ces immeubles ont été réalisés récemment et n'ont donc pas vocation à évoluer à court terme à l'exception de travaux d'amélioration et/ou d'isolation.

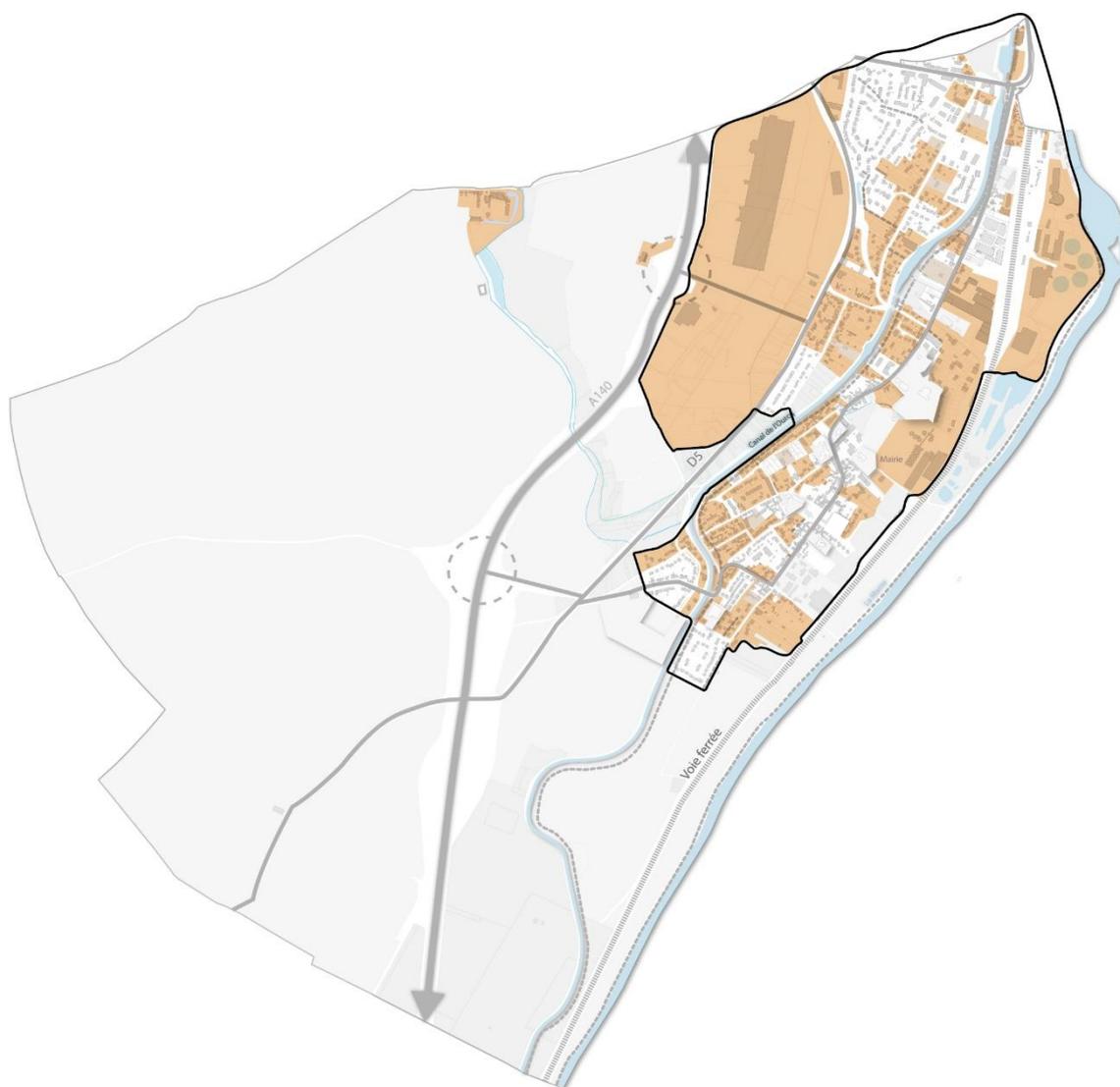


Source : Google maps

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

- Les espaces de densification à potentiel faible à moyen



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

L'habitat individuel spontané

Ces quartiers présentent un potentiel de densification théorique qui sera peu utilisé. En effet, l'enjeu de préservation de la volumétrie, des formes urbaines et des espaces de jardin dans ces secteurs rend le potentiel de densification faible à moyen.

De plus, les accès étroits et le stationnement limité rendent difficile la densification de ces espaces. La proportion d'espaces verts et la couverture végétale existante jouent un rôle important dans la qualité du paysage et du cadre de vie, ainsi que pour le maintien ou le développement de la biodiversité.

La conservation d'une proportion d'espaces perméables est nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales.

Enfin, la plupart des parcelles accueillent déjà une construction en cœur d'îlot.

Les possibilités de densification sont donc restreintes.



Source : Google maps

Les secteurs d'activité économique

Les secteurs d'activité économique de Villenoy n'ont pas vocation à évoluer de manière significative dans les années à venir.

Cependant, dans certains cas particuliers, des évolutions restent envisageables et la superficie des emprises pourraient permettre la densification. Aussi le potentiel de ces espaces est considéré comme faible à moyen.

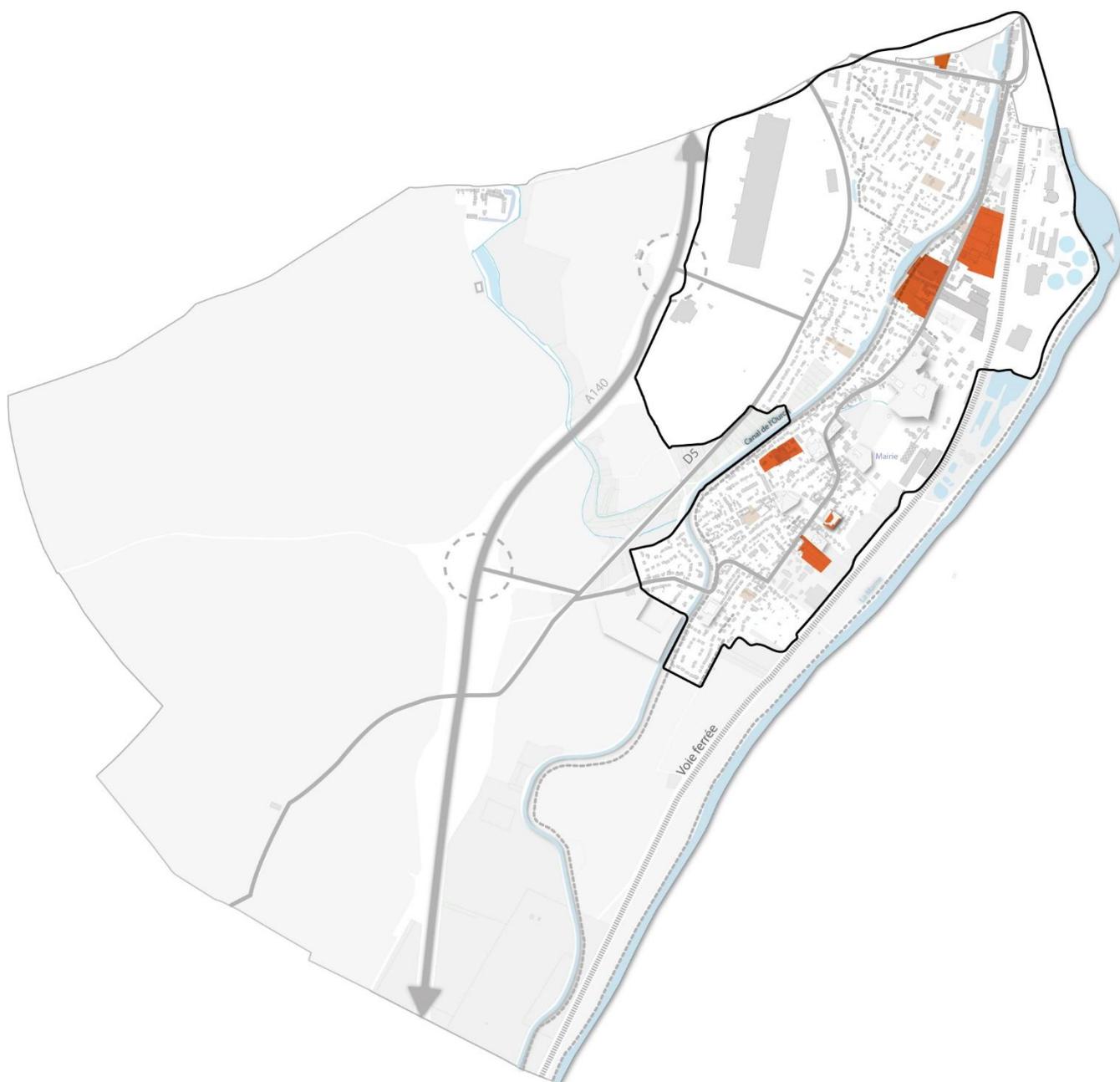


Source : Google maps

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

- Les espaces de densification à potentiel important



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

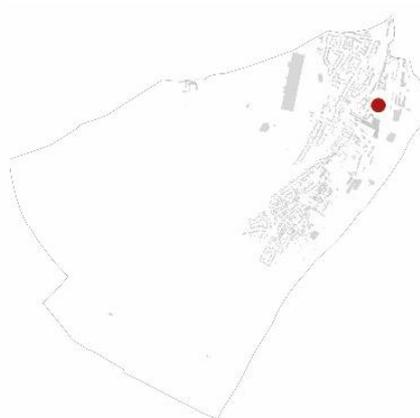
Le site actuel de l'entreprise Damiens et de ses anciens locaux

Le site actuel de l'entreprise, d'environ 1,4 hectare, est à requalifier dans les prochaines années. Cela représente une réserve foncière.

Le site est aujourd'hui très artificialisé, et la localisation du site, entre le cœur de bourg et la gare est particulièrement intéressante.



Source : Google maps



La parcelle détenue par l'EPFIF au nord du territoire

L'EPFIF, opérateur foncier des collectivités qui contribue au développement de l'offre de logements détient cette parcelle de 0,18 hectare. Ainsi, ce terrain constitue un potentiel sur le territoire de Villenoy pour densifier à proximité de la gare.



Source : Google maps

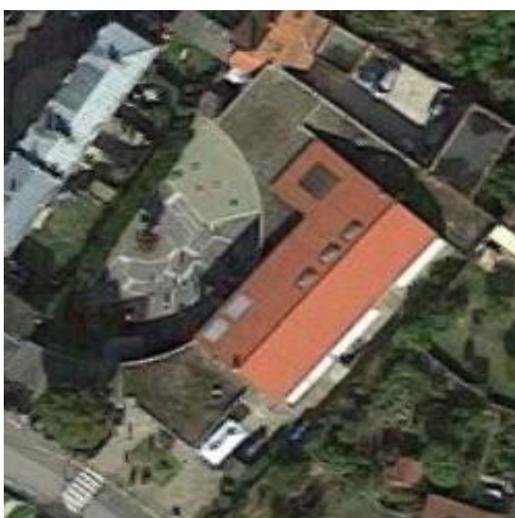


2. L'analyse urbaine

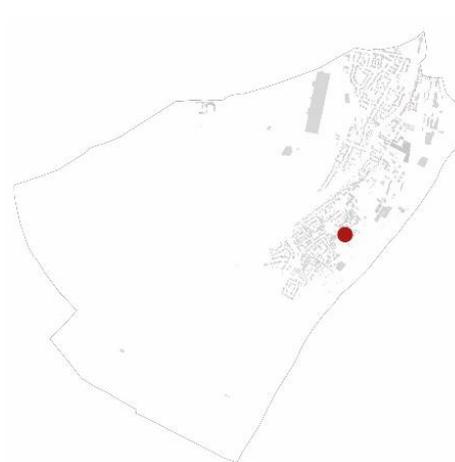
C. Le diagnostic foncier

Le terrain de l'école Mozart

L'actuelle école Mozart va déménager au sein d'un pôle d'équipements. De fait, le terrain d'environ 0,2 hectare constitue un potentiel de mutabilité pour la commune.



Source : Google maps

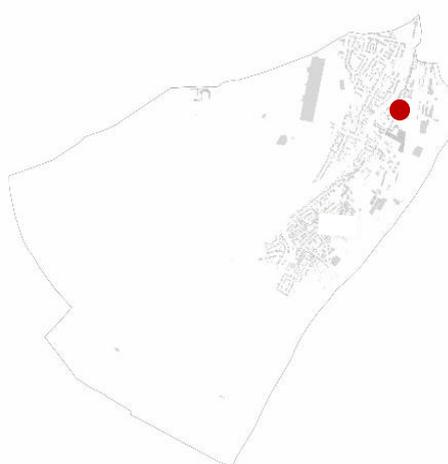


29-41 rue Aristide Briand

Le tissu urbain de ce projet, d'environ 24 000m², est essentiellement composé d'activités économiques avec un fort potentiel de désimperméabilisation. Une nouvelle offre de logements et d'équipements permettra de revaloriser ce site.



Source : Google maps



2. L'analyse urbaine

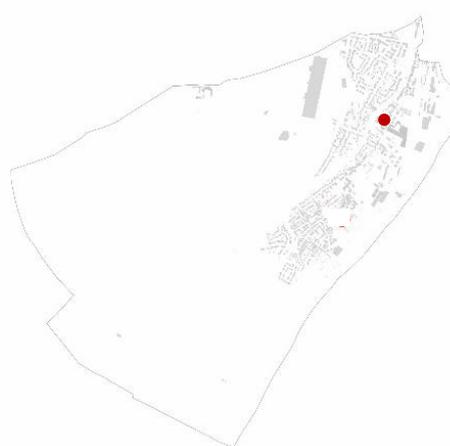
C. Le diagnostic foncier

34-42 rue Aristide Briand :

Le site actuel, d'environ 21 500 m², présente un bâti ancien avec des entrepôts de l'union commerciale et des espaces ouverts végétalisés et avec un support arboré qualitatif au nord du site. Une nouvelle offre de logements, avec une mixité de formes urbaines, est prévue tout en veillant à préserver au maximum les espaces verts existants et leur perméabilité.

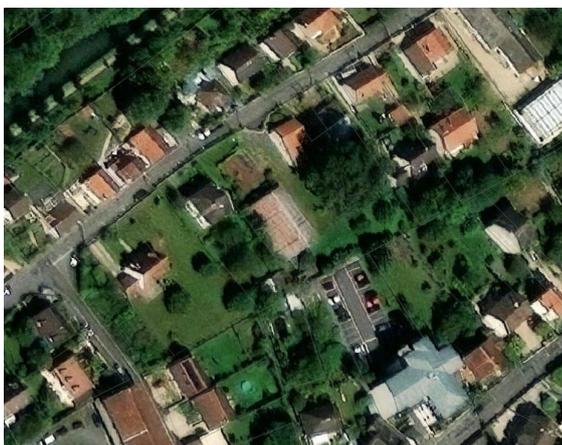


Source : Google maps

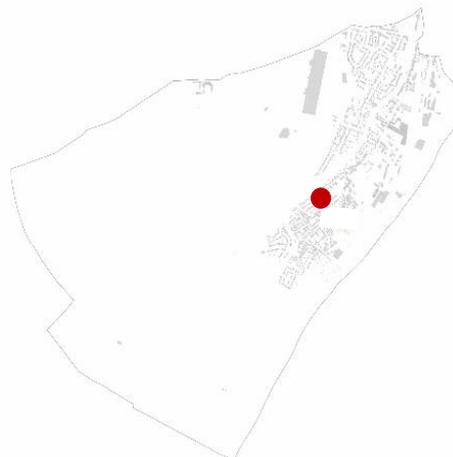


Rue de l'Arquebuse

Cet emplacement est composé d'un tissu d'habitat individuel à faible densité. Le projet prévoit de maintenir des cœurs d'îlots verts intégrés à une nouvelle offre de logements.



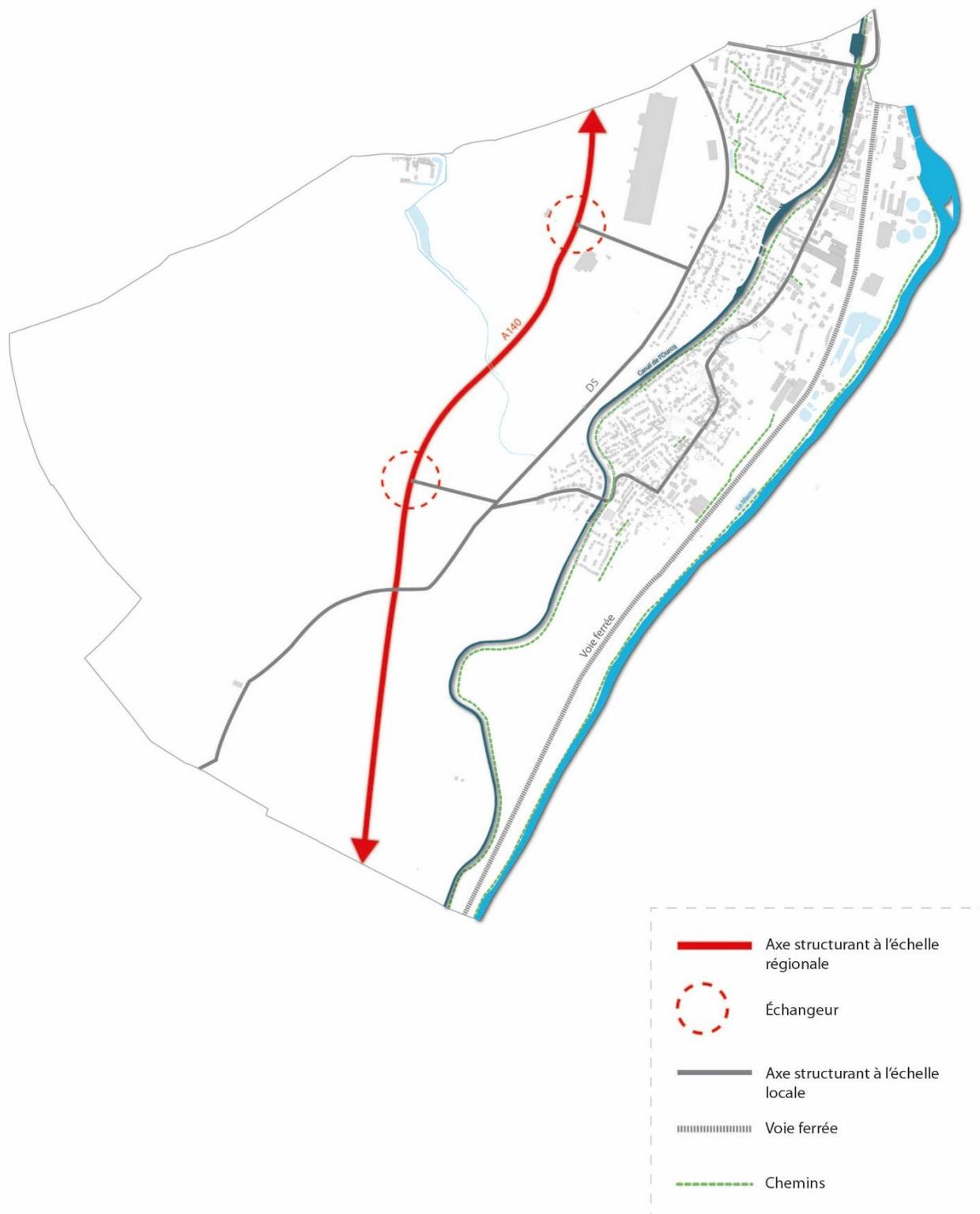
Source : Google maps



3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les mobilités viaires, ferroviaires et piétonnières

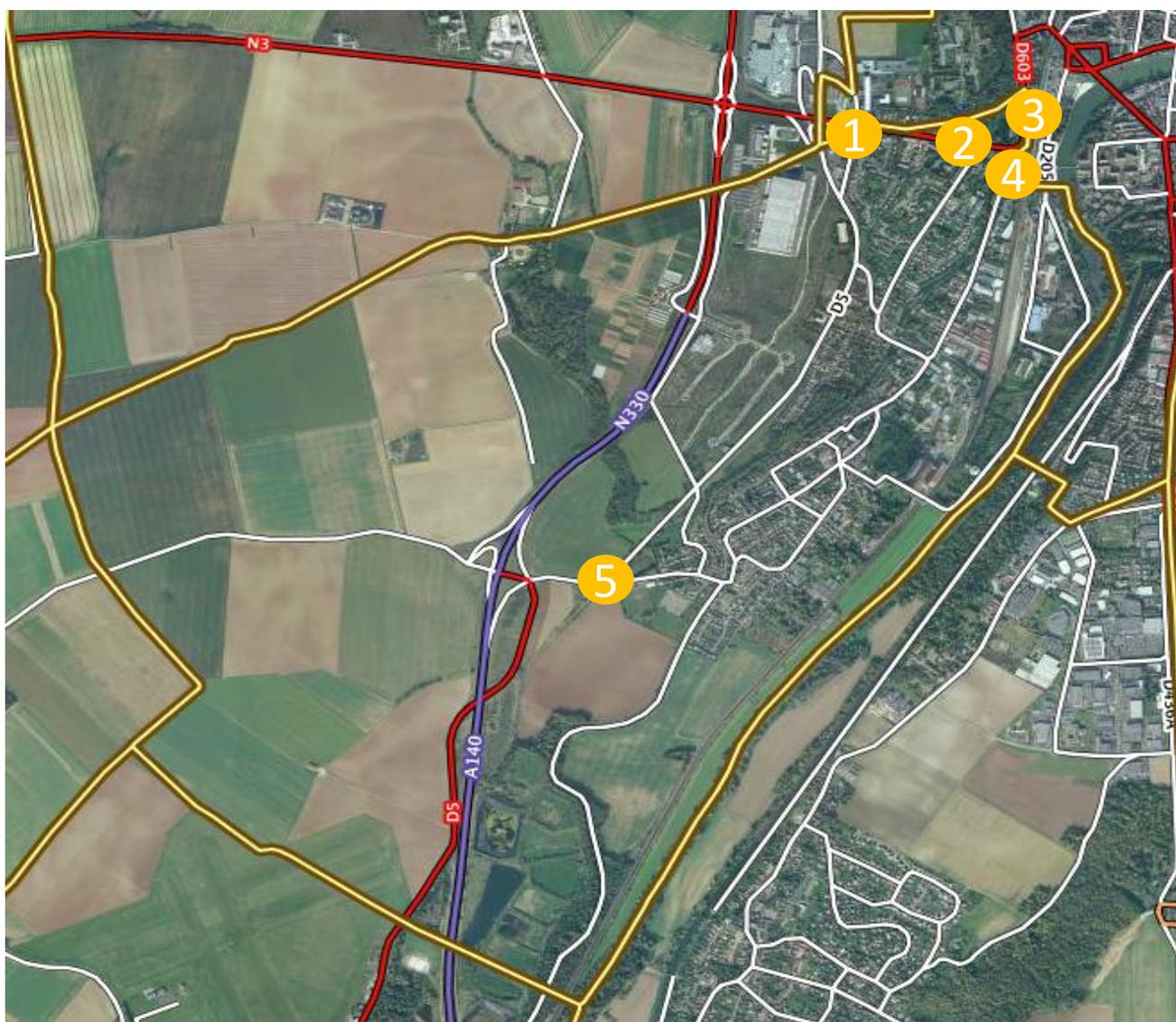


3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les entrées de ville

Les portes d'entrée et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence qui donnent une première image de la commune. Ces secteurs nécessitent ainsi une attention particulière, en termes de qualité urbaine et paysagère et peuvent parfois avoir besoin d'une restructuration ou valorisation.



Source : Géoportail

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------------------------|
| 1 | Rue des Raguins | 4 | Rue Aristide Briand |
| 2 | Rue Sadi-Carnot | 5 | Route de Vignely / rue de Lagny |
| 3 | Rue de la Chaussée de Paris | | |

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les entrées de ville

Plusieurs entrées de ville permettent l'accès au territoire communal dont 5 principales. Parmi elles, quatre se raccrochent à la D603 (Rue des Raguins, Rue Sadi-Carnot, Rue de la Chaussée de Paris, Rue Aristide Briand)

Elles constituent des accès depuis le nord du territoire et s'inscrivent dans un paysage marqué par les infrastructures routières entre Meaux et Villenoy via les rues des Raguins, Sadi Carnot et l'avenue Gallieni. Une réflexion d'ensemble avec la commune de Meaux est nécessaire pour permettre un développement harmonieux de ces secteurs.



Source : Géoportail



Source : Google maps

Au sud de la commune, l'entrée de ville se trouve à proximité de la D5 via les rues de Vignely et de Lagny. La route de Vignely pourrait faire l'objet d'un aménagement de liaisons douces pour lui conférer un aspect plus qualitatif.



Source : Géoportail



Source : Google maps

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le réseau routier

La commune de Villenoy, principalement desservie par la RD 5 (une route à grande circulation, au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010), la RD 603 et la proximité de l'autoroute A4, bénéficie depuis 2006 du contournement sud-ouest de Meaux mis à deux fois deux voies avec caractéristiques autoroutières.

Cette nouvelle infrastructure permet de rediriger la plus grande partie du trafic de transit sur des axes mieux adaptés au grand nombre de véhicules, en constante augmentation notamment pour le trafic poids lourds. Le contournement routier du Pays de Meaux a progressivement été ouvert à la circulation. Cette route a permis de détourner de leur chemin habituel les voitures et camions à destination de Roissy Charles-de-Gaulle par la RN 3, via les communes de Mareuil, Nanteuil et Meaux.

Ce tronçon d'environ 6 kilomètres de long relie l'échangeur autoroutier A4/A140 (à hauteur de Quincy-Voisins) à Villenoy.

Les véhicules dérottés se retrouvent ainsi en prise directe avec la RN 3, à l'ouest de Villenoy. Les conducteurs à destination de Senlis, de Soissons ou des villes moyennes du nord de Seine-et-Marne sont également orientés directement sur la rocade Ouest et la déviation Nord, permettant de fluidifier considérablement la traversée de Meaux et celle de Crégy et de rendre aux riverains de ces voies un peu de calme et de tranquillité.

Le raccordement à l'autoroute A4 via l'autoroute A140, en direction de la région parisienne ou de l'est de la France, est ainsi grandement facilité.

La RD 5 fait partie du réseau structurant départemental quant à la RD 603, la RD5a2, la RD 205 et la RD 5, elles font partie du réseau départemental secondaire.

Les dessertes internes à la ville

Il n'existe, pour pénétrer dans la ville, que quelques points de passage obligés :

- deux franchissements du canal de l'Ourcq
- un franchissement véhicules de la voie SNCF pour accéder à la Marne

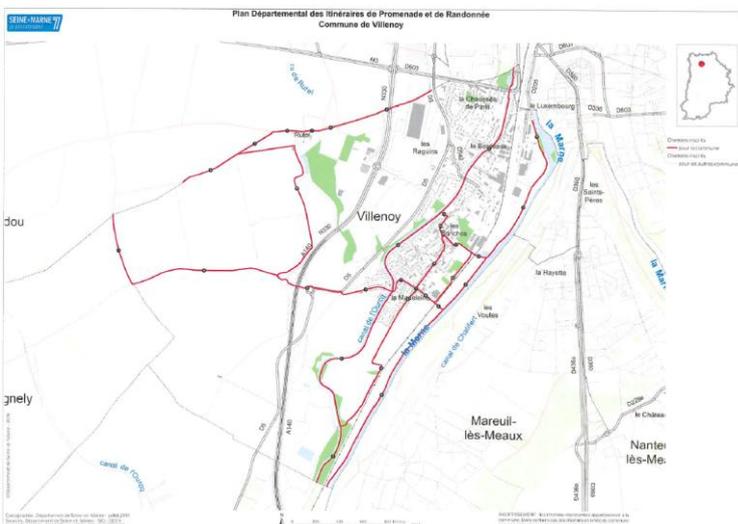
Les déviations successives ont fait de Villenoy une commune peu traversée.

L'A140 n'est pas un lien mais une infrastructure de transit. Dans la partie plus ancienne de la ville, le réseau de rues est peu hiérarchisé. Les rues en impasse dans les différents lotissements rendent la lecture de la ville plus difficile. La commune connaît quelques problèmes de stationnement anarchique vers la gare.

La sécurisation des axes routiers constitue un enjeu majeur pour la commune de Villenoy (notamment le carrefour du centre, du Parc et des rues Lagny-Thiers). Ainsi, depuis septembre 2017, le centre-ville est désormais limité à 30 km/h afin d'abaisser la vitesse dans cette zone partagée entre les piétons, les vélos, les deux roues, les bus et les voitures. La ville a par ailleurs installé un radar pédagogique pour réduire la zone accidentogène sur ces axes très empruntés.

De plus, la véloroute nationale V52 « Le Paris-Strasbourg » passe sur le territoire communal.

La commune est aussi traversée par différents chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).



Source : Conseil Départemental de la Seine-et-Marne

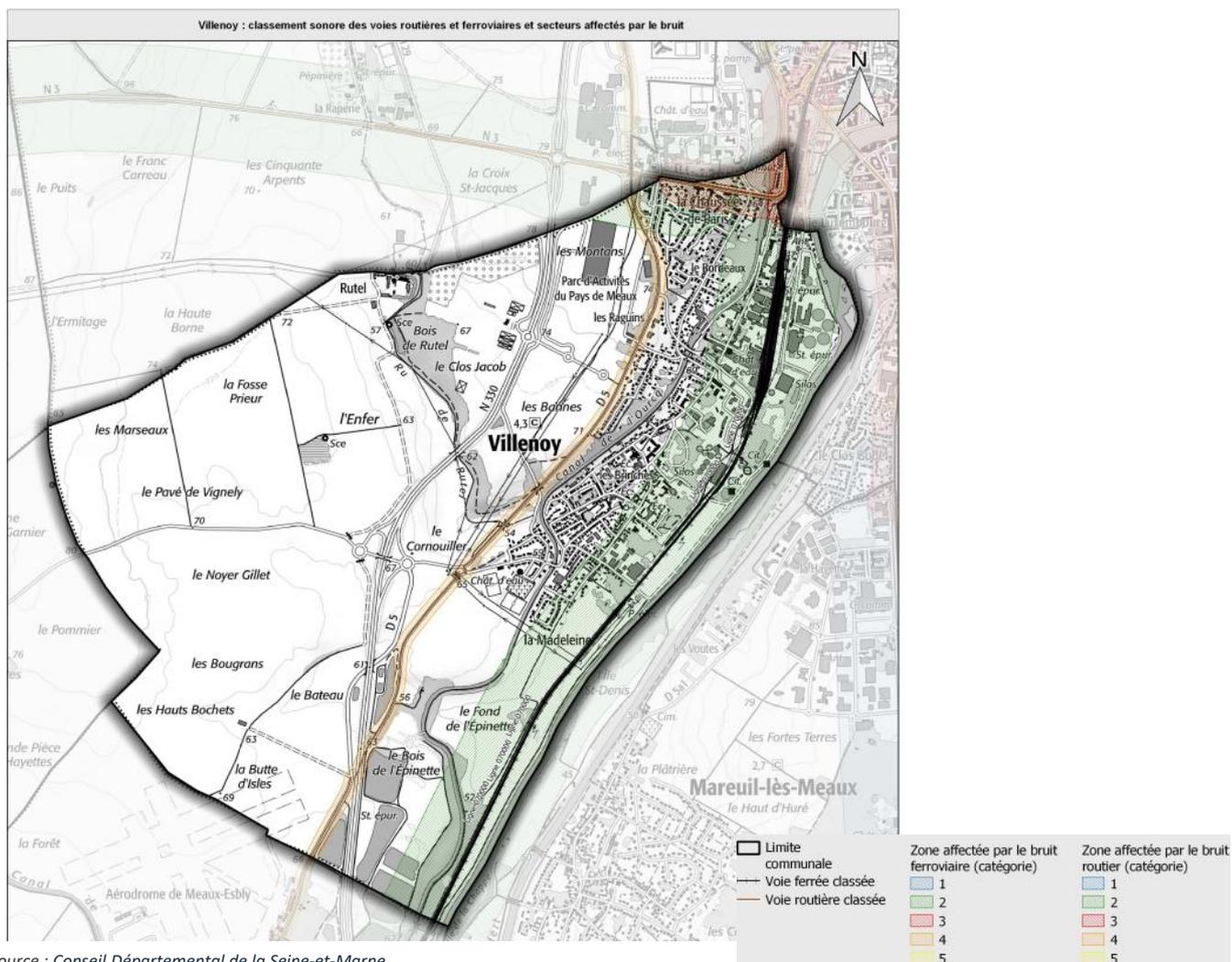
3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Selon le Plan Local de Déplacements (PLD) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, le réseau de voirie se définit par l'usage et les caractéristiques des axes routiers sur un territoire déterminé. Sa hiérarchisation s'établit à 4 niveaux en fonction du caractère circulatoire plus ou moins important :

- Les axes de grand transit qui ont pour fonction d'accueillir la circulation à dimension « régionale », ce sont généralement des autoroutes ou des voies express
- Les axes de transit ont pour fonction de desservir un territoire et de rabattre efficacement sur les axes de grand transit
- Les axes structurants à l'échelle communautaire complètent le maillage, ils assurent des fonctions similaires aux axes de transit mais leur capacité et/ou leur origine/destination ont un intérêt moindre
- Les axes de proximité maillent le territoire en permettant d'assurer une bonne desserte tout en se connectant aux axes de transit et aux axes structurants à l'échelle communautaire

Il convient de souligner que la route départementale D5 est classée en catégorie 4 avec des zones affectées par le bruit estimée à 30 mètres de part et d'autre de l'axe routier. Enfin, la D603, au nord de la commune, est classée en catégorie 3 avec des zones affectées par le bruit estimée à 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier.



3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les circulations douces

Le chemin latéral de halage du canal de l'Ourcq peut devenir une voie piétonne. Il permettrait de relier Villenoy à la gare de Meaux. Quelques sentes piétonnes traversent certains quartiers.

Les bords de Marne ne sont pas aménagés, mais pourraient cependant faire l'objet d'un aménagement dans un objectif de développement des circulations douces et de valorisation de la trame bleue communale. Par ailleurs, des connexions et liaisons pourraient être envisagées vers le pôle d'équipement et la polarité du centre-ville.

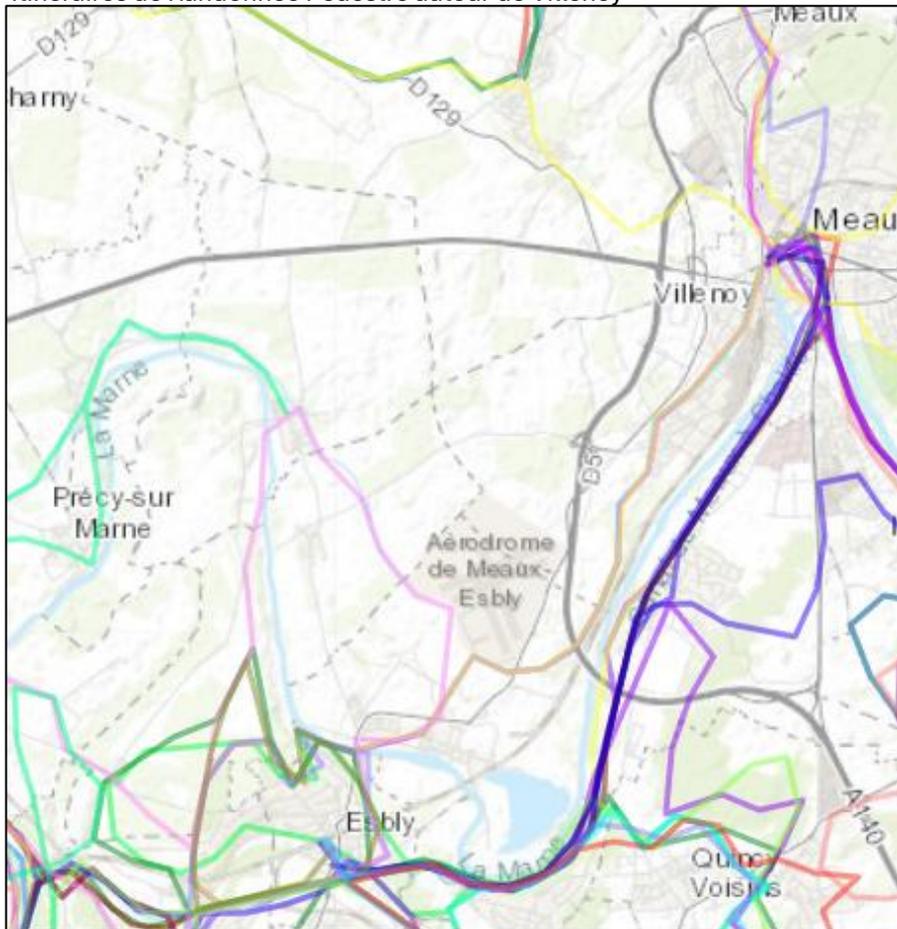


Source : Chemin de halage- Canal de l'Ourcq

Un plan des itinéraires de randonnée a été réalisé par le Conseil départemental.

Un réseau de sentiers de randonnée traverse le tissu pavillonnaire et le long de la Marne. L'un de ces itinéraires permet de relier la gare de Meaux à celle de Thorigny tout en suivant le cours de la Marne. Un autre propose une boucle reliant Coupvray à Meaux, en passant par Villenoy via le canal de l'Ourcq.

Itinéraires de Randonnée Pédestre autour de Villenoy



Source : VisuGPX

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le chemin de fer

La ligne de chemin de fer de Paris Gare de l'Est à Strasbourg traverse le territoire communal. La gare est située à Meaux. Depuis le centre-village de Villenoy, cela représente une vingtaine de minutes à pied.

Cours d'eau et canal

- La Marne n'est pas navigable.
- Percé au début du XIXe siècle, le canal de l'Ourcq rejoint Paris. Cette voie navigable permettait d'acheminer vers la capitale les produits, transformés ou non, de la région de Meaux. Les marchandises étaient stockées dans les entrepôts Fournier à Meaux ou à la Villette. Le canal de l'Ourcq est, sur son trajet des Pavillons-sous-Bois à Mareuil-sur-Ourcq, un canal à petit gabarit. Cet itinéraire de plus de quatre-vingt-dix kilomètres était autrefois sillonné par des embarcations spécifiques, les flûtes et demi-flûtes d'Ourcq. Ces bateaux avaient une charge de quatre-vingt-dix tonnes et quarante-cinq tonnes mais ne répondaient plus aux impératifs économiques contemporains. Ils ont cessé leur activité en 1962. Depuis 1983, la navigation de plaisance individuelle a pris le relais.

Quoique actuellement non navigables, ces deux cours d'eau pourraient constituer un potentiel de liaisons fluviales. Néanmoins, cela dépasse les compétences de la seule commune de Villenoy.

Les voies aériennes

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



Source : Ligne ferroviaire- Google maps



Source Canal de l'Ourcq- UA Villenoy



Source : Aéroport Meaux-Esbly

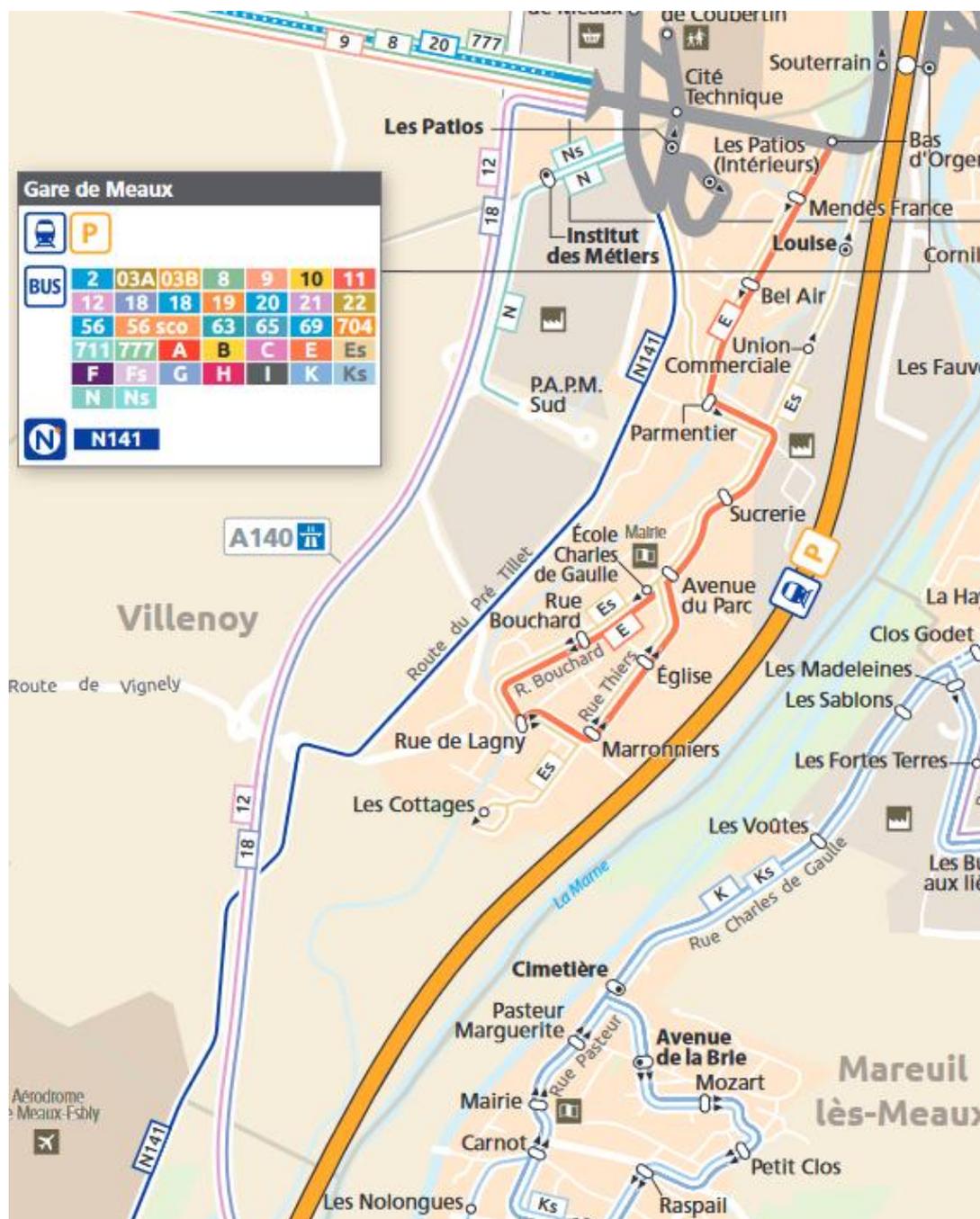
3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les lignes de bus

Le territoire est traversé par 6 lignes de bus gérées par Transdev :

- Les lignes 18, 12, N, E, Es
- La ligne N141



3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les lignes de bus

Plusieurs lignes disposent d'au moins un arrêt à Villenoy :

- La ligne E avec 16 arrêts d'une fréquence d'environ un bus toutes les 15 minutes pendant la journée et un train toutes les heures en milieu de journée
- La ligne ES, à vocation scolaire, avec 18 arrêts et environ un bus toutes les 15 minutes le matin, toutes les heures le midi et toutes les heures en fin d'après-midi
- La ligne N avec 7 arrêts et environ un bus toutes les 30 minutes par jour
- La ligne « Seine-et-Marne Express » 20 : gare SNCF de Meaux à Roissy-Charles-de-Gaulle Terminaux 1 et 3, arrêt « Cité technique » à Villenoy
- La ligne 2129 : gare SNCF de Meaux à gare de Mitry-Claye, arrêt « cité technique lycée Pierre de Coubertin » à Villenoy
- La ligne 777 : gare SNCF de Meaux à gare routière de Charny, arrêt « Cité technique » à Villenoy
- La ligne D : Les Platanes (Meaux) à Les Saisons de Meaux (Chauconin-Neufmontiers), arrêt « Cité technique » à Villenoy
- La ligne Ns : gare SNCF de Meaux à Institut des Métiers de Villenoy, arrêt terminus « Institut des Métiers » à Villenoy

Il est à noter que la commune dispose aussi d'un service de transport à la demande zone R du Pays de Meaux, du lundi au vendredi, toute l'année entre 9h30 et 16h30.

Il convient ainsi de poursuivre le développement de l'offre de bus afin de l'adapter aux besoins de la population. La commune est concernée par un projet structurant de transport : un projet de TCSP existe sur la Chaussée de Paris.

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le stationnement des voitures

Selon une étude Item pour la commune de Villenoy, les problèmes constatés sur le territoire étaient les suivants :

- Une forte pression du stationnement résidentiel avant 8h et après 18h
- Des difficultés entre 12h et 14h liées aux stationnements longue durée ou aux voitures ventouses qui peuvent entraîner le report de voitures sur la voie publique

Ainsi, une saturation ponctuelle est constatée bien que la capacité de stationnement soit suffisante.

Depuis 2017, tous les parkings de la ville (Mairie, centre et rues Aristide Briand, Carnot et Orgemont) ont le même temps de stationnement limité (deux heures).

Le parking entre la pharmacie et le cabinet médical est lui limité à une heure.

Ces limitations ont pour objectif de permettre la fluidité du trafic et du stationnement.

Le nouveau pôle d'équipements

La réalisation du projet du nouveau pôle d'équipements avec la nouvelle école va s'accompagner de la création de nouvelles places de stationnement et de cheminements sécurisés.

Les places de stationnement à Villenoy

	Situation actuelle	
	Nombre de places licites	Places GIG-GIC
A Briand (5 places en zone bleue)	91	
Centre Georges Brassens	15	
Rue Général de Gaulle	9	1
Avenue du Parc	38	
Parking Avenue du Parc / Briand	47	
Parking centre « Marne » (zone bleue)	30	
Parking poste	12	
Parking Proxi (zone bleue)	7	1
Place Picard	33	2
Place Foch	31	
Rue Bouchard	49	
Rue Aristide Briand direction Place Picard	11	
Rue Lagny	15	
Rue Mozart	18	1
Rue Thiers	14	
Rue Thiers (zone commerces)	12	
Total général	432	5

3. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

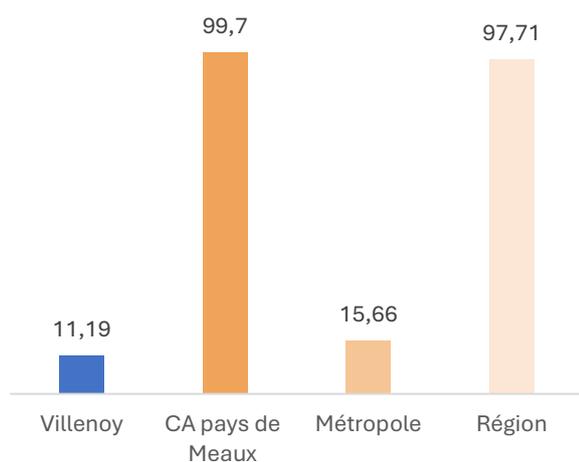


3. Le fonctionnement urbain

Sur le territoire de Villenoy sont dénombrés :

- 11,2 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant :

Surface en m² d'espaces verts ouverts au public par habitant



Source : IAU équipomètre

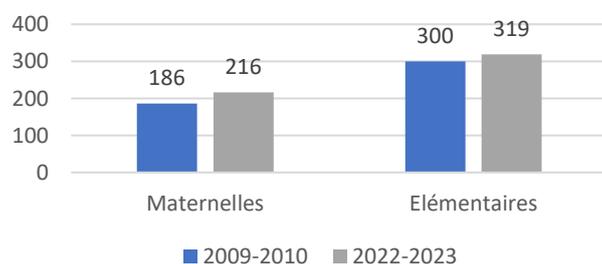


Source : Parc du Baron Pelet- Commune de Villenoy

Une part d'espaces verts ouvert largement inférieure aux échelles intercommunale et régionale mais équivalente à celle de l'échelle métropolitaine

• Les effectifs scolaires

Evolution des effectifs scolaires 2009-2023



Source : Commune de Villenoy

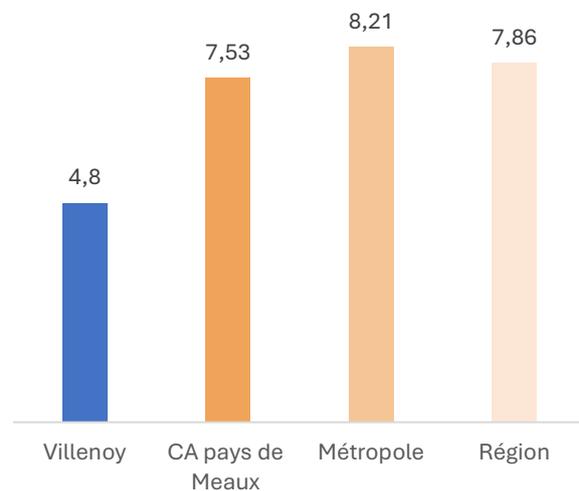
- Les effectifs scolaires des écoles maternelles et élémentaires ont connu des hausses de respectivement 30 et 19 élèves au cours des quinze dernières années.

3. Le fonctionnement urbain



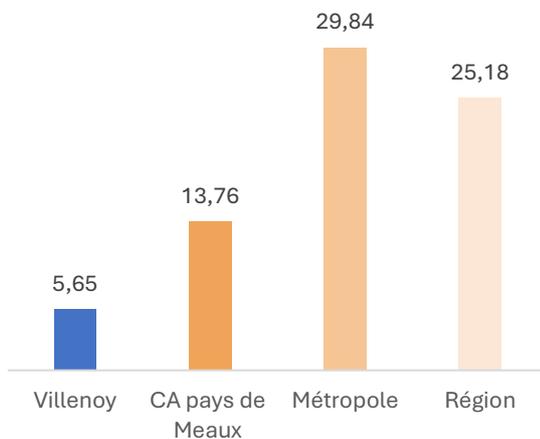
Source- Médecin généraliste- Dr Ferrandi- Google maps

Nombre de généralistes libéraux pour 10 000 habitants



Source : IAU équipomètre

Nombre de places dans les établissements d'accueil pour 100 jeunes enfants de moins de 3 ans



Source : IAU équipomètre



Source : Micro-crèche- Commune de Villenoy

- Un nombre de médecins généralistes inférieur aux échelles supra-communales. Un taux relativement similaire entre l'intercommunalité, la métropole et la région. Un déficit de médecins est constaté sur le territoire de Villenoy.
- Un nombre de places dans les établissements d'accueil pour jeunes enfants largement inférieur aux taux métropolitain et régional et près de 3 fois inférieur au taux intercommunal. Le projet de microcrèche vise à améliorer cette offre sur le territoire.
- L'école maternelle Mozart va par ailleurs déménager au sein du futur pôle d'équipements qui comprendra une salle polyvalente, une salle des associations, une microcrèche, l'école Mozart et un centre de loisirs.

- Une enveloppe urbaine ayant modérément évoluée depuis les années 1960-1970.
- Un territoire largement occupé par les espaces agricoles, forestiers et naturels (61%) dont 52% d'espaces agricoles.
- Une diversité des formes urbaines et des types d'habitat, activités, équipements.
- Un patrimoine historique local, bâti qui présente un intérêt fort marqué par quelques éléments emblématiques (canal de l'Ourcq, abri conique, et par un tissu de cœur de bourg traditionnel)
- Un bon niveau d'équipements sur le territoire (19). Un manque d'équipements médicaux. Une offre qui devra être adaptée aux besoins de la population.
- Un potentiel foncier moyen avec quelques parcelles à fort potentiel au sein des quartiers.
- Une bonne desserte routière du territoire (RD 5, RD 603, A4, etc.). Cependant, la desserte interne est limitée et peu lisible.
- Une desserte de transport en commun avec notamment la proximité avec la gare de Meaux.
- Un potentiel important de circulations douces aux abords de la Marne et du canal de l'Ourcq

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

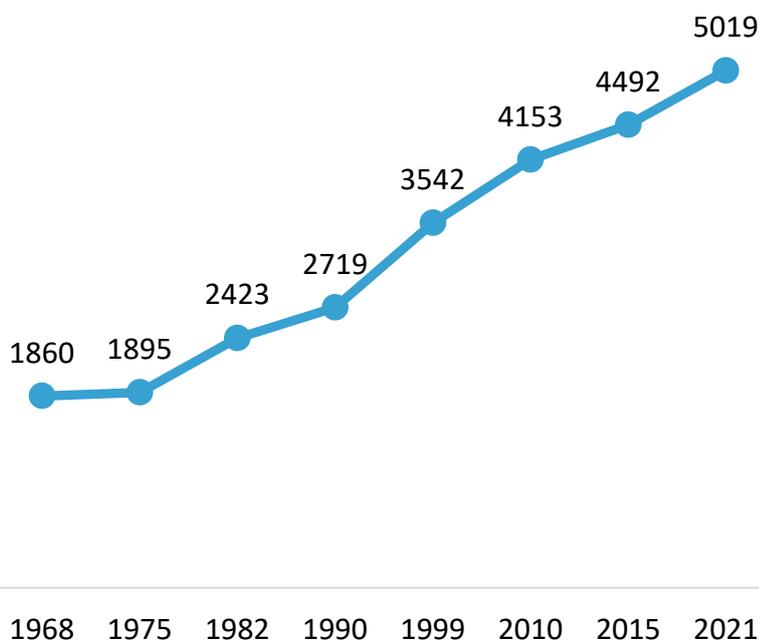
Les grandes tendances d'évolution démographique

La commune de Villenoy compte 5 019 habitants au dernier recensement de 2021 (chiffre officiel INSEE – population municipale).

En 1968, la commune comptait ainsi environ 1 860 habitants. La population a connu une augmentation significative depuis 1975.

En effet, ce sont en moyenne 65 nouveaux habitants par an s'installent dans la commune. Cette croissance a un impact sur les équipements. Aujourd'hui la population s'est stabilisée autour de 5 000 habitants.

Evolution de la population (nombre d'habitants)



1. Les habitants

A. L'évolution de la population

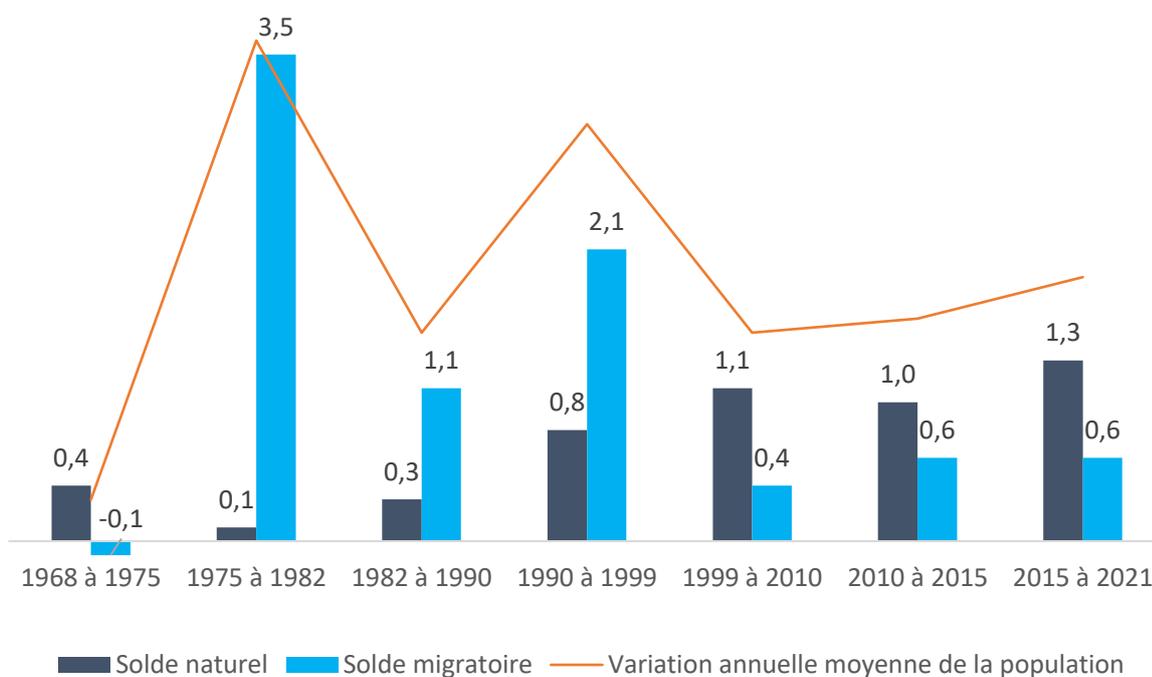
Les facteurs d'évolution de la population

Pour comprendre l'évolution de la population, il faut s'intéresser aux flux de population entrant et sortant. En effet, cette dernière est liée à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

- Le solde naturel a varié entre +0,4% et +1,3% sur l'ensemble de la période. Il a atteint son niveau le plus haut (+1,3%) entre 2015 et 2021.
- Le solde migratoire a connu des variations bien plus importantes. Il était faible entre 1968 et 1975 (-0,1%), a connu un pic entre 1975 et 1982 (3,5%) pour atteindre +0,6% entre 2015 et 2021.

La plus forte variation annuelle de population a été enregistrée durant la période 1975-1982 avec un taux de 3,6%.

Indicateurs démographiques



1. Les habitants

B. La structure par âge de la population

La population de Villenoy a une structure par âge équilibrée. Les classes d'âge les plus représentées sont celles des 15-29 ans, (22,2%) et des 30-44 ans (21%), puis les 45-59 ans (20,9%). À Villenoy, près de deux tiers des habitants (soit 62%) ont moins de 45 ans tandis que les personnes de 60 ans et plus représentent 17,2% des habitants de la commune.

La comparaison avec les chiffres à différentes échelles permet de constater que la commune s'inscrit dans les tendances départementales et régionales. Villenoy compte cependant une part plus importante de 15-29 ans avec +3,7 points par rapport au Département et +2,1 points par rapport à la région Ile-de-France. En revanche, la proportion de 60-74 ans est inférieure à l'échelle régionale et départementale avec respectivement -1,1 point et -1,6 point. Cette dynamique est similaire pour les 75 ans ou plus (-1,7 point pour le département et -2,1 points pour la région)

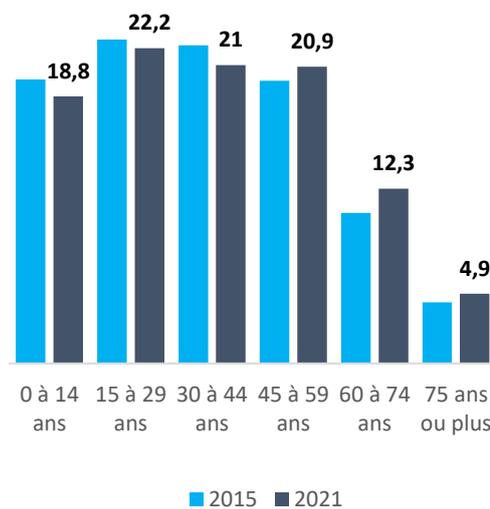
La population de Villenoy est donc globalement plus jeune qu'à l'échelle départementale et régionale. La structure de la population laisse donc penser qu'il s'agit d'une commune familiale.

Les chiffres INSEE comparés de 2015 et 2021 permettent de faire ressortir plusieurs tendances sur cette période :

- Une diminution des parts de 0-14 ans (-1,2 point), de 15-29 ans (-0,6 point), de 30-44 ans (-1,4 point)
- Une augmentation des 45-59 ans de 1 point, des 60-74 ans de 1,7 point
- Une augmentation des plus de 75 ans (+0,6point).

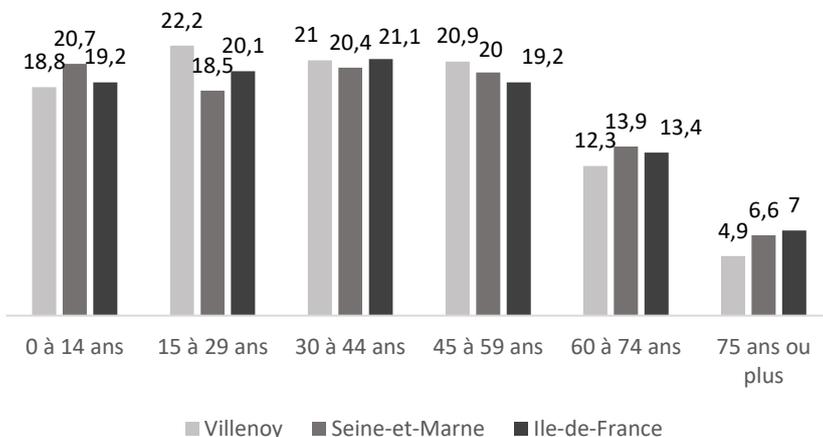
Le vieillissement de la population constaté dans les communes de grande couronne francilienne, dû au départ des jeunes adultes vers le centre urbain, provoque une diminution des 15-29 ans à Villenoy.

Évolution de la population par tranche d'âge (en %)



Source : INSEE

Comparaison de la structure par âge de la population en 2021 (en %)



Source : INSEE

1. Les habitants

C. La structure des ménages

La structure familiale des ménages

Les ménages d'une personne sont les ménages les plus nombreux à Villenoy en 2021, alors que c'étaient les couples avec enfant(s) en 2015. Le caractère familial de la commune semble évoluer et être moins présent.

Viennent ensuite les couples avec enfant(s) (28,3%), puis les couples sans enfant (24,7% des ménages).

Les familles monoparentales représentent 11% des ménages de la commune.

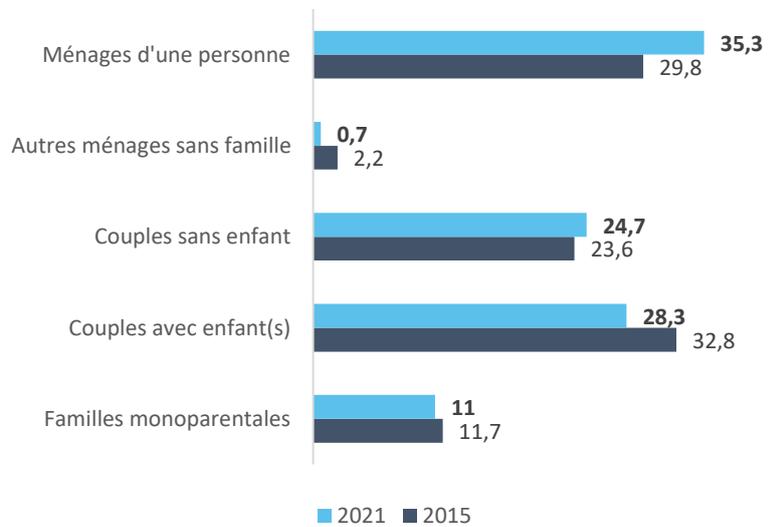
La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de mettre en avant plusieurs caractéristiques de la composition de la population de Villenoy :

- La principale concerne la part des ménages monoparentale qui est plus représentée à l'échelle régionale qu'à Villenoy (+0,6 point) ou qu'au département (+1,1 point).
- Les couples sans enfant sont 3,6 points au-dessus du taux régional (20,1%) et 1,5 point supérieur au taux de la Seine-et-Marne (23,2%).

Entre 2015 et 2021, la structure familiale a peu évolué. L'évolution la plus importante concerne les ménages d'une personne qui sont passés de 29,8% à 35,3% (+5,5 points).

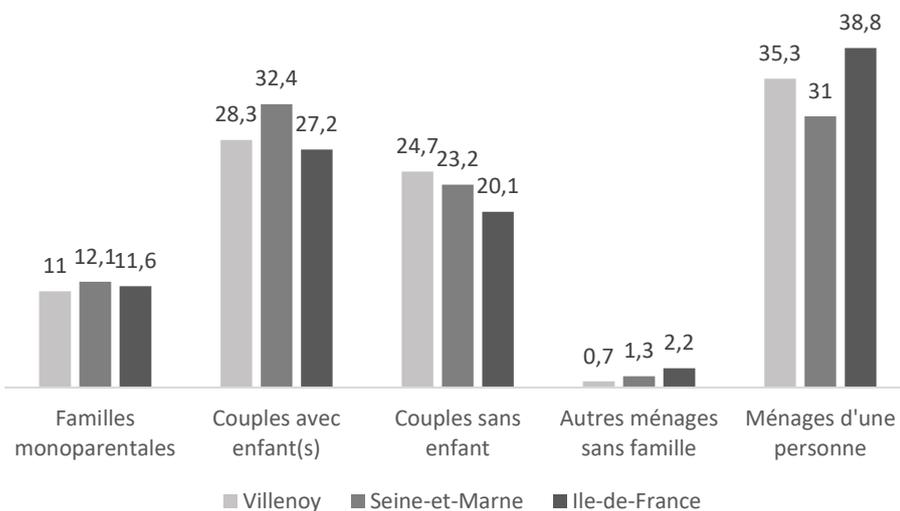
A contrario, les couples avec enfant(s) (-4,5 points), et les familles monoparentales (-0,7 point) ont diminué depuis 2011.

Evolution de la structure familiale des ménages (en %)



Source : INSEE

Comparaison de la structure familiale des ménages en 2021 (en %)



Source : INSEE

1. Les habitants

C. La structure des ménages

Le nombre de personnes par logement

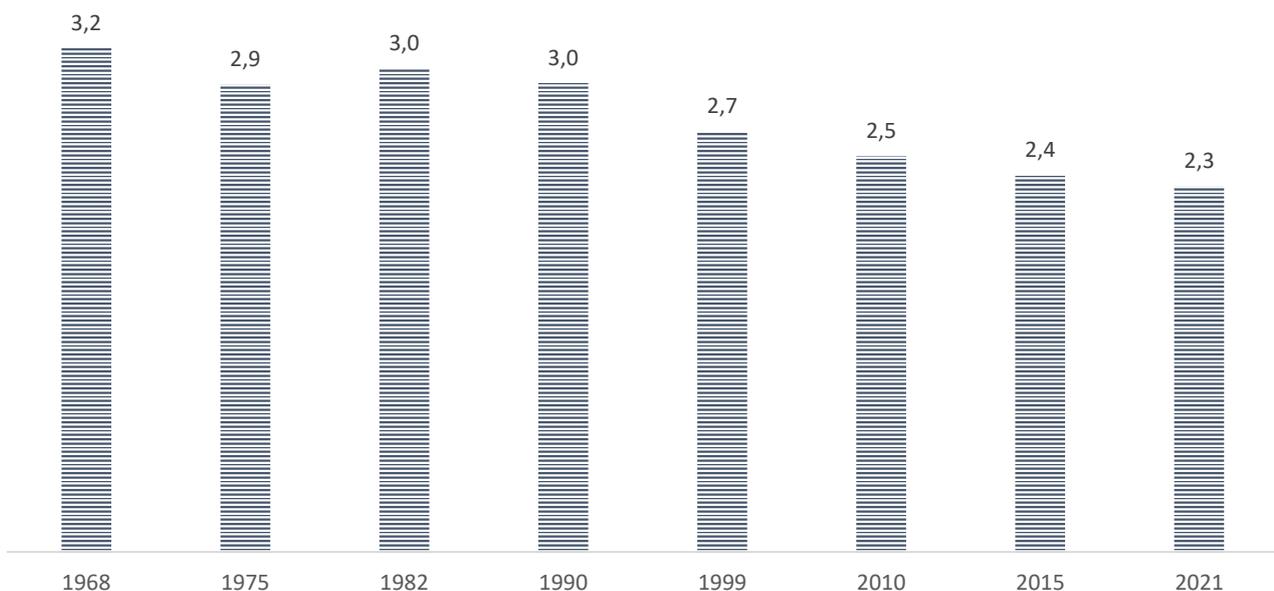
Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,3 en 2021.

Ce chiffre a diminué de manière régulière depuis 1968.

En effet, le nombre moyen de personnes par logement à Villenoy est passé de 3,2 personnes en 1968 à 2,3 personnes en 2021. Lors de cette dernière année, il est de 2,4 en Essonne et de 2,3 en Île-de-France.

Le desserrement des ménages est une tendance qui se constate à l'échelle nationale. Il apparaît ainsi que la diminution du nombre de personnes par logement devrait continuer, tout en s'atténuant légèrement. De plus, cette diminution de la taille moyenne des ménages alimente la demande en logements de petite taille.

Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

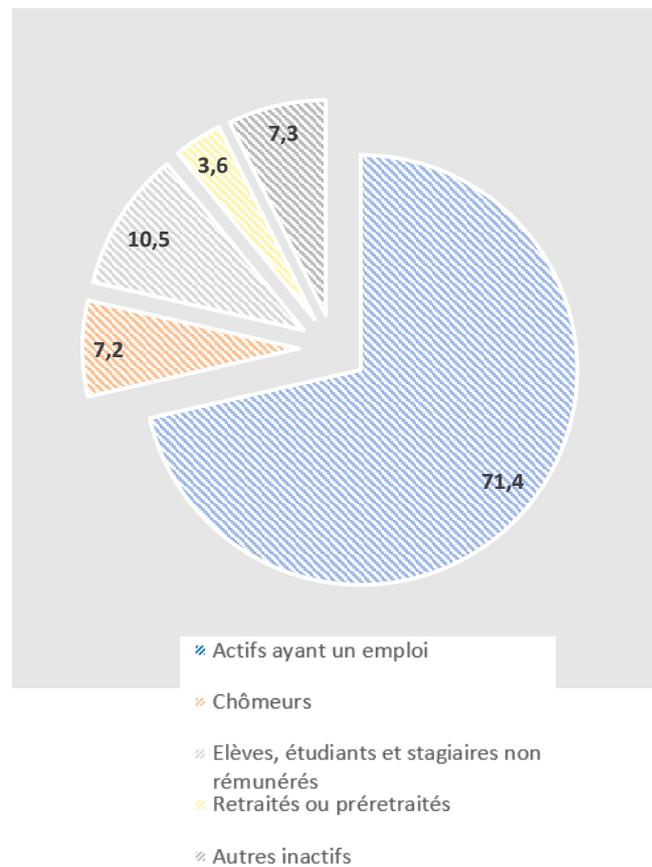
La population active

Le nombre d'actifs est de 3 464 en 2021 à Villenoy, soit 78,6% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est plus élevé que celui à l'échelle du Département (76,9%) et de la Région (76,5%).

Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 71,4%. Ce taux est nettement plus élevé qu'à l'échelle de la Seine-et-Marne (68,7%) et de l'Île-de-France (67,7%).

Le taux de chômage (au sens du recensement) est de 7,2% à Villenoy en 2021. Il s'agit d'un taux qui se situe en deçà de celui de la Seine-et-Marne (8,2%) ou de l'Île-de-France (8,8%). Il a diminué entre 2015 et 2021 (-1 point). Il s'agit d'une baisse similaire à celui à l'échelle départementale ou régionale.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité (en %)



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

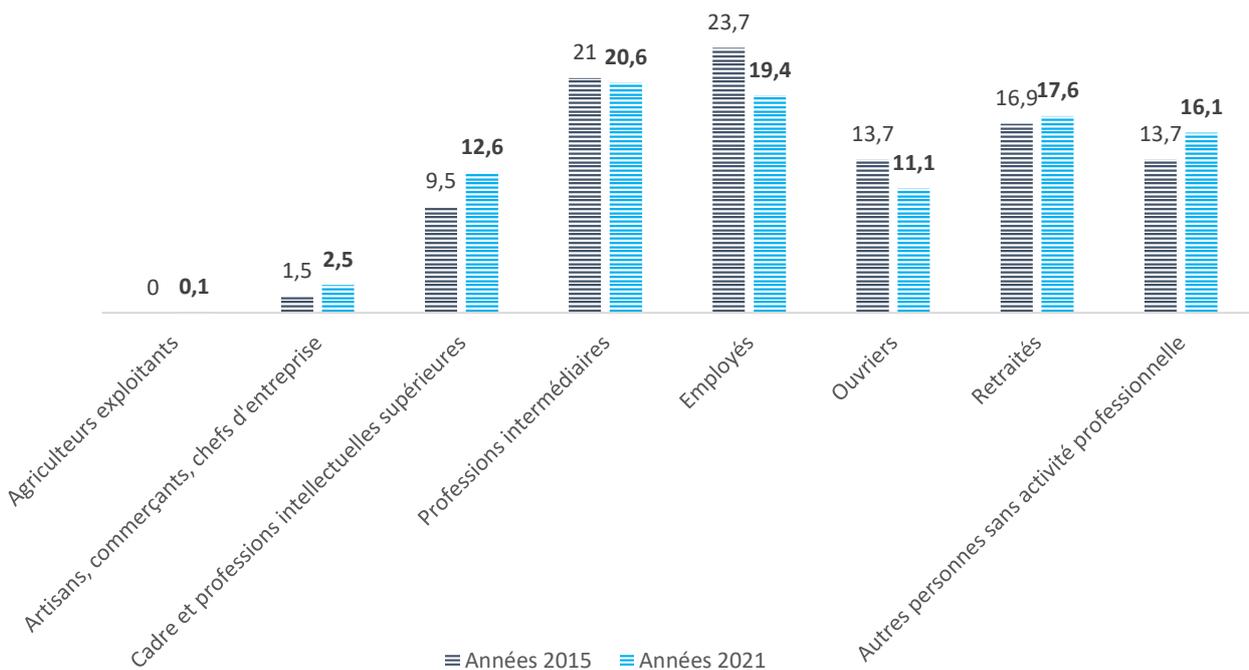
Les catégories socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Villenoy est celle des professions intermédiaires, avec 20,6% des actifs habitant la commune, devant les employés et les retraités qui représentent respectivement 19,4% et 17,6% des actifs.

Les catégories socio-professionnelles les moins représentées sont les artisans commerçants et chefs d'entreprise et les agriculteurs exploitants avec respectivement 2,5% et 0,1%.

Entre 2015 et 2021, on note la baisse la plus importante de la catégorie socio-professionnelle des employés (-4,3 points) au profit des cadres et professions intellectuelles supérieures qui augmentent de 3,1 points.

Evolution de la part de CSP entre 2015 et 2021 (en %)



1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

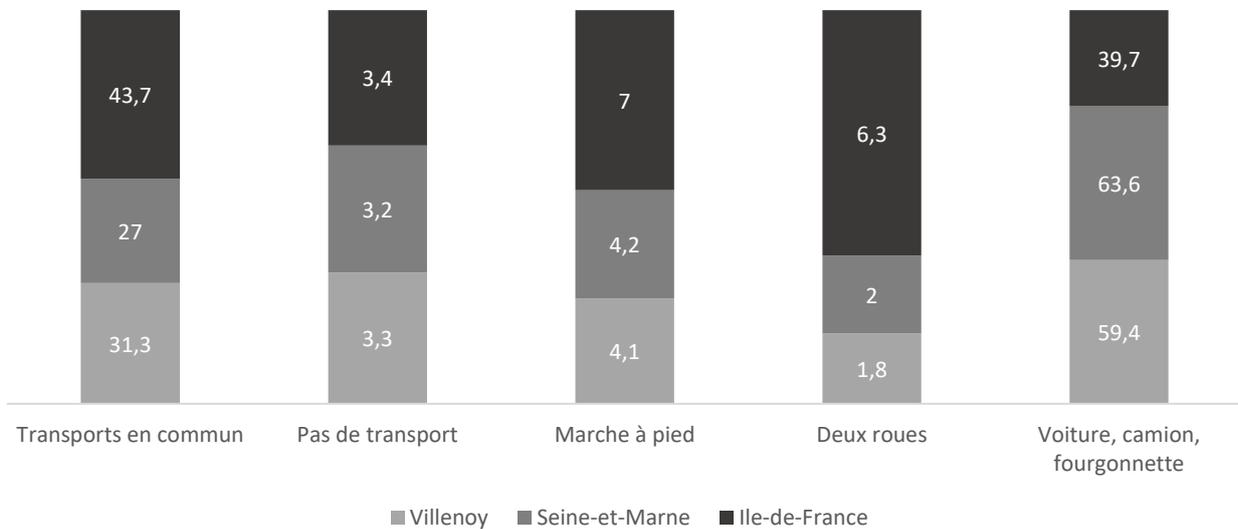
Les modes de déplacement pour se rendre au travail

En 2021, à Villenoy, plus de la moitié des déplacements se font en voiture, camion ou fourgonnette (environ 60%). Ce moyen de transport est supérieur à la part des trajets effectués en transport en commun, qui représente 31,3%.

La part des usagers des transports en commun à Villenoy (31,3%) est supérieure à l'échelle départementale (27%) mais bien en-deçà du taux à l'échelle régionale (43,7%).

Il est à noter que ces chiffres ne prennent en compte que le moyen de transport principal. De même, il n'est ici pris en compte que les déplacements domicile-travail, et aucunement les autres déplacements, notamment pour des activités de loisirs.

Part du mode de transport utilisé pour se rendre au travail en 2021 (en %)



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

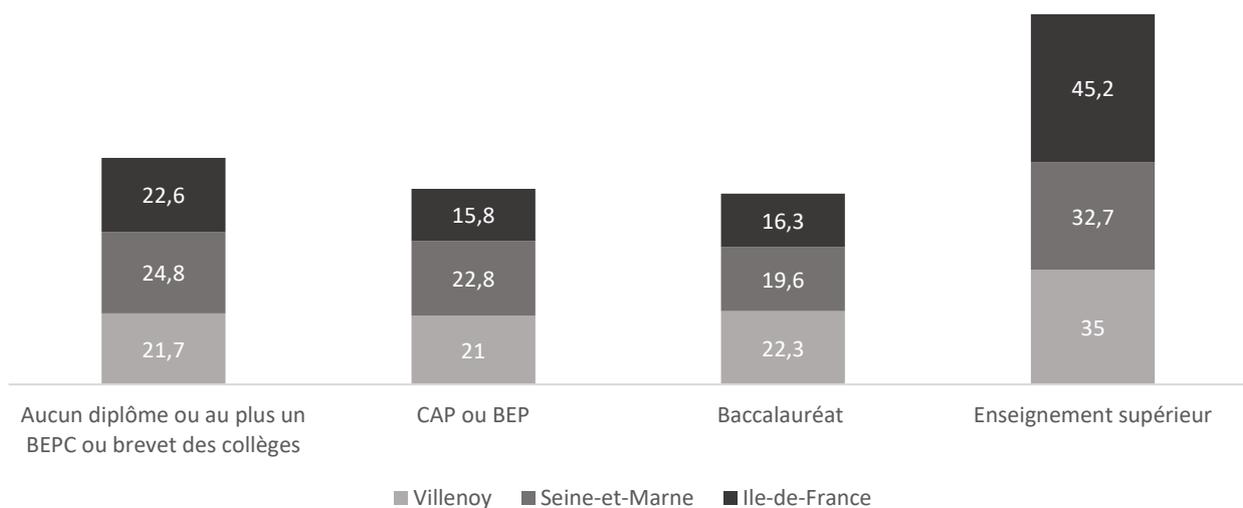
Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Villenoy est de 48,1% en 2021, et se situe en dessous des moyennes départementale (50,6%) et régionale (61,4%).

En 2021, 61,5% des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un BAC, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (52,4%) et égale à la moyenne régionale (61,5%).

Le taux de personnes non ou faiblement diplômées à Villenoy (21,7%) est inférieur à ceux des échelles départementale (24,8%) et régionale (22,6%). Celui des personnes ne possédant qu'un CAP ou BEP (21%) est légèrement inférieur au taux de l'échelle départementale (22,8%) et supérieur à celui de l'échelle régionale (15,8%).

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2021 (en %)



Source : INSEE

1. Les habitants

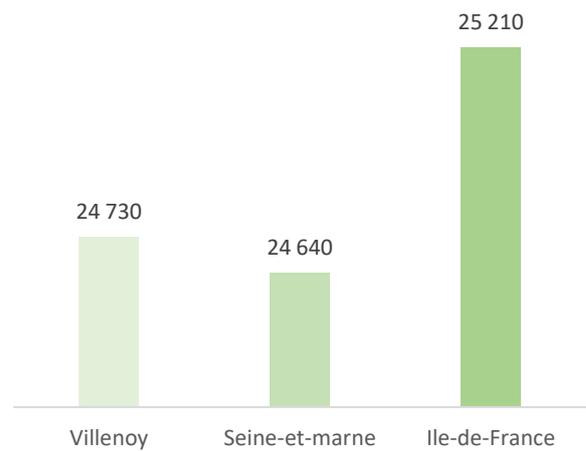
D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le niveau de revenus de la population

Le revenu médian disponible par unité de consommation est de 24 730 euros en 2021 à Villenoy. C'est 0,4% de plus que le revenu médian à l'échelle départementale et 1,9% de moins qu'à l'échelle régionale.

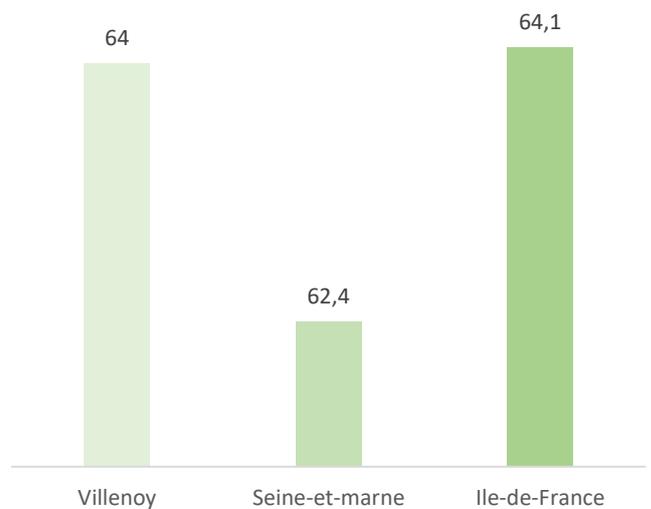
Par ailleurs, la part des foyers fiscaux imposables en 2021 (64%) se situe dans la moyenne départementale (62,4%) et régionale (64,1%).

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)



Source : INSEE

Part des foyers fiscaux non imposables (en %)



Source : INSEE

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2021 indique un parc de logements de 2 337 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

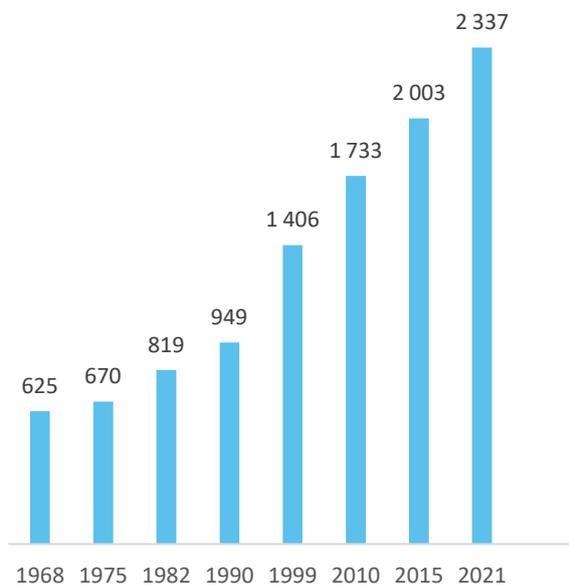
- 2 135 résidences principales (soit 91,4% du parc)
- 27 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 1,2% du parc)
- 176 logements vacants (soit 7,5% du parc)

Le parc de logements est passé de 625 logements à la fin des années 1960 à 2 337 logements en 2021. Celui-ci a donc été multiplié par plus de 3,7 au cours des cinq dernières décennies. L'évolution du parc de logements n'a pas suivi un rythme régulier depuis les années 1960. En effet, le rythme de construction de logements a connu un pic dans les années 1990 à 1999 (51 logements/an), a progressé d'une manière similaire dans les deux décennies suivantes (47 et 45 logements/an sur les périodes 1999-2010 et 2010-2015) et il est revenu à 47 logements par an entre 2015 et 2021.

Selon les données de la commune, 1 995 logements étaient présents sur le territoire en 2018.

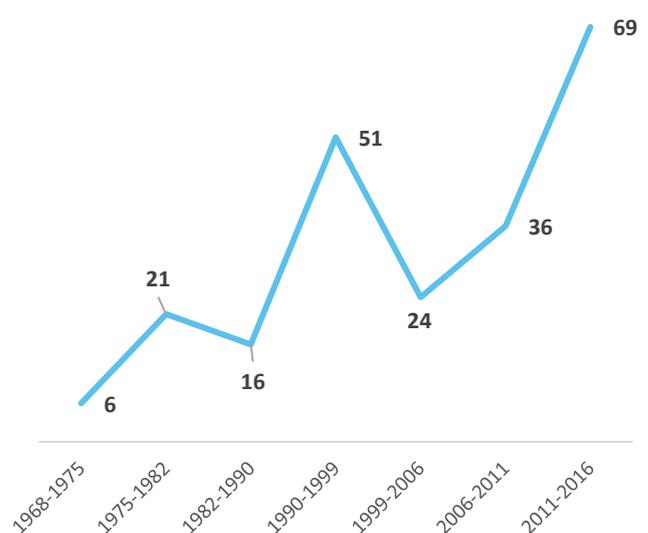
Le rythme de construction a connu une forte baisse sur la période 2016-2018 avec – 53 logements par an selon les données de la commune.

Evolution du nombre de logements



Source : INSEE

Rythme de construction annuel moyen



Source : INSEE et commune de Villenoy

2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

La taille des logements

Le parc de logements de Villenoy est relativement équilibré. En effet, près de 50% des logements sont composés de 4 pièces ou plus.

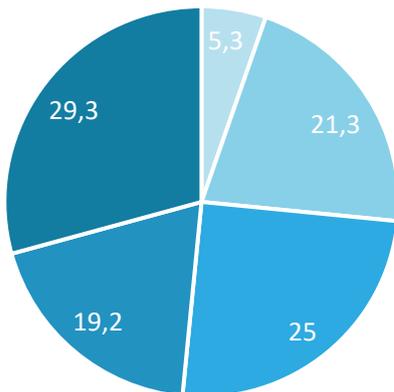
Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 26,6%, avec une différence importante entre les 2 pièces (21,3% des logements de la commune) et les studios (5,3%).

En comparant avec les chiffres du département et de la région, on constate qu'à Villenoy, la proportion de logements de grande taille est supérieure à l'échelle départementale (+13 points) et inférieure à l'échelle régionale (-6 points).

Les deux pièces et trois pièces de Villenoy se situent dans la moyenne régionale.

Les studios se situent quant à eux dans la moyenne départementale mais le taux est inférieur à l'échelle régionale (-7 points).

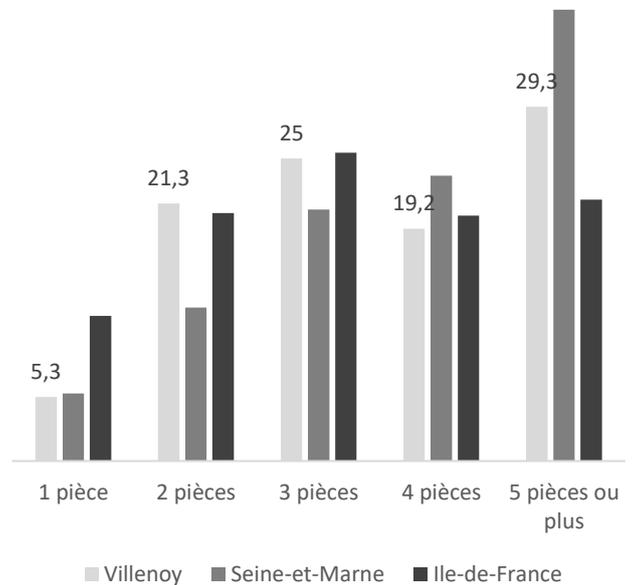
Répartition des logements selon la taille (%)



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces ou plus

Source : INSEE

Comparaison de la taille des logements (%)



Source : INSEE

2. Les logements

La forme d'habitat

Le parc de logements de la commune est relativement équilibré. Les logements collectifs représentent près de 45% du parc de la commune.

Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale (+12 points) et bien en-deçà à la moyenne régionale (-20 points).

Cependant, sur la période 2013-2017, 80% des logements autorisés sont des logements collectifs, ce qui laisse penser à une progression du nombre de logements collectifs dans les années à venir.

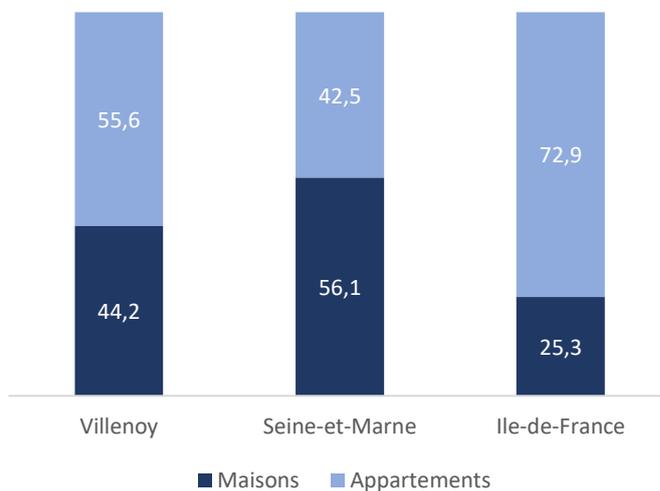
Ancienneté des logements

Le parc de logements de Villenoy n'est pas caractérisé par son ancienneté. En effet, plus de 75% des logements ont été construits après 1971 (dont 50% entre 1970 et 2005), et environ 13% l'ont été avant 1946.

La part de logements anciens et très anciens (datant d'avant 1945) est similaire à celle constatée à l'échelle du département (15%) mais en-deçà du taux à l'échelle régionale (-9 points). À l'inverse, les logements construits après 1971 sont plus représentés à Villenoy (77,4%) qu'à l'échelle du département (68,2%) et de la région (52,9%).

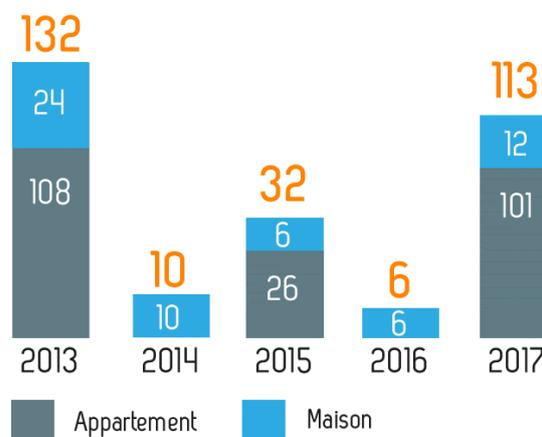
Il est à noter qu'une forte proportion de logements ont été construits après 1975, soit après la mise en vigueur des premiers dispositifs de réglementation thermique.

Répartition des logements selon la forme (en %)



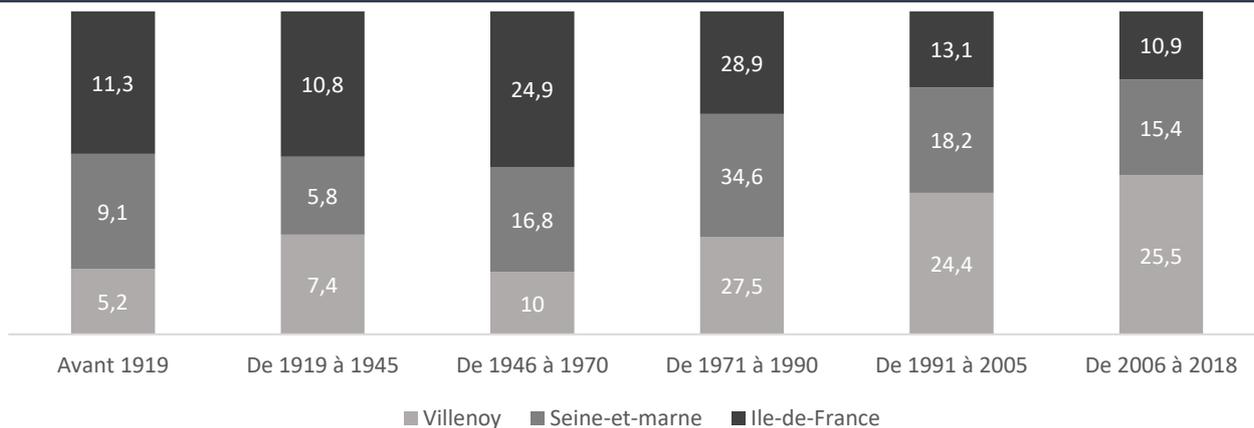
Source : INSEE

Logements autorisés depuis 2013



Source : Commune de Villenoy

Date de réalisation des résidences principales (en %)



Source : INSEE

2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

À Villenoy, le nombre total de logements locatifs sociaux en 2024 selon les chiffres retenus par la préfecture est de 519 logements.

Selon l'observatoire du logement social, les logements sociaux sont répartis selon la typologie suivante :

- 6% de logements avec 1 pièce
- 27% de logements avec 2 pièces
- 39% de logements avec 3 pièces
- 22% de logements avec 4 pièces
- 7% de logements avec 5 pièces

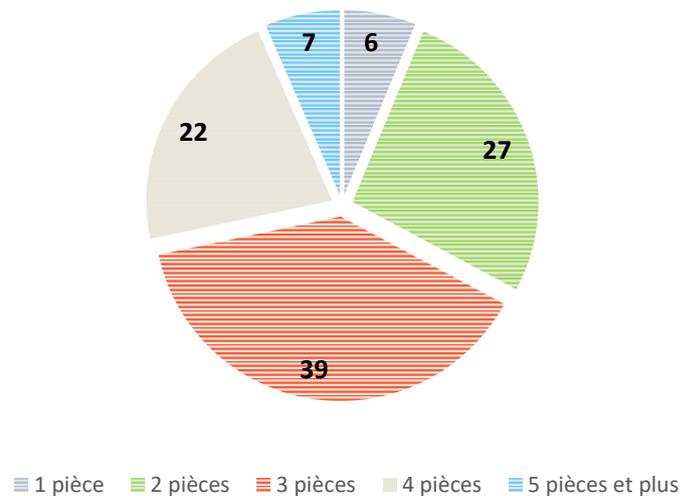
65 % du parc de logements sociaux sont donc des logements de taille moyenne (2 et 3 pièces).

En 2024, les logements sociaux représentent environ 22,1% du parc de logements total de Villenoy. La commune n'atteint donc pas la part de LLS imposée par la loi SRU, soit 25 % à échéance 2025.

La répartition des organismes sur le territoire est la suivante :

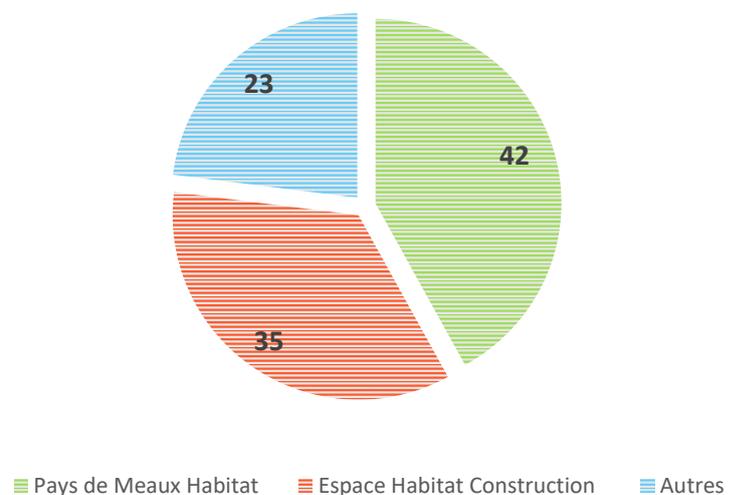
- Pays de Meaux Habitat regroupe 42% de l'offre
- Espace habitat construction cumule 35%
- Les 23% restants sont partagés entre Plurial Novilia et Foncière Di

Typologie des logements locatifs sociaux en 2023 (en %)



Source : Observatoire du logement social

Les organismes du territoire en 2023 (en %)



Source : Observatoire du logement social

2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

La répartition entre propriétaires et locataires

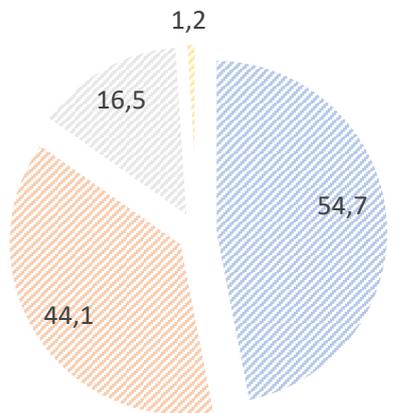
A Villenoy, 54,7% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Ainsi, 44,1% des logements sont occupés par des locataires et 16,5% par des locataires du parc social.

Ce taux a peu évolué entre 2015 et 2021, la part de propriétaires a diminué de 2,6 points.

Villenoy détient une part de propriétaires (54,7%) inférieur de 6 points à la moyenne départementale (61,6%), mais supérieure d'environ 8 points à la moyenne régionale (46,9%).

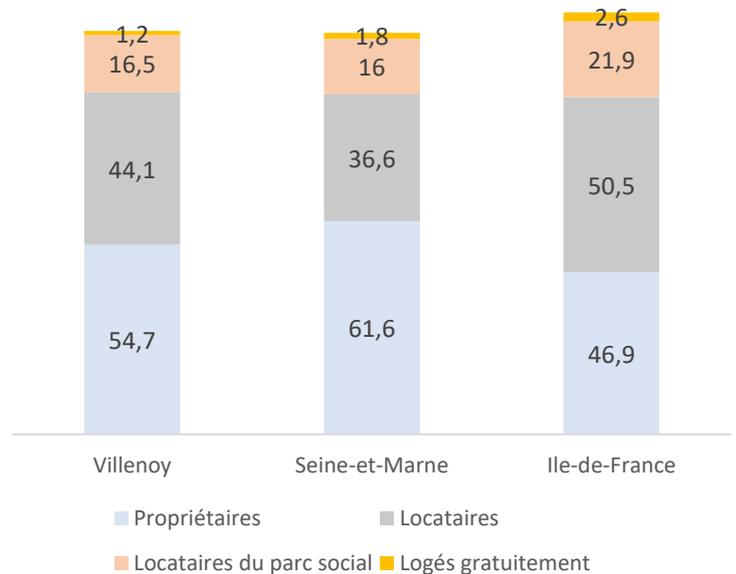
Concernant la part de résidences principales occupées par des locataires du parc social à Villenoy (16,5%), elle est similaire à celle à l'échelle départementale (16%) et en-deçà de la moyenne régionale (21,9%).

Statut d'occupation des résidences principales en 2021 (en %)



■ Propriétaires ■ Locataires
■ Locataires du parc social ■ Logés gratuitement

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2021 (en %)



■ Propriétaires ■ Locataires
■ Locataires du parc social ■ Logés gratuitement

Source : INSEE

Source : INSEE

2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

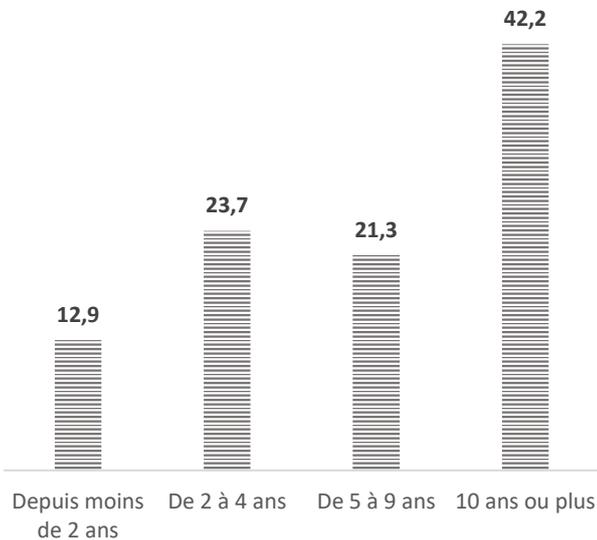
L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

Globalement, les habitants de Villenoy résident depuis 10 ans ou plus dans cette commune (42,2%). Ce chiffre est 6,6 points inférieur à la moyenne départementale et 4,6 points inférieur à la moyenne régionale.

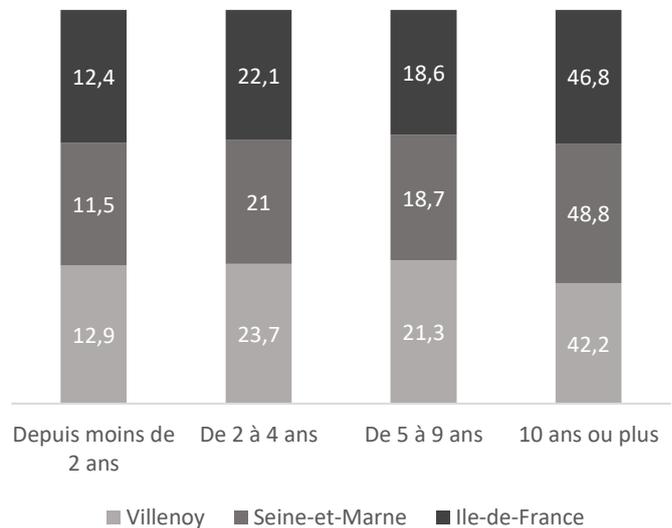
En 2021, 21,3% des ménages sont installés à Villenoy depuis 5 à 9 ans, 23,7% depuis 2 à 4 ans et 12,9% depuis moins de 2 ans.

L'emménagement des ménages est plutôt récent à Villenoy puisque 36,6% sont installés depuis maximum 4 ans ce qui est 4,1 points supérieur à l'échelle départementale (32,5%) et 2,1 points supérieur à l'échelle régionale (34,5%).

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2021 (en %)



Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2021 (en %)



Source : INSEE

Source : INSEE

3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

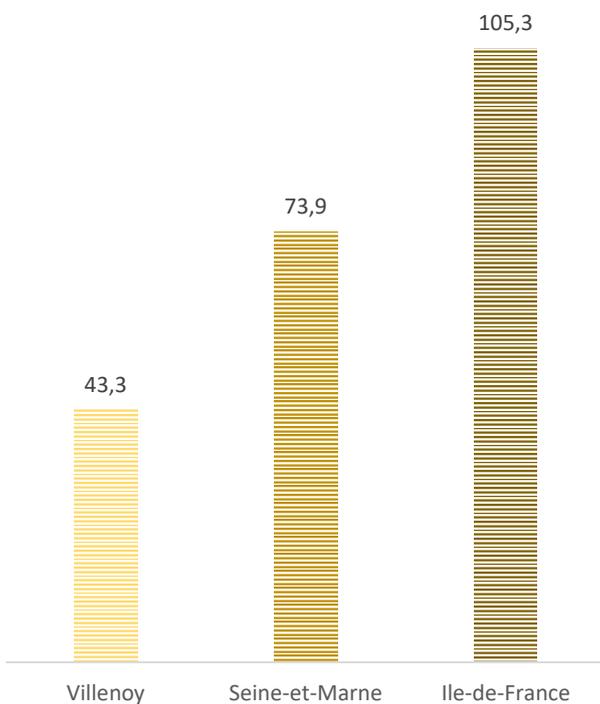
Au total, il est recensé 1 079 emplois au sein de la commune en 2021 (donnée INSEE).

L'indicateur de concentration d'emplois* (43,3) indique qu'il existe environ 4 emplois pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur, en deçà des chiffres de la Seine-et-Marne (73,9) et de l'Île-de-France (105,3) permet d'affirmer un profil plutôt résidentiel de la commune.

Le nombre d'emplois dans la zone a augmenté entre 2015 et 2021, passant de 985 à 1 079 soit 94 emplois supplémentaires.

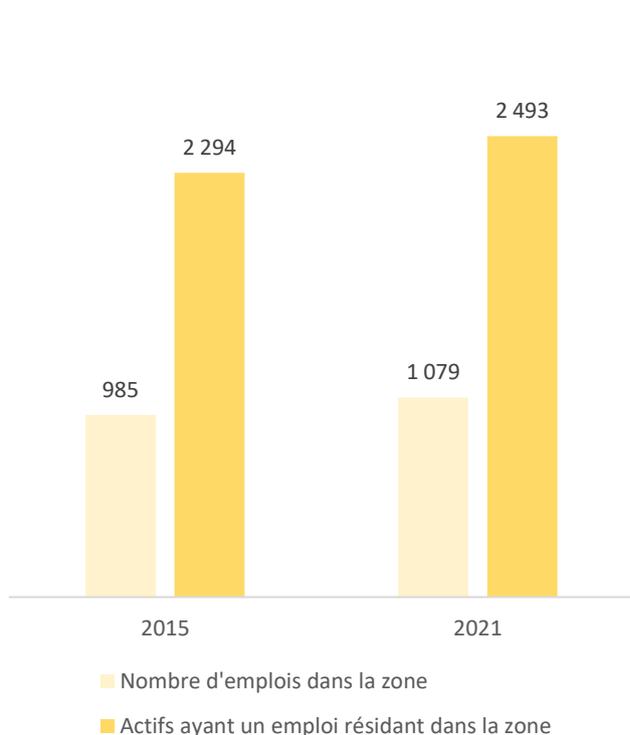
Cette hausse du nombre d'emplois s'est accompagnée d'une hausse du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone (de 2 294 à 2 493).

Comparaison de l'indicateur de concentration d'emplois en 2021



Source : INSEE

Evolution du nombre du nombre d'actifs et d'emplois entre 2015 et 2021



Source : INSEE

*L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

Les secteurs d'activité

Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune.

En 2022, le secteur des commerces, transports et services divers détient le plus grand nombre d'établissements actifs (62,3%), devant la construction (22,5%) le commerce et réparation automobile (18,1%), l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (10,9%)

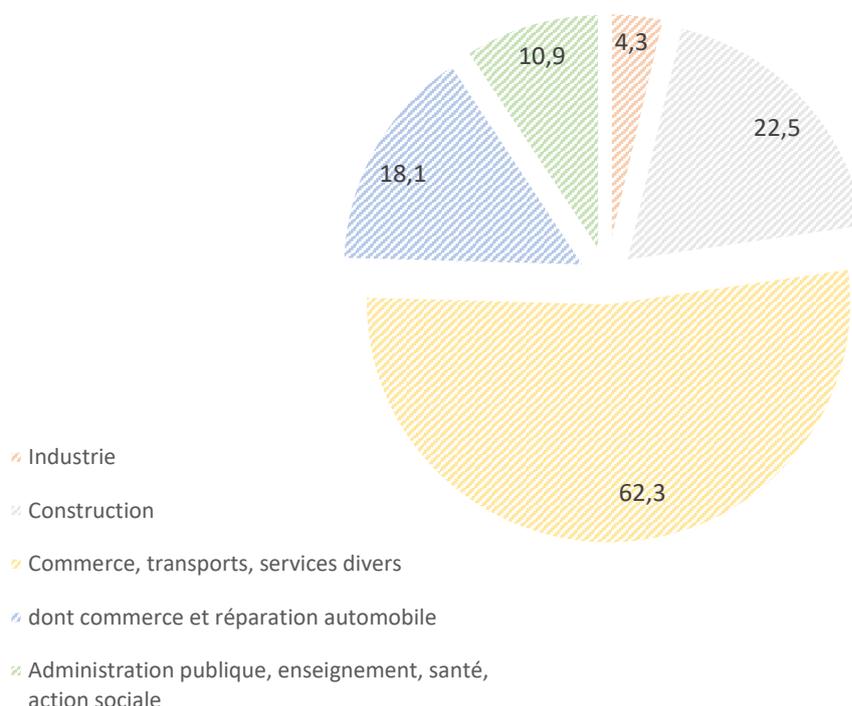
Plusieurs commerces de proximité en centre-ville sont présents sur le territoire ; boucherie, boulangerie, Proxi, etc.

La commune de Villenoy, dispose cependant d'une faible offre de commerces de proximité. Aussi, la redynamisation du centre-ville par le maintien et le développement de nouveaux commerces de proximité est un enjeu majeur pour le territoire.



Source : Espace Ville

Répartition des établissements actifs par secteur d'activités fin 2022



Source : INSEE

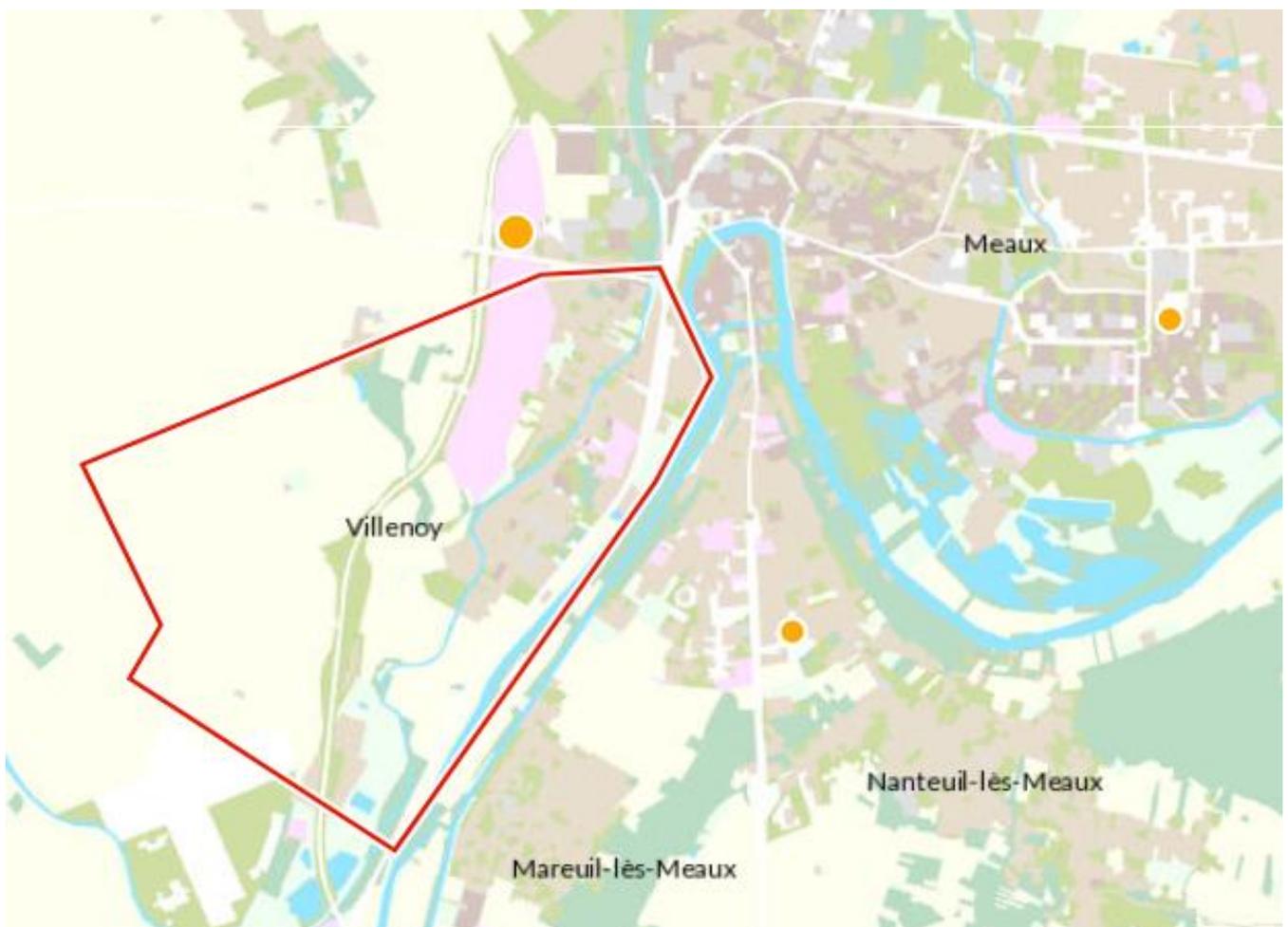
3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

La densité en centres commerciaux

La commune de Villenoy ne dispose pas de centres commerciaux mais se situe à proximité du centre commercial local « La Verrière » de Meaux et « les Saisons de Meaux » à Chauconin-Neufmontiers.

Ainsi Villenoy est concurrencée par ces centres commerciaux implantés à proximité de la commune qui constituent une source d'attractivité pour les consommateurs.



- Local
- Intercommunal

Source : IAU Cartoviz

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

Les activités économiques présentes sur le territoire :

- La zone urbaine PAPM



Source : Parc d'Activités du Pays de Meaux

La zone du Parc d'activités du Pays de Meaux, gérée par la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (d'une surface de 79 hectares) a une vocation commerciale et logistique.

Elle prévoit différentes implantations dont :

- C&A
- Un centre commercial Auchan
- Des entreprises industrielles et artisanales
- Un centre de formation

Son positionnement au croisement de la N3 et l'A140, sa proximité des cœurs de vie et les dessertes en transports en commun, ont séduit des grands groupes comme Immochan, Prologis, C&A et Gaches Chimie.

Au total ce sont près de 4 000 emplois que le parc d'activités devrait accueillir, avec un millier rien que sur le centre commercial.

Le parc d'activités du Pays de Meaux est en liaison directe avec la gare SNCF et la gare routière et vise à dynamiser l'offre économique du territoire tout en favorisant l'attractivité.

Ce secteur est amené à évoluer et la commune doit favoriser son rayonnement. Une intervention paysagère doit être menée afin d'améliorer l'aspect qualitatif de ce secteur.

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

- Les entreprises de la rue Aristide Briand dont :
- La zone artisanale et la zone de l'union commerciale

Elle est composée de plusieurs entreprises dont ; Koota (maçonnerie), Terra bora (prêt à porter) , Somafi (maintenance des fermetures industrielles), Select auto (pose de vitres teintées) ,etc.



Source : Espace Ville

- Le site de l'entreprise Damiens



Source : Google maps

- La société Robert Bardet



Source : Espace Ville

- Entreprise Générale de Bâtiment



Source : Espace Ville

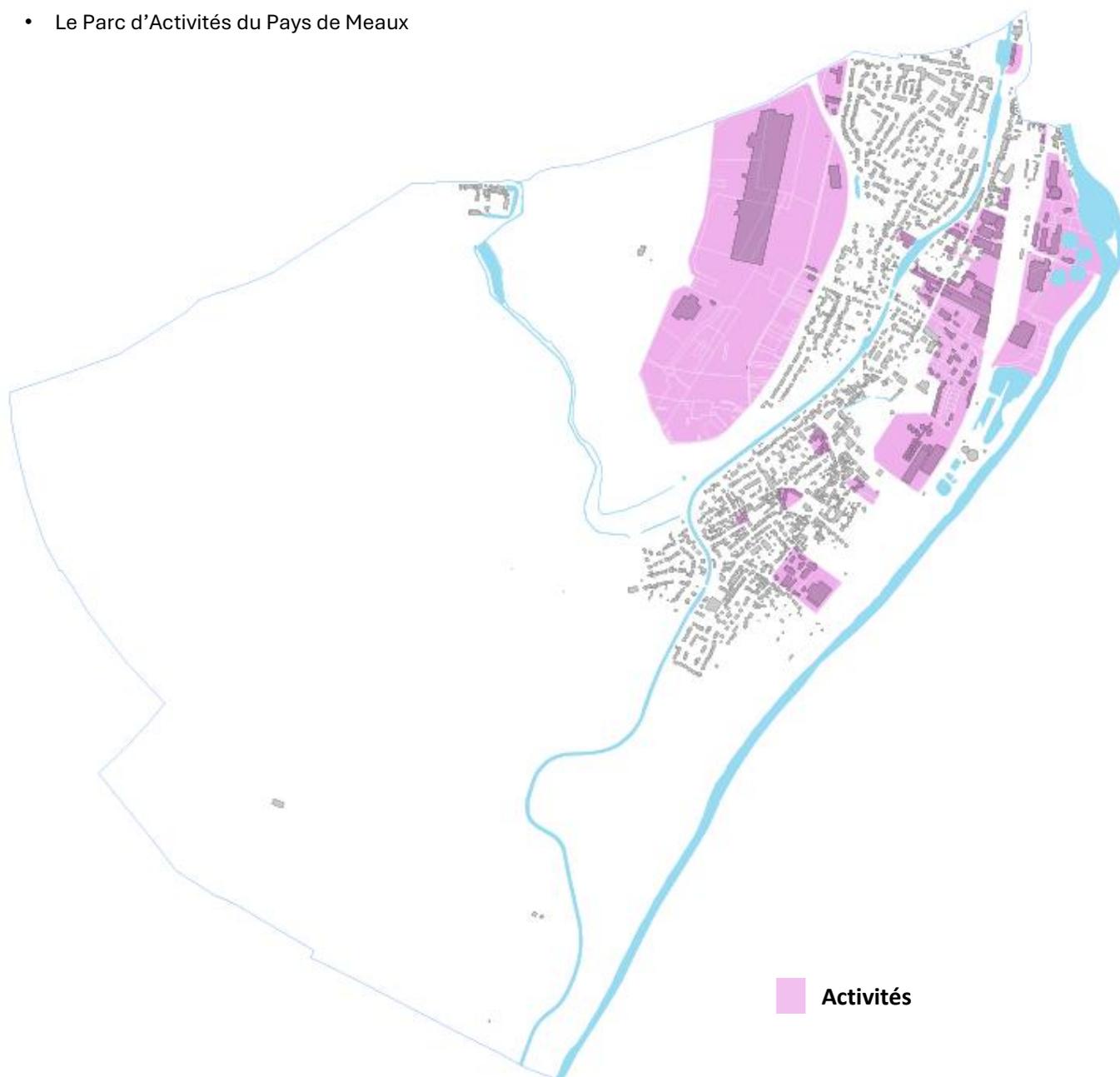
Les entreprises de la rue Aristide Briand nécessitent une requalification, à l'image de la réhabilitation/rénovation de l'union commerciale et l'ouverture de nouveaux commerces.

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

Les principales zones d'activités économiques présentes sur le territoire sont notamment :

- La Zone de Villenoy
- Le Parc d'Activités du Pays de Meaux



3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

L'activité agricole :

Avec environ 380 hectares, l'activité agricole, occupe une grande partie du territoire de Villenoy. La préservation et la diversification des cultures constitue l'un des enjeux du territoire.



- La ferme de Rutel

Elle est composée de 2 sites distincts :

- 1 exploitation
- 1 point de vente



De mars à mi-novembre, la cueillette est autorisée sur l'exploitation (plus de 70 variétés de fruits et de légumes cultivées dans le respect de l'agriculture durable). Le magasin est ouvert toute l'année et respecte l'engagement de sélectionner des produits de qualité, de Seine-et-Marne et d'autres régions, en s'appuyant sur des producteurs qui respectent des méthodes artisanales et traditionnelle pour l'élevage et la fabrication.

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

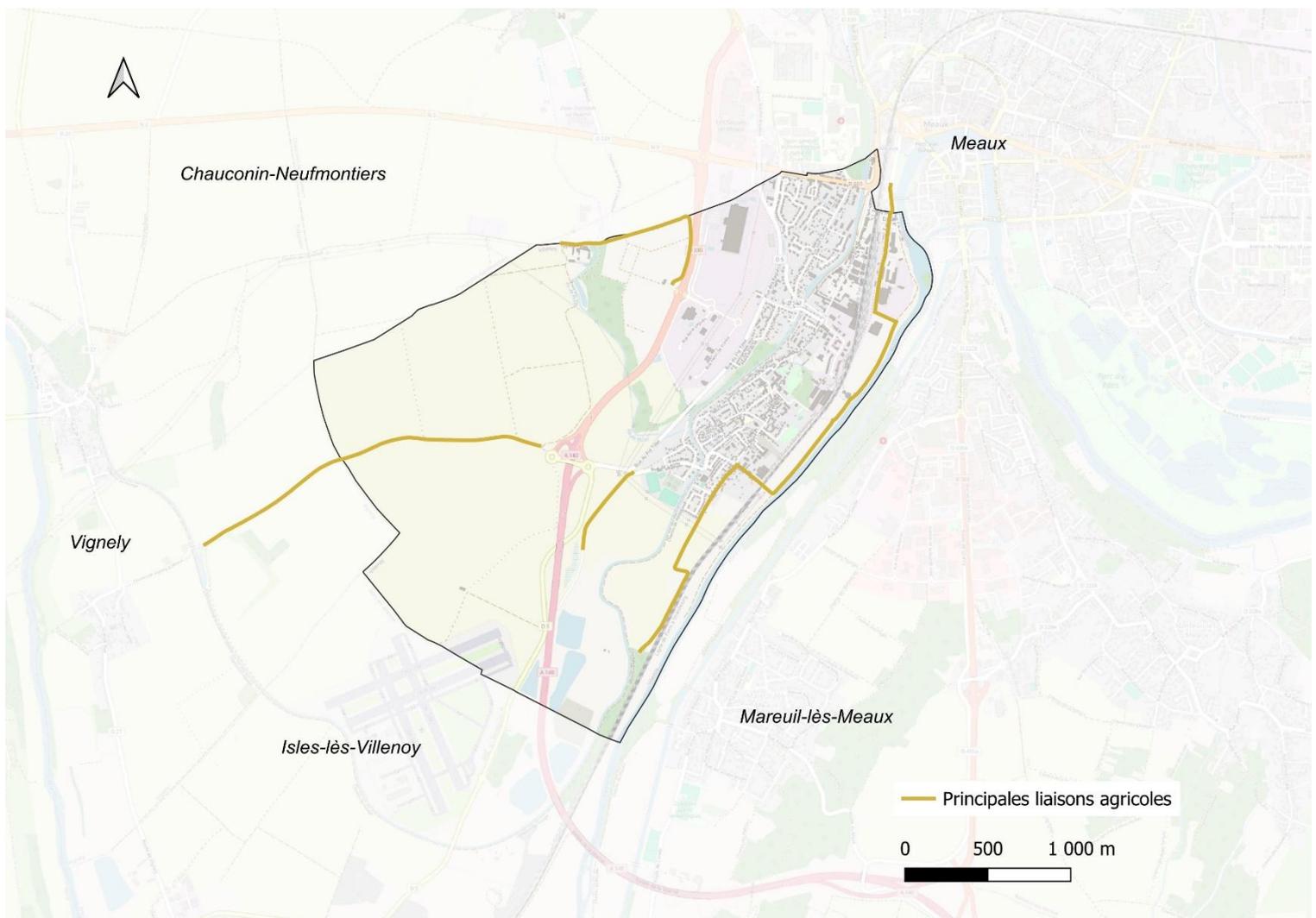
L'activité agricole :

Une carte des circulations des engins agricoles a été réalisée grâce aux observations de la commune. Il a été identifié deux principales liaisons agricoles :

- De Vignely jusqu'aux axes principaux de Villenoy : axe est-ouest permettant de relier les parcelles agricoles à l'A140 et à la RD5;
- Le long de la Marne : axe nord-sud permettant de connecter les espaces agricoles de Villenoy à la ville de Meaux.

Deux chemins sont également empruntés par les engins agricoles :

- L'ancien chemin de Meaux à Ferrières en Brie, au centre de la commune, reliant le tissu urbain de Villenoy aux parcelles agricoles
- Le chemin de Lagny à Meaux, le long du Ru de Rutel, à l'Ouest de la commune



- Un parc de logements multiplié par 2,5 entre 1990 et 2021.
- Un taux de logements vacants bas (7,5%) et considéré comme incompressible.
- Environ 21,9% de logements sociaux en 2024, dont 42 % sont gérés par Pays de Maux Habitat. Un taux en-deçà des 25% de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU.
- Plus de la moitié des résidences principales sont occupées par des propriétaires.
- Près de 50% de logements de 4 pièces ou plus.
- 75 % des logements construits après 1971 dont 50 % après 1991. Une part importante des logements présentent ainsi un déficit énergétique (isolation thermique, phonique, etc.).
- 4 emplois pour 10 actifs occupés en 2021.
- Des sites économiques parfois dégradés (notamment aux abords de la rue Aristide Briand).
- Une faible offre de commerces de proximité.
- L'activité agricole occupé 380 hectares sur le territoire.

État initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

Le relief

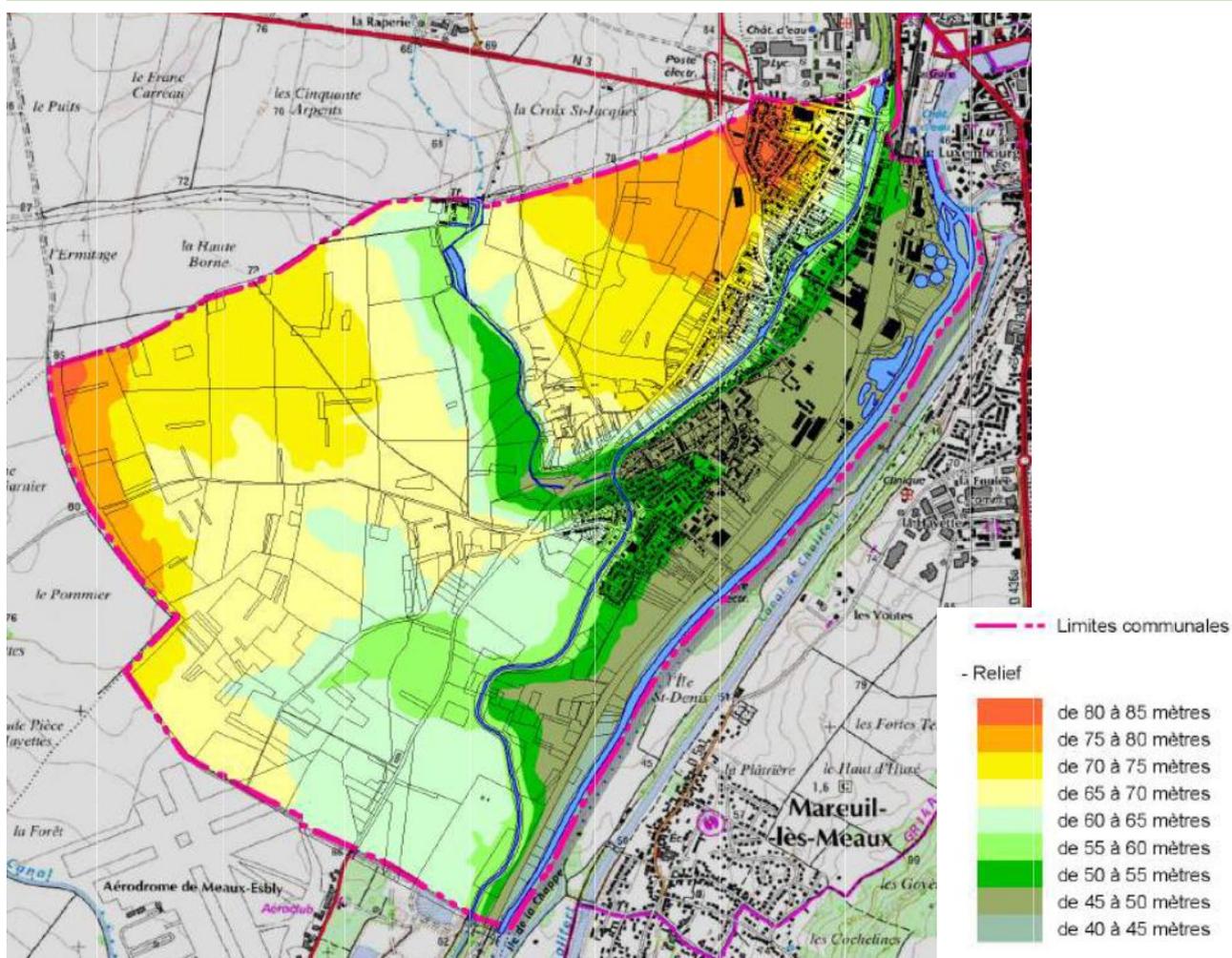
Les grands éléments du territoire sont le plateau agricole, la vallée de la Marne et le ru de Rutel.

La commune possède un relief marqué à l'ouest de la commune allant de 70 à 85 mètres.

Le relief s'adoucit progressivement vers l'est de la commune pour atteindre son point le plus faible aux abords de la Marne (de 45 à 50 mètres).

Le relief diminue également sur les coteaux du ru de Rutel et du Canal de l'Ourcq pour atteindre de 50 à 60 mètres.

Carte du relief



Source : commune de Villenoy

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

La géologie

- LP: Limons des Plateaux

Ce terme désigne un complexe de formations différant par leurs processus d'élaboration en même temps que par leur composition. Ces dépôts hétérogènes comprennent des formations résiduelles, des cailloutis, des limons proprement dits. Les limons, reposent sur le Calcaire de Saint-Ouen. Leur épaisseur est variable : de 2 à 3 mètres. Ils sont formés de matériaux très fins, silico-argileux brun-roux, avec fragments de calcaire assez nombreux. En revanche, les formations recouvrant le plateau briard sont plus hétérogènes. Ce sont des complexes d'argile et de sables quartzeux à concrétions calcaires (poupées) ou ferrugineuses. Ils contiennent en outre des poches de sables correspondant à des dépôts résiduels de Sables de Fontainebleau (Jossigny, Ferrières, Clichy-sous-Bois), ainsi que des fragments de meulières, des éclats de silex ou des plaquettes calcaires. Latéralement ou en superposition, les limons de plateaux passent à des formations résultant de la décalcification des Calcaires de Brie donnant une argile grisâtre à brune, parsemée de fragments de meulières.

- Fy-Fx : Alluvions anciennes

Les alluvions anciennes sont largement représentées. Elles constituent de vastes formations de remblaiement étagées en terrasses correspondant aux dépôts accumulés par les rivières au cours des différents stades de creusement des vallées. Deux niveaux principaux peuvent être distingués :

Fy. la basse terrasse qui, du lit majeur de la Marne, cote + 42, s'élève jusqu'à la cote + 60 (terrasse de 10-15 m),

Fx. la moyenne terrasse, en partie représentée au Sud de Jablines par les alluvions comprises au-dessus de la cote + 60 (terrasse de 20-30 m).

- Fz: Alluvions modernes

Ces alluvions sont composées de limons fins, argilo-sableux, calcaireux, localisés au fond des vallées actuelles de la Marne et de l'Ourcq, moins développées dans les vallées de leurs affluents dont elles n'occupent que la partie inférieure.

- E6b-c : Calcaires lagunaires

Cet ensemble est représenté par des faciès marneux et lagunaires, principalement constitués par des sables coquilliers et des calcaires grossiers.

- E6d : Calcaire de Saint-Ouen

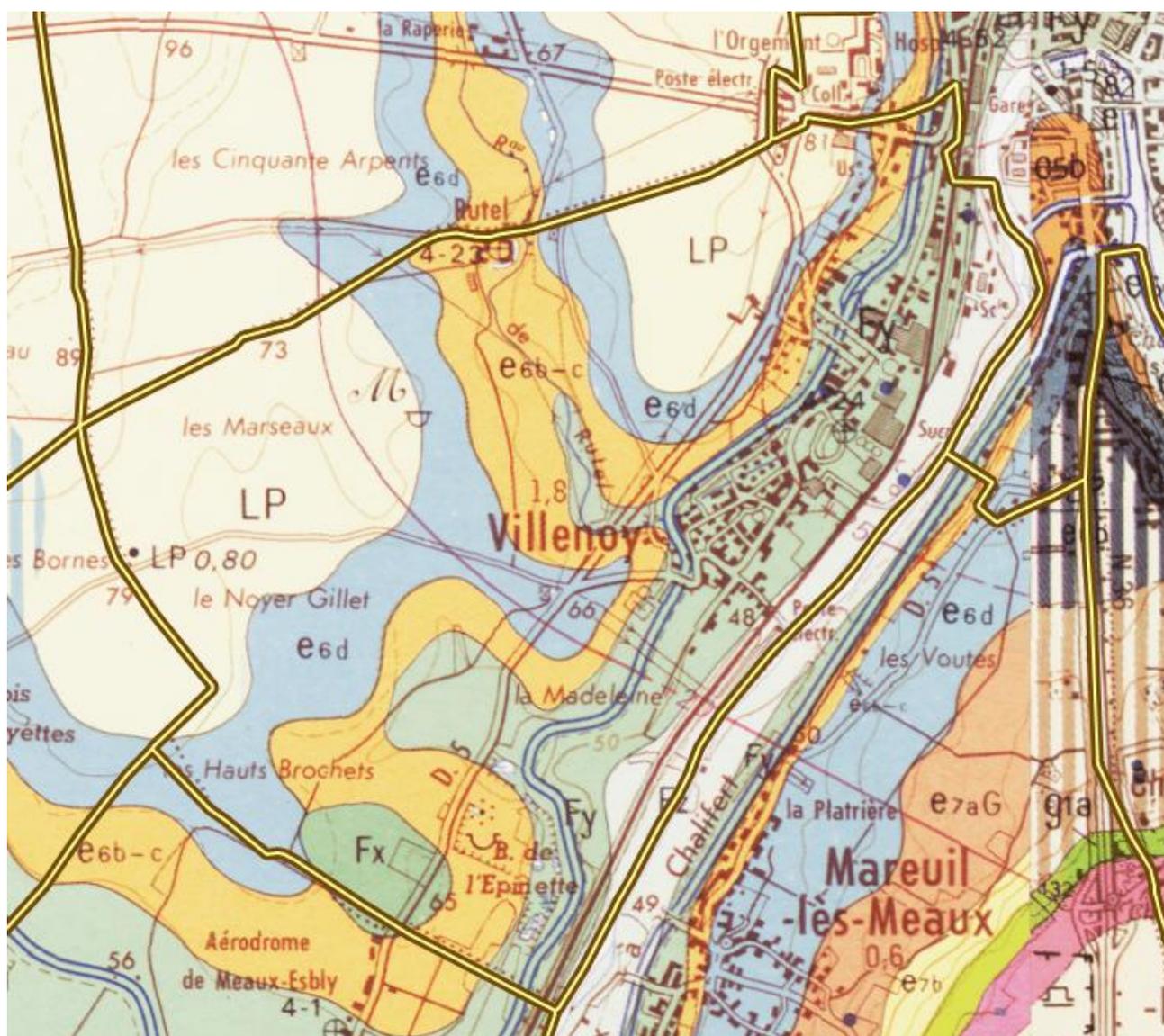
Contemporain de la transgression marinésienne au NW du Bassin de Paris, l'épisode laguno-lacustre qui s'installe dans la partie orientale du bassin correspond au Calcaire de Saint-Ouen. Il est constitué de marnes et de calcaires de couleur crème, rosée et grisâtre.

	LP Limons des plateaux
	e6d Bartonien moyen (Marinésien) : Calcaire de Saint-Ouen
	Fz Alluvions actuelles ou subactuelles
	Fy Alluvions anciennes : Basse terrasse : 10-15m
	Fx Alluvions anciennes : Moyenne terrasse : 20m
	e6d Bartonien moyen, Marinésien : Calcaire de Saint-Ouen
	e6b-c Bartonien moyen, Marinésien : c - Sables de Mortefontaine, calcaire de Ducy, formation d'Ezanville : Bartonien inférieur, Auversien : b - Sables de Beauchamp

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

Carte de la géologie



- LP Limons des plateaux
- e6d Bartonien moyen (Marinésien) : Calcaire de Saint-Ouen
- Fz Alluvions actuelles ou subactuelles
- Fy Alluvions anciennes : Basse terrasse : 10-15m
- Fx Alluvions anciennes : Moyenne terrasse : 20m
- e6d Bartonien moyen, Marinésien : Calcaire de Saint-Ouen
- e6b-c Bartonien moyen, Marinésien : c - Sables de Mortefontaine, calcaire de Ducy, formation d'Ezanville ; Bartonien inférieur, Auversien : b - Sables de Beauchamp

Source : BRGM

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

Le schéma départemental des carrières (SDC) de la Seine-et-Marne en vigueur, a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 mai 2014 et est valable pour la période 2014-2020.

On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence. Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

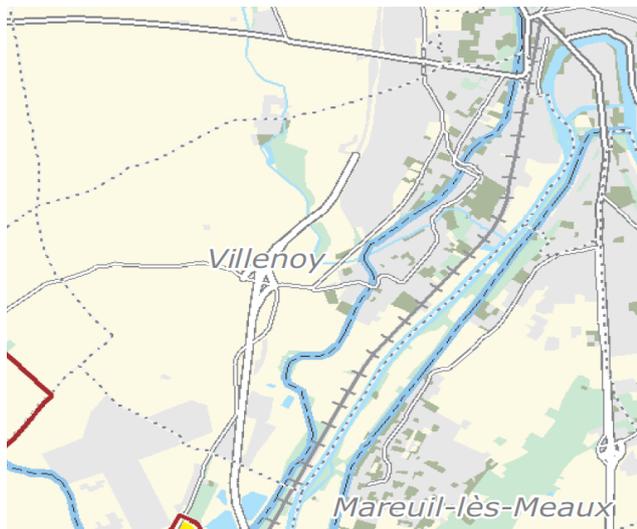
Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Classification des contraintes

Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières) (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Zone spéciale de conservation (ZSC) (pour les exploitations à ciel ouvert)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS) (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
ZNIEFF de type 2 (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
ZHIEP et des ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé (pour les exploitations à ciel ouvert)	1 bis renouvellement : 2
Site inscrit (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager	2
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	En l'absence de réglementation des carrières dans la DUP : 1 bis par défaut Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP*	2
Protection de la nappe alluviale de la Bassée : emprises des terrains à réserver pour l'AEP	1
Zone de préservation stratégique de l'alimentation en eau potable dans la Bassée	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2

Source : schéma départemental des carrières de la Seine-et-Marne

Les gisements de matériaux de carrières



Source : schéma départemental des carrières de la Seine-et-Marne

Villenoy n'est concernée sur son territoire par aucun gisement de matériaux de carrières.

1. Les caractéristiques physiques du territoire

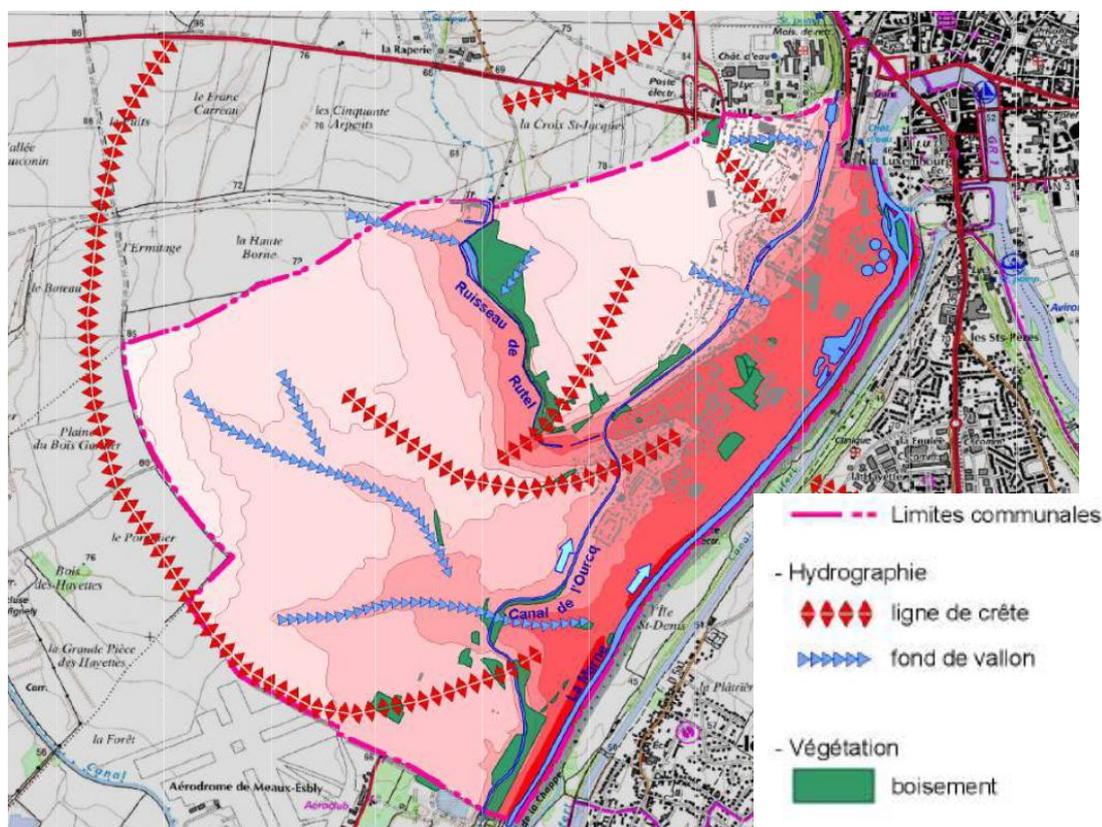
B. L'hydrographie

Le réseau hydrographique existant sur le territoire de Villenoy est composé de la rivière la Marne située en limite Est de la commune, du ru de Rutel orienté quasiment nord-sud jusqu'au niveau du canal de l'Ourcq puis busé sur une grande partie de sa traversée de la ville et du Canal de l'Ourcq parallèle à la Marne.

Cartes du réseau hydrographique



Source : Géoportail



Source : commune de Villenoy

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

La directive 2000/60/CE (Directive européenne cadre sur l'eau), adoptée le 23 octobre 2000 et publiée au journal officiel des communautés européennes le 22 décembre 2000, vise à établir un cadre général et cohérent pour la gestion et la protection des eaux superficielles et souterraines, tant du point de vue qualitatif que quantitatif. Cette directive cadre sur l'eau (DCE) fixe des objectifs en termes de quantité et de qualité des eaux dans le but d'atteindre le « bon état » des masses d'eau souterraines et superficielles. Son application en France s'effectue par la transposition de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Lema) du 30 décembre 2006 et l'élaboration des SDAGE(s). La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, « les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement ». Cette gestion prend en compte « les adaptations nécessaires au changement climatique » (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 dudit Code). Ainsi, il fixe les objectifs de qualité et quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

La commune de Villenoy est couverte par le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 porté par l'agence de l'eau Seine-Normandie. Le comité de bassin a adopté le 23 mars 2022 le projet du SDAGE 2022-2027. Celui-ci a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne et Beuvronne est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il s'applique à une échelle plus locale que le SDAGE et est en cours d'élaboration.

Les principales orientations et dispositions du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 avec lesquelles les documents d'urbanisme (PLU, SCoT) doivent être compatibles sont :

- Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement
- Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés
- Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses
- Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu
- Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques
- Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence

La Commission Locale de l'Eau a validé le 18 décembre 2015 le projet de SAGE. Il a été soumis à enquête publique du 18 avril au 19 mai 2017.

6 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- Reconquérir la qualité des eaux des rivières pour atteindre les objectifs DCE (Directive Cadre sur l'Eau), maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade ;
- Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau ;
- Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
- Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières ;
- Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne Confluence » ;
- Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE.

Le périmètre du SAGE couvre la partie aval du bassin versant de la Marne, à cheval sur les départements de Seine-et-Marne, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (la ville de Paris est également concernée par le SAGE au droit du bois de Vincennes). Au total, ce sont 52 communes qui sont comprises en totalité ou en partie dans ce périmètre.

Le territoire du SAGE Marne Confluence comprend : 25 communes du Val-de-Marne, 14 communes de Seine-et-Marne, 12 communes de Seine-Saint-Denis, la ville de Paris (bois de Vincennes).

Nombre d'habitants : 1 137 000

Thèmes majeurs sur le territoire :

- L'aménagement durable dans un contexte de développement urbain,
- La valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents,
- La conciliation des différents usages de l'eau,
- La qualité des eaux et des milieux aquatiques.

Caractéristiques physiques du bassin :

Le territoire du SAGE Marne Confluence est situé dans la partie aval du bassin de la Marne. Il est limité à l'est et à l'ouest par les confluences avec la Gondoire et avec la Seine, au sud et au nord par les limites des bassins de l'Yerres et du Croult Vieille Mer.

Le bassin Marne Confluence, affluent rive droite de la Seine, s'étend sur un bassin versant de 270 km². La Marne y déroule son cours sur 37 km, entre Torcy (77) et Charenton-le-Pont (94). La Marne est un cours d'eau de plaine marqué par une pente très faible, qui plus est artificialisée par la présence de 4 barrages de navigation.

Caractéristiques socio-économiques du bassin :

Le bassin versant de Marne Confluence présente un caractère fortement urbain. En effet, d'après le recensement général de la population de 2008, sa population peut être estimée à environ 1 137 000 habitants. La densité moyenne de population est d'environ 4 200 hab./km². Cependant, la répartition de la population est assez hétérogène sur le bassin avec un gradient de densité croissant de l'est (Ville Nouvelle) vers l'ouest (cœur de l'agglomération parisienne).

Il persiste, au sein du tissu urbain et sur le pourtour du territoire du SAGE, des espaces naturels (milieux associés aux cours d'eau et plans d'eau du territoire, forêts et bois) encore relativement préservés bien que fractionnés.

L'activité agricole a quant à elle quasiment disparu du territoire du SAGE ; elle subsiste aujourd'hui sous forme d'enclaves, dans la partie Seine-et-Marnaise du territoire.

Ainsi, le bassin versant du SAGE est occupé à 71 % de sa surface par des espaces bâtis, à 18 % par des espaces naturels et à 8 % par des espaces agricoles.

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

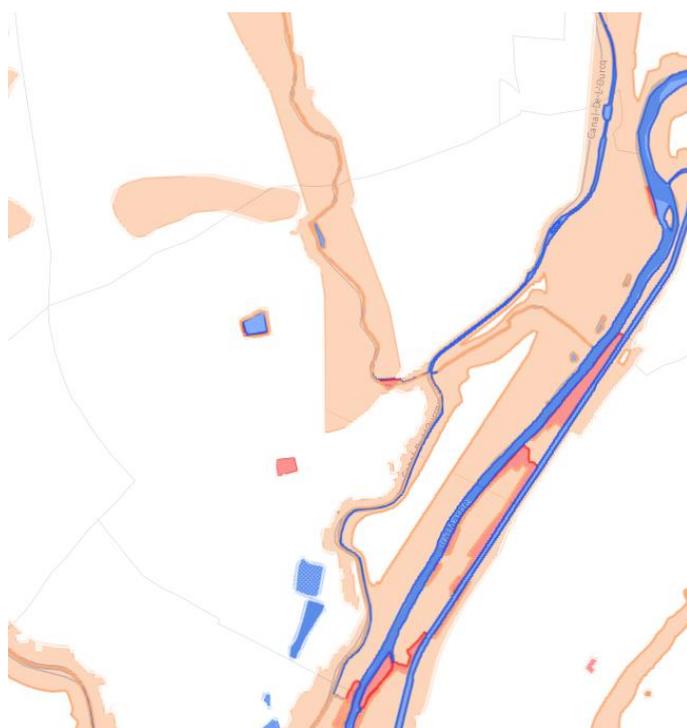
Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes A, B et D. La classe A correspond aux zones dont le caractère humide ne présente pas de doute.

La classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe D correspond aux zones en eau.

Le ru de Rutel, le canal de l'Ourcq, la Marne et leurs abords sont identifiés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe B. Il faudra donc en partie vérifier dans ces zones la présence effective ou non d'une zone humide avant de construire.

Des zones humides ou potentiellement humides de classe A apparaissent ponctuellement sur le territoire, et notamment aux abords de la Marne et du ru de Rutel.

Carte des zones humides



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Source : DRIEE Ile-de-France

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Le climat

Villenois, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés ci-après proviennent de la station météorologique de Melun-Villaroche (77).

Les graphiques présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

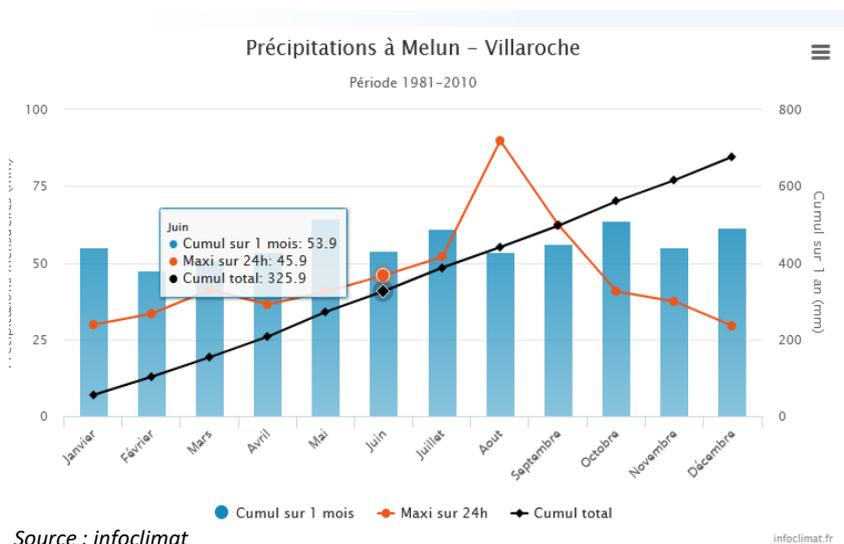
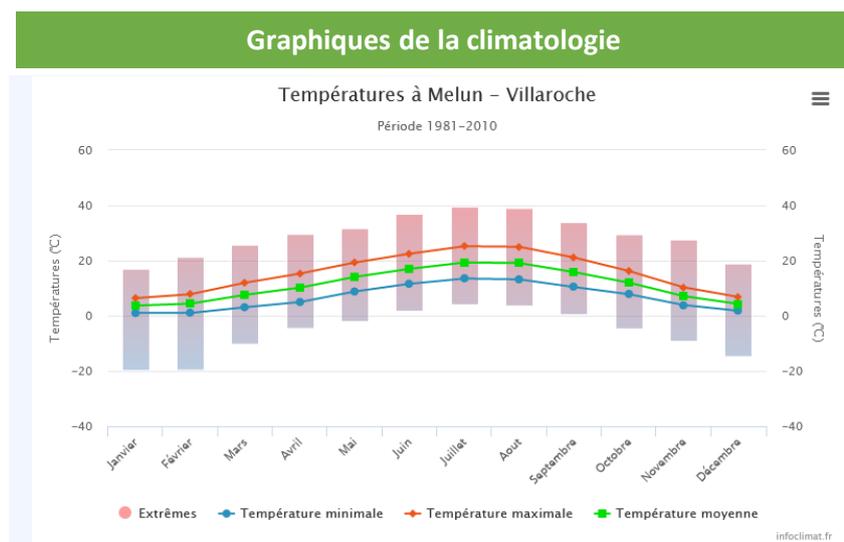
L'évolution des températures (1981 et 2010)

Durant cette période, la température maximale moyenne était de 15,7°C. A l'inverse, la température minimale moyenne était de 6,8°C. La température moyenne était de 11,2°C.

L'évolution des précipitations (1981 et 2010)

Durant cette période, les précipitations ont atteint 676,9 mm de cumul par an en moyenne.

Graphiques de la climatologie



Source : infoclimat

infoclimat.fr

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Le climat

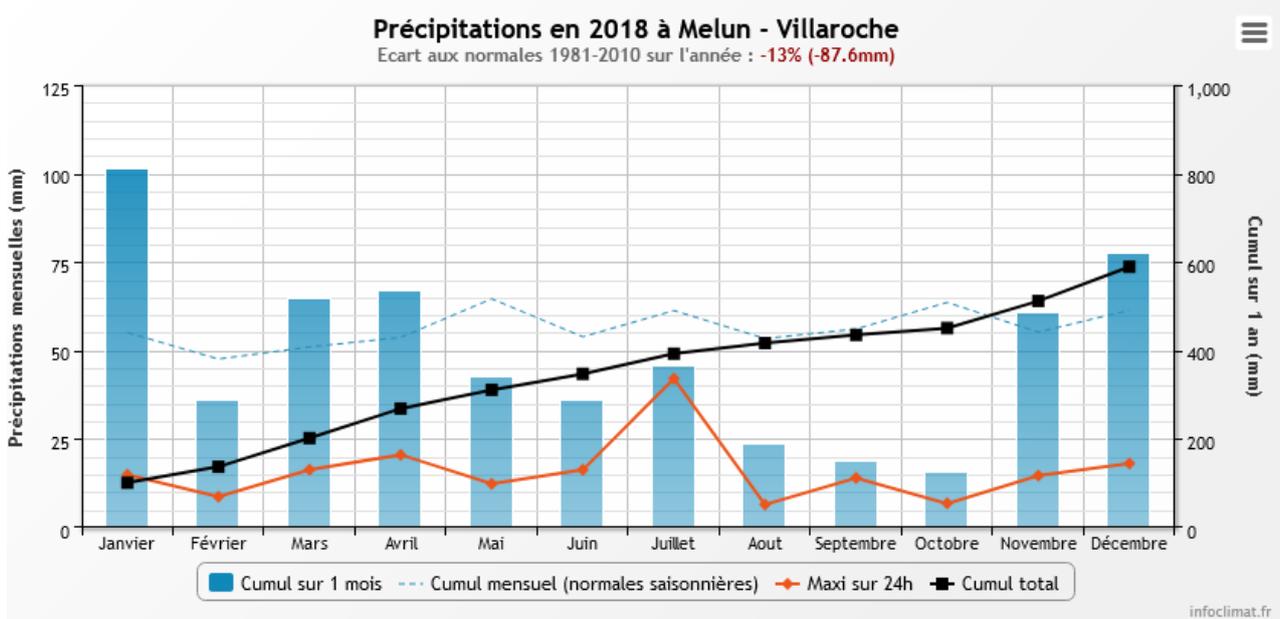
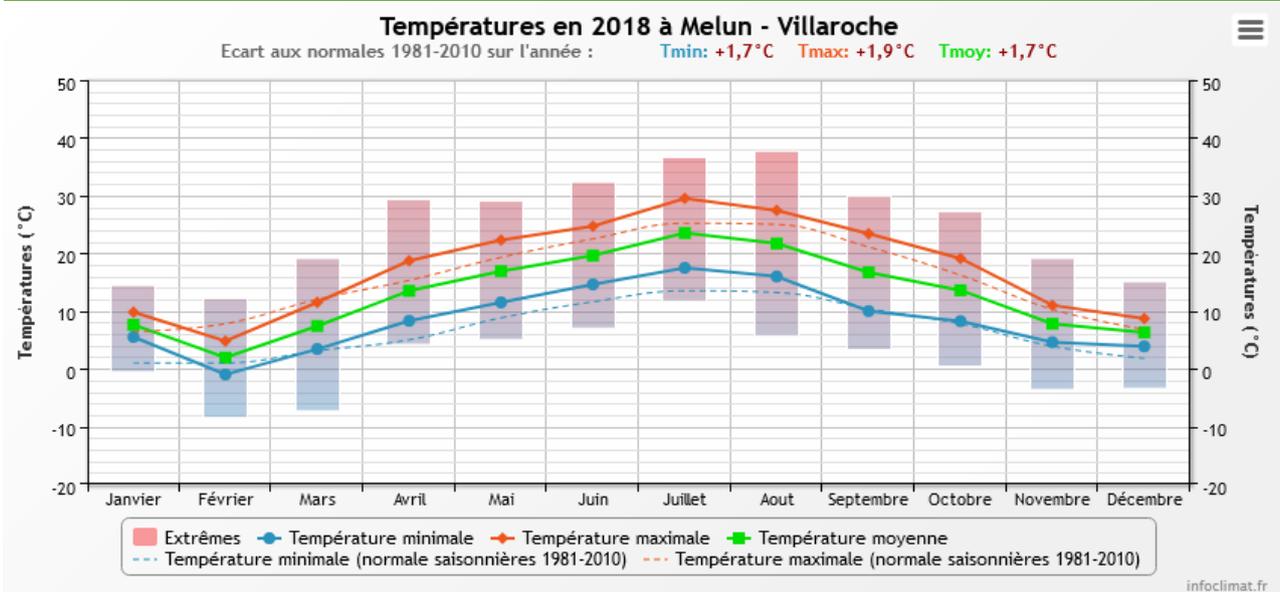
L'évolution des températures en 2018

En 2018, la température moyenne annuelle était de 13°C. La température maximale moyenne était de 17,6°C et la température minimale moyenne de 8,5°C.

L'évolution des précipitations en 2018

Durant cette période, les précipitations ont atteint 589,3 mm de cumul.

Graphiques de la climatologie



Source : infoclimat

2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à relier les territoires entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

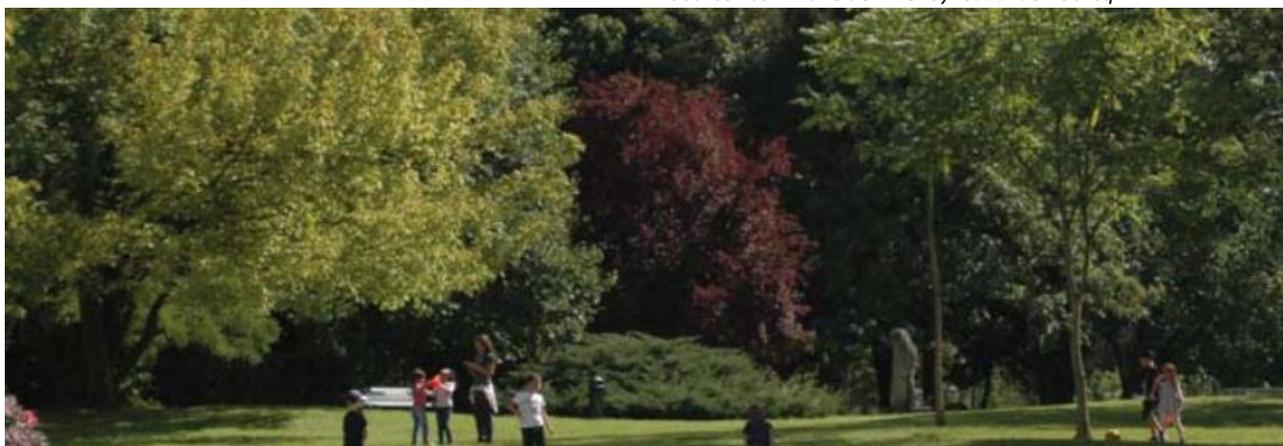
La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.



Source : commune de Villenoy- Marne



Source : commune de Villenoy- canal de l'Ourcq



Source : commune de Villenoy- parc du baron Pelet

2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

Les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent environ 470 hectares sur le territoire en 2021, soit l'équivalent de 64% de la superficie totale de la commune.

Les principales structures végétales sont concentrées en quelques endroits :

- le long de la Marne et dans la partie Sud de la vallée,
- le long du canal de l'Ourcq,
- le long du coteau du ru de Rutel,
- en ville, avec le domaine du baron Pelet, le parcours sportif et l'aire des Patios. Le domaine du baron Pelet constitue un bel ensemble paysager en cœur de ville.

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

Cependant, certains éléments affectent l'écoulement de la sous-trame bleue notamment celui de la Marne ce qui peut influencer sur le risque d'inondation et la dispersion de la biodiversité.

Carte des composantes



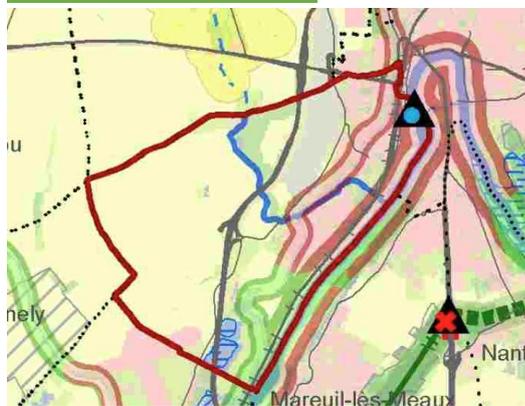
- Corridors de la sous-trame arborée**
- Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
 - Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
 - Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors de la sous-trame herbacée**
- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
 - Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
 - Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite
- Obstacles des corridors arborés**
- ▲ Infrastructures fractionnantes
- Obstacles de la sous-trame bleue**
- ▲ Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Carte trame verte et bleue



Source : IAU Cartoviz

Carte des objectifs



Source : SRCE

- ▲ les principaux obstacles à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transport les plus fractionnantes (création de passages à faune) ;
- ▲ les obstacles à traiter d'ici 2017 au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement (obstacles situés sur les cours d'eau classés en liste II)
- des corridors alluviaux à préserver le long des berges non urbanisées ;
- des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux fleuves et rivières

2. Les espaces naturels et protections

B. Les espaces boisés, naturels et agricoles

La trame verte est constituée principalement des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette.

Une grande partie du territoire communal est un plateau agricole constitué de champs ouverts. Le plateau agricole est un espace de grande culture où le réseau de haies est absent. Il ne participe pas à la mise en réseau des différents éléments de la trame verte.

Carte des espaces boisés, naturels et agricoles



Source : Val du Rutel-commune de Villenoy



Source : Le plateau agricole au nord de la Rd 5- commune de Villenoy

2. Les espaces naturels et protections

C. Les protections

Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique

Le territoire de Villenoy n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff). Cependant, il existe sur le territoire de la commune limitrophe de Villenoy, Isles-lès-Villenoy, une Znieff «plan d'eau d'Isles-lès-Villenoy» de type 1, secteur caractérisé par son intérêt biologique remarquable.

Les espaces proches de cette Znieff devront faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de projet d'aménagement et de gestion. Une partie du territoire situé au sud de la commune au lieu-dit le Fond de l'Épinette a d'ailleurs été classée zone d'intérêt paysager dans le schéma directeur du pays de Meaux.

Site natura 2000

Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal. Le territoire de Villenoy est au centre des différentes entités : le site Natura 2000 au titre de la directive «Oiseaux» «Boucles de la Marne» n° Fr 1112003 est situé à proximité. Il a un intérêt ornithologique puisque cette ZPS accueille tout au long de l'année un cortège d'espèces, dont des sédentaires, des migrateurs, des hivernants et des espèces seulement de passage. Il a été recensé sur l'ensemble des espaces constituant le site Natura 2000, jusqu'à 252 espèces d'oiseaux.



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel- Site Natura 2000

2. Les espaces naturels et protections

D. Les paysages ruraux et urbains

Des unités paysagères très distinctes

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

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

Un tissu urbain contenu entre des limites naturelles et artificielles

Villenoy s'est développée entre les coteaux et la rivière de la Marne et est contenue entre les grandes infrastructures, la RD 5 à l'ouest, la ligne de chemin de fer et la Marne à l'est, et la RD 603 (ex RN 3) et l'agglomération meldoise au nord. Sa partie nord est contigüe au tissu urbain de Meaux. La surface bâtie représente environ deux cents hectares pour une superficie communale totale de sept cent trente-sept hectares, soit un peu plus du quart de la superficie totale.

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

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

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

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

La partie principale du tissu urbain comprise entre le canal de l'Ourcq et la voie de chemin de fer s'est développée autour du noyau historique situé autour de la place Foch, de l'église et le long de la rue Thiers.

Ce centre se prolonge au-delà vers le nord, la place Picard et la rue Aristide Briand. La réalisation près de la mairie de la Zac du Parc, comportant logements, commerces et équipements, stationnement et parc urbain, a redonné à la ville une centralité qui lui faisait défaut. La requalification du domaine du baron Pellet et d'une partie du site de l'ancienne sucrerie renforcera cette centralité. Le long de la rue Aristide-Briand, axe villageois historique, s'est développée une urbanisation hétérogène, de type « village rue » jusqu'à la Chaussée de Paris qui est une prolongation du tissu urbain de Meaux. Un grand nombre d'activités économiques s'est implanté dans la partie Nord de cet ensemble entre la rue Aristide Briand et la voie de chemin de fer. L'urbanisation s'est développée également au sud en direction du lieu-dit la Madelaine

2. Les espaces naturels et protections

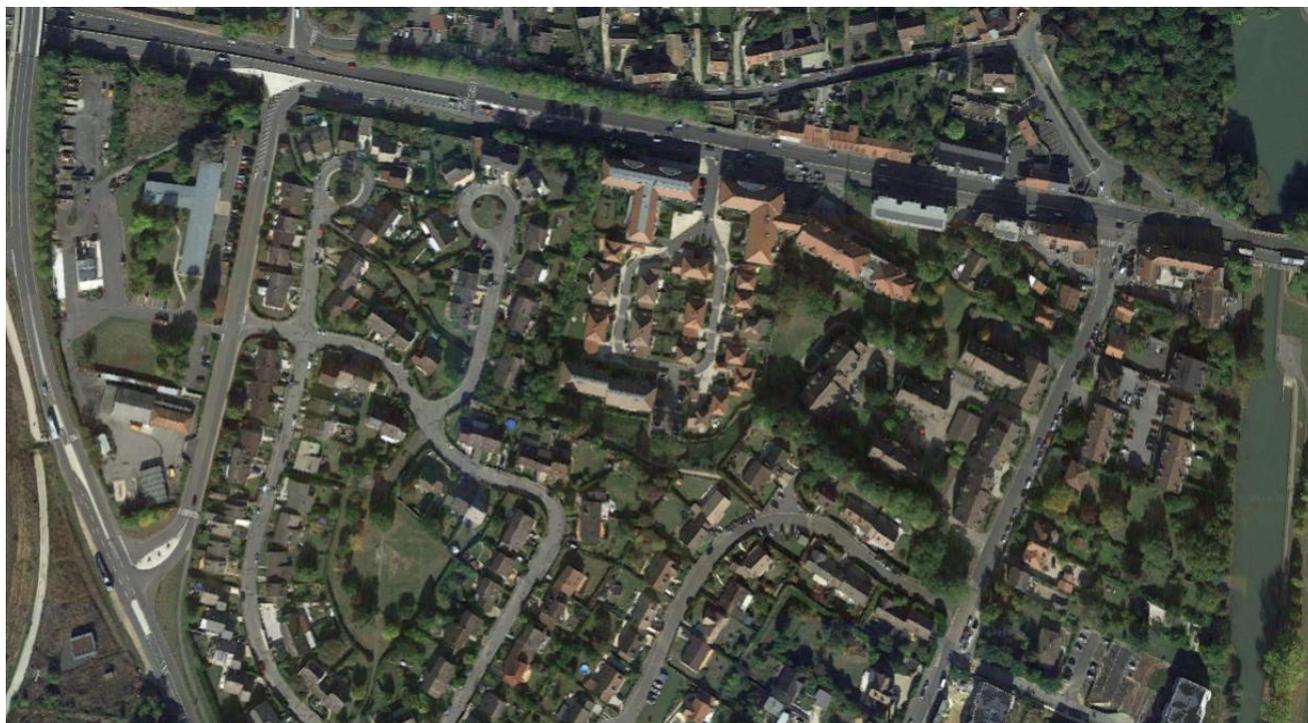
D. Les paysages ruraux et urbains

- La partie Nord de l'agglomération comprise entre la RD 5 et le canal de l'Ourcq jouxte celle de Meaux. Ces terrains, présentant une assez forte pente, supportent une partie de l'hôpital de Meaux, un habitat assez varié (habitat individuel dispersé, lotissement pavillonnaire, habitat collectif) et des vergers et jardins relictuels.
- La partie Nord-est située entre la voie de chemin de fer et la Marne est occupée essentiellement par des activités.

- Une centralité à affirmer

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

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



Source : Google maps

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a réalisé un inventaire floristique dans le cadre de l'atlas de la biodiversité du Département de Seine-et-Marne. Il met à disposition les listes d'espèces végétales par commune sur son site internet.

Le nombre d'espèces référencées sur la commune s'élève à 240 (la liste complète est annexée au présent PLU).

Il est également important de noter que sur le territoire de la commune, 5 espèces recensées (dont 5 après 2000) sont protégées et/ou réglementées dont :

- 1 est protégée au niveau national ou régional,
- 1 est classée en liste rouge,
- 2 sont des espèces déterminantes dans le Bassin parisien (ZNIEFF).

Nombre d'espèces référencées par le CBNBP	Nombre d'espèces protégées / réglementées
240	5

Les espèces protégées/réglementées recensées sur la commune sont présentées dans le tableau suivant :

Espèces protégées / réglementées recensées sur la commune		
Dernière observation	Nom de l'espèce	Protection / réglementation
Après 2000	<i>Anacamptis pyramidalis</i> (L.) Rich., 1817	- Directive Habitats – Faune – Flore (Annexe II) - Règlement CITES (Annexe B)
	<i>Cuscuta europaea</i> L., 1753	- Liste Rouge en ÎdF (VU) - Espèce protégée en ÎdF (Article 1) - Espèce déterminante ZNIEFF en ÎdF
	<i>Ophrys apifera</i> Huds., 1762	- Règlement CITES (Annexe B)
	<i>Potamogeton perfoliatus</i> L., 1753	- Espèce déterminante ZNIEFF en ÎdF
	<i>Viscum album</i> L., 1753	- Espèce pouvant être réglementée (Article 1er)

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

Le recensement réalisé par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) fait état de 502 taxons* terminaux recensés à Villenoy dont 21 Parmi eux, sont des espèces introduites envahissantes.

Statut biologique		Nombre d'espèces
Indigènes		474
Endémiques		0
Endémiques éteintes		0
Globalement éteintes		0
Disparues		0
Introduites dont envahissantes		21
Envahissantes		7
Cryptogènes		4
Domestiques		2
Occasionnelles		1

40 espèces sont menacées sur le territoire dont :

- La Sarcelle d'hiver
- Le Fuligule milouin
- Le Busard des roseaux
- Le Busard cendré
- La Sarcelle d'été



Source : INPN- Sarcelle d'hiver



Source : INPN- Fuligule milouin



Source : Busard des roseaux



Source : Busard cendré

*Le **taxon** est un ensemble d'êtres vivants qui appartient à un même groupe de la classification (espèce, genre, famille, etc.).

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) fait état des espèces protégées et recense 212 taxons indigènes et naturalisés.

En application de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (modifiée par la Directive 97/62/CEE du Conseil du 27 octobre 1997, le Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement et du Conseil du 29 septembre 2003 et la Directive 2006/105/CE du 20 novembre 2006) plusieurs taxons sont protégés :

- L'Orchis pyramidal, Anacamptis en pyramide par le règlement CE N°338/97 modifié par le règlement (UE) N°101/2012 du 6 février 2012 du Conseil du 9 décembre 1996
- Le Gui des feuillus par arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifiée par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974)

3 espèces invasives sont par ailleurs recensées :

- L'Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
- Le Buddleja de David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
- Le Robinier faux-acacia, Carouge



Source : CBNBP- Orchis pyramidal



Source : CBNBP- Gui des feuillus



Source : CBNBP- Érable negundo



Source : CBNBP- Buddleja de David



Source : CBNBP- Robinier faux-acacia,

3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de la Seine-et-Marne a établi par arrêté préfectoral, le classement sonore des infrastructures de transport.

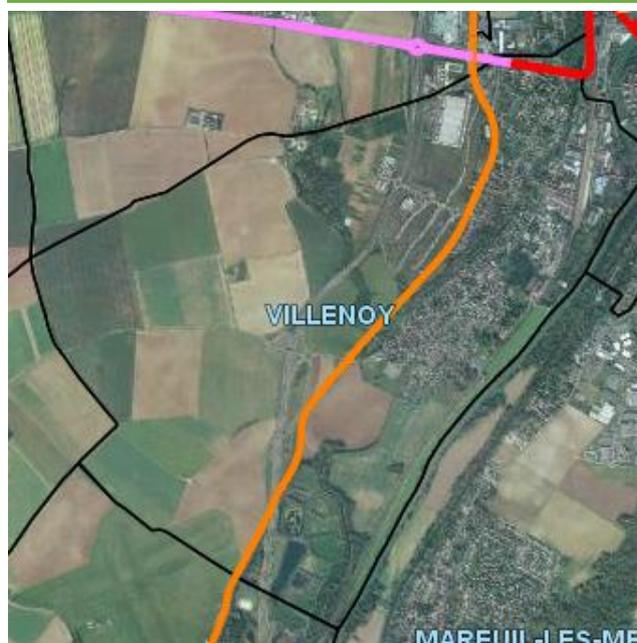
Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier de mai 2008 classe les infrastructures suivantes :

- La D5 en catégorie 4
- La D603 en catégorie 2 sur le tronçon Ouest du territoire et en catégorie 3 sur le tronçon Est

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	d=300m
$76 < L < 81$	2	d=250m
$70 < L < 76$	3	d=100m
$65 < L < 70$	4	d=30m
$60 < L < 65$	5	d=10m

Classement des infrastructures routières



Source : cartelie

3. Les risques et nuisances

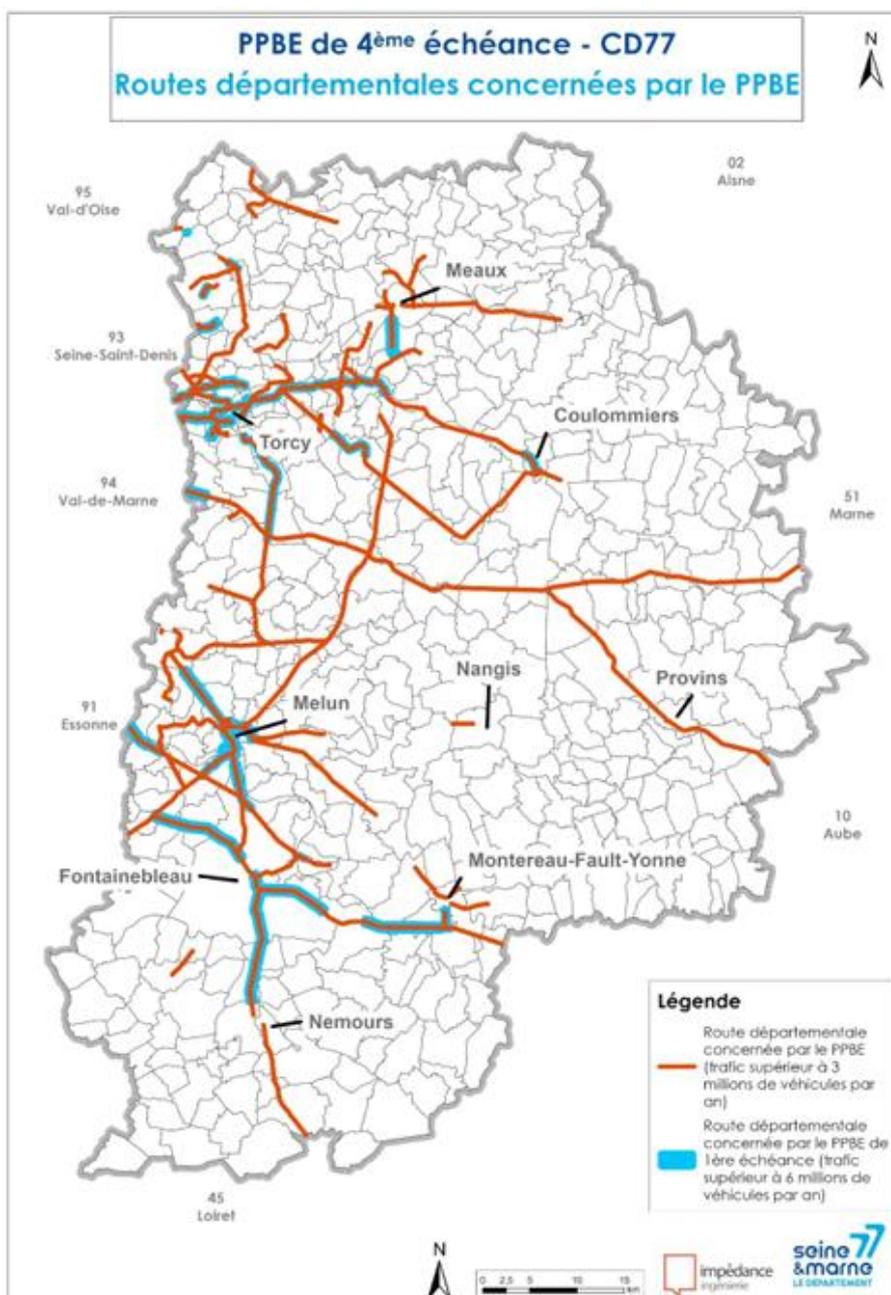
A. Les nuisances sonores

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE)

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est un document stratégique qui a pour but d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer l'environnement sonore, préserver la qualité des endroits remarquables et prévenir toute évolution prévisible du bruit, et ce à l'échelle du territoire.

Le présent document constitue le PPBE de 4^{ème} échéance du Département de Seine-et-Marne datant de juin 2024.

PPBE Seine-et-Marne



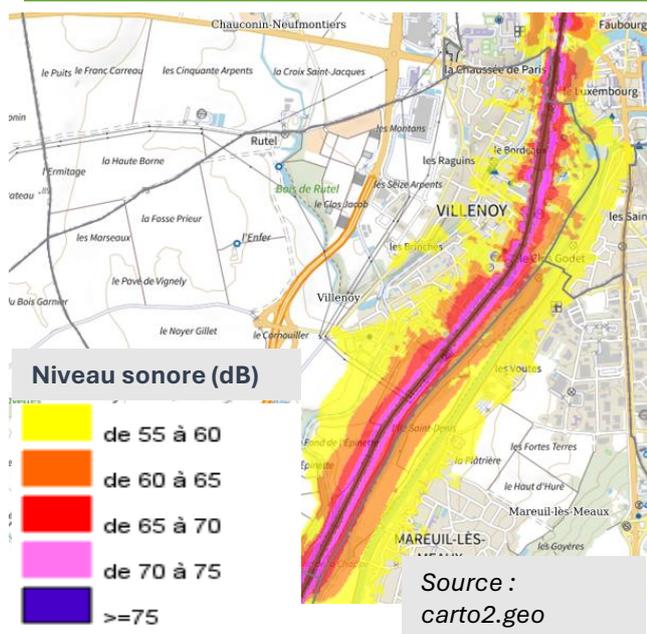
3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Les cartes stratégiques de bruit

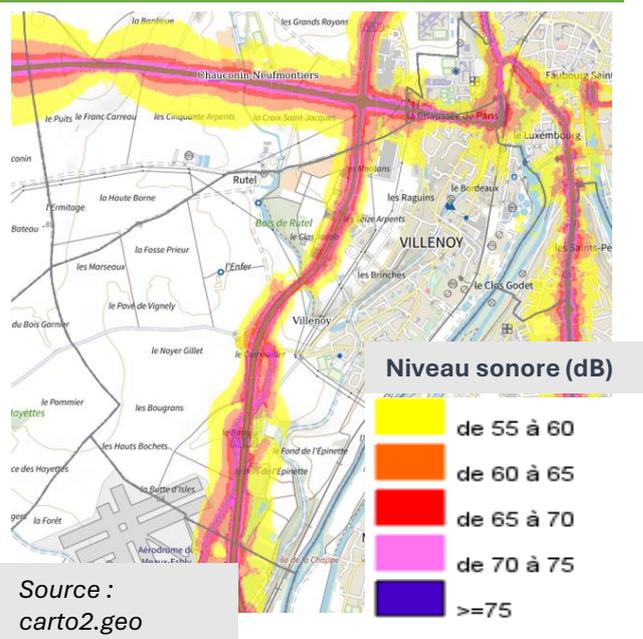
Ces cartes, réalisées à l'échelle du département et approuvées par arrêté préfectoral, présentent les niveaux de bruit liés aux grandes infrastructures ferroviaires, routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules).

Carte stratégique de bruit des infrastructures ferroviaires



Le territoire est concerné par la ligne de chemin de fer de Paris gare de l'Est à Strasbourg traversant le territoire communal.

Carte stratégique de bruit des routes et autoroutes



Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140, de la RN330 et de la RN3. Cependant, ces nuisances sonores impactent l'espace urbain que sur une faible emprise avec un niveau sonore de 55 à 60 dB.

3. Les risques et nuisances

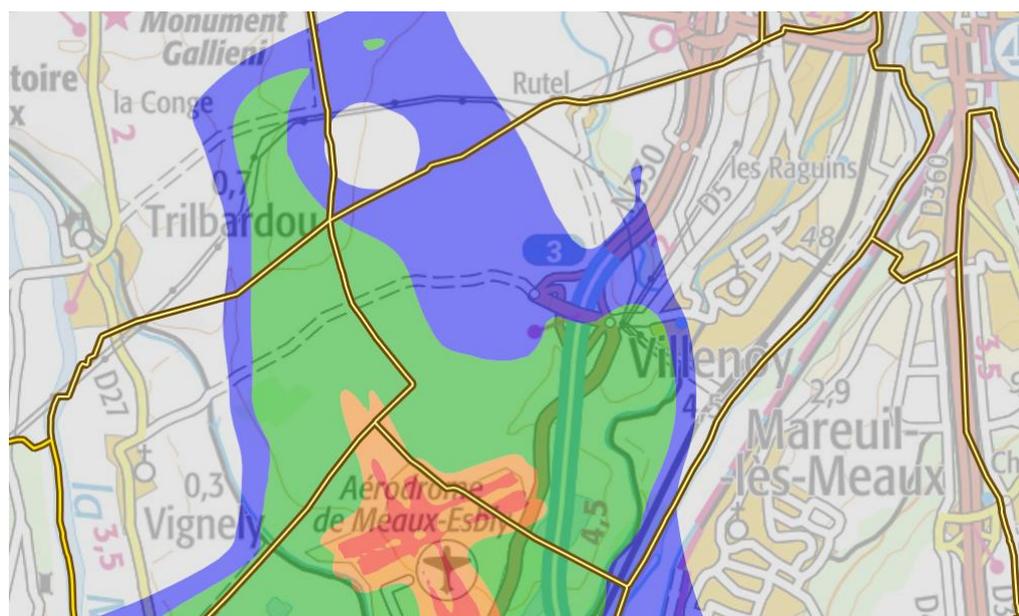
A. Les nuisances sonores

Le Plan d'Exposition au Bruit

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme opposable à toute personne publique ou privée qui régit l'utilisation des sols aux abords d'un aéroport, afin d'éviter l'exposition immédiate ou, à terme de nouvelles populations aux nuisances du bruit d'une part et de préserver l'activité aéronautique d'autre part.

Le PEB de l'aéroport de Meaux-Esbly approuvé en 1991, puis révisé concerne les communes de Chauconin-Neufmontiers, Condé-Sainte-Libiaire, Isles-lès-Villenoy, Lesches, Mareuil-lès-Meaux, Quincy-Voisins, Trilbardou, Vignely, Villenoy, les communautés d'agglomération du Pays de Meaux et Marne et Gondoire et la communauté de communes du Pays créçois.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)



Source : Géoportail

- **Zone A : zone de bruit fort**
où $L_{den} > 70$ ou $IP > 96$
- **Zone B : zone de bruit fort**
où $L_{den} < 70$
et dont la limite extérieure
est comprise entre $L_{den} 65$ et 62
ou zone dont la valeur IP
est comprise entre 96 et 89
- **Zone C : zone de bruit modéré**
comprise entre la limite
extérieure de la zone B
ou $IP = 89$ et une limite
comprise entre $L_{den} 57$ et 55
ou IP entre 84 et 72
- **Zone D : zone de bruit**
comprise entre la limite
extérieure de la zone C
et la limite correspondant à
 $L_{den} 50$

3. Les risques et nuisances

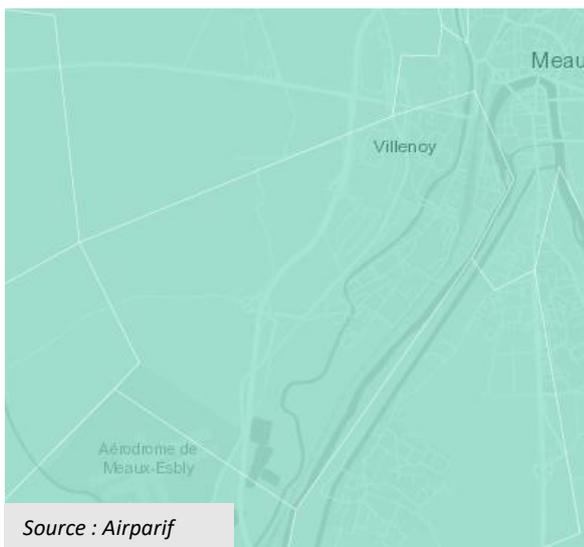
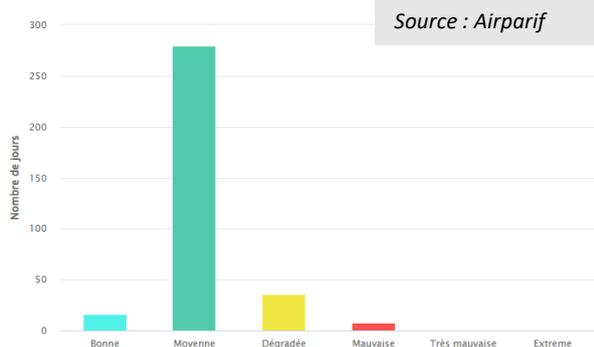
B. La qualité de l'air

La qualité de l'air se mesure par le nouvel indice ATMO, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2021, selon 6 qualificatifs (de bonne à extrêmement mauvaise).



En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy (280 jours de qualité moyenne, pour seulement 8 jours de qualité mauvaise).

Qualité de l'air pour 2024



Les principales causes de pollution de l'air

Les principaux polluants qui existent sont :

- NOx : oxydes d'azote,
- SO2 : dioxyde de soufre,
- COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,
- PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm,
- PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25µm,
- GES : gaz à effet de serre.

Source : Airparif

Les rejets de pollution à Villenoy

Polluants	Nombre d'habitants affectés
Dioxyde d'Azote	4230
PM10	1743
Particules : jours > 50µg/m ³	0
Particules fines	0

3. Les risques et nuisances

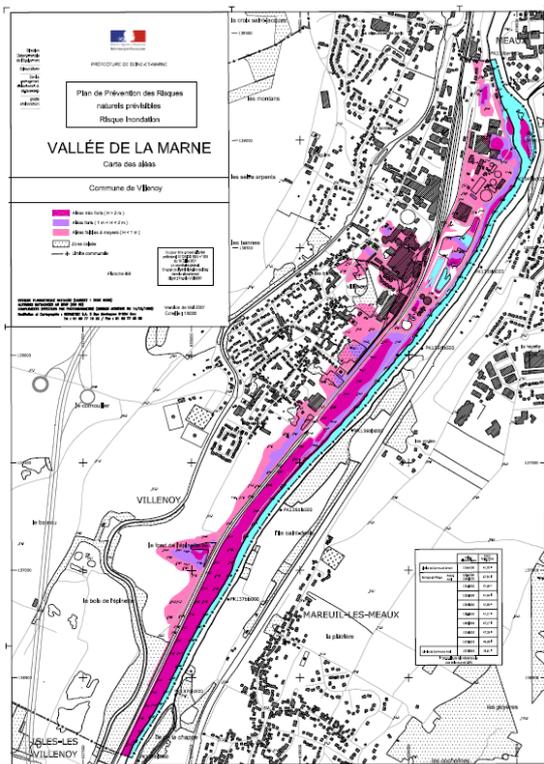
C. Les risques naturels

Le risque inondation par débordement de la Marne

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

Le PPRI

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a pour objet principal de réglementer l'occupation et l'utilisation du sol sur les zones à risque. Élaboré par les préfetures de département en association avec les communes et en concertation avec la population, il délimite les zones exposées aux risques, et réglemente l'occupation et l'utilisation du sol sur ces zones, en fonction de l'aléa et des enjeux. Cinq zones réglementaires permettent d'évaluer le niveau de risque pour la population.



Source : Préfecture de Seine-et-Marne

Le risque inondation par remontée de nappes

La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ru du Rutel. La commune doit prendre en compte ce risque dans les futurs aménagements.



Source : Géorisques

▼ Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare

Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare (Source : MTE/S/DGPR)

▼ Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement

Entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement (source : BDLISA V2/BRGM)

▼ Zones sensibles aux remontées de nappes

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave



3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

Le retrait-gonflement des sols argileux

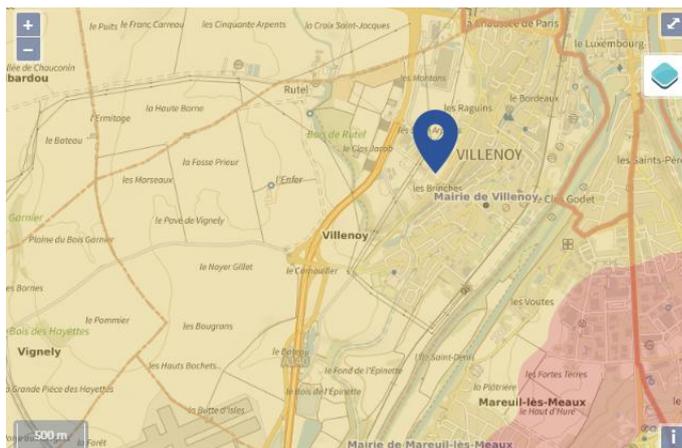
Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration).

Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées.

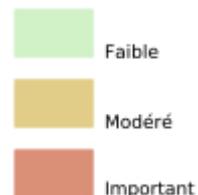
C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

La commune de Villenoy est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, peu exposée au risque de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'intégralité de la commune de Villenoy est située en zone d'aléa moyen.

Cartographie de l'aléa des sols argileux



Source: Géorisques



3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

Les arrêtés de catastrophe naturelle

La commune de Villenoy a été concernée par 7 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1983.

Le tableau ci-dessous en dresse la liste.

La dernière inondation date de 2018.

Tableau des arrêtés de catastrophes naturelles

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
77PREF19990546	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
77PREF20170599	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
77PREF19830705	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
77PREF19830786	30/05/1983	06/06/1983	20/07/1983	26/07/1983
77PREF19930048	30/04/1993	01/05/1993	20/08/1993	03/09/1993
77PREF19950078	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
77PREF20180180	12/06/2018	12/06/2018	23/07/2018	15/08/2018

Source: Géorisques

3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses. Deux canalisations de transport de gaz se trouvent dans le périmètre de la commune de Villenoy.

Les canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte ci-dessous représente les implantations dans la commune.

Cartographie de l'aléa des sols argileux



Source: Commune de Villenoy

3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Les sites et sols pollués

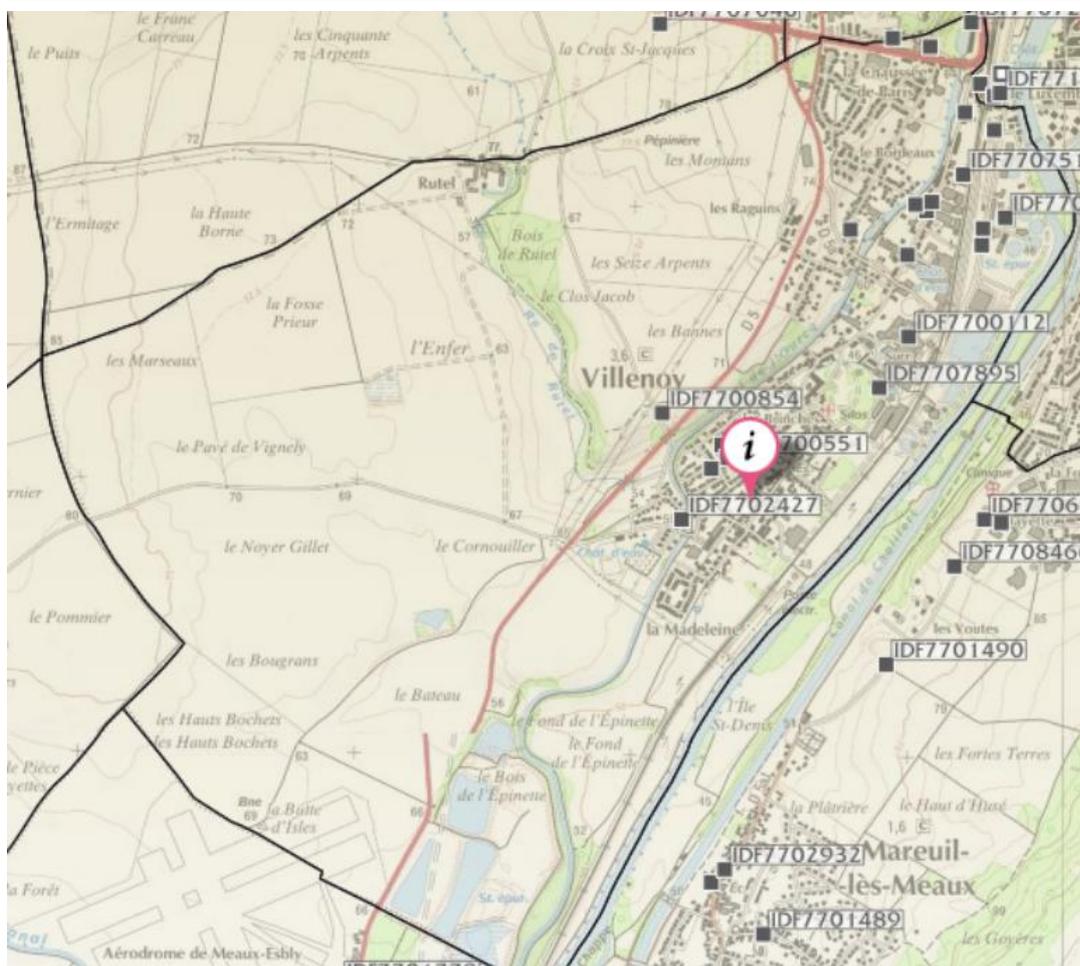
La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non. Sur la commune de Villenoy, il n'y a pas de site recensé à ce jour.

Anciens sites industriels et activités de service

Villenoy détient des sites « Base nationale des Anciens sites industriels et activités de service » BASIAS sur son territoire. Les anciens sites industriels sont au nombre de 32 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte. Sur les 32 sites :

- 6 sites sont encore en activité
- 10 sites dont l'activité est terminée
- 16 sites dont l'activité est inconnue

Localisation des sites BASIAS



3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

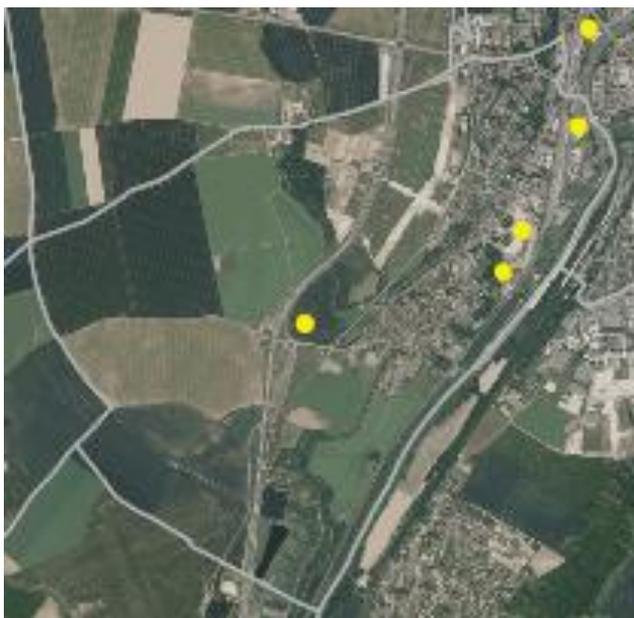
Les risques industriels majeurs

Le risque industriel majeur correspond à un événement accidentel se produisant sur un site industriel et pouvant entraîner des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Cinq établissements sont classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire. Il s'agit de Galanor, Tereos, Grands Moulins de paris et PRD Ilot 4A et PRD Ilot 5.

Aucune de ces installations industrielles n'est classée SEVESO.

Localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



- ICPE soumise à autorisation

Source: Carmen

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^{er} Janvier 2018, le prix était de 2,12 € / m³ pour une facture de 120 m³.

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 m³ par kilomètre de réseau par jour.

Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

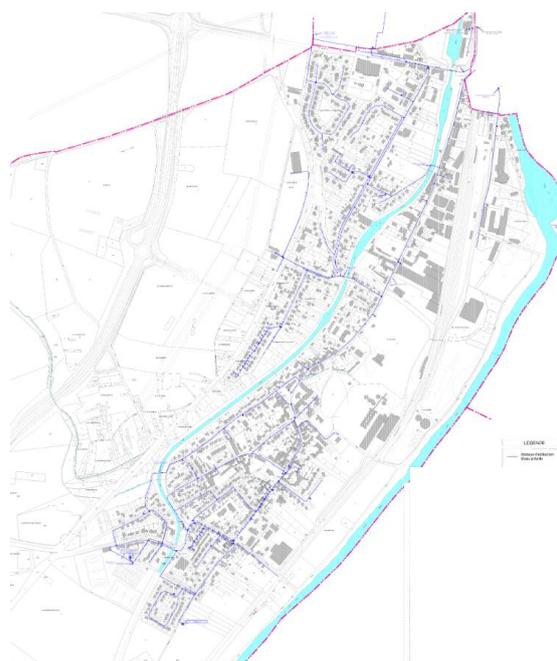
Le service de l'assainissement du contrat ville de Villenoy est délégué à SAUR dans le cadre d'une Délégation de service public. Le contrat, signé à la date du 1 juillet 2015, arrivera à échéance le 30 juin 2025. La commune est raccordée à la station dépuratoire de Meaux de 115 300 EH.

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

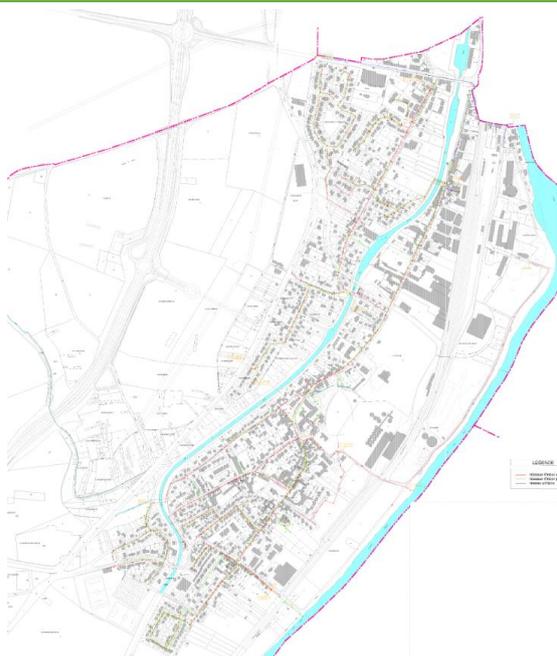
Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales qui dessert la quasi totalité des zones urbanisées. L'exutoire principal est le ru du Rutel qui reprend toute la partie sud-ouest de la ville. Un exutoire aboutit en Marne (rue de la Madelaine).

Plan du réseau d'eau potable



Source: Commune de Villenoy

Plan du réseau d'assainissement



Source: Commune de Villenoy

4. Les réseaux techniques urbains

B. La gestion des déchets

Le SMITOM

La collecte des déchets est assurée par le SMITOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères) du Nord Seine-et-Marne.

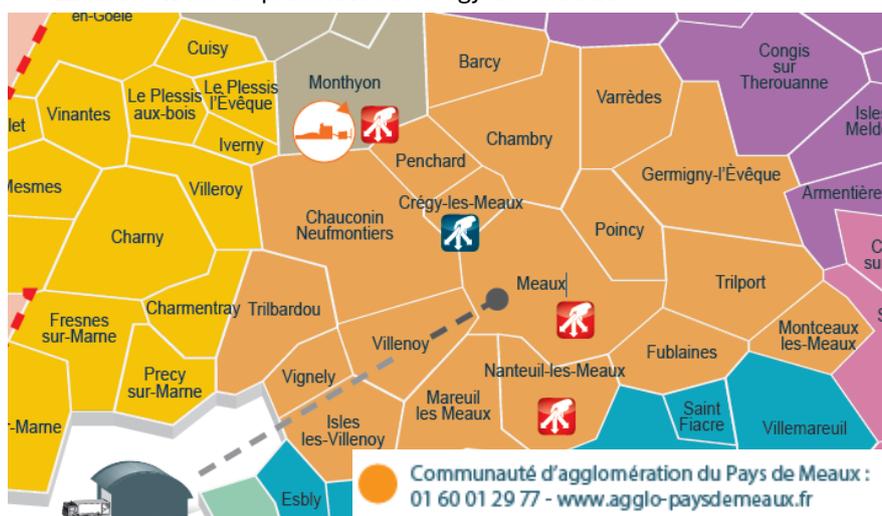
Le SMITOM du Nord Seine-et-Marne a pour compétence le traitement des déchets ménagers de ses 167 communes adhérentes. Il assure le traitement de 407 786 habitants.

Sur la commune de Villenoy le calendrier et les sites de dépôt sont :

- Le bac marron : ramassage : lundi et jeudi (Tout type d'ordures ménagères)
- Le bac bleu ramassage : le mercredi à partir de 5h30

De plus, la commune dispose de :

- 5 bornes à verre
- Rue de Lagny au niveau du stade de football
- A coté du parking de la poste
- Au carrefour de la rue Parmentier et de la rue Sadi Carnot
- Au carrefour de la rue Sadi Carnot et de la rue Marie Curie
- Au centre Brassens, 36 rue Thiers
- La déchetterie de proximité est Crégy-lès-Meaux.



Source: Rapport annuel SMITOM

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Différents objectifs et recommandations sont énumérés :

- Lutter contre les dépôts sauvages, les mauvaises pratiques et les sites illicites ;
- Assurer la transition vers une économie circulaire ; assurer une mobilisation générale pour réduire la production de déchets ;
- Mettre le cap sur le zéro déchet valorisable enfoui ;
- Relever le défi du recyclage matière et organique ;
- Optimiser la valorisation énergétique ;
- Mettre l'économie circulaire au cœur des grands chantiers franciliens ;
- Réduire la nocivité des déchets dangereux ;
- Prévenir et gérer les déchets de situation exceptionnelle.

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

A. Rappel du contexte

Les lois Grenelle

La loi Grenelle I de l'environnement

Promulguée le 3 août 2009, elle dessine les grands enjeux en termes énergétiques pour la France à court et moyen termes notamment en ce qui concerne la réduction des consommations dans les constructions neuves :

- 2012 : bâtiments basse consommation (50kWh/m²/an : chauffage, éclairage, eau chaude sanitaire) ;
- 2020 : bâtiments à énergie positive (consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produiront à partir de sources renouvelables)
- Réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020.

La loi Grenelle II de l'environnement

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle II", a été promulguée le 12 juillet 2010. Ce texte doit permettre de "décliner de manière concrète les orientations du "Grenelle I" qui a déterminé les objectifs du Gouvernement dans le domaine environnemental".

Comportant plus de 100 articles ce texte définit six grands chantiers (bâtiment et urbanisme, transports, énergie et climat, préservation de la biodiversité, protection sanitaire et gestion des déchets, définition d'une « nouvelle gouvernance écologique »).

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifient ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

B. Les potentiels du territoire

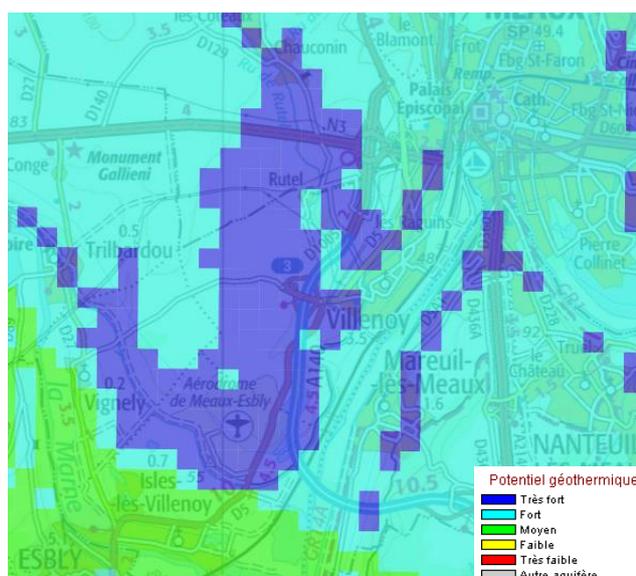
La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la potentielle productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de Villenoy, le potentiel relevé est fort voire très fort.

Concernant les réseaux de chaleur, la commune dispose d'un potentiel de développement inférieur à 1 000 MWh en proximité de Meaux ; d'une zone entre 1 000 et 2 500 MWh en limite de Chauconin-Neufmontiers ; une zone supérieure à 4 000 MWh aux alentours du croisement de la Rue de Lagny, de la Rue Thies et de la Rue de la Madeleine.

Localisation du potentiel géothermique



Source: Géothermie Perspective

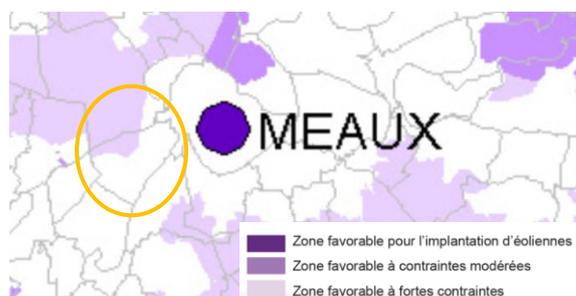
La création de logements innovants et présentant une faible consommation énergétique participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Le potentiel solaire

L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, sont tous suffisamment exposés au sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste suffisante pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Le potentiel éolien

Selon le Schéma Régional de l'Éolien (SRE) réalisé en juillet 2012, qui a été annulé par la suite, Villenoy est une commune majoritairement défavorable au développement de l'éolien. La partie Ouest du territoire est l'unique zone favorable mais dispose néanmoins de contraintes fortes au développement éolien.



Source: Schéma Régional Eolien Ile-de-France

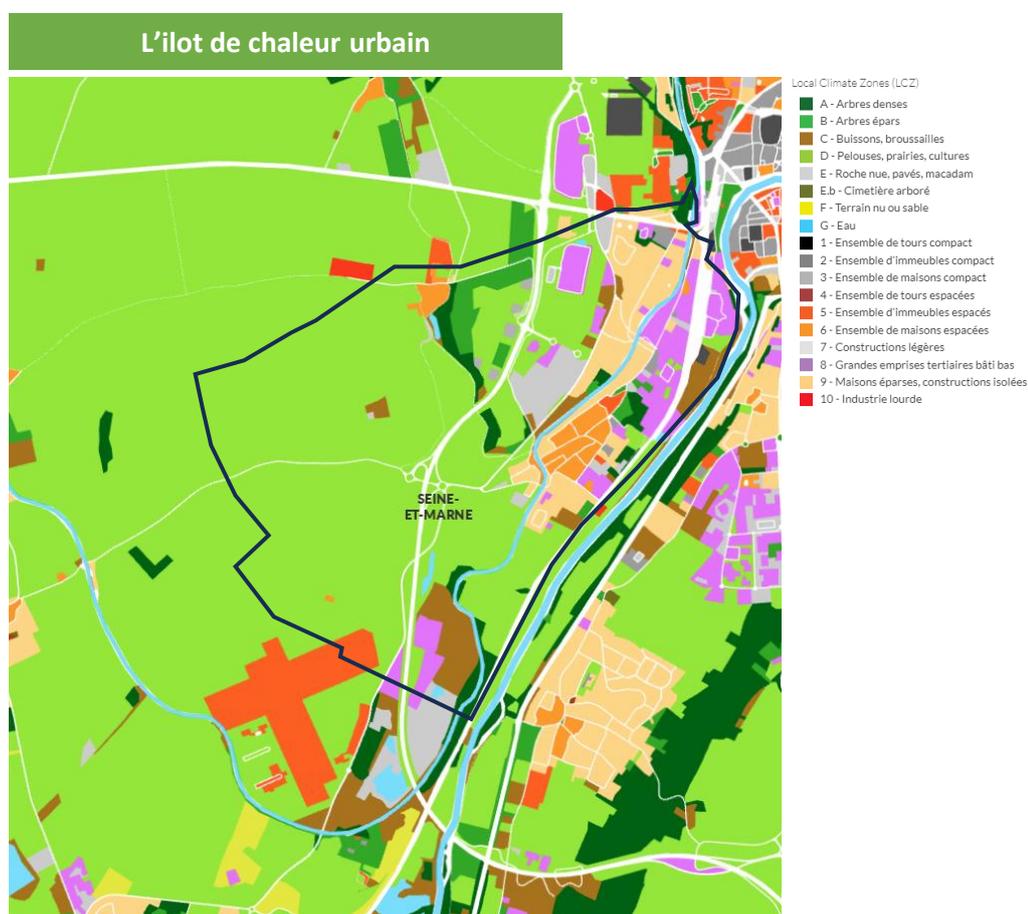
5. Le développement durable et les énergies renouvelables

C. L'îlot de chaleur urbain

La géothermie

Les îlots de chaleur urbains (ICU) désignent des élévations localisées de température, en particulier des températures maximales diurnes et nocturnes, observées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines, ou encore par rapport aux températures moyennes régionales. Au sein d'une même ville, des variations significatives de température peuvent être constatées en fonction de l'occupation des sols (forêts, plans d'eau, banlieues, zones urbaines denses, etc.), de l'albédo, du relief, de l'exposition (versant sud ou nord), ainsi que de la saison et des conditions météorologiques.

La commune de Villenoy bénéficie d'une large couverture végétale tels que les milieux ouverts avec les prairies, les cultures et les pelouses et de la présence de cours d'eau, ce qui limite globalement son exposition aux îlots de chaleur urbains. De plus, les espaces agricoles étant des milieux ouverts, la circulation de l'air est facilitée. Ces espaces peuvent être qualifiés d'éléments favorisant les îlots de fraîcheur, c'est-à-dire que l'occupation du sol non artificialisée ne reflète pas les rayons du soleil et donc n'augmente pas artificiellement la température. Au sein des espaces urbanisés, les maisons individuelles dominent. La faible densité d'habitation permet la circulation de l'air et donc de limiter les effets d'îlot de chaleur.



Source: L'Institut Paris Région

- La Marne, le canal de l'Ourcq et le ru du Rutel participent au cadre de vie de la commune à travers la trame bleue, élément qualitatif favorisant la nature en ville.
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires, notamment aux abords de la ligne ferroviaire Paris gare de l'Est-Strasbourg et aux abords de l'A140 et de la RN330.
- La trame verte est principalement constitué des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, et des boisements au sud du territoire.
- Un potentiel géothermique fort sur le territoire de Villenoy. L'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques.
- Villenoy est soumis au risque d'inondation aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ru du Rutel.

- ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CSP : Catégories Socioprofessionnelles
DCE : Directive Cadre sur l'Eau
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLD : Plan Local de Déplacements
PLH : Programme Local de l'habitat
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PCET : Plan Climat Energie Territorial
PREDAS : Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins
PREDD : Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux
PREDEC : Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers
PREDIF : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France
PREDMA : Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDC : Schéma Départemental des Carrières
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SIG : Système d'Information Géographique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRE : Schéma Régional Eolien
STIF : Syndicat des Transports d'Île-de-France
TCSP : Transports Collectifs en Site Propre
TMD : Transport de Matières Dangereuses
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

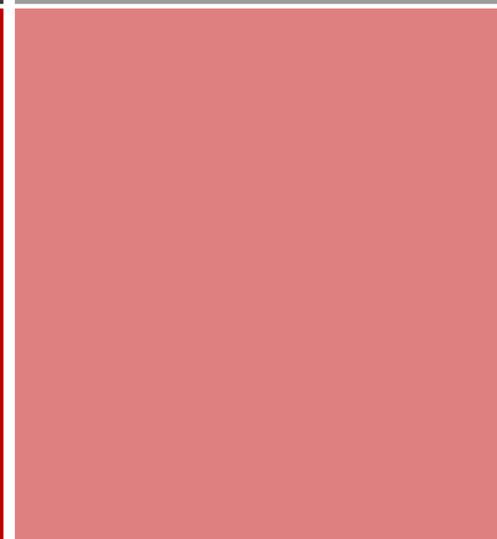
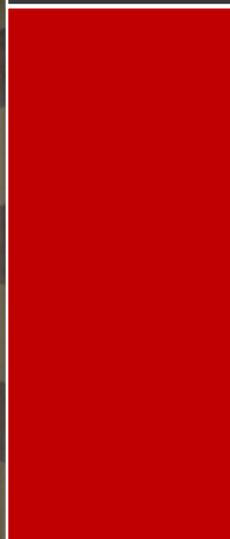


PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2025

2.2

Justifications des choix retenus



Explication des choix retenus pour établir le PLU	P 4
1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU	P 4
2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic	P 5
3. La prise en compte des documents supra communaux	P 15
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	P 29
1. Les objectifs inscrits dans le PADD	P 29
2. La programmation et les projections démographiques	P 30
3. Le développement économique	P 31
Justification des OAP	P 32
1. L'OAP thématique	P 33
2. Les OAP sectorielles	P 34
Justification de la délimitation des zones et du règlement	P 40
1. Motifs de la délimitation des zones	P 40
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU	P 43
3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire	P 45
4. Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU	P 49
Les dispositions graphiques	P 71
1. Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme	P 71
2. Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme	P 72
3. Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	P 73
4. Les linéaires commerciaux	P 74
5. Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme	P 75
6. Les protections environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	P 76
7. La protection environnementale des zones humides	P 77
8. La prévention des risques	P 78
9. La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	P 79
Les indicateurs de suivi	P 80

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du **2 avril 2019**, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

Les objectifs de la révision du PLU ont été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

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

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<p><u>Maîtriser l'évolution urbaine et les caractéristiques des quartiers</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.• Adapter l'urbanisme au contexte urbain en tenant compte notamment de la capacité des équipements publics et des réseaux, de l'offre de stationnement, de transports, de la dimension des rues, de la largeur des trottoirs pour faciliter les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite...• Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources.• Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier :➤ Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;➤ Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation➤ Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune• Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.	<ul style="list-style-type: none">➔ L'enveloppe urbaine de Villenoy a modérément évoluée depuis les années 1960-1970.➔ La commune profite d'une diversité des formes urbaines et des types d'habitat, activités, équipements.➔ Un potentiel foncier moyen à Villenoy avec quelques parcelles à fort potentiel au sein des quartiers.➔ A Villenoy, ce sont en moyenne 65 nouveaux habitants par an qui s'installent dans la commune. Cette croissance a un impact sur les équipements. Aujourd'hui la population s'est stabilisée autour de 5 000 habitants.➔ Les quartiers pavillonnaires constituent la majorité de l'espace urbanisé du territoire. Ils se différencient les uns des autres par la densité du bâti, la taille moyenne des parcelles, la hauteur des constructions et l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait.➔ Le réseau hydrographique existant sur le territoire de Villenoy est composé de la rivière la Marne située en limite Est de la commune, du ru de Rutel orienté quasiment nord-sud jusqu'au niveau du canal de l'Ourcq puis busé sur une grande partie de sa traversée de la ville et du Canal de l'Ourcq parallèle à la Marne.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 1 : VILLENY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Préserver voire développer les trames verte, bleue, noire et brune

- Encourager la diversification des pratiques agricoles
- Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.
- Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation.
- Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT.
- Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.
- Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée.
- Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.
- Conforter les corridors écologiques identifiés.
- Veiller à lutter contre les pollutions lumineuses pour protéger la biodiversité nocturne (la trame noire).
- Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).

- La Marne, le canal de l'Ourcq et le ru de Rutel participent au cadre de vie de la commune à travers la trame bleue, élément qualitatif favorisant la nature en ville.
- La trame verte de Villenoy est principalement constituée des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, et des boisements au sud du territoire.
- Villenoy est soumis au risque d'inondation aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ru de Rutel.
- L'activité agricole occupe 380 hectares sur le territoire.
- Villenoy est un territoire largement occupé par les espaces agricoles, forestiers et naturels (61%) dont 52% d'espaces agricoles.
- Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes A, B et D. La classe A correspond aux zones dont le caractère humide ne présente pas de doute. La classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe D correspond aux zones en eau.
- Le ru de Rutel, le canal de l'Ourcq, la Marne et leurs abords sont identifiés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe B. Il faudra donc en partie vérifier dans ces zones la présence effective ou non d'une zone humide avant de construire.
- Des zones humides ou potentiellement humides de classe A apparaissent ponctuellement sur le territoire, et notamment aux abords de la Marne et du ru de Rutel.
- La commune souhaite reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau.
- La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ru de Rutel. La commune doit prendre en compte ce risque dans les futurs aménagements.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 1 : VILLENROY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Préserver voire développer les trames verte, bleue, noire et brune

- **Envisager la création d'une zone naturelle** sur le site TERZEO.
- **Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées** (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...)
- **Entretien des milieux naturels** par une gestion adaptée et éco-responsable.
- **Identifier les sujets végétaux à protéger** notamment les arbres remarquables.
- **Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq** (fauchage tardif, accès,...).

- Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) fait état des espèces protégées et recense 212 taxons indigènes et naturalisés à Villenoy.
- La trame verte et bleue vise à maintenir et à relier les territoires entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.
- Le canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer ont structuré le développement de la commune. Le canal de l'Ourcq d'abord limite, est devenu une coupure au sein du tissu urbain. Il est franchissable en trois points. C'est aussi un élément remarquable du patrimoine communal : c'est un support de promenade qu'il est important de préserver.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 1 : VILLENROY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Lutter contre le réchauffement climatique en multipliant les modes d'intervention

- Favoriser la **réhabilitation** énergétique et thermique des bâtiments.
- Faciliter la mise en œuvre et le développement des **énergies renouvelables** (géothermie, panneaux solaires, biomasse, ...).
- Engager des **projets d'aménagement plus vertueux**, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social.

- Un potentiel géothermique fort sur le territoire de Villenoy. L'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques.
- Les entreprises de la rue Aristide Briand nécessitent une requalification, à l'image de la réhabilitation/rénovation de l'union commerciale et l'ouverture de nouveaux commerces.
- A Villenoy, 75 % des logements construits après 1971 dont 50 % après 1991. Une part importante des logements présentent ainsi un déficit énergétique (isolation thermique, phonique, etc.).

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENROY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<p><u>Valoriser le patrimoine bâti et naturel existant, caractéristiques de l'identité villenoienne</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat.• Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales.• Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.• Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.• Préserver les vues remarquables notamment sur le grand paysage.	<ul style="list-style-type: none">→ Villenoy profite d'un patrimoine historique local, bâti qui présente un intérêt fort marqué par quelques éléments emblématiques (canal de l'Ourcq, abri conique, et par un tissu de cœur de bourg traditionnel).→ Le territoire dispose d'un élément bâti remarquable inscrit au titre des monuments historiques : l'abri conique de Villenoy. Cette inscription a été actée par arrêté du 14 novembre 2023. Ce monument a par ailleurs reçu le label « Patrimoine d'intérêt régional » en novembre 2021.→ La centralité de la commune de Villenoy est à affirmer, le centre ville regroupe commerces, équipements publics, habitat individuel, collectif, traditionnel et social. La partie Ouest du site de la sucrerie a été réaménagée par des logements et de nombreux équipements administratifs, sociaux et culturels. Il est important que les aménagements à venir soient en harmonie avec ceux déjà présents.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 1 : VILLENROY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Développer les espaces de loisirs et de détente pour le bien-être des habitants de tous âges

- **Constituer l'arc vert** qui a vocation à être à la fois **un lien vert traversant la commune** mais aussi **un lieu commun pour tous les habitants**, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.
- **Développer les sites de loisirs** de type aires de jeux dédiées aux enfants.
- **Aménager les bords de Marne** pour favoriser et encourager les loisirs de type promenade.
- **Favoriser les liens intergénérationnels** grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée.
- **Permettre le développement de l'offre en loisirs** pour les seniors.
- **Mettre en place des jardins partagés** sur le territoire communal.

- La commune a un projet de nouveau pôle d'équipements (salle polyvalente, salle association, microcrèche, école maternelle, centre de loisirs).
- Les bords de Marne ne sont pas aménagés, mais pourraient cependant faire l'objet d'un aménagement dans un objectif de développement des circulations douces et de valorisation de la trame bleue communale. Par ailleurs, des connexions et liaisons pourraient être envisagées vers le pôle d'équipement et la polarité du centre-ville.
- Un potentiel important de circulations douces aux abords de la Marne et du canal de l'Ourcq
- la véloroute nationale V52 « Le Paris-Strasbourg » passe sur le territoire communal.
- La commune est aussi traversée par différents chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 2 : VILLENROY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.

Répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de réseaux techniques liés

- **Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions** dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.
- **Poursuivre les efforts entrepris par la commune pour atteindre 25% de logements sociaux locatifs (LLS)** notamment dans le cadre des nouveaux programmes de logements.
- **Favoriser la mixité sociale** au sein des résidences.
- **Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle** pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.
- **Poursuivre l'enfouissement des réseaux.**
- **Maintenir la qualité du service en matière de numérique** (fibre optique...).

- Un parc de logements multiplié par 2,5 entre 1990 et 2021 à Villenoy.
- Un taux de logements vacants bas (7,5%) et considéré comme incompressible au sein de la commune.
- À Villenoy, le nombre total de logements locatifs sociaux en 2024 selon les chiffres retenus par la préfecture est de 519 logements
- Environ 22,1% de logements sociaux en 2024 à Villenoy, dont 42 % sont gérés par Pays de Maux Habitat. Un taux en-deçà des 25% de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU. .
- A l'échelle communale, plus de la moitié des résidences principales sont occupées par des propriétaires.
- Près de 50% de logements de 4 pièces ou plus. L'enjeu est de favoriser le parcours résidentiel en poursuivant la diversification de l'offre en logements.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 2 : VILLENNOY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.

Maintenir et développer l'offre en équipements, commerces et services

- Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants.
- Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.
- Développer des aires de jeux pour enfants.
- Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.
- Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville.
- Développer le circuit court commercial
- Promouvoir une ville inclusive, notamment pour les seniors et les personnes en situation de handicap.
- Améliorer l'offre de soins des habitants :
 - Favoriser l'implantation de médecins ;
 - Conforter le pôle médical existant
- Mettre en œuvre le projet d'extension du cimetière.

- ➔ Un bon niveau d'équipements sur le territoire. Un manque d'équipements médicaux. Une offre qui devra être adaptée aux besoins de la population.
- ➔ La commune de Villenoy, dispose d'une faible offre de commerces de proximité. Aussi, la redynamisation du centre-ville par le maintien et le développement de nouveaux commerces de proximité est un enjeu majeur pour le territoire.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 2 : VILLENROY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.

Faire de Villenoy une ville accessible, chaleureuse et bienveillante

- **Maintenir l'offre de transports en commun** entre Villenoy et la gare de Meaux.
- **Rendre l'accès à la gare de Meaux accessible** aux personnes à mobilité réduite.
- **Soutenir l'amélioration des dessertes de transport vers les pôles d'attractivité (Marne-la-Vallée et Roissy).**
- **Adapter le niveau de service de transport** (offre de bus, navettes internes) **pour répondre aux besoins des personnes âgées** (cours alimentaires, accès aux services, loisirs...).
- **Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés,** créer des points d'attache pour les vélos.
- **Prioriser le développement d'espaces publics respectueux de tous les modes de déplacement** par différentes mesures (zones partagées, voie à sens unique, politique de stationnement, ...).

- Une bonne desserte routière du territoire (RD 5, RD 603, A4, etc.). Cependant, la desserte interne est limitée et peu lisible.
- Plusieurs entrées de ville permettent l'accès au territoire communal dont 5 principales. Parmi elles, quatre se raccrochent à la D603 (Rue des Raguins, Rue Sadi-Carnot, Rue de la Chaussée de Paris, Rue Aristide Briand).
- Villenoy profite d'une bonne desserte de transports en commun avec notamment la proximité avec la gare de Meaux.
- La commune profite d'un potentiel important de circulations douces aux abords de la Marne et du canal de l'Ourcq.
- La sécurisation des axes routiers constitue un enjeu majeur pour la commune de Villenoy (notamment le carrefour du centre, du Parc et des rues Lagny-Thiers). Ainsi, depuis septembre 2017, le centre-ville est désormais limité à 30 km/h afin d'abaisser la vitesse dans cette zone partagée entre les piétons, les vélos, les deux roues, les bus et les voitures. La ville a par ailleurs installé un radar pédagogique pour réduire la zone accidentogène sur ces axes très empruntés.
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires sont présentes, notamment aux abords de la ligne ferroviaire Paris gare de l'Est-Strasbourg et aux abords de l'A140 et de la RN330.
- Depuis 2017, tous les parkings de la ville (Mairie, centre et rues Aristide Briand, Carnot et Orgemont) ont le même temps de stationnement limité (deux heures).
- La réalisation du projet du nouveau pôle d'équipements avec la nouvelle école va s'accompagner de la création de nouvelles places de stationnement et de cheminements sécurisés.

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les orientations du PADD

Enseignements et enjeux du diagnostic

AXE 2 : VILLENNOY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.

Permettre de développer les activités économiques existantes tout en favorisant le circuit court

- **Maintenir les activités économiques existantes.**
- **Développer les activités économiques au sein des ZAE** tout en limitant la consommation des espaces.
- **Encadrer et limiter le développement des activités engendrant des nuisances** pour la population et l'environnement.
- **Encourager les créations d'entreprises et favoriser les entreprises créatrices d'emploi local** et qui mobilisent peu les transports routiers.
- **Promouvoir le développement de l'économie sociale et solidaire** sur le territoire.
- **Favoriser les synergies économiques sur le territoire** en permettant des complémentarités entre les activités.
- **Développer les entreprises** qui utilisent et renforcent les circuits courts.
- **Développer l'hébergement hôtelier touristique** tout en encadrant les pratiques induites par les applications internet.
- **Favoriser les activités professionnelles** à domicile.
- **Inciter l'implantation d'une auberge-restaurant** dans des anciennes demeures ayant des caractéristiques bâties remarquables.
- **Encourager l'économie résidentielle au service de la population** : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.
- **Favoriser les entreprises et le développement de l'élevage non-intensif** qui peut être intégré aux circuits courts via notamment la cuisine centrale.

- L'indicateur de concentration d'emplois* (43,3) indique qu'il existe environ 4 emplois pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur, en deçà des chiffres de la Seine-et-Marne (73,9) et de l'Île-de-France (105,3) permet d'affirmer un profil plutôt résidentiel de la commune.
- La commune dispose de sites économiques parfois dégradés (notamment aux abords de la rue Aristide Briand). Ces sites nécessitent une requalification notamment en matière de désimperméabilisation.
- Les secteurs d'activité économique de Villenoy n'ont pas vocation à évoluer de manière significative dans les années à venir. Cependant, dans certains cas particuliers, des évolutions restent envisageables et la superficie des emprises pourraient permettre la densification. Aussi le potentiel de ces espaces est considéré comme faible à moyen.
- Depuis 2021, selon le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA, à Villenoy, la consommation de ces espaces a été de 8 ha pour le développement de l'activité économique, correspondant à la finalisation du Parc d'Activités du Pays de Meaux (P.A.P.M).
- La zone du Parc d'activités du Pays de Meaux, gérée par la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (d'une surface de 79 hectares) a une vocation commerciale et logistique. Au total ce sont près de 4 000 emplois que le parc d'activités devrait accueillir, avec un millier rien que sur le centre commercial.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Villenoy doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant, de densification des espaces urbanisés notamment à proximité des gares et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Zoom de la carte de destination des sols du SDRIF 2013



Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare

Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les continuités

-  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF

Orientation du document

Les espaces urbanisés – densité des espaces d'habitat

Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% des espaces d'habitat du SDRIF, le PLU doit rendre possible la réalisation d'un peu plus de 275 logements au sein des secteurs d'habitat à horizon 2030 pour atteindre au total :

- 2 106 logements
- Une densité des espaces d'habitat de 27,7 logements par hectare

En 2013, le territoire comptait environ 1 831 logements sur une superficie des espaces d'habitat totale de 75.9 ha, soit environ 24,1 logements par hectare (source référentiel territorial ; IPR). Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% des espaces d'habitat, la commune doit atteindre une densité des espaces d'habitat de 27.7 logements par hectare d'ici 2030 soit une production totale de 275 logements.

En 2021, le dernier recensement INSEE indique un parc total de logements de 2 337 unités soit 506 nouveaux logements. La densité des espaces d'habitat est de 30,8 logements par hectare. **Les objectifs de densification des espaces d'habitat ont été atteints.**

Par ailleurs est inscrite dans le PADD une orientation visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés :

AXE 1 : Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain

- Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.

Conformément aux objectifs du SDRIF, la traduction réglementaire est la création de 3 sites en densification de l'urbanisation principalement à destination de logements encadrés par une zone UP et une OAP sectorielle pour chacun de ces secteurs.

Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :

Anticiper les enjeux de la loi Climat et Résilience et s'inscrire pleinement dans une trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles : à Villenoy, aucune consommation de ces espaces est prévue.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD																										
Les espaces urbanisés – densité humaine																											
15% de la densité humaine du SDRIF	<p>Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% de la densité humaine du SDRIF par rapport à 2012 (46,4), l'objectif est d'atteindre 53,4 habitants + emplois par hectare urbanisé à horizon 2030. Cela correspond à une augmentation d'environ 915 habitants + emplois.</p> <p>La densité humaine du territoire (habitants + emplois par hectare d'espace urbanisé) en 2021 est estimée à 53,6 habitants + emplois par hectare.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #e0e0e0;">Villenoy</th> <th style="background-color: #e0e0e0;">2013</th> <th style="background-color: #e0e0e0;">2021</th> <th style="background-color: #e0e0e0;">2025</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre d'emplois (INSEE)</td> <td>985</td> <td>1 079</td> <td>1 079</td> </tr> <tr> <td>Population (INSEE)</td> <td>4 329</td> <td>5 019</td> <td>5 390</td> </tr> <tr> <td>Total population + emplois</td> <td>5 314</td> <td>6 098</td> <td>6 469</td> </tr> <tr> <td>Superficie des espaces urbanisés au sens strict (référentiel SDRIF)</td> <td>113,6</td> <td>113,6 (2013)</td> <td>113,6 (2013)</td> </tr> <tr> <td>Densité humaine</td> <td>46,4</td> <td>53,6</td> <td>57</td> </tr> </tbody> </table> <p>En 2021, le chiffre a augmenté d'environ 784 habitants + emplois par rapport à 2013.</p> <p>L'augmentation du nombre de logements est de 161 unités depuis 2021 (source SITADEL).</p> <p>Ces calculs permettent de mettre en avant le fait que l'objectif de densification de 15% de a été atteint. Les différents sites de projet du PLU en densification de l'urbanisation vont permettre de maintenir voire augmenter cette densité à l'horizon 2030 en fonction du niveau de desserrement des ménages.</p> <p>En 2024, la densité humaine est estimée à 53,6 habitants + emplois par ha. La commune a mis en place dans le PLU révisé des outils pour permettre la densification de ses espaces urbains sur des sites stratégiques ainsi que la requalification de certaines activités économiques. Le PLU révisé permet donc de répondre aux objectifs du SDRIF en matière de densité humaine.</p>			Villenoy	2013	2021	2025	Nombre d'emplois (INSEE)	985	1 079	1 079	Population (INSEE)	4 329	5 019	5 390	Total population + emplois	5 314	6 098	6 469	Superficie des espaces urbanisés au sens strict (référentiel SDRIF)	113,6	113,6 (2013)	113,6 (2013)	Densité humaine	46,4	53,6	57
Villenoy	2013	2021	2025																								
Nombre d'emplois (INSEE)	985	1 079	1 079																								
Population (INSEE)	4 329	5 019	5 390																								
Total population + emplois	5 314	6 098	6 469																								
Superficie des espaces urbanisés au sens strict (référentiel SDRIF)	113,6	113,6 (2013)	113,6 (2013)																								
Densité humaine	46,4	53,6	57																								

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF

Orientation du document	Prise en compte dans le PADD
Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs	
<p>Les espaces naturels identifiés dans le SDRIF à préserver et à valoriser :</p> <p><u>Les continuités :</u></p> <p>En outre, le SDRIF distingue une continuité écologique à préserver et valoriser : le long de La Marne.</p> <p><u>Les espaces agricoles :</u></p> <p>Les espaces agricoles à protéger représentent une grande partie du territoire de Villenoy sur toute la partie sud.</p> <p><u>Le front urbain d'intérêt général :</u></p> <p>Ce front urbain sépare la commune entre les espaces urbanisés et ceux agricoles.</p>	<p>Le PLU prend en compte l'objectif général porté par le SDRIF en matière d'environnement. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune en confortant sa trame verte, bleu et brune. Il vise son développement à une échelle locale en développant la place de la nature en ville et les espaces supports de biodiversité.</p> <p>Par ailleurs sont inscrites dans le PADD des orientations en ce sens :</p> <p>AXE 1 : Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).• Encourager la diversification des pratiques agricoles <p>Le dispositif réglementaire protège voire développe ces espaces :</p> <p>Il n'y aura pas d'urbanisation au delà du front urbain identifié. Les espaces agricoles sont préservés et confortés dans leur vocation. Une règle de 10m de retrait par rapport aux cours d'eau et au canal de l'Ourcq a été mise en place. Des zones Nzh et Azh ont été créées pour protéger les zones humides avérées.</p> <p>Le PLU prend donc en compte le SDRIF sur la protection et la valorisation des espaces naturels.</p>

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

En mars 2022, la région Île-de-France a lancé la révision de son schéma directeur environnemental qui **déterminera l'aménagement du territoire d'ici 2040**. Le SDRIFE a été voté par la Région le 11 septembre 2024.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il est le **document de référence pour la planification stratégique** de façon à encadrer le développement urbain, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région.

Le SDRIF-E est composé :

- d'un **projet d'aménagement régional**,
- **d'orientations réglementaires**
- d'une **évaluation environnementale**.

Différents plans sont compatibles avec les dispositions du SDRIF-E :

- Le plan des mobilités d'Île-de-France
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
- Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement
- Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu ou les cartes communales

Le SDRIF-E propose un nouvel équilibre axé autour de 144 communes et groupes de communes identifiés comme polarités autour desquels se renforceront les bassins de vie des Franciliens. L'objectif de ces polarités est de permettre de structurer un territoire ZAN (zéro artificialisation nette), ZEN (zéro émission nette) en plaçant la circularité au cœur du modèle économique francilien.

A la date d'approbation du SDRIF-E, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés doit progresser en moyenne de 13% à l'horizon 2040**. L'objectif est porté à 15% dans les communes dotées d'une gare ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural et à 17% dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.

Le PLU révisé permet de sanctuariser l'armature verte et d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional.

La commune dispose d'un site d'activité d'intérêt régional à sanctuariser : le PAPM. La vocation de ce secteur d'activités est confortée dans le PLU révisé.

De plus, la préservation de l'espace agricole communal apparaît comme essentielle. De fait, l'urbanisation est notamment limitée à la limite du front vert d'intérêt régional.

Concernant la nature à l'échelle communale, les principaux enjeux sont de conforter les unités paysagères. La nature en ville est préservée voire développée en favorisant notamment la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau, la préservation des espaces de jardin...

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020. Ce document est actuellement en cours de révision.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Concernant le stationnement vélo, le PLU révisé est compatible avec le PDUIF.

Prescriptions du PDUIF	La prise en compte dans le PLU
Le stationnement vélo	
<p>Pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces 1,5 m² par logement dans les autres cas Superficie minimale de 3 m²</p> <p>Pour les bureaux : 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher</p> <p>Pour les activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics : Une place pour 10 employés</p> <p>Pour les établissements scolaires : Une place pour 8 à 12 élèves</p> <p><u>Toutefois, il est recommandé d'adapter l'offre :</u> Écoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants</p>	<p>Stationnement des vélos dans les constructions à usage d'habitation collective :</p> <ul style="list-style-type: none">• 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales,• 1,5 m² par logement dans les autres cas.• Un minimum de 3 m² par opération sera exigé. <p>Stationnement des vélos pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de plancher : 1 place pour 10 employés.</p> <p>Stationnement des vélos pour les constructions à usage d'activité de plus de 500 m² de plancher : 1 place pour 10 employés.</p> <p>Stationnement des vélos pour les équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 place de stationnement vélo pour 12 élèves pour les maternelles et primaires• 1 place de stationnement vélo pour 5 élèves pour les collèges lycées et établissements d'enseignement supérieur.• Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

Concernant le stationnement véhicules motorisés, le PLU révisé a modifié les règles du PLU actuel. Les normes du PLU actuel ne suivent pas toujours les recommandations du PDUIF, néanmoins, elles sont nécessaires pour répondre à certains besoins identifiés. Actuellement, la commune observe une carence généralisée en place de stationnement. Il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir désengorger la voie publique. Les nouveaux projets de logements à venir, notamment la densification du pôle gare, engendreront une augmentation conséquente des ménages de type couples avec enfant(s), le temps de concertation avec les habitants dans le cadre de la révision du PLU a permis également de faire remonter cette demande.

Les normes de stationnement pour les différentes destinations sont fixées chaque règlement de zone en fonction des besoins identifiés et des sous-destinations autorisées.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles générales pour la destination habitation :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
<p><u>À moins de 500 mètres d'une gare :</u> Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36). De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social.</p> <p><u>À plus de 500 mètres d'une gare :</u></p> <p>Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 2,3 voitures par ménage [soit $(1\ 170 + (690 \times 2,2) / 2\ 133)$].</p> <p>La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Villenoy est d'environ 2 places par logement (soit $1,26 \times 1,5$).</p>	<p><u>Zone UA :</u></p> <p><u>Pour les constructions de 1 logement :</u> 1 place par logement minimum</p> <p><u>Pour les constructions de 2 logements ou plus :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 1 place par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 45 m²• 2 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 45 m²• Des places supplémentaires représentant un minimum de 30% du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles générales pour la destination habitation :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
<p><u>À moins de 500 mètres d'une gare :</u> Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36). De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social.</p> <p><u>À plus de 500 mètres d'une gare :</u></p> <p>Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 2,47 voitures par ménage [soit $(1\ 170 + (1\ 859 \cdot 2,2)) / 2\ 133$].</p> <p>La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Villenoy est donc de 3,7 place par logement (soit $2,47 \cdot 1,5$).</p>	<p><u>Zone UB :</u></p> <p><u>Pour les constructions de 1 logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 2 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130 m²• 3 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130 m² <p><u>Pour les constructions de logements ou plus :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 1 place par logement minimum pour les logements de type studio/ T1• 2 places par logement minimum pour les logements de type T2 et T3• 3 places par logement minimum pour les logements de type T4 et plus• Des places supplémentaires représentant un minimum de 30% du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles générales pour la destination habitation :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
<p><u>À moins de 500 mètres d'une gare :</u> Il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (Code de l'urbanisme, article L151-36). De plus, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement social.</p> <p><u>À plus de 500 mètres d'une gare :</u></p> <p>Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 2,47 voitures par ménage [soit $(1\ 170 + (1\ 859 \cdot 2,2)) / 2\ 133$].</p> <p>La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Villenoy est donc de 3,7 place par logement (soit $2,47 \cdot 1,5$).</p>	<p><u>Zone UC, UZ et UP :</u></p> <p><u>Pour les constructions de 1 logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 2 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130 m²• 3 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130 m² <p><u>Pour les constructions de logements ou plus :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 1 place par logement minimum pour les logements de type studio/ T1• 2 places par logement minimum pour les logements de type T2 et T3• 4 places par logement minimum pour les logements de type T4 et plus• Des places supplémentaires représentant un minimum de 30% du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservés aux visiteurs <p><u>Zone UE :</u> il n'est pas fixé de règle.</p>

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDUIF

- Les règles générales pour la destination bureaux :

Prescriptions du PDUIF	Prise en compte dans le PLU
Le stationnement véhicule	
<p><u>A moins de 500 mètres d'une station de transport,</u> il ne pourra être exigé la construction de plus de 1 place pour 55m² de surface de plancher.</p> <p><u>A plus de 500 mètres d'une station de transport,</u> il ne pourra être exigé la construction de plus de 1 place pour 45m² de surface de plancher.</p>	<p>Pour les zones où les constructions à destination de bureaux sont autorisées :</p> <p><u>Prescription du PDUIF à moins de 500 mètres d'une gare :</u></p> <p>il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Recommandation du PDUIF à plus de 500 mètres d'une gare :</u></p> <p>il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.</p>

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

- Les objectifs du SRHH :

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022.

Ce document fixe un objectif de production de logements à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Le SRHH ne se substitue pas aux PLH et au PMHH qui devront répartir les objectifs de construction à l'échelle communale et à celle des quartiers, sur la base d'une évaluation fine des besoins locaux et des capacités à faire.

Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
Ile-de-France	70 000
Seine-et-Marne	7 459
CA Pays de Meaux	650

Il fixe aussi des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle intercommunale et des établissements publics territoriaux. Les territoires sont encouragés à s'inscrire dans la trajectoire de la cible préférentielle définie par le SRHH pour contribuer à l'effort régional de réponse aux besoins et de résorption du mallogement :

Échelle	Objectifs de production
CA Pays de Meaux	428

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

• La prise en compte dans le PLU :

Le PADD prend en compte les objectifs de production de logements par les orientations suivantes :

- Poursuivre les efforts entrepris par la commune pour atteindre 25% de logements sociaux locatifs (LLS) notamment dans le cadre des nouveaux programmes de logements.
- Favoriser la mixité sociale au sein des résidences.
- Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.
- Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

Le dispositif réglementaire traduit les orientations du PADD par plusieurs outils :

1. **En matière de production de logements**, plusieurs secteurs permettront de constituer une nouvelle offre en logements et de diversifier le parc de logements actuel.

Des sites stratégiques ont notamment été identifiés pour du renouvellement urbain et participer ainsi à l'effort de production de logements :

- **29 – 41 rue Aristide Briand** : le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à la fois à développer une nouvelle offre en logement avec de l'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une hauteur de R+1+C max tout en préservant les jardins de fond de parcelle existants. Les jardins privatifs en fond de parcelle permettent de constituer des zones tampons entre les nouveaux logements et les axes de transport existants ou futurs. Cette OAP souhaite aussi favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune avec un projet de résidence intergénérationnelle d'une hauteur de R+3 max.
- **34 - 42 rue Aristide Briand** : le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat collectif (environ 45 logements) type R+2+C maximum.
- **Rue de l'Arquebuse** : le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à créer une nouvelle offre de logements mixte avec de l'habitat individuel et collectif. Les logements seront en R+1+C dans le respect des gabarits des constructions à proximité. L'objectif est d'implanter des jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer un cœur d'îlot vert. L'OAP veillera à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et une transition urbaine de qualité entre les espaces d'habitat collectif et individuel.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) :

2. En matière de production de logements sociaux, plusieurs outils ont été utilisés :

- Une règle de mixité sociale : une règle transversale qui impose 25% minimum de logements sociaux pour toute opération de 4 logements et plus
- **La programmation dans les OAP et la traduction dans le dispositif réglementaire :**
 - **30% minimum de logements sociaux** sur les différents sites des OAP en renouvellement urbain avec un secteur de mixité sociale pour chacun de ces sites
 - un emplacement réservé de mixité sociale avec **50% minimum de logements sociaux** rue de Venise.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1- Les objectifs inscrits dans le PADD :

Rappel : Le PADD fixe notamment les objectifs suivants :

Axe 1: Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain

- **Permettre une densification de l'espace urbain** tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an ;
- **Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg**, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;
- **Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires** en luttant contre la parcellisation ;
- **Préserver l'harmonie existante du centre-ville** entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat.

Axe 2 : Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer.

- **Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions** dans le respect des caractéristiques urbaines existantes ;
- **Poursuivre les efforts entrepris par la commune pour atteindre 25% de logements sociaux locatifs (LLS)** notamment dans le cadre des nouveaux programmes de logements ;
- **Favoriser la mixité sociale** au sein des résidences ;
- **Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle** pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

2- La programmation et les projections démographiques :

Présentation détaillée et argumentée des projections démographiques de la commune à horizon 2035 et du scénario de production de logements et de densification retenu :

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état d'environ 5 019 habitants en 2021. Au regard des perspectives démographiques, à savoir une augmentation de la population, trois scénarios démographiques peuvent être établis en fonction de la tendance en matière de desserrement des ménages. De plus, les sites d'opérations de logements en renouvellement urbain permettent la construction d'habitat intermédiaire et de petits collectifs en lieu et place d'habitat pavillonnaire, le nombre moyen de personne par ménage tendra probablement vers une stabilisation ou légère diminution.

Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,3 en 2021 selon l'INSEE, un nombre moyen en diminution depuis 1990 (2,95).

L'estimation du nombre de logements qui seront réalisés sur la période 2021 – 2035 a été calculée sur la base du nombre de logements livrés depuis le dernier chiffre INSEE (source SITADEL), et le nombre de logements prévus dans les OAP sectorielles résultant d'une analyse capacitaire sur chaque site de projet réalisée en amont de l'élaboration des OAP.

Enfin, aucune consommation d'espaces naturels et agricoles n'est prévue. Tous les projets identifiés s'inscrivent dans le cadre du renouvellement urbain de la commune.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- La programmation et les projections démographiques :

A/ le point mort annuel de la commune de Villenoy s'élève à 149 logements sur la période 2013-2018, soit 25 logements par an (DDT77).

B/ Projection démographique à court terme (horizon 2025) au regard des PC délivrés :

En 2021, selon le dernier chiffre INSEE, le parc de logements de la commune est constitué d'environ 2 337 unités.

De 2021 (dernière donnée INSEE) au 1^{er} janvier 2025 (source SITADEL), il a été construit **près de 161 logements**. Ainsi, le parc total de logements au 1^{er} janvier 2025 serait porté à environ 2 498 unités.

Le calcul pour la projection démographique à horizon 2025 est le suivant :

*Population 2021 (estimation communale) + croissance démographique entre 2021 et 2025 (logements utilisés pour la croissance démographique * nombre moyen de personne par ménage).*

Sur ces dernières années et au regard du point mort, 100 logements permettent de maintenir le niveau de population. De fait, seulement 61 logements sont utilisés pour la croissance démographique. La croissance démographique estimée est donc de 140 nouveaux habitants.

La population à horizon 2025 a été estimée à environ 5 159 habitants.

C/ Projection démographique à horizon PLU (horizon 2035) au regard des projets identifiés sur les sites mutables :

À partir de l'estimation de la population au 1^{er} janvier 2025, **trois scénarios** potentiels démographiques peuvent être définis en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

Pour information, le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,3 en 2021 selon l'INSEE.

Entre 2021 et 2025, ont été construits près environ 161 logements (source SITADEL). Parmi ces logements, 16 logements sont des logements individuels, cela permet donc de calculer le nombre de logements construits dans le diffus par an entre 2021 et 2025. Celui-ci s'élève à 4 logements par an.

Au regard de la diversification de l'offre en logements enclenchée depuis ces dernières années et des projets connus de logements à venir, trois scénarios définis s'attachent à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages : sa diminution (-0,15), sa légère augmentation (+0,1) ou de sa stabilisation.

Ainsi, en fonction du scénario retenu, de 2024 à horizon PLU (2035), la commune de Villenoy devrait accueillir :

Scénarios (taille moyenne des ménages)	Estimation du nombre d'habitants en 2030	Estimation du nombre de logements créés sur la période 2030 - 2035	Estimation nouvelle population accueillie sur la période 2030 - 2035 avec point mort	Estimation population totale en 2035
2,15			610	5 770
2,3	5 159	285*	655	5 815
2,4		* Voir détail page suivante	685	5 845

Le scénario retenu et le « scénario stable » au regard de l'évolution du nombre de personnes par ménage ces dernières années (*données INSEE*) et de la diversification du parc de logements en cours soit une population d'environ 5 815 habitants à horizon 2035.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- La programmation et les projections démographiques :

* Détail de l'estimation de la programmation des projets connus :

Projet/secteur	Estimation nombre de logements	Taux de logements sociaux exigé	Estimation nombre de logements sociaux
UP1	Environ 60 logements en accession et 110 logements pour la résidence intergénérationnelle	30%	51
UP2	Environ 45 logements	30%	14
UP3	Environ 30 logements	30%	9
TOTAL	Environ 245 logements à horizon 2035	30%	74

Point sur la production de logements sociaux au regard des objectifs de la loi SRU :

Le dernier taux de logements sociaux donné par la préfecture est de 22,1% avec un total de 462 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023. Dans le rapport annuel de la DDT de Seine et Marne, il a été demandé de réaliser 61 logements sociaux supplémentaires pour atteindre le taux de 25%. Le PLU doit permettre de poursuivre les efforts engagés pour atteindre les objectifs chiffrés de 25% de logements sociaux.

Le PLU révisé met en place des outils pour participer à l'effort de construction de logements locatifs sociaux dans une logique de rattrapage et d'atteinte des objectifs de la loi SRU.

La production de logements sociaux estimée est d'environ 74 logements sociaux. Un site de projet rue de Venise, permettra la construction de logements sociaux supplémentaires pour participer à maintenir le taux à 25% du parc total. La programmation sur ce secteur est à ce jour inconnue.

Le PLU révisé permet donc la poursuite des efforts réalisés en matière de mixité sociale. L'état d'avancement de certains projets ne permet pas d'estimer précisément une programmation, néanmoins, les outils mis en place ont pour vocation d'effectuer le rattrapage.

Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

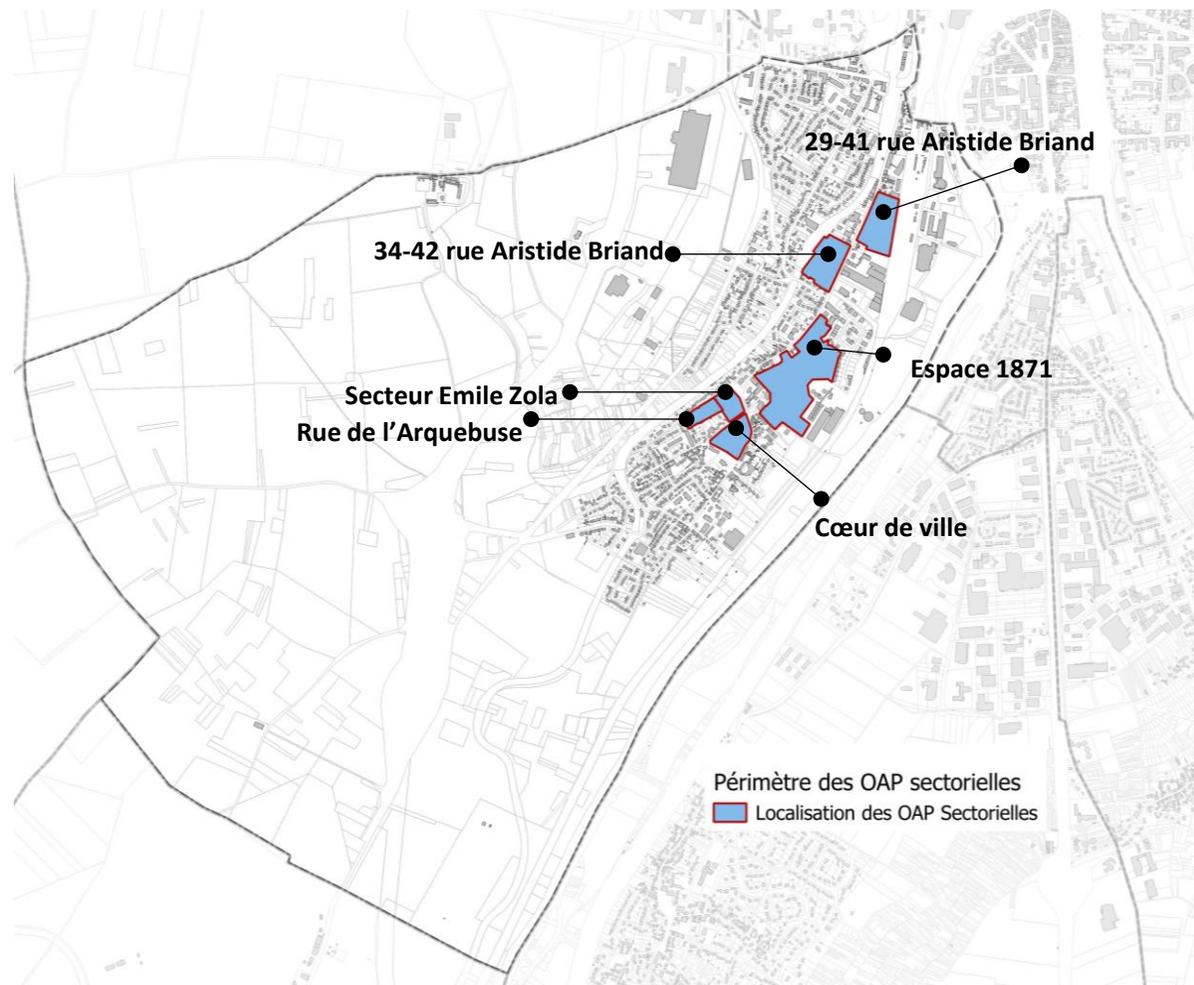
Une OAP thématique :

- **Environnement** : une trame verte, bleue, brune et noire à renforcer et à protéger. En outre, la volonté est de limiter l'impact des risques naturels et technologiques sur le territoire.

Six OAP sectorielles :

1. **29-41 rue Aristide Briand** : développer l'offre en équipements et en logements
2. **34-42 rue Aristide Briand** : créer une nouvelle offre de logements avec une mixité de formes urbaines tout en préservant les espaces verts existants et leurs perméabilités
3. **Rue de l'Arquebuse** : constituer des cœurs d'îlots verts au sein de l'offre de logements
4. **Cœur de ville** : conforter les caractéristiques du tissu ancien et préserver les commerces existants
5. **Secteur Emile Zola** : permettre l'extension de l'école
6. **Espace 1871** : requalification de l'espace public tout en préservant les espaces verts

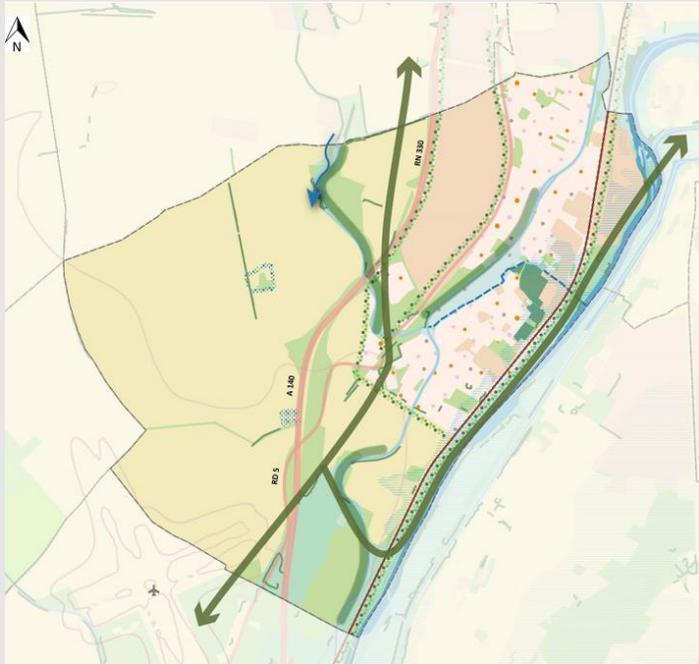
Carte de localisation :



Justification des OAP

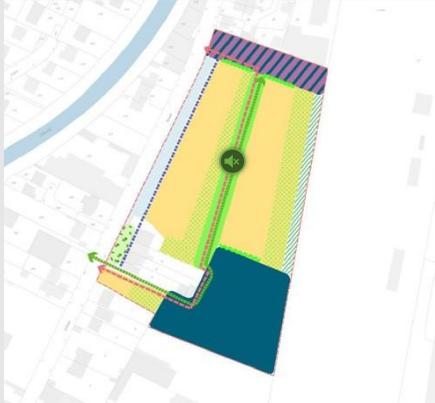
1- Les OAP thématiques

OAP ENVIRONNEMENT : une trame verte, bleue, brune et noire à renforcer et à protéger. En outre la volonté est de limiter l'impact des risques naturels et technologiques sur le territoire

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Encourager la diversification des pratiques agricoles ;</p> <p>Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel ;</p> <p>Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation ;</p> <p>Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT ;</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état ;</p> <p>Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée ;</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune ;</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés ;</p> <p>Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO.</p> <p>Entretien des milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable ;</p> <p>Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...) ;</p>	 <p>Principes de l'OAP :</p> <p>Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter les différentes trames qui s'intègrent pleinement dans celles de l'agglomération, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique Environnement.</p> <p>L'OAP thématique Environnement vise notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none">• Préserver les espaces de végétations au sein du tissu urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols• Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques.• Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants• Favoriser des aménagements préservant le bon écoulement de la trame bleue pour une meilleure gestion du risque inondation• Favoriser les liaisons douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique <p>Justification de l'OAP :</p> <p>Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient préciser la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. En effet, cette OAP permet de décliner, d'affiner, et surtout de rendre opposable, dans un rapport de compatibilité, des orientations fortes sur cette thématique, telles que la préservation de la végétation aux abords des cours d'eau et au sein du tissu urbain pour lutter contre le risque d'inondation.</p> <p>Les orientations de cette OAP sont par ailleurs en grande partie traduites dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore l'identification et la protection d'arbres remarquables.</p>

2- Les OAP sectorielles

OAP 29 – 41 RUE ARISTIDE BRIAND

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP	
<p>Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune ;</p> <p>Améliorer l'offre de soins des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser l'implantation de médecins ;• Conforter le pôle médical existant <p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an ;</p> <p>Favoriser les liens intergénérationnels grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée ;</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous ;</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune ;</p> <p>Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée ;</p> <p>Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins</p>	<p>Localisation :</p>  <p>OAP Graphique :</p> 	<p>Principes de l'OAP</p> <p>L'OAP 29-41 rue Aristide Briand vise à donner le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel, comprenant des logements, ainsi que des équipements, commerces et activités nécessaires à la vie dans ce quartier. En outre, une résidence intergénérationnelle est prévue au sud du projet. Les logements bénéficieront également d'espaces verts notamment des jardins privatifs en fond de parcelles permettant de préserver et de mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères.</p> <p>Justification de l'OAP</p> <p>Cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. En effet, cette OAP définit des orientations en termes de désimperméabilisation du tissu urbain existant, d'amélioration et de développement des continuités écologiques, et de valorisation et diversification des équipements éloignés du centre ancien. En effet, le site est actuellement occupé par de l'activité économique peu qualitative avec une importante artificialisation des sols qui génère notamment des îlots de chaleur urbains.</p> <p>Elle permet également de définir les gabarits des constructions et la mixité sociale souhaitées, et d'inscrire le principe d'implantation d'une frange paysagère qui limite l'exposition des habitants aux nuisances liées au bruit et à la pollution. La coulée verte au centre de l'OAP permet également la création d'une zone de calme afin de réduire les nuisances sonores au sein du site de projet. Enfin, cette OAP intègre le sujet de la biodiversité et de la trame verte via notamment le fait de prévoir des aménagements paysagers, des espaces de respiration et de biodiversité.</p> <p>Ce secteur est ciblé pour accueillir de nouveaux logements, dont 30% minimum du nombre total de logements réalisés qui devront être comptabilisés au titre de la loi SRU, et répondre aux besoins en la matière.</p> <p>Un sous secteur spécifique est mis en place et respecte le parti d'aménagement retenu dans l'OAP. De plus, un secteur de hauteur spécifique est appliqué sur la zone dédiée à l'habitat individuel.</p>

2- Les OAP sectorielles

OAP 34 – 42 RUE ARISTIDE BRIAND

Orientations du PADD

Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.

Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...).

Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.

Conforter les corridors écologiques identifiés.

Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales.

Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.

Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.

Orientations définies dans l'OAP

Localisation :



OAP graphique :



Principes de l'OAP

L'OAP a pour ambition de fixer le cadre d'une offre de logements avec de l'habitat collectif cohérent et maîtrisée qui a pour objectif de répondre à des besoins en logements (diversification de l'offre, réalisation de logements sociaux) mais également :

- Préserver les espaces verts et le patrimoine bâti existants
- Conforter une continuité écologique aux abords du Canal de l'Ourcq permettant de créer une perméabilité au cœur du site de projet et d'y développer des liaisons douces
- Assurer une bonne intégration de l'opération de logements dans l'environnement urbain et paysager de Villenoy grâce à de nouveaux accès, un retrait des futures constructions et la création d'une zone de calme.

Justification de l'OAP

Ce site sera valorisé en lien avec la proximité avec le Canal. Au nord du site de projet, les espaces ouverts végétalisés et son support arboré qualitatif est à conserver pour conforter la nature en ville. Cette OAP a pour ambition de créer un cadre de vie agréable en préservant la trame verte et bleue et en valorisant les abords du Canal par une coulée verte support de liaisons douces entre la rue Aristide Briand et le Canal.

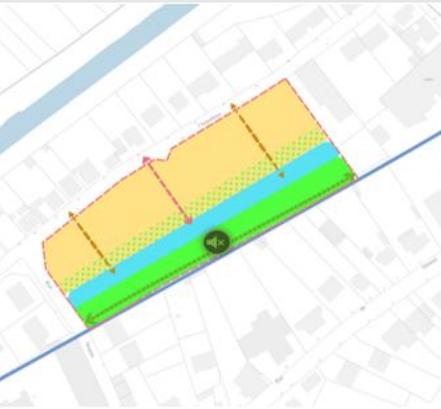
Concernant le projet en tant que tel, et cette OAP, elle permet de décliner les orientations du PADD et notamment en matière de :

- De logements en secteur de mixité sociale : l'OAP affiche une programmation d'environ 45 logements dont 30% minimum seront réalisés au titre de la loi SRU
- De préservation et de développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue : l'OAP décline des orientations en matière de végétalisation des bords du Canal, d'espaces paysagers de biodiversité à créer ou encore de continuité verte à développer
- De liens et de connexions : l'OAP intègre des principes de développement de circulations avec l'identification de l'axe de desserte existant et de nouveaux accès aux futures constructions.

Un sous secteur spécifique est mis en place et respecte le parti d'aménagement retenu dans l'OAP.

2- Les OAP sectorielles

OAP RUE DE L'ARQUEBUSE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.</p> <p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.</p> <p>Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation.</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.</p> <p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p>	<p>Localisation :</p>  <p>OAP graphique :</p>  <p>Principes de l'OAP</p> <p>L'OAP vise à donner le cadre de l'aménagement d'un secteur d'habitat individuel relativement peu dense, pour respecter les gabarits des constructions voisines,. Le projet prévoit de nouveaux logements, ainsi que des places de stationnements perméables nécessaires aux futures constructions afin de ne pas engendrer une pression supplémentaire dans ce quartier.</p> <p>Au-delà de la programmation, cette OAP permet de définir des orientations garantissant une bonne intégration dans le site via les percées visuelles et l'aménagement d'un nouvel accès.</p> <p>Dans un objectif de préservation de la trame bleue et de la potentielle réouverture du Ru de Rutel, l'OAP prévoit un retrait végétalisé de 10 m minimum entre le ru et les futures constructions et la création d'une coulée verte le long du cours d'eau. L'OAP intègre également les enjeux en termes de préservation de la trame verte avec l'implantation de jardins privatifs constituant un cœur d'îlot au sein du tissu urbain.</p> <p>Justification de l'OAP</p> <p>Le site de l'OAP Rue de l'Arquebuse permettra une densification douce de l'espace urbain et une préservation de la nature en ville le long du ru et en cœur d'îlot vert, répondant ainsi aux ambitions du PADD. La transition végétalisée de 10m minimum entre le ru et les futures constructions permet la création d'une zone de calme.</p> <p>Un sous secteur spécifique est mis en place et respecte le parti d'aménagement retenu dans l'OAP. Ce projet est concerné par un secteur de mixité sociale qui prévoit que 30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être comptabilisés au titre de la loi SRU.</p> <p>L'insertion harmonieuse des constructions telle qu'annoncée dans le PADD est également réfléchi, par des hauteurs de logements similaires au tissu urbain environnant, mais aussi par les percées visuelles.</p>

2- Les OAP sectorielles

OAP CŒUR DE VILLE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville ;</p> <p>Développer le circuit court commercial</p> <p>Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc ;</p> <p>Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;</p> <p>Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune ;</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune ;</p> <p>Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat ;</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel ;</p>	<p>Localisation :</p>  <p>OAP graphique :</p>  <p>Principes de l'OAP</p> <p>L'OAP a pour ambition de préserver et conforter l'existant autant en termes d'habitat que de commerces et de services. La valorisation de ce site particulier permet de préserver la zone de calme au sein du cœur d'îlot.</p> <p>L'OAP vise également à :</p> <ul style="list-style-type: none">• conforter et développer une des centralités de la commune tout en permettant la préservation d'îlots de fraîcheur et d'espaces perméables ;• Conforter les caractéristiques du tissu ancien et ainsi renforcer l'attractivité de la commune et son identité architecturale <p>Justification de l'OAP</p> <p>L'OAP définit tout d'abord le parti pris d'aménagement avec un principe de front bâti le long des voies existantes et de logements sous forme de maisons de ville en cœur d'îlot. Elle cible également des bâtiments existants à préserver au regard de leur qualité architecturale.</p> <p>Plus concrètement, cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. En effet, cette OAP définit des orientations en termes de valorisation et diversification du tissu commercial de centre-ville.</p> <p>Enfin, l'OAP entend répondre à une forte problématique identifiée sur ce secteur et qui concerne le risque d'inondation. L'objectif est donc de préserver à la fois le cœur d'îlot et les jardins en front de rue, d'une part, tout en maintenant les constructions existantes afin de limiter l'artificialisation de ce secteur.</p>

2- Les OAP sectorielles

OAP SECTEUR EMILE ZOLA

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p> <p>Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.</p> <p>Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;</p> <p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire</p> <p>Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p> <p>Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales.</p>	<p>Localisation :</p>  <p>OAP graphique :</p>  <p>Principes de l'OAP</p> <p>Le site est majoritairement occupé par des équipements (salle des fêtes, école...), du tissu ancien remarquable et de l'habitat individuel.</p> <p>L'OAP a pour ambition de développer ce secteur en respectant les qualités urbaines existantes. En effet, il permet l'extension et la désimperméabilisation de l'école Emile Zola et la valorisation des caractéristiques architecturales par l'identification du patrimoine bâti remarquable. Tout cela en assurant une bonne intégration paysagère et urbaine de l'extension de l'école avec l'habitat individuel alentours grâce à des lisières adaptées.</p> <p>Justification de l'OAP</p> <p>Plus généralement, l'objectif de l'OAP est de conforter et développer les équipements scolaires existants tout en protégeant le Ru de Rutel et ses abords notamment grâce à sa désimperméabilisation de l'extension de l'école. Cet objectif s'inscrit dans les ambitions du PADD et vise à répondre à une augmentation des effectifs scolaires et à désimperméabiliser ce site très artificialisé.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP décline les orientations du PADD qui portent sur la mise en valeur de l'existant et des éléments bâtis ayant un caractère patrimonial. L'OAP identifie les caractéristiques architecturales du site, à savoir le patrimoine bâti local comme la salle des fêtes, les maisons de maître.</p>

2- Les OAP sectorielles

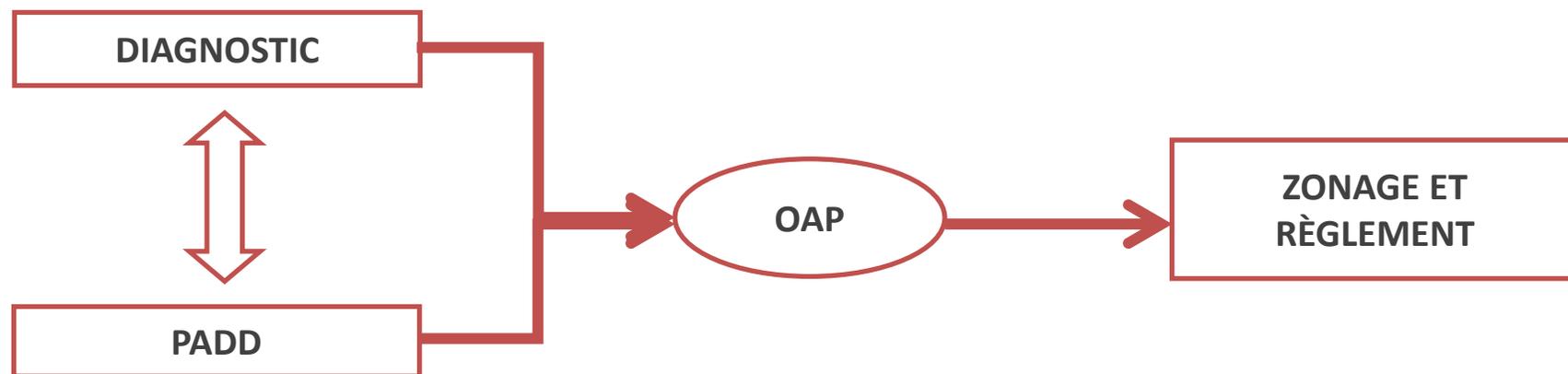
OAP ESPACE 1871

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants.</p> <p>Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.</p> <p>Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.</p> <p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.</p>	<p>Localisation :</p>  <p>Principes de l'OAP</p> <p>Ce secteur occupe une position stratégique dans le territoire de Villenoy. Il est actuellement composé d'un tissu urbain constitué principalement par des équipements et des espaces naturels.</p> <p>On retrouve sur le site de vastes espaces verts qu'il sera intéressant de préserver et développer. Il s'agit donc à travers ce projet, et conformément aux orientations déclinées dans le PADD, de requalifier et valoriser l'espace public, liés à l'extension de l'espace 1871 et au renforcement des équipements existants, pour favoriser la végétalisation des espaces publics et permettre la création d'une continuité écologique et support de mobilités douces.</p> <p>Justification de l'OAP</p> <p>Plus concrètement, cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. En effet, cette OAP définit des orientations en termes de requalification des espaces publics, d'amélioration et de développement des mobilités douces, et de valorisation et diversification des équipements. Cette extension devra être réalisée dans le respect de la préservation des berges du Ru de Rutel et des prescriptions du PPRI.</p> <p>De plus, l'OAP répond aux orientations du PADD concernant la valorisation du patrimoine bâti éléments par l'identification des écuries, de l'abri conique et la Maison des Artistes au nord du site de projet.</p> <p>OAP graphique :</p> 

Justification de la délimitation des zones et du règlement

1- Motifs de la délimitation des zones

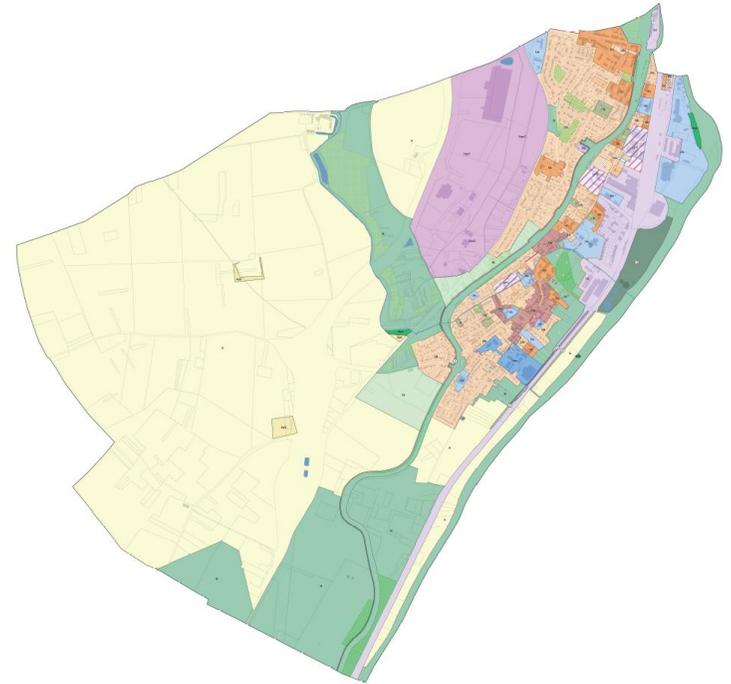
Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



Les cartes de synthèse du PADD



Plan de zonage



Justification de la délimitation des zones et du règlement

1- Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

3 types de zones urbaines à vocation d'habitat :

- **Ua** : cœur de ville ancien
- **Ub** : zone résidentielle à vocation principale d'habitat individuel
- **Uc** : zone résidentielle à vocation principale d'habitat collectif

1 zone d'équipement : Ue

- **Uea** : sous-secteur spécifique pour l'établissement ou services d'aide par le travail (ESAT)

1 zone d'activités : Uz

- **Uzp** : sous-secteur spécifique pour le Parc d'Activités du Pays de Meaux

3 zones de projets en renouvellement urbain :

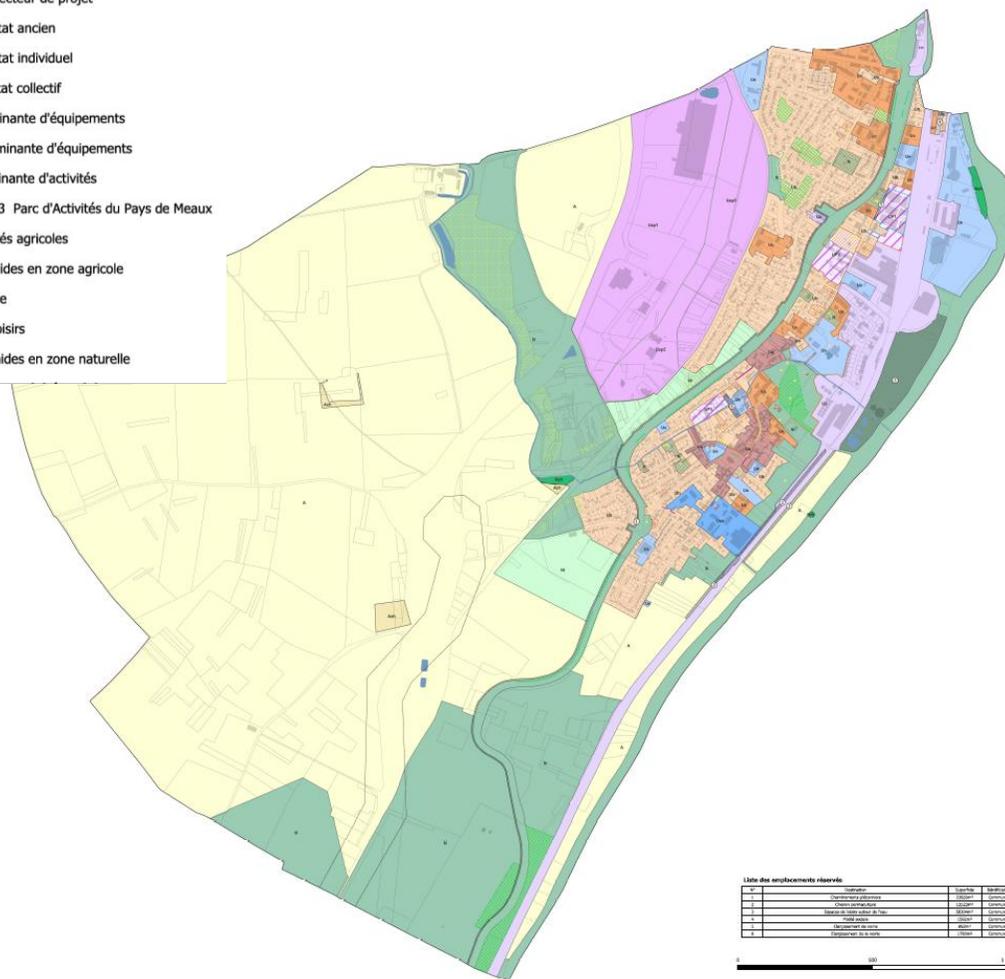
- **UP1** : sous-secteur spécifique pour le projet 29-41 rue Aristide Briand
- **UP2** : sous-secteur spécifique pour le projet 34-42 rue Aristide Briand
- **UP3** : sous-secteur spécifique pour le projet rue Arquebuse

1 zone agricole : A

- **Azh** : sous-secteur protégeant les zones humides avérées

1 zone naturelle : N

- **NI** : sous-secteur pouvant accueillir des équipements liés aux sport et loisirs et le cimetière
- **Nzh** : sous-secteur protégeant les zones humides avérées



Liste des emplacements réservés			
N°	Localisation	Justification	Statut
1	Parcelle n° 1000	Emplacement d'un équipement public	Emplacement réservé
2	Parcelle n° 1001	Emplacement d'un équipement public	Emplacement réservé
3	Parcelle n° 1002	Emplacement d'un équipement public	Emplacement réservé
4	Parcelle n° 1003	Emplacement d'un équipement public	Emplacement réservé
5	Parcelle n° 1004	Emplacement d'un équipement public	Emplacement réservé
6	Parcelle n° 1005	Emplacement d'un équipement public	Emplacement réservé



Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Dans l'objectif de mieux prendre en compte l'existant, de permettre une actualisation en fonction de la réalité du terrain et d'encadrer de manière optimale les sites de projet, le plan de zonage a été revu dans le PLU révisé.

En termes de surface, l'ensemble des zones naturelles représentent 171,7 hectares, soit 23,2% du territoire. Cette augmentation par rapport au PLU actuel s'explique par la prise en compte en zone N du site Terzeo, et du Canal de l'Ourcq.

Il est également à noter une forte augmentation des espaces agricoles au sein du projet du PLU. On passe de 338,8 ha à 378,5 ha. Cela s'explique principalement par le passage de la zone à urbaniser 2AUx du PLU actuel en zone A.

Dans le projet de PLU, le secteur à vocation d'activités économiques (Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3) reste majoritaire au sein du tissu urbain, représentant 84,9 hectares, soit 11,5% de l'ensemble du territoire.

En effet, le secteur du Parc d'activités du Pays de Meaux (1AU dans le PLU actuel) a été basculée en zone Uz étant donné que le projet a été réalisé.

PLU ACTUEL

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
1AU	0,2	0,0
1AUa	1,5	0,2
1AUb	1,1	0,1
1AUx1	32,46	4,4
1AUx2	8,9	1,2
1AUx3	12,3	1,7
2AU	1,4	0,2
2AUx	21,1	2,9
A	338,8	46,0
N	89,3	12,1
Nj	6,1	0,8
NI	19,1	2,6
Nz	40,6	5,5
Ua	19,2	2,6
Uab	4,6	0,6
Ub	54,5	7,4
Ue	12,3	1,7
Uea	3,3	0,4
Uz	34,0	4,6
Uza	11,2	1,5
Uzb	3,8	0,5
Uzc	16,0	2,2
Uzd	4,1	0,6

PLU REVISE

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
A	376,5	51,1
Azh	1,9	0,3
N	157,2	21,4
NI	13,7	1,9
Nzh	0,8	0,1
Ua	5,6	0,8
Ub	58,3	7,9
Uc	11,7	1,6
Ue	17	2,3
Uea	3,3	0,4
UP1	2,4	0,3
UP2	2,2	0,3
UP3	0,8	0,1
Uz	31,1	4,2
UZp1	32,9	4,5
UZp2	8,5	1,2
Uzp3	12,4	1,7

	PLU actuel	Projet de PLU	Évolution (en ha)
N	155,1	171,7	+16,6
A	338,8	378,5	+39,7
U	163	186	+23
AU	79,1	0	-79,1

Justification de la délimitation des zones et du règlement

En outre, le dispositif réglementaire vient compléter les orientations écrites et graphiques du document OAP :

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

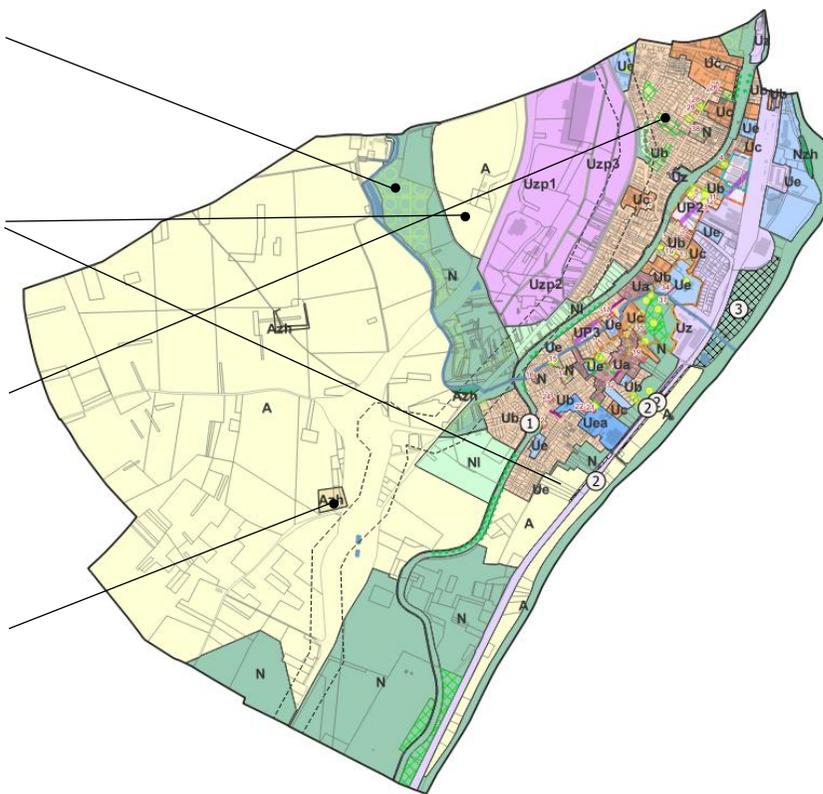
- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Précisent la hauteur métrée des constructions projetées au point le plus haut afin d'assurer un urbanisme de transition
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent le traitement des espaces libres et de la part de pleine terre.

3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Axe 1 : Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain

Les principales évolutions

- **La protection des espaces naturels** : reprise des délimitations et du règlement de la zone N dans les grandes lignes. En effet, mis à part quelques ajustements mineurs dans la délimitation des zones N (exemple : le site Terzeo est classé en zone N, des parcelles entre la zone Uz et la Marne sont classées en zone N), l'enveloppe de la zone naturelle reste globalement équivalente. Une zone Nzh a été créée pour protéger les zones humides avérées.
- **La protection des espaces agricoles** : Le projet de PLU maintient la grande entité agricole afin de la préserver. La délimitation de la zone A est essentiellement liée à une meilleure prise en compte de la réalité de la nature et de l'occupation des sols et du projet d'extension du PAMP qui n'est plus d'actualité.
- **Conforter la nature en ville** : des outils ont été repris et développés, c'est notamment le cas des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés. Des cœurs d'îlot verts identifiés notamment le long de la rue Sadi Carnot ont été protégés et les espaces végétalisés aux alentours des bâtis remarquables ont été pérennisés.
- **Inscrire la volonté de préserver les zones humides** : La création des zones Azh et Nzh permet de prendre en compte les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. Ce dispositif vient renforcer les zones humides déjà identifiées dans l'OAP Environnement pour notamment sanctuariser ces espaces et permettre le développement de la biodiversité. Ces zones ont vocation d'être élargies au fur et à mesure de l'avancée des études sur les zones humides.

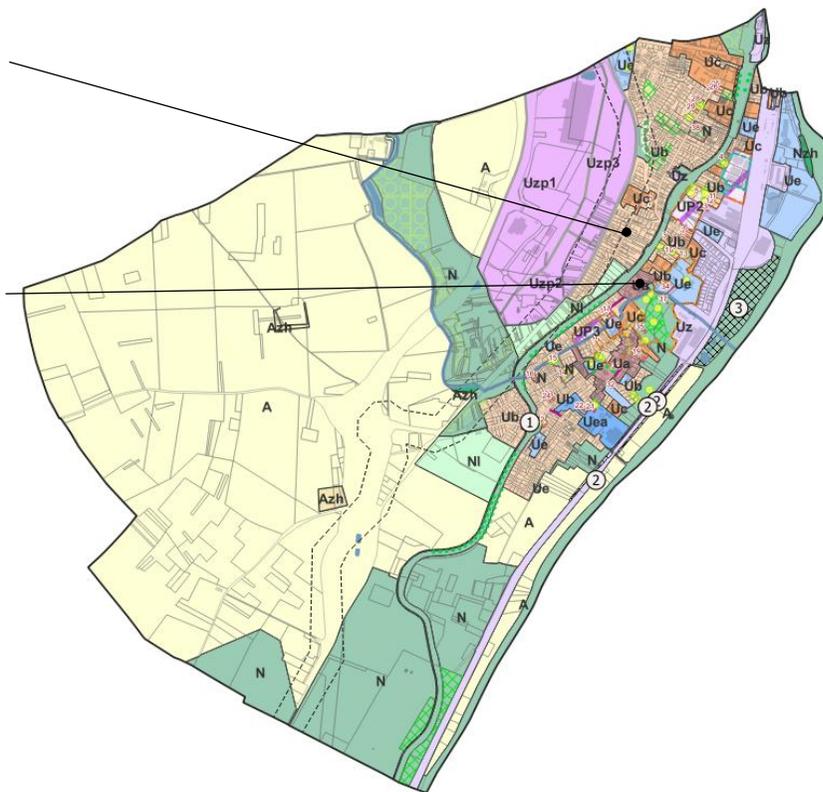


3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Axe 1 : Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain

Les principales évolutions

- **Identification et préservation du pavillonnaire diffus (Ub) :** le zonage a été largement revu sur l'ensemble du tissu pavillonnaire de manière à pouvoir décliner un règlement adapté à la diversité de ces ensembles dans un objectif de préservation de l'identité et des caractéristiques de ces quartiers. Ainsi, la zone Ub a été développée afin de refléter la réalité des formes urbaines présentes sur le territoire. Par exemple, une zone UAb du PLU actuel, qui avait pour vocation de densifier l'espace urbain en cœur de ville a été en partie basculée en zone Ub pavillonnaire et Ua centre ancien en fonction de la réalité du terrain.
- **Protection du cœur de ville historique (Ua) :** cette zone a été maintenue et développée dans le cadre de la révision avec l'objectif de bien identifier le tissu urbain historique de la commune et d'y associer un règlement adapté qui prend en compte les spécificités architecturales et paysagères de cet ensemble.

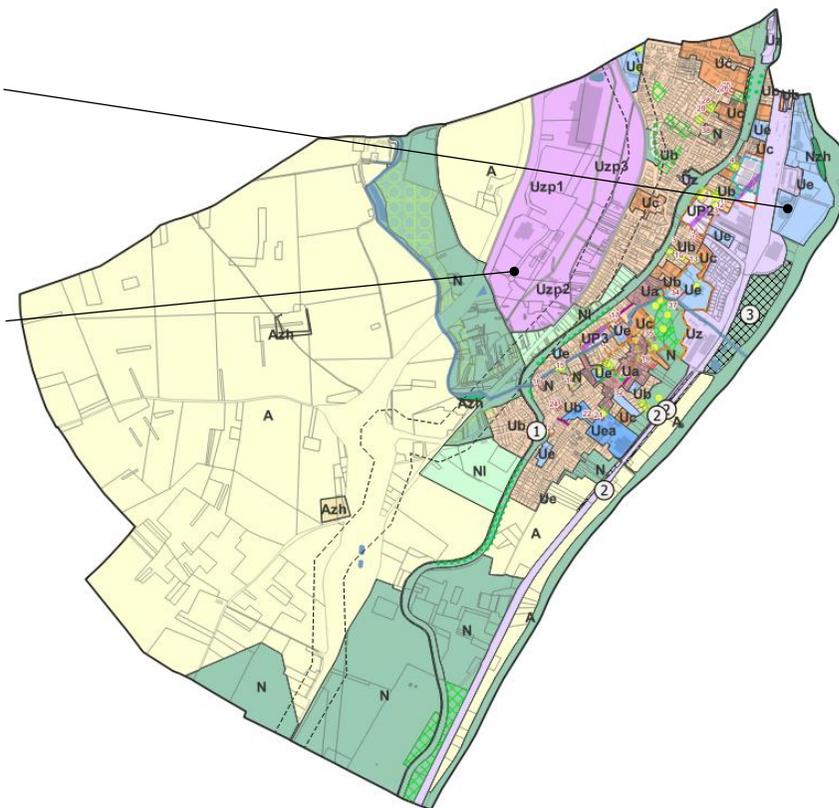


3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

Axe 2 : Villenoy, un cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer

Les principales évolutions

- **Répondre aux besoins en équipements** : l'actuel PLU comprend une zone spécifique (Ue) qui correspond aux grandes emprises d'équipements. Ce zonage, et ce règlement, permet, conformément aux orientations du PADD, de faciliter les possibilités d'évolutions, d'adaptations, des équipements et services d'intérêt général, mais aussi de création de nouveaux équipements et ainsi de pouvoir répondre au mieux aux besoins actuel et futurs des habitants de Villenoy. Cette zone est actualisée et développée dans le cadre de cette révision et élargis a de nouveaux secteurs d'équipements comme ceux à proximité de la Station d'épuration de Meaux par exemple.
- **Maintenir et développer les activités** : Le PADD a pour objectif de pérenniser les zones dédiées à l'activité économique viable. Ainsi, le PLU révisé conforte ces zones en Uz et Uzp pour le site spécifique du PAMP.
- **Développement des liaisons douces** : Le PADD souhaite faire de Villenoy une ville accessible notamment par le développement des circulations douces. Cette orientation se traduit dans le plan de zonage par le passage du Canal de l'Ourcq en zone N, la mise en place d'emplacements réservés pour élargir les espaces publics...



Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UA

Cette zone correspond au cœur de ville ancien.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			Uniquement les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025)
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UA

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement. En cas de retrait, une continuité urbaine bâtie doit être assurée avec des bâtiments, murs de clôture, porches, existants et à proximité. La distance de retrait est de 3 mètres maximum.	La distance de retrait a évolué en zone Ua, elle est passée de 2 à 3 mètres.
Par rapport aux limites séparatives	<p>Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Si ouvertures créant des vues sur la façade de la construction : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 4 mètres. ✓ Si pas d'ouvertures créant des vues : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 2,5 mètres. <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.</p>	<p>La règle de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives n'a pas évolué.</p> <p>Il a cependant été ajouté que les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle pour préserver les fonds de jardin et les espaces perméables.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), avec un minimum de 8 mètres.	La distance séparant deux constructions sur une même propriété a évolué. Celle-ci est passée de 5 à 8 mètres pour favoriser les espaces de jardin et la qualité du logement (éviter des vis-à-vis trop importants entre les constructions).

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UA

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faitage soit R+1+C maximum.	La règle qui correspond aux hauteurs maximales a été réduite de 12 à 11 mètres au faitage et une règle à l'égout du toit a été ajoutée (7 mètres). La hauteur à l'acrotère a été réduite de 9 à 7 mètres maximum. Ces modifications permettent de mieux prendre en compte les gabarits des constructions existantes.
Emprise au sol maxi	Maximum 60% de l'unité foncière	La règle d'emprise au sol est passée à 60% maximum en zone Ua. Elle était de 70% dans le PLU actuel. Une mise en cohérence a été faite avec la règle sur les espaces verts modifiée.
Espaces verts mini de pleine terre	<p>25 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Un arbre est imposé pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p>Toute arbre de haute tige devra être planté au sein d'un espace de pleine terre de minimum 5 mètres de rayon autour du tronc.</p> <p>Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (Carpinus betulus), l'aubépine (Crataegus oxyacantha), l'if (Taxus baccata), le buis (Buxus sempervirens), le lierre (Hedera helix), le troène (Ligustrum vulgare), le cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), etc.</p>	<p>Le PLU actuel exigeait 30% minimum des espaces libres de toute construction en espaces verts.</p> <p>Le PLU révisé exige 25% d'espaces verts de pleine terre par rapport à l'unité foncière (et non plus les espaces libres).</p> <p>La définition de la pleine terre a été revue pour être plus exigeante que dans le PLU actuel.</p>

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UB

La zone UB concerne une zone résidentielle à vocation principale d'habitat individuel.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Cinéma			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UB

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Aucune évolution.
Par rapport aux limites séparatives	<p>Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Si ouvertures créant des vues sur la façade de la construction : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est portée à L=H avec 6 mètres minimum pour les nouvelles constructions. ✓ Si pas d'ouvertures créant des vues : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 2,5 mètres. <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.</p>	<p>La règle pour les limites séparatives latérales reste inchangée.</p> <p>Par ailleurs, une règle spécifique sur le retrait par rapport à la limite séparative de fond de parcelle a été ajoutée (10 mètres minimum) pour préserver les fonds de jardin et les cœurs d'îlot verts.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), avec un minimum de 8 mètres .	Concernant les constructions sur une même propriété, la règle a été modifiée. Le minimum entre deux constructions a été élevé à un minimum de 8 m. Celui-ci était de 4 m ou 2,5 m lorsque la façade est aveugle dans le PLU actuel. L'objectif est de mieux maîtriser la densification urbaine sur ces secteurs.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UB

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage soit R+1+C maximum.	Aucune évolution. Il est précisé que le niveau de la construction doit s'inscrire dans un gabarit de R+1+C maximum.
Emprise au sol maxi	Maximum 30% de l'unité foncière. L'emprise maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 150 m ² .	La règle d'emprise au sol a été diminuée en lien avec les nouvelles exigences de pleine terre. Elle est passée de 50% de la superficie totale de la propriété à 30% maximum. Une souplesse est accordée pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la nouvelle règle dans la limite de 40% maximum d'emprise au sol et de 20m ² maximum. De plus, un ajout sur l'emprise au sol maximale des bâtiments isolés a été intégrée pour éviter la construction d'habitat collectif en secteur pavillonnaire.
Espaces verts mini de pleine terre	50 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Toute arbre de haute tige devra être planté au sein d'un espace de pleine terre de minimum 5 mètres de rayon autour du tronc. Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (Carpinus betulus), l'aubépine (Crataegus oxyacantha), l'if (Taxus baccata), le buis (Buxus sempervirens), le lierre (Hedera helix), le troène (Ligustrum vulgare), le cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), etc.	La révision du PLU augmente la part de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces verts de pleine terre en passant de 40 à 50%. De plus, la règle est appliquée désormais par rapport à l'unité foncière et non pas aux espaces libres de toute construction. L'obligation de planter un arbre évolue de un arbre par tranche de 250 m ² à un arbre par tranche de 100 m ² pour favoriser le couvert arboré et lutter contre les îlots de chaleur urbains.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UC

Cette zone correspond à une zone résidentielle à vocation principale d'habitat collectif.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			Uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique.
	Équipements sportifs			Uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique.
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UC

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.
Par rapport aux limites séparatives	Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait : ✓ Si ouvertures créant des vues sur la façade de la construction : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 4 mètres . ✓ Si pas d'ouvertures créant des vues : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 2,5 mètres .	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), avec un minimum de 10 mètres .	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UC

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	La hauteur des constructions principales est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/2025).	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.
Emprise au sol maxi	Maximum 60% de l'unité foncière	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.
Espaces verts mini de pleine terre	30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 20% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires. Un arbre de haute tige minimum sont imposés pour 100 m ² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UE

La zone UE est une zone à dominante d'équipements, elle correspond aux principaux équipements collectifs de la commune. La zone UE contient un sous-secteur spécifique pour l'établissement ou services d'aide par le travail.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement			
	Hébergement	UE	UEa	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UE	UEa	
	Restauration	UE	UEa	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ *La zone UE : cette zone est à caractère d'intérêt général*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Il n'est pas fixé de règle.	La révision du PLU a permis de supprimer la règle qui imposait aux constructions d'être en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport aux voies et emprises publiques.
Par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle.	Dans le PLU actuel il existait une règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives qui imposait un retrait de 2m minimum. Celle-ci a été supprimée.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	<p>En zone UE : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En sous-secteur UEa : Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Si ouvertures créant des vues sur la façade : marge de retrait de 4 mètres minimum. ➤ Si absence d'ouvertures créant des vues : marge de retrait de 1 mètre minimum. 	Il n'est pas fixé de règle pour UE. En revanche les règles du PLU actuel ont été reprises pour le sous-secteur UEa.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UE

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	10 mètres au point le plus haut avec R+1 maximum.	La hauteur maximale n'était pas réglementée et celle-ci est passée à 10 m maximum au point le plus haut.
Emprise au sol maxi	Maximum 90% de l'unité foncière	L'emprise au sol maximale n'était pas réglementée dans le PLU actuel. La révision la limite à 90% de l'unité foncière maximum en lien avec la nouvelle exigence en matière d'espaces verts de pleine terre.
Espaces verts mini de pleine terre	10 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m ² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.	Il n'y avait pas de pourcentage minimum de l'unité foncière qui doit être traité en espaces verts. Celui-ci a été instauré lors de la révision, il passe à 10%. Au sujet de la règle sur la plantation d'un arbre par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 250 m ² , elle est passée à deux arbres pour la même tranche de 250 m ² d'espaces libres.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UZ

La zone UZ est à dominante d'activités économiques avec un sous-secteur spécifique pour le parc d'activités du Pays de Meaux.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement	Uz		Uzp : À conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UZ

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>En zone UZ : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>En sous-secteur UZp : Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	<p>En zone UZ, la règle d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques a évolué. Elle est passée d'une distance de recul de 2 mètres minimum à 5 mètres après la révision du PLU.</p> <p>La zone Uzp reste inchangée.</p>
Par rapport aux limites séparatives	<p>En zone UZ : Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives. Si façade avec ouvertures créant des vues : retrait de la limite séparative avec 2 mètres minimum.</p> <p>En sous-secteur UZp1 : Soit sur une limite séparative maximum soit en recul des limites séparatives.</p> <p>En sous-secteur UZp2 et UZp3 : En retrait de toutes les limites séparatives latérales. Marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 4 mètres.</p>	<p>Au sujet des implantations par rapport aux limites séparatives, la règle a été modifiée pour intégrer une distance de retrait minimum de 10 avec les zones résidentielles uniquement pour limiter les nuisances liées aux activités.</p> <p>La zone Uzp reste inchangée.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	<p>En zone UZ : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En sous-secteur UZp1, UZp2, UZp3 : Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres minimum.</p>	<p>La zone Uzp et Uz restent inchangées.</p>

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UZ

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	<p>En zone UZ : 9 mètres au point le plus haut.</p> <p>En sous-secteur UZp1 : 30 mètres au point le plus haut. Des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 30 m pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requiert (silos, cheminées, etc.).</p> <p>En sous-secteur UZp2 : 12 mètres au point le plus haut. Des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 12 m pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requiert (silos, cheminées, etc.).</p> <p>En sous-secteur UZp3 : La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres.</p>	<p>La hauteur maximale autorisée en UZ diminue dans le cadre de la révision du PLU, elle est passée de 17 mètres à 9 mètres au point le plus haut. En zone Uzp la règle reste inchangée.</p>
Emprise au sol maxi	<p>En zone UZ : 50% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>En sous-secteur UZp1, UZp2, UZp3 : 70% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.</p>	<p>La règle d'emprise au sol est passée à 60% de la superficie totale de l'unité foncière. Le PLU actuel permettant une emprise maximale de 50%. Cette évolution permet aux activités de se développer.</p> <p>La zone Uzp reste inchangée.</p>
Espaces verts mini de pleine terre	<p>10 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Toute arbre de haute tige devra être planté au sein d'un espace de pleine terre de minimum 5 mètres de rayon autour du tronc.</p>	<p>Il a été ajouté une exigence de 10% minimum de pleine terre. Le PLU actuel ne fixait aucune règle.</p> <p>Au sujet de la règle sur la plantation d'un arbre par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 250 m², elle est passée à deux arbres pour la même tranche de 250 m² d'espaces libres.</p>

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UP

Cette zone correspond aux projets de renouvellement urbain. Trois sous-secteurs sont en zone UP : le projet 29-41 rue Aristide Briand ; le projet 34-42 rue Aristide Briand et le projet rue Arquebuse.

Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles sont complémentaires avec le parti d'aménagement retenu pour chaque OAP.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement			
	Hébergement	UP2 ; UP3	UP1	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UP2 ; UP3	UP1	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UP2 ; UP3	UP1	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone N

La zone N correspond à la zone naturelle, il y est permis l'évolution du bâti existant. Le sous-secteur NI accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs et le cimetière. Le sous-secteur Nzh a vocation de protéger les zones humides avérées et est inconstructible.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement	Nl ; Nzh		En zone N : uniquement les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025)
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N ; Nzh		En sous-secteur NI : sous réserve d'être lié et nécessaire au cimetière.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nzh	N ; NI	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs	N ; Nzh		En sous-secteur NI : sous condition qu'elles soient en lien avec des activités de sports et de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	N ; Nzh		En sous-secteur NI : sous réserve d'être lié et nécessaire au cimetière.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	Nzh	N ; NI	

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone N

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Il n'est pas fixé de règle.	Aucune évolution par rapport au PLU. Néanmoins, une règle spécifique de retrait (75 m minimum) a été ajoutée pour la RD5 et l'A140.
Par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle. En sous- secteur NI : Sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait : ✓ Si ouvertures créant des vues sur la façade de la construction : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 4 mètres . ✓ Si pas d'ouvertures créant des vues : marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 2,5 mètres .	Les règles pour NI ont été maintenues. La zone N est inconstructible hormis pour les locaux techniques et les exploitations forestières.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	Aucune évolution.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone N

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	5 mètres au point le plus haut de la construction avec un niveau en rez-de-chaussée maximum.	Les hauteurs autorisées ont été élevées de 4 à 5 mètres au point le plus haut sur l'ensemble de la zone N.
Emprise au sol maxi	En zone N : L'emprise au sol des construction ne doit pas excéder 10% maximum de la superficie totale de l'unité foncière. En sous- secteur NI : L'emprise au sol des construction ne doit pas excéder 30% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.	Ajout d'un maximum pour la zone N. L'objectif est de préserver les caractéristiques de ces zones.
Espaces verts mini de pleine terre	Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif : 50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.	Un pourcentage minimum de pleine-terre a été mis en place pour les constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif pour les sous-destinations autorisées dans la catégorie équipements.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le sous-secteur Azh a vocation de protéger les zones humides avérées.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement	Azh		En zone A : Uniquement les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025)
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Azh		En zone A : Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (au sens de l'article Article L151-11 du Code de l'urbanisme) dans la limite de 100 m ² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Azh	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Azh	A	
	Exploitation forestière			

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone A

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement. En vis-à-vis de l'A140 et RD5 : les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Une règle de 10 mètres minimum de retrait par rapport aux voies ou emprises publiques a été instaurée. En vis-à-vis de l'A140, la règle reste inchangée. La règle a été élargie à la RD5 (classée comme voie de grande circulation)
Par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle.	La règle générale a été supprimée. En revanche, une nouvelle règle spécifique exige une distance de 10 mètres minimum par rapport aux zones résidentielles.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'y a pas eu d'évolution sur la réglementation de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone A

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	12 mètres au point le plus haut de la construction. Pour les constructions à destination d'habitation : La hauteur maximale des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025).	La règle qui correspond aux hauteurs de ce secteur est restée identique. Elle a été complétée par une règle concernant les constructions à destination d'habitation pour préserver la vocation agricole de cette zone.
Emprise au sol maxi	Il n'est pas fixé de règle. Pour les constructions à destination d'habitation : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025).	Les règles d'emprises restent identiques en zone A. Malgré tout un ajout a été fait pour les constructions à usage d'habitation. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU pour préserver la vocation agricole de cette zone.
Espaces verts mini de pleine terre	Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m ² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.	L'obligation de planter deux arbres de haute tige pour 250 m ² d'espace libre a été ajoutée.

Les dispositions graphiques

1- Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

6 emplacements réservés bénéficiant à la commune sont identifiés sur le plan de zonage. Les autres emplacements réservés présents dans le PLU actuel ont été supprimés soit parce que les projets ont été réalisés ou les parcelles ont été acquises, soit parce que ceux-ci ont été abandonnés. De plus, un emplacement réservé pour mixité sociale (n°4), correspondant au secteur de la rue de Venise, a été inscrit. Au sein de ce secteur, 50% du nombre total de logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Chemins piétons	22650m ²	Commune
2	Chemin permaculture	12522m ²	Commune
3	Espaces de loisirs autour de l'eau	58304m ²	Commune
4	Mixité sociale	1592m ²	Commune
5	Élargissement de voirie	892m ²	Commune
6	Élargissement de la voirie	1780m ²	Commune

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.



■ Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert (au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme)

Evolution par rapport au PLU actuel :

Certains emplacements réservés ont été supprimés soit parce que les projets ont été réalisés ou les parcelles ont été acquises, soit parce que ceux-ci ont été abandonnés. De nouveaux ont été ajoutés pour répondre aux besoins de la commune notamment pour développer les circulations douces (création de cheminements piétons, élargissement d'espaces publics...).

2- Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme et les emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

3 secteurs de mixité sociale sont inscrits sur le plan de zonage. Au sein de ces secteurs, 30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être comptabilisés au titre de la loi SRU.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Il n'existant pas de secteur de mixité sociale au sein du PLU actuel. Dans un objectif de recherche de mixité sociale, la commune poursuit ses efforts en matière de production de logements sociaux. Ces secteurs de mixité sociale sont complémentaires à la programmation des sites OAP.



— Secteur de mixité sociale (30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme))

3- Les secteurs de hauteurs spécifiques

Un secteur de hauteur spécifique a été défini dans le règlement graphique sur le site OAP 29-41 rue Aristide Briand. Conformément au parti d'aménagement retenu, pour les constructions à destination d'habitation dans ce périmètre : la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au point le plus haut soit R+1+C maximum.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Ce secteur hauteur spécifique permet un niveau de finesse réglementaire supérieur pour garantir le parti d'aménagement retenu au sein de l'OAP.



 Secteur de hauteur spécifique (cf. règlement)

4- Les linéaires commerciaux

Un linéaire commercial est identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Ce linéaire a pour but de conforter le tissu commercial et artisanal existant sur la commune. Ce linéaire est situé dans le centre ancien.

« En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que linéaires actifs à protéger et/ou à développer, seules les destinations suivantes sont autorisées en rez-de-chaussée : les commerces de détail et l'artisanat, la restauration, les activités de service, et les équipements (hors lieux de culte).

Ainsi, la transformation des rez-de-chaussée actifs d'une destination autorisée en une destination non autorisée notamment en habitation est interdite. Dans le cas d'une nouvelle construction, seules les destinations précitées sont autorisées, et l'activité ou l'équipement implanté en rez-de-chaussée devra être compatible avec la fonction d'habiter. »

Evolution par rapport au PLU actuel :

Cette prescription n'est pas présente dans le PLU actuel. Elle a été développée au sein du projet de révision afin de répondre à l'objectif du PADD de confortation des polarités commerciales et du commerce de proximité.



..... Linéaire actif à protéger et/ou à développer (au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme)

5- Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur un total de 11,8 hectares principalement sur la vallée du Rutel. Ils participent à la préservation de la trame verte et des continuités écologiques du territoire.

Le règlement fixe les règles suivantes :

« Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.»

Evolution par rapport au PLU actuel :

La délimitation des EBC a été maintenue dans le PLU révisé. De nouvelles prescriptions graphiques ont été ajoutées afin de préserver les espaces naturels au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



 Espace boisé classé (au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme)

6- Les protections environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le projet de PLU renforce les protections paysagères au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Cet outil a été développé au sein du PLU révisé notamment pour protéger les cœurs d'îlot vert existants dans les quartiers pavillonnaires.

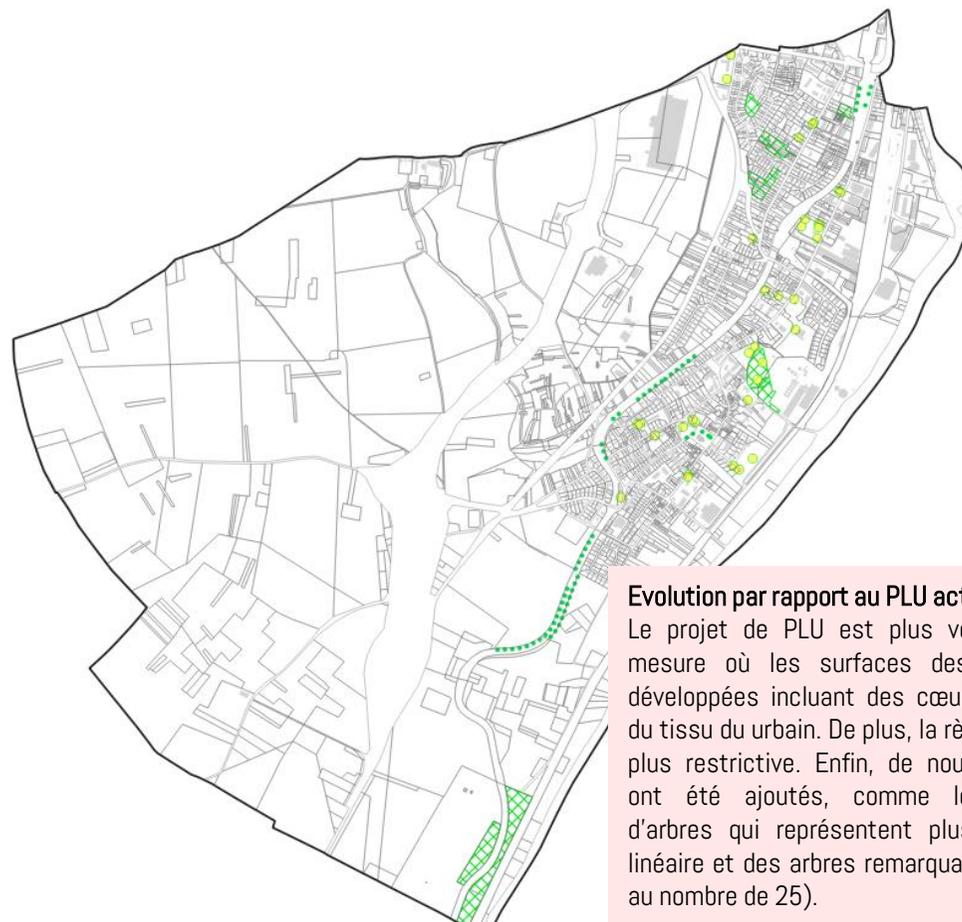
Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement, et affouillements ou exhaussements y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, le projet de PLU a retravaillé l'identification des arbres et alignement d'arbres à protéger. Il introduit également une règle de protection pour les éléments identifiés (qui n'existait pas dans le PLU actuel).

Concernant les alignements d'arbres, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits

Concernant les arbres remarquables, leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés. Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.) [...].



Evolution par rapport au PLU actuel :

Le projet de PLU est plus vertueux dans la mesure où les surfaces des EPP ont été développées incluant des cœurs d'îlot au sein du tissu du urbain. De plus, la règle associée est plus restrictive. Enfin, de nouveaux éléments ont été ajoutés, comme les alignements d'arbres qui représentent plus de 1,5km de linéaire et des arbres remarquables (aujourd'hui au nombre de 25).

- Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)
- Arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)
- Alignements arbres (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

7- Les zones humides avérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Pour les zones humides, il n'y a pas de prescriptions graphiques en tant que telles mais un zonage spécifique pour protéger celles qui sont avérées. Pour les zones Nzh et Azh :

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Si un projet est néanmoins susceptible de diminuer la superficie, de modifier l'alimentation en eau, ou de conduire à une perte de fonctionnalité d'une zone humide, par drainage, remblai, imperméabilisation, ou tout autre action, doit, selon la réglementation qui lui est applicable, respecter par ordre de priorité les règles suivantes :

- Éviter les impacts précédents ;
- Si les impacts n'ont pas pu être évités, rechercher des solutions alternatives moins impactantes.

A défaut, et en cas uniquement d'impact résiduel après justification de l'absence de solutions alternatives, compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites en tenant compte :

- d'une part des espèces, des habitats et des fonctionnalités de la zone humide concernée ;
- d'autre part de la valeur paysagère et culturelle de la zone humide, définie par les usages associés (animation, découverte de la nature...).

Evolution par rapport au PLU actuel :

La révision du PLU permet d'identifier les zones humides avérées sur le plan de zonage, elles se situent en zone N et en zone A avec une surface de 2,7 ha au total. Ces zones ont pour objectif d'être complétées au fur et à mesure de l'avancée des études.



 Nzh Zones humides en zone naturelle

 Azh Zones humides en zone agricole

8- La prévention des risques

La route départementale RD 5 au sud du giratoire avec les bretelles de l'A140 est une route à grande circulation (RGC), au titre du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. Une zone non aedificandi de 75m de part et d'autre de la RD 5 est identifiée sur le plan de zonage. Cette zone a pour but de ne pas aggraver l'exposition de nouvelles populations à proximité d'axes générateurs de nuisances sonores et de pollution atmosphériques. Cette marge de 75m se situe en zone N et en zone A, de ce fait aucune nouvelle construction n'est possible.

Evolution par rapport au PLU actuel :

La prévention des risques sonores et de pollution atmosphérique a toujours été une priorité pour la commune. Cet élément étant une servitude, elle s'impose au PLU.



 Zone non aedificandi de la RD 5

Les dispositions graphiques

9- La protection du patrimoine bâti et des murs remarquables au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

38 constructions ou ensemble de constructions à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Il s'agit, à travers la protection de certains éléments bâtis ou ensemble bâti remarquables, de conforter le paysage urbain, rural de la commune.

« La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.

Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale »

De plus, 5 murs remarquables ont été identifiés sur le plan de zonage. Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être protégés et réhabilités à l'identique. Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

Evolution par rapport au PLU actuel :

Le dispositif de protection a été élargi à de nouveaux éléments bâtis et aux murs remarquables. Les règles pour le bâti remarquable ont été revues afin de pouvoir conforter ces éléments tout en permettant une légère évolution (pour notamment la démolition d'annexes peu qualitatives). Les murs remarquables protégés ont été introduits lors de la révision de ce PLU. et n'existaient donc pas dans le PLU actuel.



Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme)

Mur remarquable (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme)

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi sont déclinés dans les dernières pages du document *2.3 évaluation environnementale*.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2025

2.3

Evaluation environnementale



Villenoy

Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme	p. 4
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire	p. 6
III. L'articulation avec les documents supra-communaux	p. 21
1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres	p. 22
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets	p. 26
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances	p. 28
4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie	p. 33
5. Les documents relatifs aux déplacements	p. 34
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	p. 35
1. Le plan de zonage	p. 36
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p. 40
V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 80
1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 81
2. Les impacts sur les sites Natura 2000	p. 91
VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables	p. 92
1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme	p. 93
2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale	p. 93
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement	p. 94
VII. Les indicateurs de suivi	p. 99

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

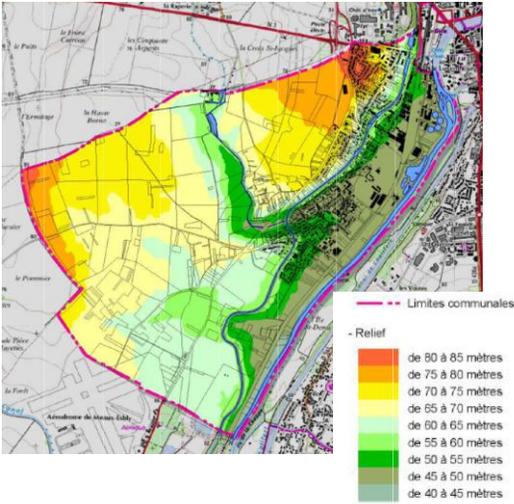
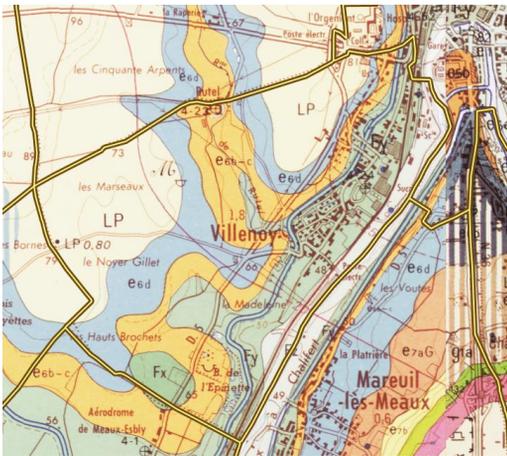
La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37

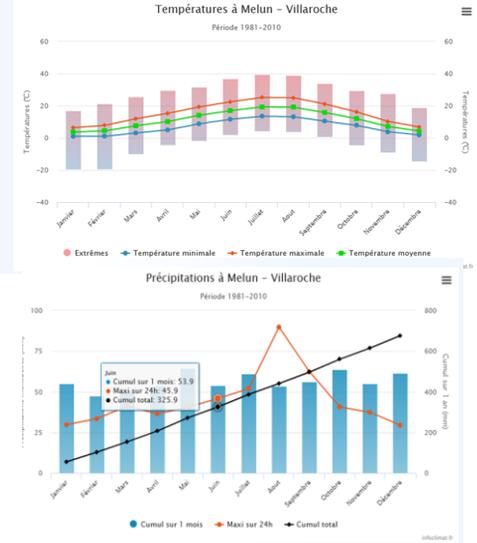
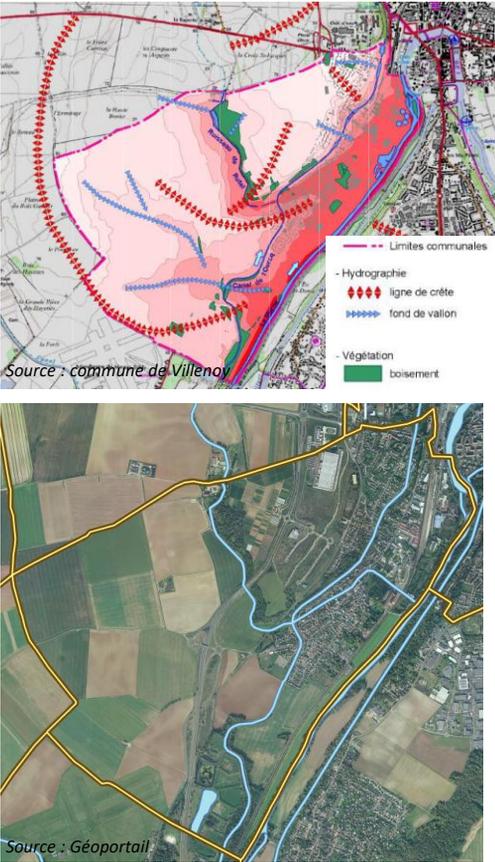
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

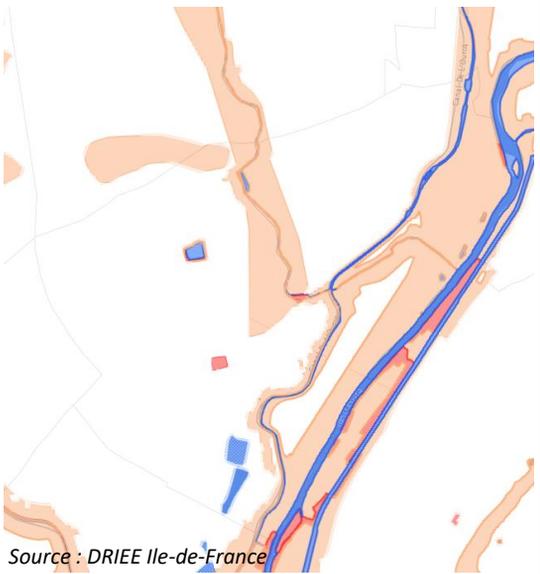
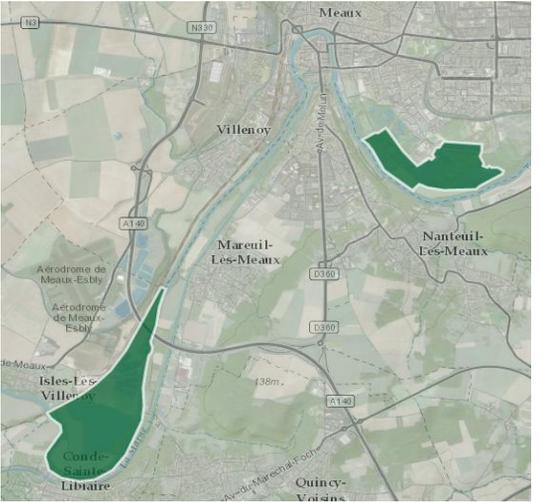
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>La topographie</p>	<p>L'altitude varie en moyenne entre + 50 m (lit de la Marne et du Canal de l'Ourcq) et +85 m (plateau agricole). Le paysage est marqué par le plateau agricole, la vallée de la Marne et le ru de Rutel. Les constructions dispersées autour du ru de Rutel qui rejoint le Canal de l'Ourcq, se situent à 60 m d'altitude. Le centre ancien se situe à son point le plus bas entre 45 et 50 m d'altitude aux abords de la Marne.</p> 
<p>La géologie</p>	<p>A l'Est de Villenoy, les alluvions sont composées de limons fins, argilo-sableux, calcaireux, localisés au fond des vallées actuelles de la Marne et de l'Ourcq.</p> <p>Les formations recouvrant le plateau briard sont plus hétérogènes. Ils contiennent en outre des poches de sables correspondant à des dépôts résiduels de Sables de Fontainebleau, ainsi que des fragments de meulière, des éclats de silex ou des plaquettes calcaires.</p> <p>Alors que la transgression marinésienne avait lieu au Nord Ouest du Bassin de Paris, un épisode laguno-lacustre s'installe dans la partie orientale du bassin, correspondant au Calcaire de Saint-Ouen. Il est constitué de marnes et de calcaires qui peuvent alors poser des problèmes de cavités souterraines entraînant des affaissements de terrain, ainsi que des problèmes de gonflement et de rétractation en raison de la présence d'argiles.</p>  <ul style="list-style-type: none"> LP Limons des plateaux e6d Bartonien moyen (Marinésien) : Calcaire de Saint-Ouen Fz Alluvions actuelles ou subactuelles Fy Alluvions anciennes : Basse terrasse : 10-15m Fx Alluvions anciennes : Moyenne terrasse : 20m e6d Bartonien moyen, Marinésien : Calcaire de Saint-Ouen e6b-c Bartonien moyen, Marinésien : c - Sables de Mortefontaine, calcaire de Ducy, formation d'Ezanville ; Bartonien inférieur, Auversien ; b - Sables de Beauchamp

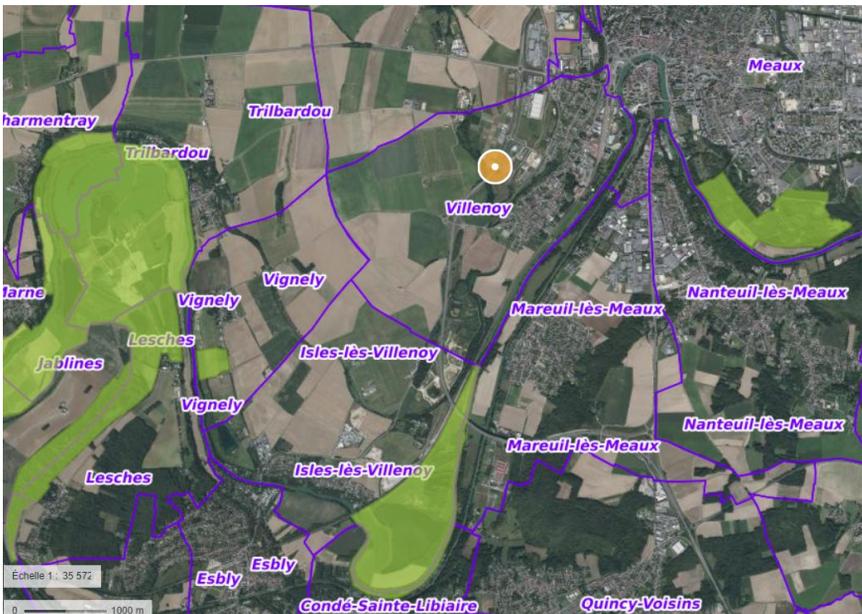
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Le climat</p>	<p>Villenoy bénéficie d'un climat océanique dégradé caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée. Les pluies sont réparties sur toute l'année avec une légère augmentation en automne et au printemps.</p> <p>Le climat est globalement doux, marqué par des hivers assez pluvieux et des étés relativement humides du fait de sa proximité avec la Marne.</p> 
<p>Le réseau hydrographique</p>	<p>Le réseau hydrographique existant sur le territoire de Villenoy est composé de la rivière la Marne située en limite Est de la commune, du ru de Rutel orienté nord-sud jusqu'au niveau du canal de l'Ourcq puis busé sur une grande partie de sa traversée de la ville et du Canal de l'Ourcq parallèle à la Marne.</p>  <p>Source : commune de Villenoy</p> <p>Source : Géoportail</p>

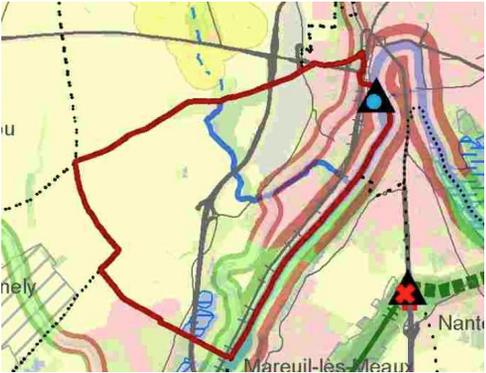
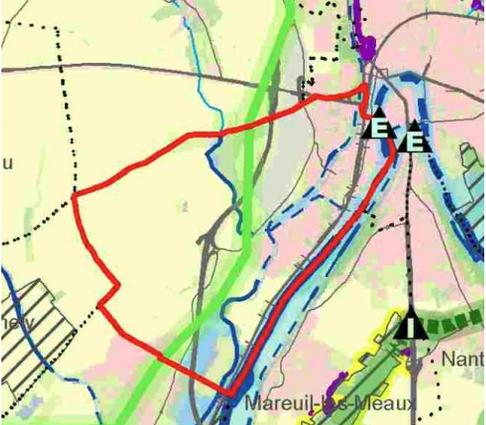
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Le réseau hydrographique</p>	<p>Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes A, B et D. La classe A correspond aux zones dont le caractère humide ne présente aucun doute. La classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe D correspond aux zones en eau.</p> <p>Le ru de Rutel, le canal de l'Ourcq, la Marne et leurs abords sont identifiés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe B. Ainsi, une vérification préalable de la présence effective d'une zone humide sera nécessaire avant toute construction dans ces secteurs.</p>  <p><i>Source : DRIEE Ile-de-France</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser. ■ Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ■ Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique. ■ Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
<p>Les espaces d'intérêt écologique</p>	<p>Le territoire de Villenoy n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff). Cependant, il existe sur le territoire de la commune limitrophe de Villenoy, Isles-lès-Villenoy, une Znieff «plan d'eau d'Isles-lès-Villenoy» de type 1, secteur caractérisé par son intérêt biologique remarquable.</p>  <p><i>Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel- Site Natura 2000</i></p>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Les espaces d'intérêt écologique</p>	<p>Les espaces boisés concernés par les ENS se trouvent à proximité de Villenoy et concernent la Butte de Montassis situé à Chauconin-Neufmontiers de 46 ha et les Olivettes situé entre Trilbardou et Charmentray de 119 ha.</p>  <p>Il n'existe pas de site Natura 2000 sur le territoire communal. Le territoire de Villenoy est au centre des différentes entités : le site Natura 2000 au titre de la directive «Oiseaux» «Boucles de la Marne» n° Fr 1112003 est situé à proximité. Il a été recensé sur l'ensemble des espaces constituant le site Natura 2000, jusqu'à 252 espèces d'oiseaux.</p> 

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>La biodiversité et la trame verte et bleue</p>	<p>Le recensement réalisé par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) fait état de 502 taxons terminaux recensés à Villenoy dont 21 sont des espèces introduites envahissantes. 40 espèces sont menacées sur le territoire dont : La Sarcelle d'hiver, Le Fuligule milouin, Le Busard des roseaux, Le Busard cendré, La Sarcelle d'été.</p> <p>Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) fait état des espèces protégées et recense 212 taxons indigènes et naturalisés. C'est-à-dire que ce sont des espèces qui se développent naturellement dans une région donnée sans intervention humaine.</p> <p>Les principales structures végétales sont concentrées en quelques endroits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le long de la Marne et dans la partie Sud de la vallée, • le long du canal de l'Ourcq, • le long du coteau du ru de Rutel, • en ville, avec le domaine du baron Pelet, le parcours sportif et l'aire des Patios. Le domaine du baron Pelet constitue un bel ensemble paysager en cœur de ville.  <p>La trame bleue de Villenoy est constituée de milieux aquatiques liés au réseau hydraulique dont une grande partie a été artificialisée. Les milieux les moins anthropomorphiques sont les milieux liés à la vallée du Rutel et les berges de la Marne dans la partie Sud du territoire.</p> <p>Cependant, le Schéma régional de cohérence écologique identifie des éléments affectant l'écoulement de la Marne, ce qui peut accentuer le risque d'inondation et affecter la dispersion de la biodiversité.</p> <p>La trame verte est constituée principalement des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette.</p>  <p>Une grande partie du territoire communal est un plateau agricole constitué de champs ouverts. Le plateau agricole est un espace de grande culture où le réseau de haies est absent. Il ne participe pas à la mise en réseau des différents éléments de la trame verte.</p>

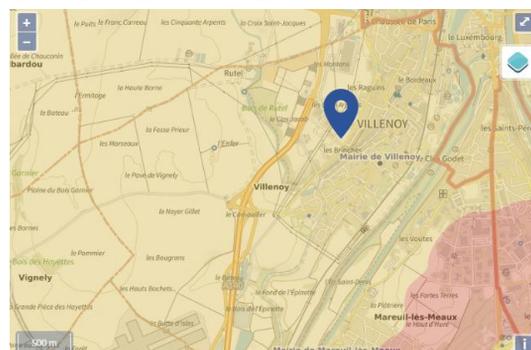
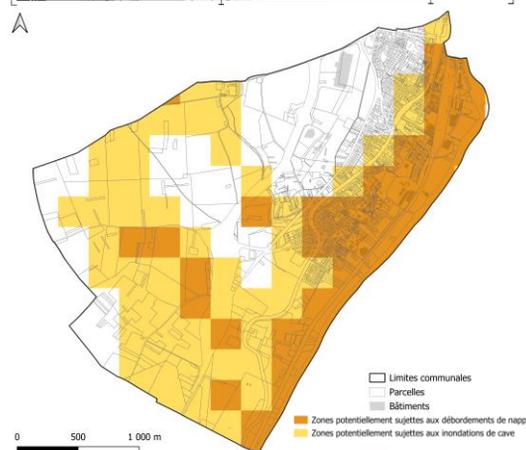
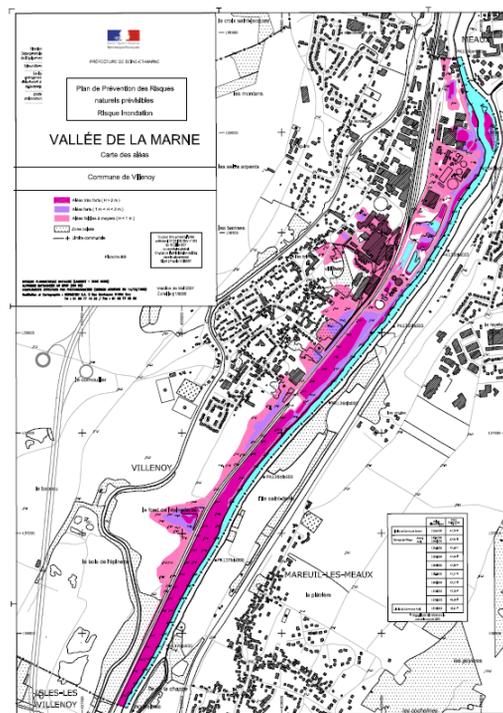
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
Le paysage	<p>La commune s'inscrit dans les paysages de la Marne entaillant le plateau de Brie dont les caractéristiques et unités paysagères sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les coteaux de la vallée de la Marne compris entre la RD 5 et le canal de l'Ourcq, urbanisés dans la partie Nord, et les coteaux du ru de Rutel, - le plateau agricole caractéristique d'une région de grande culture ; il est traversé par le ru du Rutel, - la vallée de la Marne, exploitée par les carrières de sable au sud, agricole au centre et urbanisée au nord. Quoique constituant un élément paysager fondamental de la ville et de son histoire, la Marne est peu présente dans le paysage de Villenoy et s'écoule à l'écart. La ligne de chemin de fer constitue une coupure entre la ville et sa rivière avec deux seuls franchissements, un passage voiture et un passage piéton, reliant la ville à la Marne. <p>La Marne constitue une véritable coupure entre Villenoy située sur la rive droite et l'autre rive. Il n'existe sur le territoire communal aucun franchissement de la rivière et Villenoy n'a ainsi aucune liaison avec la commune de Mareuil-lès-Meaux située sur l'autre rive.</p> <p>Le territoire est également fragmenté par la nouvelle voie de contournement de Meaux traverse le paysage communal de la vallée de la Marne au sud au plateau agricole au nord.</p> <p>Le canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer ont structuré le développement de la commune. Le canal de l'Ourcq est à la fois un atout paysager et une coupure urbaine. Il est franchissable uniquement en trois points. A ses abords, cet élément remarquable du patrimoine communal est un support de promenade</p> <p>La majorité du tissu urbain compris entre le canal de l'Ourcq et la voie de chemin de fer s'est développée autour du noyau historique situé autour de la place Foch, de l'église et le long de la rue Thiers. La réalisation près de la mairie de la Zac du Parc, comportant logements, commerces et équipements, stationnement et parc urbain, a redonné à la ville une centralité qui lui faisait défaut.</p>  <p> Espaces agricoles Espaces naturels Cours d'eau </p>

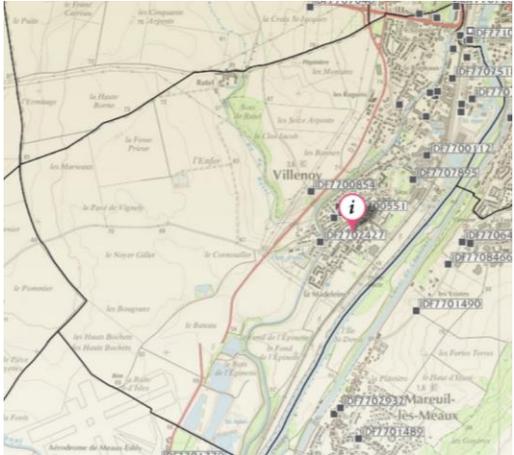
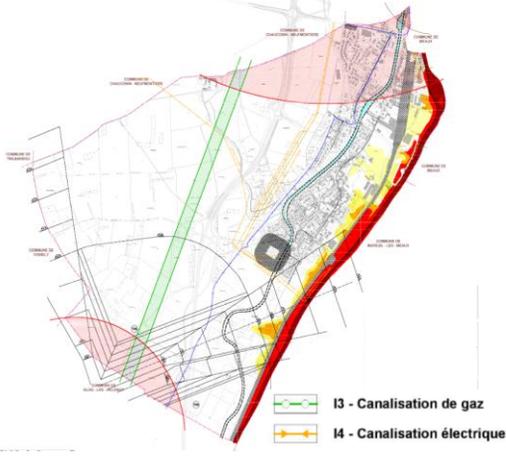
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Les risques naturels</p>	<p>Le risque d'inondation par débordement Villenoy est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation de la vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Des prescriptions applicables dans les secteurs concernés par le risque inondation figurent au règlement.</p> <p>Le Plan de Prévention du Risque Inondation a pour objet principal de réglementer l'occupation et l'utilisation du sol sur les zones à risque. Il délimite les zones exposées aux risques, et réglemente l'occupation et l'utilisation du sol sur ces zones, en fonction de l'aléa et des enjeux.</p> <p>Le risque inondation par remontée de nappes La commune de Villenoy est sujette aux débordements de nappes et aux inondations de cave. La commune doit prendre en compte ces risques dans les futurs aménagements.</p> <p>Le risque de retrait-gonflement des argiles La commune de Villenoy est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, peu exposée au risque de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, l'intégralité de la commune de Villenoy est située en zone d'aléa moyen.</p>

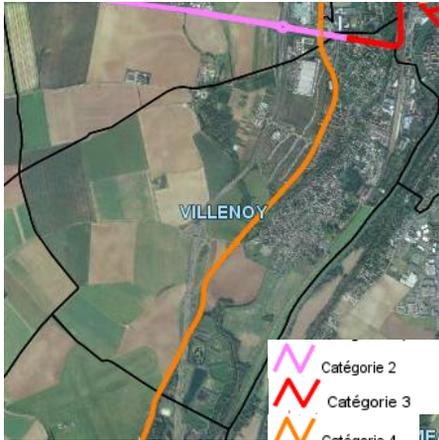
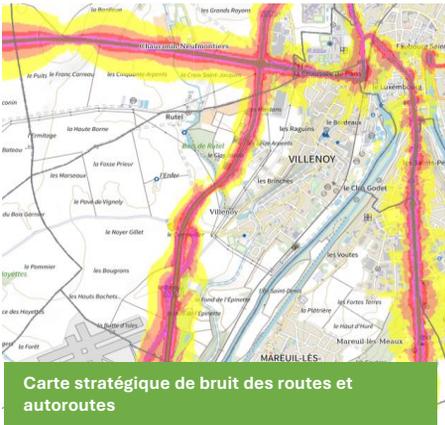
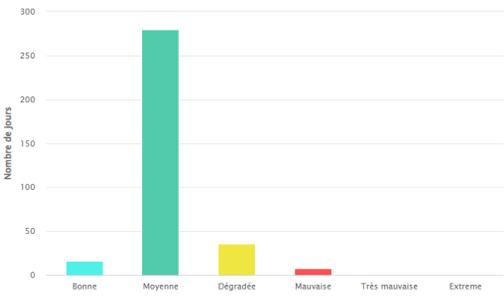
Diagnostic



II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Les risques technologiques</p>	<p>La pollution du sol La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non. Sur la commune de Villenoy, il n'y a pas de site recensé à ce jour. Les anciens sites industriels BASIAS sont au nombre de 32 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 sites sont encore en activité • 10 sites dont l'activité est terminée • 16 sites dont l'activité est inconnue <p>Le transport de matières dangereuses La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses. En effet, elle est traversée par une canalisation sous pression de transport de gaz exploitée par la société GRT gaz. Deux canalisations de transport de gaz se trouvent dans le périmètre de la commune de Villenoy.</p> <p>Les installations classées pour l'environnement Les ICPE présentes sur la commune ne sont pas classées Seveso. Quatre industries sont classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire. Il s'agit de Galanor, Tereos, Grands Moulins de paris et PRD Ilot 4A et PRD Ilot 5.</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: flex-end;">    <p>● ICPE soumise à autorisation</p> </div>

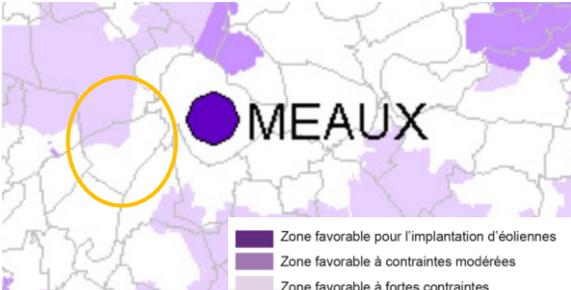
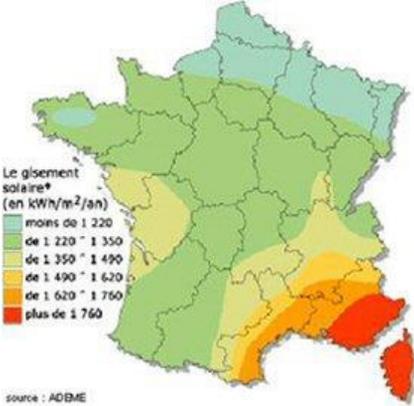
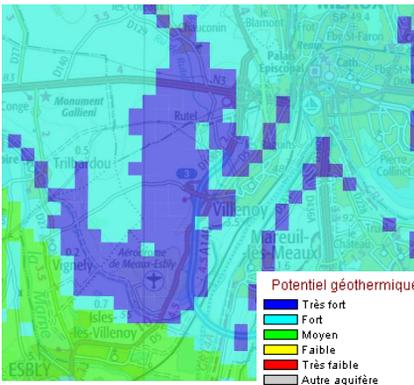
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic														
<p>Les nuisances sonores</p>	<p>Les nuisances sonores</p> <p>Les dispositions de l'arrêté préfectoral de mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national, du réseau ferroviaire et les dispositions de l'arrêté préfectoral de mai 2008 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et leurs modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à 1 route nationale, 1 autoroute, 2 routes départementales et 1 voie ferrée. La RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une grande partie de la RD5 produit des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330.</p>   <p>Carte stratégique de bruit des infrastructures ferroviaires</p> <p>Niveau sonore (dB) Source : carto2.geo</p> <ul style="list-style-type: none"> de 55 à 60 de 60 à 65 de 65 à 70 de 70 à 75 >=75 <p>Carte stratégique de bruit des routes et autoroutes</p>														
<p>La qualité de l'air</p>	<p>En moyenne sur une année, environ 280 jours montrent une qualité de l'air moyenne et seulement 8 jours de qualité mauvaise. En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy. Ceci semble dû au cadre et à la situation géographique de la commune, relativement éloignée du cœur de l'Ile-de-France (Paris et sa proche banlieue), émetteur des principaux agents polluants. La dispersion radioconcentrique de la pollution fait que la commune est moins exposée à la pollution.</p>  <table border="1"> <caption>Nombre de jours par qualité de l'air</caption> <thead> <tr> <th>Qualité de l'air</th> <th>Nombre de jours</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bonne</td> <td>~15</td> </tr> <tr> <td>Moyenne</td> <td>~280</td> </tr> <tr> <td>Dégradée</td> <td>~35</td> </tr> <tr> <td>Mauvaise</td> <td>~8</td> </tr> <tr> <td>Très mauvaise</td> <td>~0</td> </tr> <tr> <td>Extreme</td> <td>~0</td> </tr> </tbody> </table>	Qualité de l'air	Nombre de jours	Bonne	~15	Moyenne	~280	Dégradée	~35	Mauvaise	~8	Très mauvaise	~0	Extreme	~0
Qualité de l'air	Nombre de jours														
Bonne	~15														
Moyenne	~280														
Dégradée	~35														
Mauvaise	~8														
Très mauvaise	~0														
Extreme	~0														

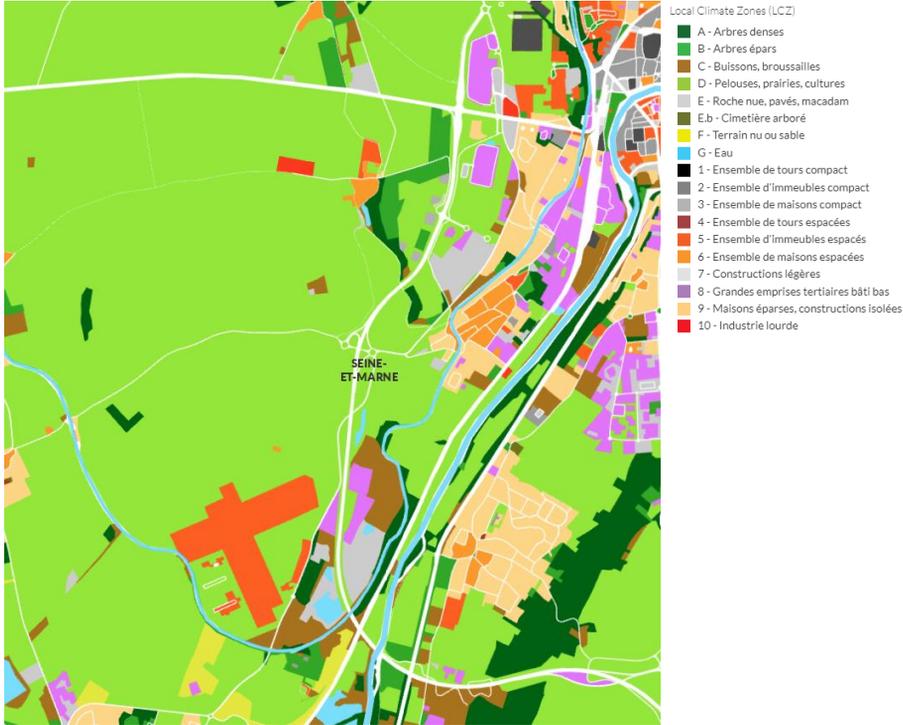
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>L'assainissement, l'eau potable et la gestion des déchets</p>	<p>L'eau potable L'eau potable est gérée en délégation par la Nantaise des eaux. Les résultats des analyses lors du contrôle sanitaire de 2017, révèlent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 m³ par kilomètre de réseau par jour. <p>L'assainissement 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.</p> <p>En 2017, le linéaire de canalisations est de 30,392 km dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16,555 kmL de réseau Eaux usées • 13,837 kmL de réseau Eaux pluviales <p>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).</p> <p>La gestion des déchets La collecte des déchets est assurée par le SMITOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères) du Nord Seine-et-Marne. Le SMITOM du Nord Seine-et-Marne a pour compétence le traitement des déchets ménagers de ses 167 communes adhérentes. Il assure le traitement de 407 786 habitants. De plus, la commune dispose de 5 bornes à verre et la déchetterie de proximité se trouve à Crégy-lès-Meaux.</p> <div data-bbox="782 339 1279 961"> <p>— réseaux d'adduction d'eau potable</p> <p>Plan du réseau d'eau potable</p> </div> <div data-bbox="782 982 1279 1603"> <p>— réseaux d'eaux usées — réseaux d'eaux pluviales — réseau unitaire</p> <p>Plan du réseau d'assainissement</p> </div>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Les énergies renouvelables</p>	<p>Le potentiel éolien Selon le Schéma Régional de l'Éolien (SRE) réalisé en juillet 2012, qui a été annulé par la suite, Villenoy est une commune majoritairement défavorable au développement de l'éolien. La partie Ouest du territoire est l'unique zone favorable mais dispose néanmoins de contraintes fortes au développement éolien.</p>  <p>Le potentiel solaire L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement en Seine et Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, dotés pour la plupart de toitures à doubles pentes, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements.</p>  <p>Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique) et d'éviter les ombres portées. Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.</p> <p>Le potentiel géothermique Le BRGM, l'ADEME, la région Île de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes. Le potentiel géothermique sur le territoire de Villenoy est fort voire très fort. (pour les nappes superficielles).</p> 

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
L'îlot de chaleur urbain	<p>Les îlots de chaleur urbains (ICU) désignent des élévations localisées de température, en particulier des températures maximales diurnes et nocturnes, observées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines, ou encore par rapport aux températures moyennes régionales. Au sein d'une même ville, des variations significatives de température peuvent être constatées en fonction de l'occupation des sols (forêts, plans d'eau, banlieues, zones urbaines denses, etc.), de l'albédo, du relief, de l'exposition (versant sud ou nord), ainsi que de la saison et des conditions météorologiques.</p> <p>La commune de Villenoy bénéficie d'une large couverture végétale tels que les milieux ouverts avec les prairies, les cultures et les pelouses et de la présence de cours d'eau, ce qui limite globalement son exposition aux îlots de chaleur urbains. De plus, les espaces agricoles étant des milieux ouverts, la circulation de l'air est facilitée. Ces espaces peuvent être qualifiés d'éléments favorisant les îlots de fraîcheur, c'est-à-dire que l'occupation du sol non artificialisée ne reflète pas les rayons du soleil et donc n'augmente pas artificiellement la température. Au sein des espaces urbanisés, les maisons individuelles dominent. La faible densité d'habitation permet la circulation de l'air et donc de limiter les effets d'îlot de chaleur.</p> <p>Toutefois, les zones urbaines denses et les espaces industriels/commerciaux peuvent créer des poches d'îlots de chaleur localisées, notamment à proximité des zones bâties. Une gestion stratégique de la végétalisation et de la perméabilisation des sols dans les zones urbaines pourrait encore améliorer la résilience de la commune face aux effets des îlots de chaleur.</p> 

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

• Tableau synthétique des enjeux

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
<p>Climat doux et favorable</p> <p>Hydrographie superficielle développée sous forme de cours d'eau ou de rus</p> <p>Des zones humides avérées importantes à proximité de la Marne</p>	<p>Topographie marquée pouvant favoriser certains risques</p>	<p>Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité</p>
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
<p>Une trame verte et bleue à conforter (présence de corridors alluviaux et arborés)</p> <p>Des zones humides probables identifiées le long du ru de Rutel</p> <p>Une biodiversité importante mais fragile</p> <p>Topographie marquée offrant des perspectives paysagères intéressantes</p> <p>A proximité de plusieurs ENS, de ZNIEFF et d'un site Natura 2000</p>	<p>Plusieurs obstacles à l'écoulement identifiés sur la Marne, principal acteur de la trame bleue</p> <p>Un plateau agricole qui n'assure pas la connexion entre les différents éléments de la trame verte</p>	<p>Conserver la nature en ville pour conforter la trame verte</p> <p>Conserver les espaces naturels de grande envergure</p> <p>Valoriser la trame verte et bleue</p> <p>Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère</p> <p>Conforter la trame verte en préservant les lisières assurant une transition entre les espaces agricoles, naturels et urbains</p>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

• Tableau synthétique des enjeux

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques et nuisances		
<p>Une part importante de la population est peu ou pas exposée aux risques d'inondation par débordement, retrait-gonflement des argiles, transport de matières dangereuses, pollution des sols et pollution atmosphérique</p> <p>Une bonne qualité de l'air</p>	<p>Exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles sur une l'ensemble de la commune</p> <p>Pas de sites Basol et 32 sites Basias</p> <p>2 axes de transport de matières dangereuses</p> <p>4 ICPE non Seveso</p> <p>La RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une grande partie de la RD5 produit des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330.</p>	<p>Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis et par la création de zones de calme dans les sites de projet</p> <p>Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants...)</p> <p>Effectuer des études préalables avant construction sur les sols argileux</p> <p>Conserver des espaces perméables importants dans les espaces pavillonnaires et au sein des sites de projets pour permettre l'infiltration des eaux</p> <p>Limiter les constructions dans les secteurs concernés par le PPRI</p>
La gestion des déchets et la ressource en eau		
<p>Une eau potable en quantité et en qualité suffisantes</p> <p>Collecte des déchets ménagers et recyclés</p> <p>Possibilité de déposer les encombrants et certains déchets dans une déchetterie</p> <p>Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux</p>	<p>Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps</p> <p>Augmentation du volume de déchets dans le temps</p>	<p>Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux</p> <p>Gérer raisonnablement la ressource en eau dans un contexte de changement climatique</p>
Le potentiel énergétique		
<p>Possibilité d'exploiter le gisement solaire sur la commune</p> <p>Potentiel géothermique fort à très fort sur la commune</p> <p>Phénomène d'îlot de chaleur atténué et ciblé sur la commune</p>	<p>Potentiel solaire peu exploité</p> <p>Potentiel de biomasse peu exploité</p>	<p>Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage</p> <p>Permettre la désimperméabilisation de certains sites</p>

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

SDRIF Horizon 2030, actuellement en vigueur, a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (L141-1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

Les objectifs du SDRIF Horizon 2030 sont :

- Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement,
- Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi,
- Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité,
- Concevoir des transports pour une vie moins dépendante de l'automobile,
- Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

LES ESPACES URBANISÉS

Le SDRIF identifie parmi les espaces déjà urbanisés deux types d'orientations :

- Les secteurs à proximité de la gare sont identifiés comme étant à densifier. Le PLU devra autoriser sur ces secteurs une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à horizon 2030. Il est à noter que la densification de ces quartiers est pour partie contrainte par la présence d'un risque inondation en grande partie encadré par le PPRI, qui n'interdit néanmoins pas toute constructibilité.

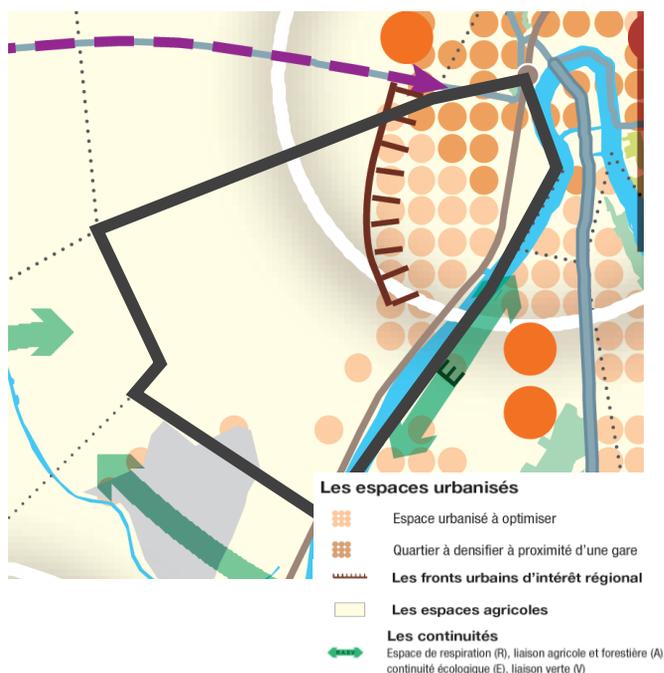
Par ailleurs, l'espace urbanisé de Villenoy constitue un front urbain d'intérêt régional selon le SDRIF. Le PLU doit garantir le respect du front urbain d'intérêt régional en ne permettant aucune extension urbaine au-delà de ce front identifié.

LES ESPACES À PROTÉGER ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PLU doit permettre la préservation et la valorisation des continuités identifiées que ce soient des espaces agricoles ou des espaces naturels et des transitions urbaines avec l'espace agricole.

Les espaces agricoles de la commune sont identifiés comme espaces à protéger. Par ailleurs, la commune est particulièrement concernée par des enjeux de continuités écologiques. En effet, plusieurs continuités écologiques sont identifiées :

- Une continuité écologique le long de la Marne,
- Une continuité écologique au sud de la commune. Cette dernière est également identifiée comme espace de respiration au sein des espaces urbanisés.



III. L'articulation avec les documents supra-communaux

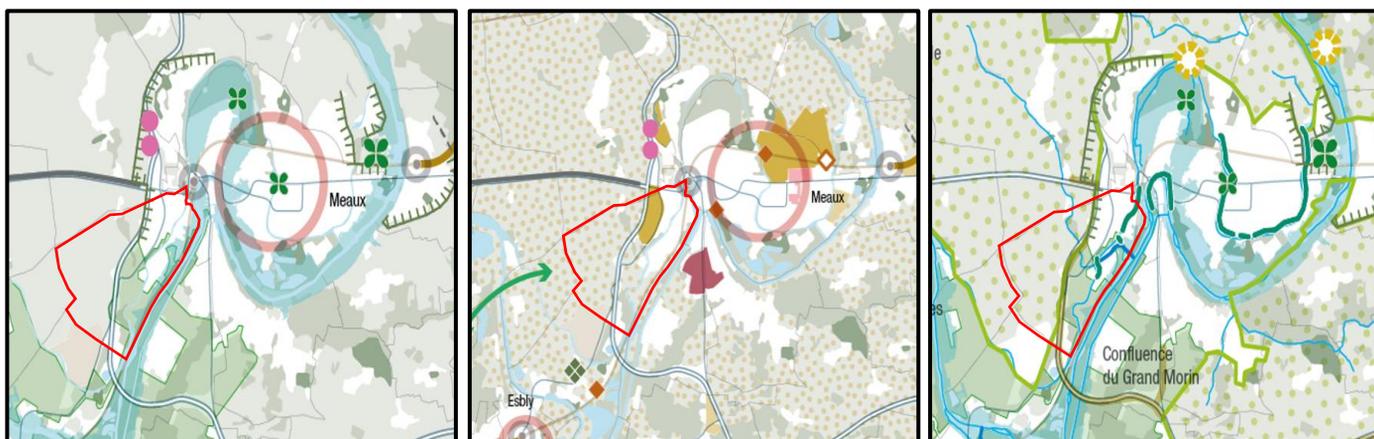
1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France – Environnemental (SDRIF-E)

En mars 2022, la région Île-de-France a lancé la révision de son schéma directeur environnemental qui déterminera l'aménagement du territoire d'ici 2040. Le SDRIFE a été voté par la Région le 11 septembre 2024.

Ce document de référence pour la planification stratégique précise qu'il est important de sanctuariser l'armature verte et d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional au sein de Villenoy. De plus, la commune dispose d'un site d'activité d'intérêt régional à sanctuariser. Aussi, la préservation de l'espace agricole communal apparaît comme essentielle.

Concernant la nature à l'échelle communale, les principaux enjeux sont de conforter les unités paysagères ainsi que d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional. La nature en ville pourrait aussi être développée en favorisant la réouverture et/ ou la renaturation des cours d'eau. Finalement, les liaisons entre les cours d'eau sont à renforcer.



Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune comme les cœurs d'îlots végétalisés (via les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) et les espaces boisés de plus grande ampleur (via les espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) et de limiter l'artificialisation des sols en développant des zones perméables et en conservant les zones humides via un zonage spécifique. De plus, le ru de Rutel est en projet de réouverture, permettant d'introduire une trame bleue au sein de l'espace bâti. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La création d'une coulée verte le long du Canal de l'Ourcq est prévue afin de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique « environnement » permet de conforter les éléments structurants de la TVB.

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE est un document supra communal qui doit être pris en compte dans le projet de PLU, notamment les objectifs pour le devenir de la Trame Verte et Bleue.

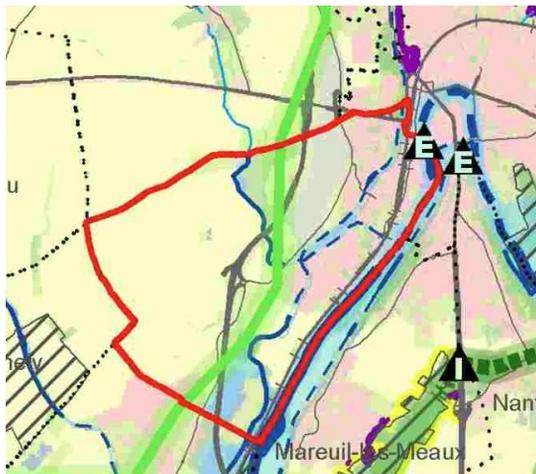
Il est dans l'intérêt général de respecter dans le PLU les principes édictés dans le SRCE afin de participer à la cohérence territoriale et à la préservation de la biodiversité.

Le PLU devra donc identifier les éléments remarquables des paysages, espaces boisés classés, ZNIEFF ou tout autre élément qui compose l'environnement naturel, et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts éventuels de futurs aménagements

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue



- Réservoirs de biodiversité
- Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

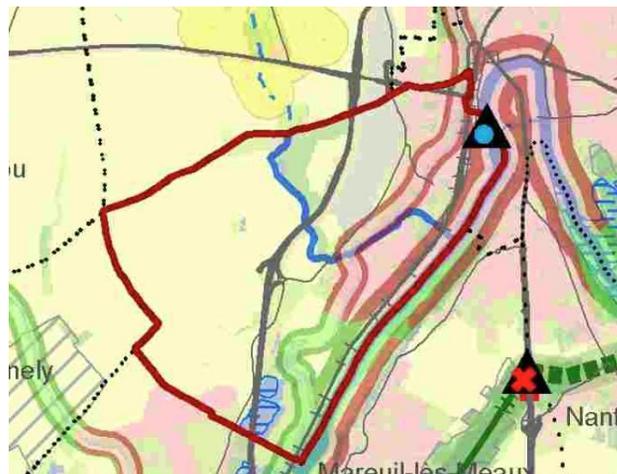
Obstacles des corridors arborés

- Infrastructures fractionnantes

Obstacles de la sous-trame bleue

- Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Carte des objectifs de la Trame Verte et Bleue

**Principaux corridors à préserver**

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors alluviaux multitrames**
- Le long des fleuves et rivières
- des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux fleuves et rivières

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Mosaïques agricoles

L'OAP « environnement » est définie sur l'ensemble du territoire communal qui dispose d'atouts intéressants en matière écologique. L'ensemble des secteurs de biodiversité repérés regroupent les éléments identifiés à l'échelle régionale par le SDRIF et le SRCE et trouvent ainsi une cohérence dans cette OAP. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale. Les zones humides avérées font l'objet d'un zonage spécifique en vue de leur protection.

Les abords de la Marne, soumis aux inondations sont principalement classés en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de mares et de zones humide est plus importante sont protégés.

Des orientations visant une bonne gestion des espaces verts sont également indiquées dans les OAP via une conservation des espaces verts existants et la création d'un espace vert public accessible à tous.

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le SDAGE 2022-2027 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état.

Pour les masses d'eau naturelles, cet objectif prend en compte l'objectif de bon état chimique et l'objectif de bon état écologique.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

Dans le plan de zonage, les zones humides sont protégées, autant en zone agricole qu'en zone naturelle, ce qui permet d'interdire tout remblai, comblement et qu'aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour des cours d'eau. De plus, les corridors écologiques alluviaux sont identifiés dans le PADD et au sein de l'OAP « environnement ». Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette OAP a également plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des abords des cours d'eau.

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les réglementations du SDAGE.

De plus, les exigences renforcées en matière de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate pour notamment l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La création d'espaces perméables est également valorisée au sein des sites de projet encourage l'infiltration des eaux dans le sol.

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) répond aux dispositions de la loi n°2015 991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe). L'article 8 prévoit que chaque région soit désormais couverte par un PRPGD.

En Île de France, le PRPGD prendra le relais des plans régionaux en vigueur suivants :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (PREDAS) approuvé en 2009
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PREDEC) approuvé en 2015

Pour s'adapter au contexte francilien, neuf grandes orientations sont déclinées dans ce plan

- Lutter contre les mauvaises pratiques
- Assurer la transition vers l'économie circulaire
- Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets
- Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui »
- Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique
- Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers
- Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus
- Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles

Le Plan Local d'Urbanisme précise les dispositions relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.

Dans le règlement des différentes zones, il est précisé «Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération (construction, division) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets ».

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

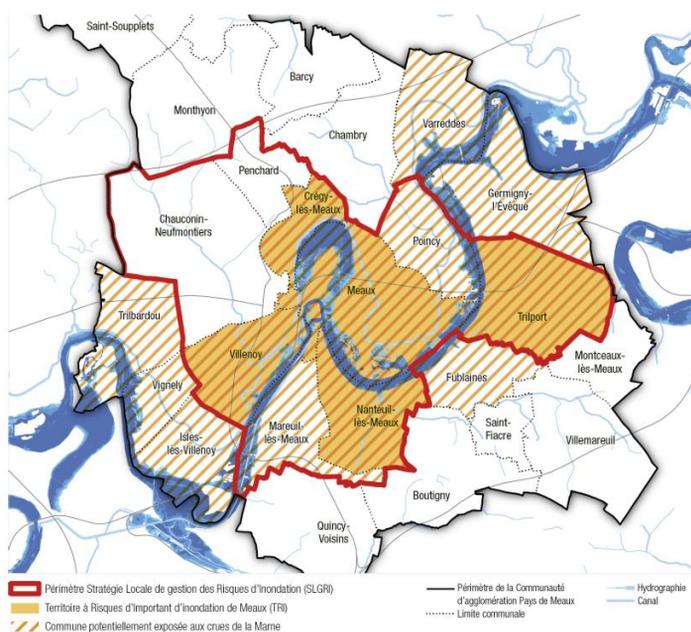
Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise,
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque,

Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin. Ils concernent 372 communes. Sur les TRI, les stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) déclinent les objectifs du PGRI. Le PLU doit être compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI.

La commune de Villenoy est soumise au territoires reconnus comme à risques d'inondation (TRI) de Meaux, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 27 décembre 2012, du fait de son exposition aux crues de la Marne.



Le projet de réouverture du ru de Rutel permettrait de répondre aux objectifs du PGRI en facilitant l'infiltration des eaux pluviales. L'interdiction de busage de tout cours d'eau sur la commune et la préservation des abords des cours d'eau au sein de l'OAP « environnement » améliorent la gestion des eaux pluviales à Villenoy. Les OAP sectorielles permettent de lutter contre le risque de ruissellement et le risque d'inondation à travers la création d'espaces perméables et la préservation des espaces verts existants, favorisant ainsi l'infiltration des eaux dans le sol. De plus, les nouvelles exigences d'espaces verts de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales directement sur les parcelles.

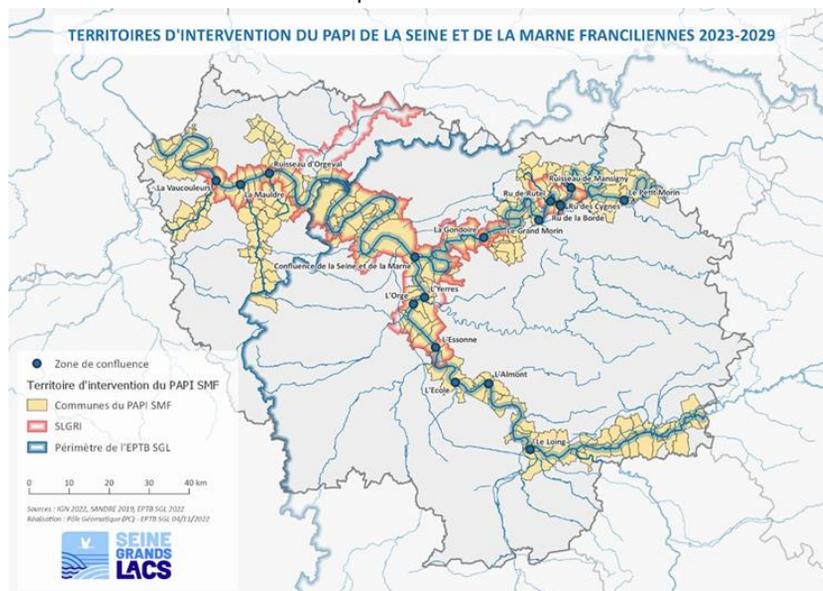
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Programme d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI) de la Seine et la Marne franciliennes

Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) est un accord qui lie plusieurs acteurs d'un territoire qui s'engagent ensemble à mener des actions en matière de prévention des inondations sur un territoire soumis aux risques d'inondation. Le bilan très encourageant du Programme d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI) sur la période 2014-2020 a incité Seine Grands Lacs à engager un nouveau PAPI qui s'étend sur la période 2023-2029.

Le PAPI poursuit la mise en œuvre des objectifs fixés par l'Etat dans les stratégies locales de gestion des risques d'inondation de la métropole francilienne et de Meaux. Il a pour principaux objectifs de :

- Répondre aux besoins des acteurs GEMAPIens notamment sur la thématique des Systèmes d'endiguement ;
- Développer les diagnostics territoriaux à l'échelle d'une intercommunalité, afin de renforcer la connaissance des enjeux ;
- Compléter le périmètre existant afin de prévoir un PAPI dédié aux inondations par la Seine et par la Marne sur l'intégralité de l'Île-de-France ;
- Pérenniser et conforter les actions les plus efficaces issues du PAPI 2014-2020.



Le PAPI est la traduction concrète de la mise en œuvre de la stratégie de prévention des inondations des territoires. Le PADD et l'OAP « environnement » limitent le risque d'inondation par la prise en compte de la trame bleue et l'aménagement des berges du Ru de Rutel dans leurs orientations. Ces mesures incluent la création et la préservation d'espaces perméables au sein des sites de projet, le renforcement des espaces verts existants, ainsi que l'instauration d'un coefficient de pleine terre pour les nouvelles constructions. De plus, le projet de PLU intègre la gestion des eaux pluviales dans son règlement à travers la prise en compte du risque de ruissellement et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie. Les projets d'aménagement devront également suivre un principe de zéro rejet des eaux de pluie vers les eaux douces superficielles.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

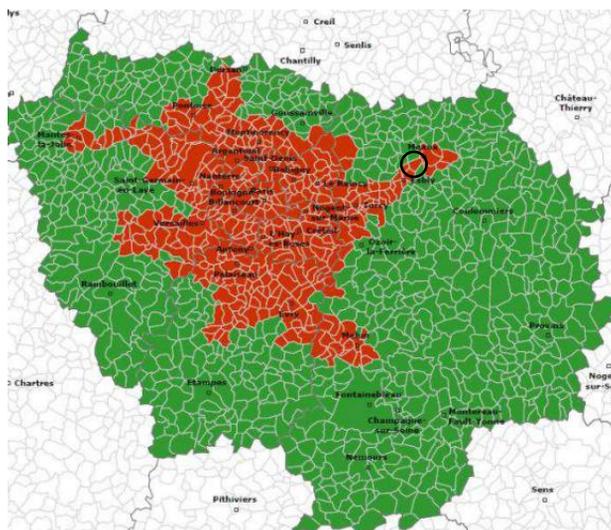
Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2018, le Plan de Protection de l'Atmosphère a pour principale préoccupation l'amélioration de la qualité de l'air à l'échelle francilienne. Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) font l'objet des articles L222-4 à 7, et R222-13 à 36 du Code de l'environnement. L'objectif d'un PPA est d'assurer, dans un délai qu'il se fixe, le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, des normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1.

Les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, les normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1, applicables aux PPA, ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

L'intérêt du PPA réside donc dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre.

Ce document doit être compatible avec les SRCAE d'Ile-de-France. Villenoy fait partie de la zone « sensible » identifiée par ce plan.



Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) via notamment la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer ce réseau. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Les sites de projet prévoient notamment des coulées vertes support de liaisons douces. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO² (dioxyde de carbone) pour le transformer en O² (oxygène). Enfin, la proximité de Villenoy avec la gare de Meaux permet le développement des transports en commun permettant ainsi de réduire l'usage de la voiture.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le classement sonore des infrastructures terrestres

La préfecture de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.

Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais un document fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier de mai 2008. Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Ces zones de bruit affectent des zones urbaines. Les constructions nouvelles devront donc respecter des normes d'isolation acoustique. Les mêmes normes d'isolation acoustique s'appliquent réglementairement sur l'ensemble des constructions situées dans les zones de bruit définies dans l'arrêté préfectoral.

De plus, la ligne de chemin de fer de Paris gare de l'Est à Strasbourg et de l'A140 et de la RN330 sont sources de nuisances sonores pour les habitations avoisinantes.



Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

Les nuisances sonores ne touchent qu'une faible partie de la population de par la localisation au nord de la commune des axes des grandes circulations. Cependant, plusieurs OAP se situent à proximité des voies ferrées ou des grands axes. Dans ce cas, des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique permettant de limiter les nuisances devraient être mis en place. De plus, le développement des liaisons douces permet également de limiter cela. Par ailleurs, le projet de PLU impose un retrait de 10m des constructions par rapport à la RD 5 en zone urbaine, ainsi qu'un retrait de 75m de part et d'autre de la RD 5 et de l'autoroute A140 en zone A et N.



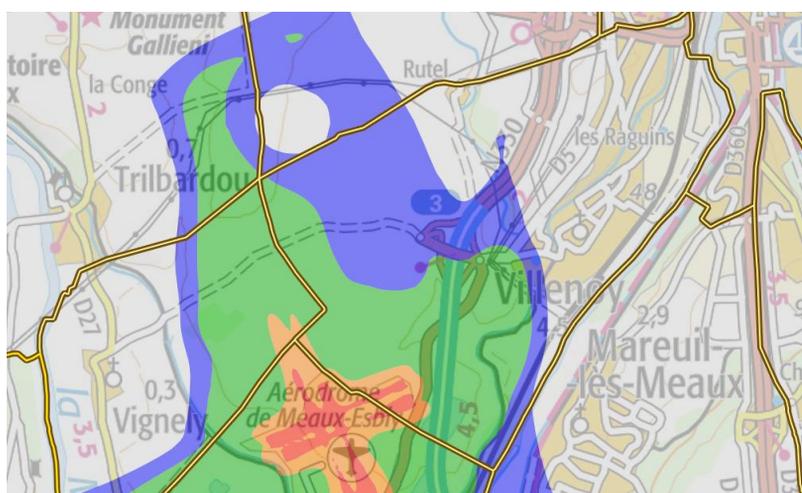
III. L'articulation avec les documents supra-communaux

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Le plan d'exposition au bruit (PEB) est un document d'urbanisme opposable à toute personne publique ou privée qui réglemente l'utilisation des sols aux abords d'un aéroport, afin d'éviter l'exposition immédiate ou, à terme de nouvelles populations aux nuisances du bruit d'une part et de préserver l'activité aéronautique d'autre part.

Le PEB de l'aéroport de Meaux-Esbly approuvé en 1991, puis révisé concerne les communes de Chauconin-Neufmontiers, Condé-Sainte-Libiaire, Isles-lès-Villenoy, Lesches, Mareuil-lès-Meaux, Quincy-Voisins, Trilbardou, Vignely, Villenoy, les communautés d'agglomération du Pays de Meaux et Marne et Gondoire et la communauté de communes du Pays créçois.



- **Zone A : zone de bruit fort**
où $L_{den} > 70$ ou $IP > 96$
- **Zone B : zone de bruit fort**
où $L_{den} < 70$
et dont la limite extérieure
est comprise entre $L_{den} 65$ et 62
ou zone dont la valeur IP
est comprise entre 96 et 89
- **Zone C : zone de bruit modéré**
comprise entre la limite
extérieure de la zone B
ou $IP = 89$ et une limite
comprise entre $L_{den} 57$ et 55
ou IP entre 84 et 72
- **Zone D : zone de bruit**
comprise entre la limite
extérieure de la zone C
et la limite correspondant à
 $L_{den} 50$

Les nuisances sonores de l'aéroport de Meaux-Esbly ne touchent qu'une faible partie de la population de par sa localisation au sud de la commune et donc de l'espace urbanisé. Des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique sont tout de même prévus au sein des OAP afin de limiter les nuisances. De plus, le développement des liaisons douces et les emplacements réservés pour des cheminements piétonniers permettent également de limiter cela.

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile de France se concrétise par les plans climat-énergie territoriaux (PCET) qui définissent les orientations et les objectifs du SRCAE en programme d'actions. Ce document a été annulé dans un arrêt en date du 18 décembre 2017, cependant, le PLU peut s'inspirer de ses objectifs.

Tous les documents régionaux de planification existants ou en projet, en lien avec l'air, l'énergie et le climat sont pris en compte dans l'élaboration du SRCAE, qui ne vise pas à concurrencer ou à supplanter des processus déjà amorcés.

Les objectifs et orientations du SRCAE

Trois grandes priorités régionales ont été définies pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

La prise en compte du SRCAE dans la révision du PLU

Les orientations vues précédemment permettent de définir les actions concrètes à mettre en place dans le PLU afin d'assurer la compatibilité avec le SRCAE.

- Lutter contre l'étalement urbain en réalisant un zonage cohérent, identitaire, et respectueux des différents enjeux environnementaux et notamment densifier les zones urbaines
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Permettre l'utilisation de matériaux et de techniques à performances énergétiques dans l'article 11 du PLU
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Rendre la ville attractive

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine maîtrisée et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Volonté traduite dans le dispositif réglementaire via la création d'emplacement réservés ou l'identification de cheminements piéton à protéger. De plus, la pérennisation de la centralité du cœur de village permet d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de services et équipements. Le PADD a pour volonté de faciliter la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables et une meilleure performance énergétique (rénovation énergétique et isolation).

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

Il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux roues motorisées, marche à pied et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité. Il s'agit d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement de nos comportements :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PLU a pour but de favoriser la création de nombreux cheminements doux favorables aux mobilités actives (marche à pied, vélo) le long du Canal de l'Ourcq et au sein de l'espace urbain, qui permettraient de mettre en valeur la qualité paysagère de la commune. Le projet de PLU cherche à valoriser les liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et à les développer à travers la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) dans l'objectif de renforcer ce réseau. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

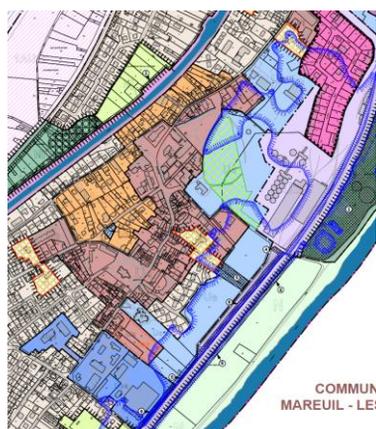
La méthodologie du zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Les zones urbaines ont été revues notamment pour redéfinir les contours de la zone UB (quartiers pavillonnaires) et UA (centre-ancien). En effet, la zone UAb qui avait pour vocation à densifier les espaces urbanisés a été supprimée lors de la révision du PLU. Ainsi, en fonction de la réalité de l'occupation du sol, une partie de ces secteurs est passée en zone UB pour une meilleure préservation des espaces perméables et de nature en ville.

Les zones naturelles et agricoles ont également évolué pour une meilleure prise en compte des continuités écologiques. La zone N a été développée notamment en zone urbaine pour les pérenniser des espaces de nature en ville avec par exemples ce secteur d'équipements :

PLU ACTUEL



PLU RÉVISÉ



D'une manière générale, la méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.) et d'autre part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels ou agricole, espaces sensibles, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de douze zones urbaines différentes, de deux zones agricoles et de trois zones naturelles

- Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : Ua, Ub, Uc
- Les zones urbaines à vocation d'équipements : Ue, Uea
- Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3
- Les zones urbaines en projet : UP1, UP2, UP3
- Les zones naturelles : N, Nl, Nzh
- Les zones agricoles : A, Azh

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

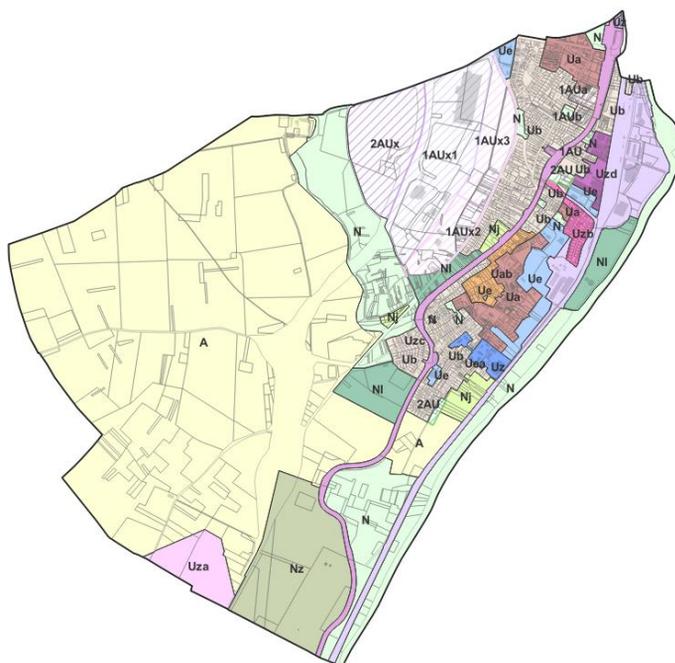
1. Le plan de zonage

Présentation du zonage actuel

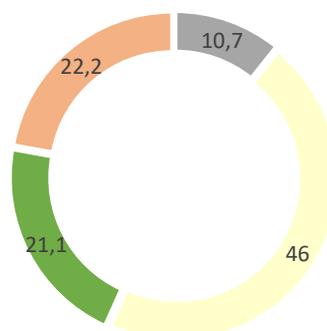
Le territoire communal est principalement non construit, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent plus de 67% de la totalité du territoire. Les zones à urbaniser représentent plus de 10% du territoire (79 ha dont 22,5 ha de zones 2AU).

Au sein de l'espace urbanisé, les zones Ub sont majoritaires (7,4%) qui correspondent aux secteurs de quartier pavillonnaire. Cette zone est destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des commerces, bureaux ou équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est principalement occupée par de l'habitat individuel discontinu, et des opérations d'ensemble plus ou moins récentes, à caractère artificialisé, qui ont été autorisées par le règlement de zone. Elle accueille également des activités, dont l'extension et l'aménagement sont autorisés dans certaines conditions.

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
1AU	0,2	0,0
1AUa	1,5	0,2
1AUb	1,1	0,1
1AUx1	32,46	4,4
1AUx2	8,9	1,2
1AUx3	12,3	1,7
2AU	1,4	0,2
2AUx	21,1	2,9
A	338,8	46,0
N	89,3	12,1
Nj	6,1	0,8
NI	19,1	2,6
Nz	40,5	5,5
Ua	19,2	2,6
Uab	4,6	0,6
Ub	54,5	7,4
Ue	12,3	1,7
Uea	3,3	0,4
Uz	34,0	4,6
Uza	11,2	1,5
Uzb	3,8	0,5
Uzc	16,0	2,2
Uzd	4,1	0,6



Occupation du sol (PLU actuel)



■ Zones à urbaniser ■ Zone agricole ■ Zones naturelles ■ Zones urbaines

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

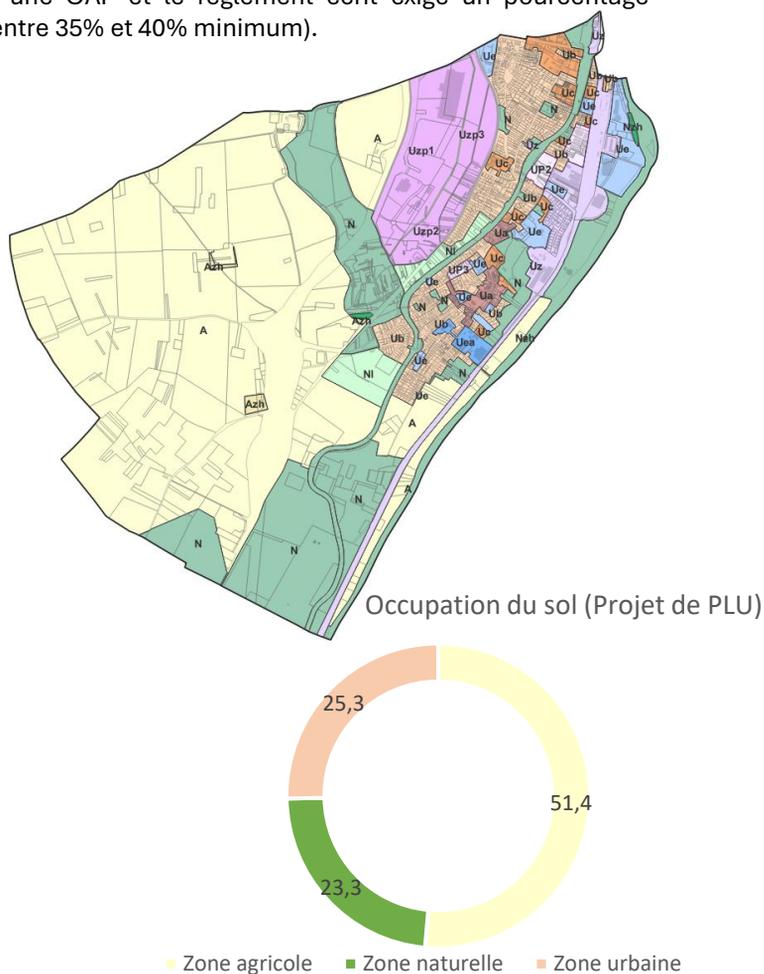
Présentation du projet de zonage

Le territoire communal est principalement non construit, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent environ 75% de la totalité du territoire soit 10 points de plus que dans le PLU actuel. L'augmentation est expliquée en grande partie par la zone 2AU dédiée à l'extension du parc d'activités PAMP qui a été rebasculée en A pour pérenniser ces terres agricoles et à un développement de la zone N au sein de l'espace urbain.

Au sein de l'espace urbanisé, les zones Ub sont toujours majoritaires (7,9%). Il s'agit d'une zone urbaine d'extension des parties anciennes du bourg. Dans le PLU actuel, cette zone permettait de la densification au sein des quartiers pavillonnaires (habitat collectif) avec peu d'exigences de pleine terre. Aujourd'hui, les règles inscrites ont pour vocation de pérenniser la forme urbaine existante et de préserver au maximum les espaces de jardin. La définition de la pleine terre a également été retravaillée pour augmenter le niveau d'exigence. Pour la cohérence avec la réalité du terrain, une zone UC a été créée pour prendre en compte l'habitat collectif qui a été réalisé au sein de la zone pavillonnaire du PLU actuel.

Enfin, toutes les zones 2AU identifiées comme réserves foncières ont été supprimées. Des zones UP ont été créées pour encadrer de potentiels projets en densification de l'urbanisation. Chaque zone UP est encadrée par une OAP et le règlement écrit exige un pourcentage minimum d'espaces de pleine terre (entre 35% et 40% minimum).

Zone	Surface en hectare	Part du territoire
A	376,5	51,1
Azh	1,9	0,3
N	157,2	21,4
Ni	13,7	1,9
Nzh	0,8	0,1
Ua	5,6	0,8
Ub	58,3	7,9
Uc	11,7	1,6
Ue	17	2,3
Uea	3,3	0,4
UP1	2,4	0,3
UP2	2,2	0,3
UP3	0,8	0,1
Uz	31,1	4,2
Uzp1	32,9	4,5
Uzp2	8,5	1,2
Uzp3	12,4	1,7



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, Nj, NI, Nz	155	N, Nzh, NI	171,7	+16,7
A	A	338,8	A,Azh	378,4	+39,6
Ua	Ua, Uaa	23,8	Ua	5,6	-18,2
Ub	Ub	54,5	Ub	58,2	+3,7
Uc	En partie Ua, Ub, Ue, Uzb, Uzc, Uzd, 1AU, 1AUa	/	Uc	11,7	+11,7
Ue	Ue, Uea	15,6	Ue, Uea	20,3	+4,7
Uz	Uz, Uza, Uzb,Uzc,Uzd	69,1	Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3	84,9	+15,8
UP	En partie 2AU, UAb, Ub, Uz, Uzb, Uzc, Uzd	/	Up1, Up2, UP3	5,4	+5,4
AU	1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUx1, 1AUx2, 1AUx3, 2AU, 2AUx	79,1	/	0	-79,1

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP thématique Environnement

Principes de l'OAP :

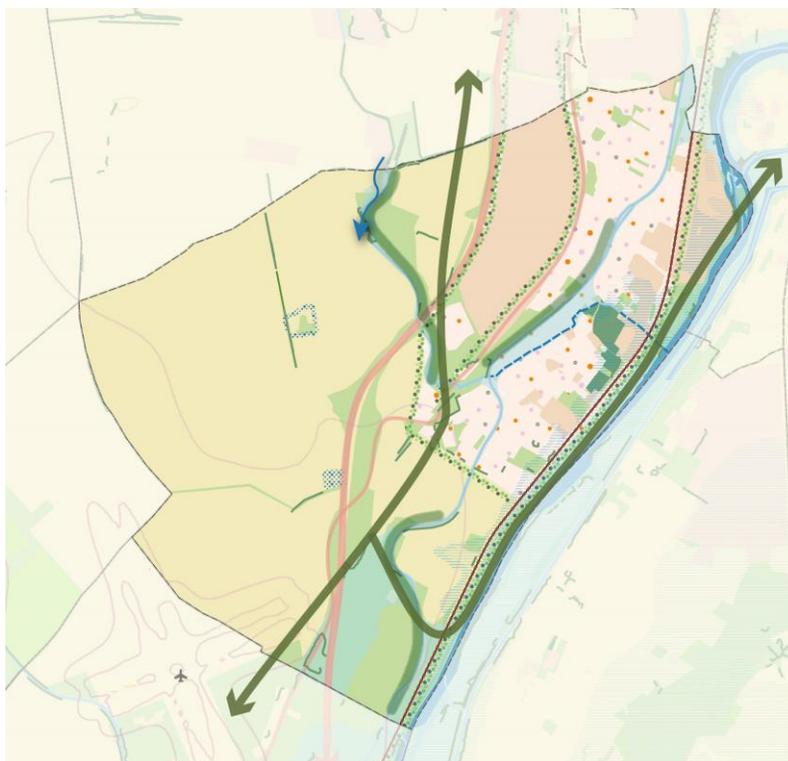
Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter les différentes trames qui s'intègrent pleinement dans celles de l'agglomération, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique Environnement.

L'OAP thématique Environnement vise notamment à :

- Préserver les espaces de végétations au sein du tissu urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques.
- Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants
- Favoriser des aménagements préservant le bon écoulement de la trame bleue pour une meilleure gestion du risque inondation
- Favoriser les liaisons douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique

Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient préciser la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. En effet, cette OAP permet de décliner, d'affiner, et surtout de rendre opposable, dans un rapport de compatibilité, des orientations fortes sur cette thématique, telles que la préservation de la végétation aux abords des cours d'eau et au sein du tissu urbain pour lutter contre le risque d'inondation.

Les orientations de cette OAP sont par ailleurs en grande partie traduites dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore l'identification et la protection d'arbres remarquables.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

LÉGENDE

I. Préserver les espaces naturels existants

-  Préserver les réservoirs de biodiversité
-  Maintenir la continuité des terres agricoles pour conserver leurs fonctionnalités
-  Protéger les espaces boisés, notamment le long des cours d'eau
-  Protéger les haies existantes
-  Conforter les corridors écologiques identifiés
-  Protéger les zones humides avérées

II. Développer la nature en ville

-  Préserver dans la mesure du possible la végétation des espaces urbanisés et agir sur les zones imperméabilisées pour lutter contre les îlots de chaleur
-  Optimiser les zones d'activités pour favoriser la production d'ENR et limiter l'imperméabilisation des sols
-  Préserver ou créer des lisières, comme transition entre les milieux agricoles et urbains, et le long des axes de communication structurants

III. Tout en la préservant des risques du territoire

-  Prendre en compte le risque inondation et les prescriptions du PPRI
-  Préserver dans la mesure du possible les liaisons douces le long du canal de l'Ourcq et mieux cultiver aux abords du ru de Rutel afin de limiter les rejets de produits phytosanitaires
-  Prendre en compte les nuisances sonores (Plan d'Exposition au Bruit)
-  Garantir des aménagements qui ne font pas obstacle ou agissent en faveur du bon écoulement de la trame bleue
-  Prendre en compte le risque de ruissellement du ru de Rutel
-  Prendre en compte le ru busé dans les projets d'aménagement en perspective de sa potentielle réouverture

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

À l'instar des continuités écologiques qui ont été envisagées essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression.

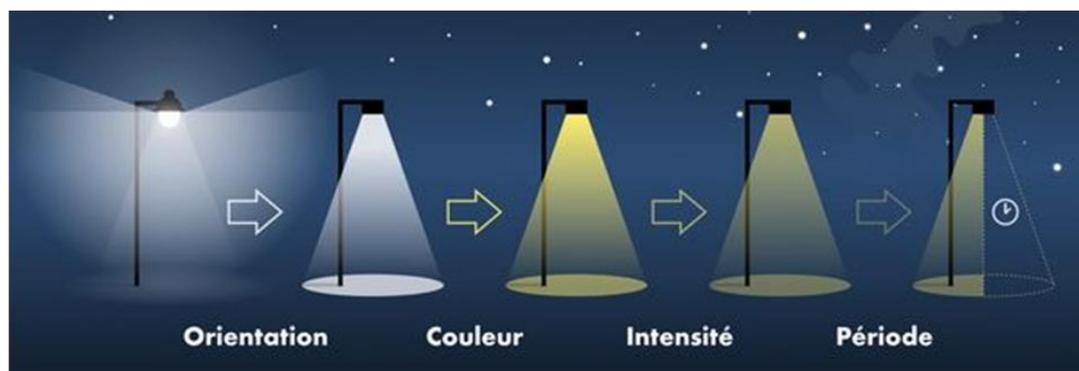
Selon l'Office française de la biodiversité (OFB), il existe deux types de fragmentation :

- La fragmentation résultant de l'attraction empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils sont attirés puis piégés ;
- La fragmentation résultant de la répulsion empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils s'en tiennent à distance par un mécanisme d'évitement de la lumière.

Dans ce cadre, l'OAP Environnement prend en compte la trame noire pour favoriser la biodiversité nocturne et améliorer la visibilité de la voute céleste.

Les recommandations pour prendre en compte la pollution lumineuse sont les suivantes :

1. Tendre vers la réduction de la quantité et les temps d'éclairage nocturne sur les secteurs et activités propices, comme le tissu résidentiel, pavillonnaire ainsi que pour les commerces, activités et publicités tout en garantissant la sécurité publique. En particulier sur les secteurs résidentiels et sur les terres agricoles afin de favoriser la biodiversité nocturne, la visibilité du ciel et les économies d'énergies.
2. Dans le cadre du renouvellement des éclairages publics ainsi que pour les nouveaux aménagements, prioriser :
 - Des éclairages orientés vers le sol, la plus ciblée et la moins diffuse possible
 - Une intensité lumineuse le plus faible possible
 - Un spectre lumineux priorisant les couleurs chaudes
 - Un espacement des candélabres le plus large et des hauteurs sur mâts la plus basse possible.
 - Une réduction du temps d'éclairage lorsqu'elle ne remet pas en cause la sécurité publique



Principes d'éclairage pour la réduction de la pollution lumineuse nocturne (ASCEN)

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles

En complément des orientations spécifiques pour chaque OAP, des orientations écrites communes ont été inscrites dans le document pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux notamment en matière de nuisances sonores, expositions aux pollutions, gestion des eaux pluviales à la parcelle, lutte antivectorielle, et aléa retrait gonflement des argiles (niveau moyen sur l'ensemble de la commune). Ces orientations viennent traduire notamment certains enjeux identifiés dans l'OAP thématique Environnement.

Les orientations générales écrites sont transversales et s'appliquent pour toutes les OAP sectorielles.

- **Limiter les nuisances sonores, olfactives et l'exposition aux pollutions :**

Les sites de projet sont limitrophes à un ou plusieurs axes routiers ou infrastructures ferroviaires qui engendrent des nuisances pour les habitants. L'aménageur devra les prendre en compte par des mesures de limitation des nuisances. Ces mesures de limitation peuvent passer par une végétalisation des abords des axes à forte circulation, l'implantation des bâtiments, un recul plus important par rapport à la voie, le choix des matériaux, la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique... etc. **D'une manière générale, le projet devra viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68 dB (A) sur 24h.**

- **La gestion des eaux pluviales :**

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Il est ainsi fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques.

A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

- **La lutte antivectorielle :**

La ponte des œufs et le développement des larves de moustiques ont lieu dans des zones d'eau stagnante peu profonde. Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments et l'aménagement d'espaces verts dont certains aménagements peuvent être propices au développement de gîtes larvaires. **L'aménageur devra porter une réflexion sur les moyens de limiter au maximum la création d'eau stagnante.**

Ces mesures peuvent être les suivantes : évacuation gravitaire des toits terrasses et interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu rural peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale sans décantation et couverts (limitation des regards à grille), etc. Une attention doit également être portée pendant les phases de chantier pour éviter la création d'eau stagnante.

- **Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles :**

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). Les projets devront mettre en place des dispositifs en faveur de la prise en compte de ce risque par notamment des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, la disposition optimale des ouvertures et accès des pièces en sous-sol de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface n'inondent pas les pièces en sous-sol...

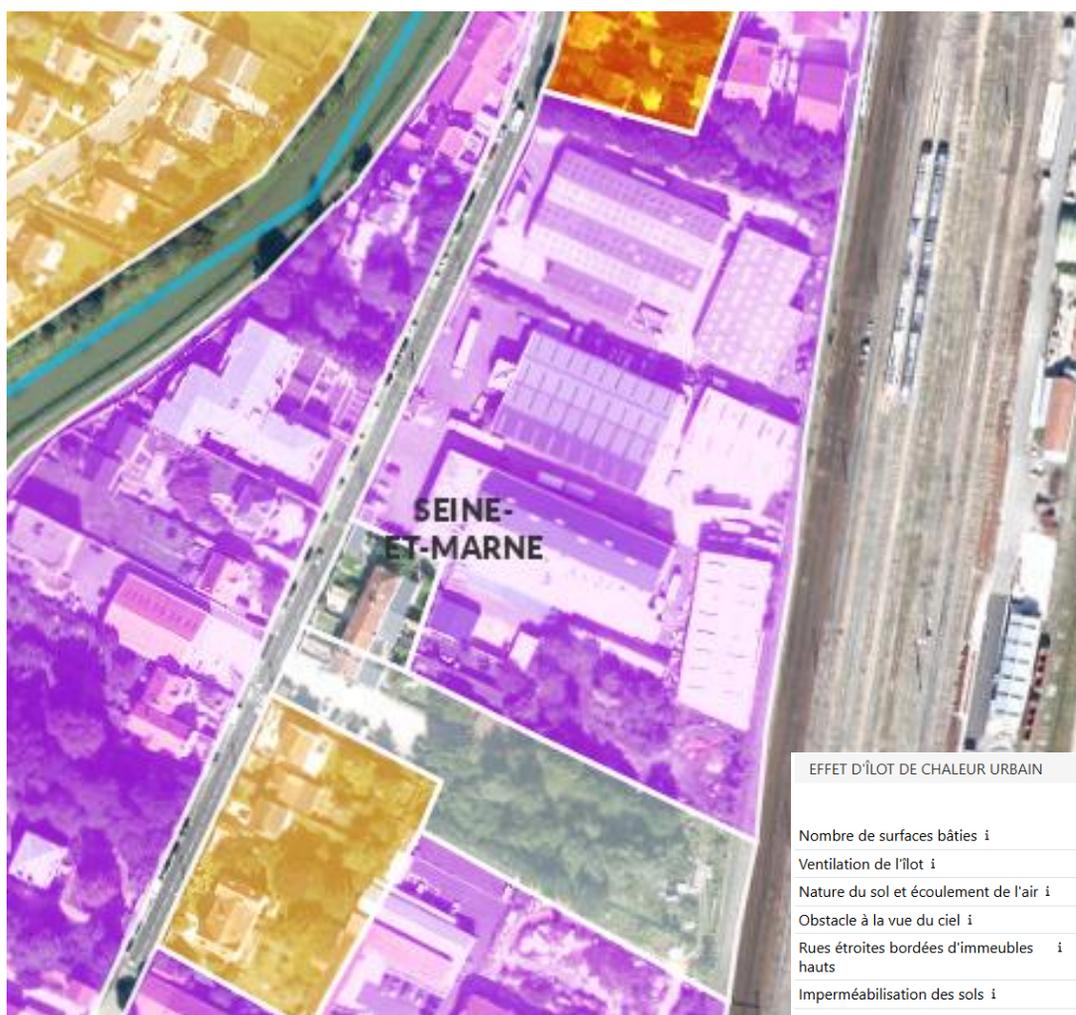
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Ce site représente un fort potentiel de désimperméabilisation. Il est principalement classé par l'Institut Paris Région (IPR) en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas) en îlot de chaleur urbain. La partie la plus au sud avec un couvert arboré a aujourd'hui été déboisée et artificialisée. Le site est également concerné par des nuisances sonores provoquées principalement par la présence de la voie ferrée.



Légende :

● Fort ● Moyen ● Faible ● Effet de fraîcheur



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

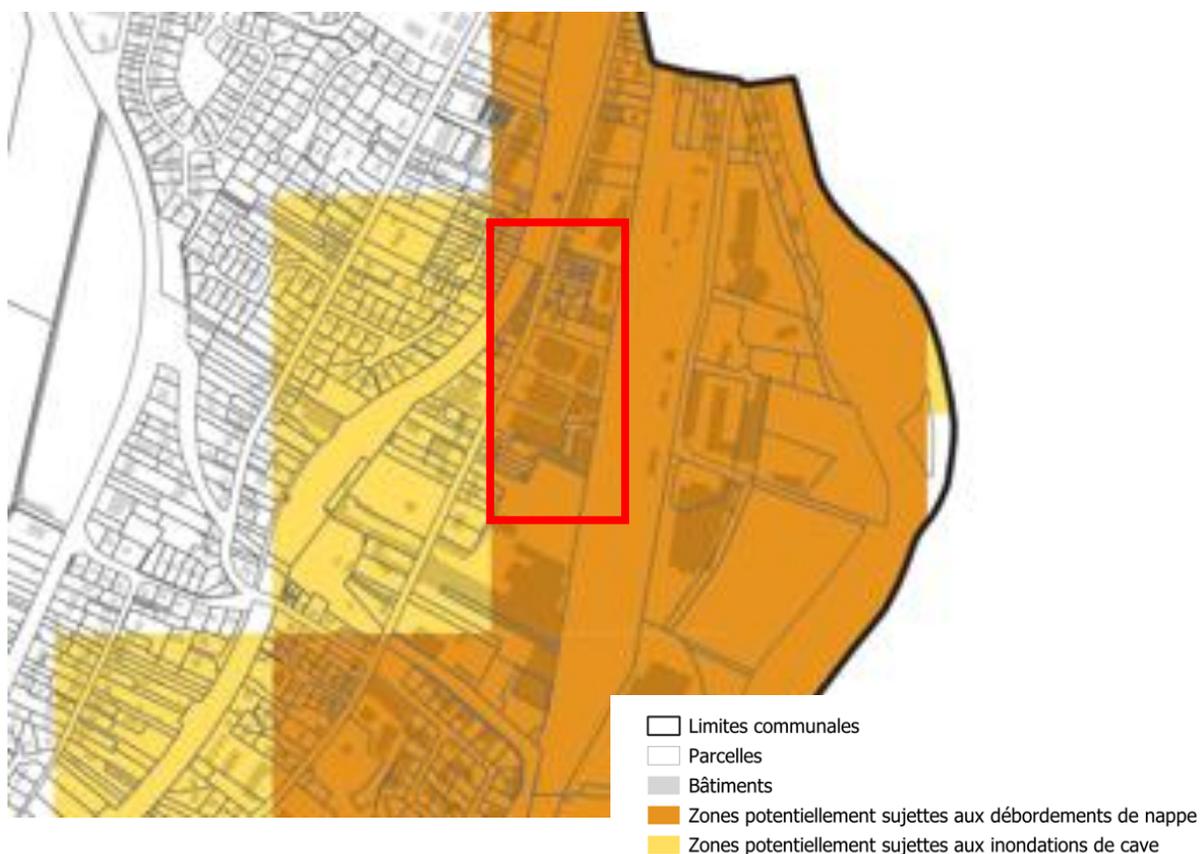
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

L'OAP doit également prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes notamment liée par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq et la Marne.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

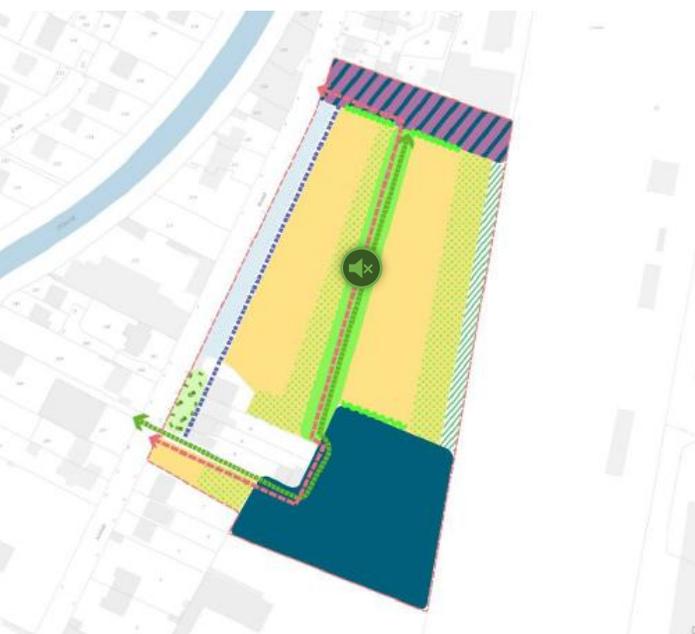
Le parti d'aménagement retenu :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place pour encadrer un potentiel projet. En matière de programmation, la volonté est de créer une mixité de fonction avec une nouvelle offre de logements, une résidence intergénérationnelle et le développement d'équipements, de commerces et de service à proximité de la gare. Ce projet a pour objectif une protection forte de l'environnement de par la préservation des jardins privatifs en fond de parcelles et la création d'une coulée verte. De plus, les orientations écrites spécifient la nécessité de limiter les nuisances sonores à la fois par le développement des mobilités douces et la constitution d'une zone tampon le long de la voie ferrée et les espaces dédiés à l'habitat. Une zone de calme devra être constituée en cœur d'îlot. Enfin, la commune a le projet d'élargir l'espace public. Cela est à la fois traduit dans l'OAP et sur le plan de zonage (emplacement réservé). Cet élargissement a pour vocation de pouvoir assurer un retrait plus important des nouvelles constructions par rapport au nouvel alignement.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra 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 et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par la zone UP1, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 10% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle...). Ces nouvelles exigences devraient notamment permettre la désimperméabilisation de ce site aujourd'hui très artificialisé.

Extrait de l'OAP :



-  Développer l'offre d'équipements (maison médicale), de commerces et services (boulangerie, épicerie...) à proximité de la gare avec une hauteur de R+1 max
-  Développer une nouvelle offre en logement avec de l'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une hauteur de R+1+C max
-  Préserver les jardins privatifs en fond de parcelle existants
-  Privilégier les jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer des zones tampons entre les nouveaux logements et les axes de transport existants ou futurs
-  Traiter les lisières entre les espaces d'habitat et les autres espaces urbains (équipements, activités...) pour limiter les nuisances sonores et visuelles
-  Favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune avec un projet de résidence intergénérationnelle d'une hauteur de R+3 max
-  Planter une frange paysagère entre la voie ferrée et les espaces d'habitat pour notamment limiter les nuisances sonores
-  Limiter les nuisances liées au bruit et à la pollution : par le retrait des futures constructions et la reconstitution d'un front bâti par l'élargissement de l'espace public
-  Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité avec principe d'accès depuis le chemin rural du Noyer Notre Dame (localisation indicative)
-  Principe d'accès aux voitures (localisation indicative)
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique (voie ferrée).

18

Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide identifié par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place.

Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS)

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Le PADD

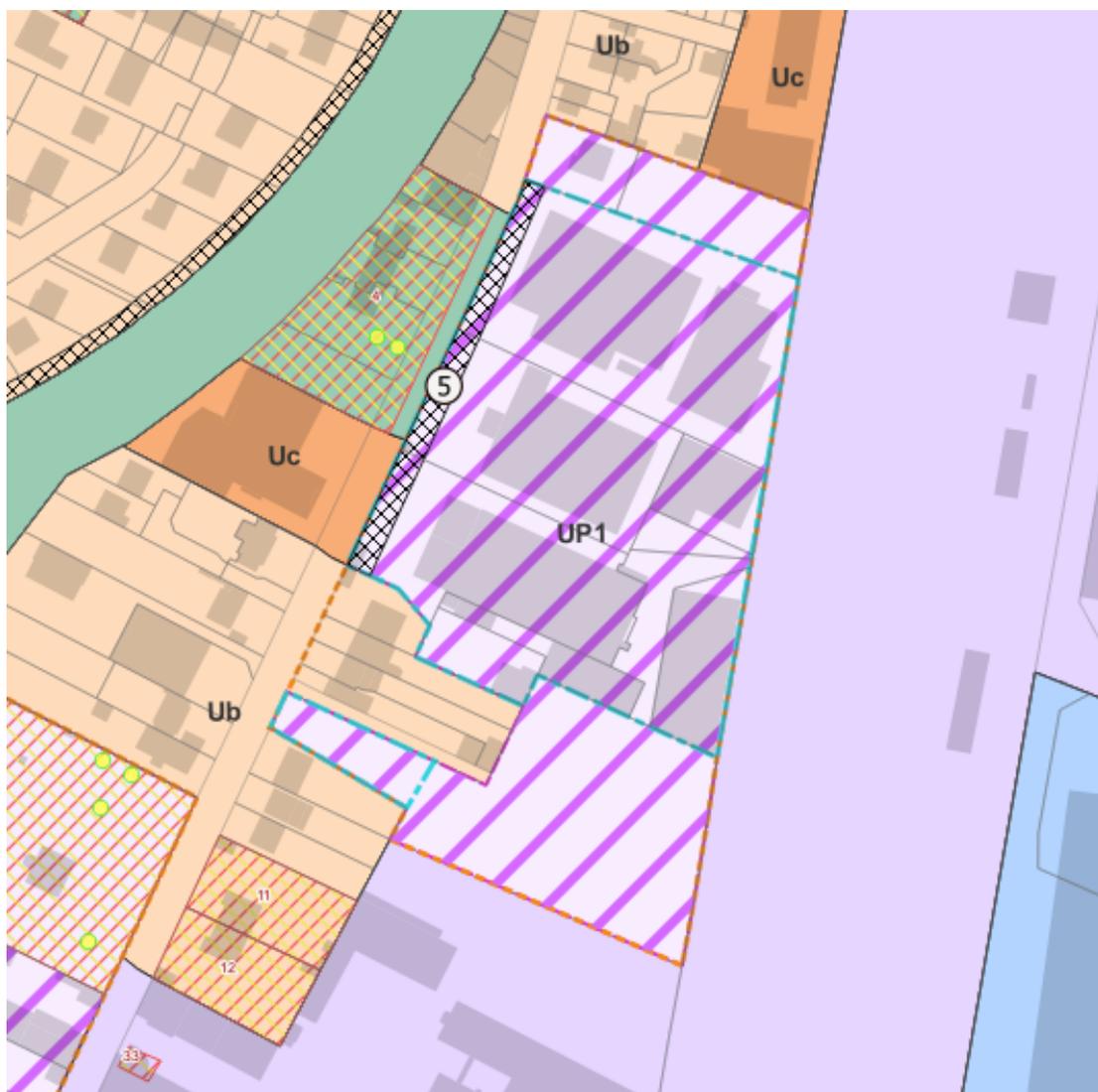
Axe 1	Axe 2
<p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.</p> <p>Favoriser les liens intergénérationnels grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée.</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée.</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...)</p> <p>Entretien des milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Favoriser la mixité sociale au sein des résidences.</p> <p>Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.</p> <p>Améliorer l'offre de soins des habitants : <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation de médecins ; • Conforter le pôle médical existant </p> <p>Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.</p> <p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Le zonage



-  Secteur de mixité sociale (30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme))
-  Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert (au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme)
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (au titre de l'article L151-6 et L151-7 du code de l'Urbanisme)
-  Secteur de hauteur spécifique (cf. règlement)

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Valorisation de l'environnement en milieu urbain par la préservation et le développement des espaces verts privés et la constitution d'une coulée verte</p> <p>Confortation des transitions paysagères et d'un recul par rapport aux voies afin de diminuer les nuisances sonores</p> <p>Intégration qualitative du projet dans son espace</p> <p>Revalorisation paysagère d'un tissu urbain peu qualitatif et très artificialisé</p> <p>Désimperméabilisation d'espaces composés d'activités économiques permettant une meilleure infiltration de l'eau pluviale dans les sols</p> <p>Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores notamment rue Aristide Briand</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets.</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p> <p>Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement, nuisances sonores...)</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La mise en place d'une frange paysagère, d'une marge de retrait par rapport à la voie et son élargissement permet de réduire les nuisances sonores</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec le développement des espaces de jardins et d'une coulée verte permet de conserver une part importante de végétal dans le projet</p> <p>Implantation d'une coulée verte et des espaces de jardins privés afin d'aménager des zones de calme au sein des secteurs le long de la voie ferrée</p>

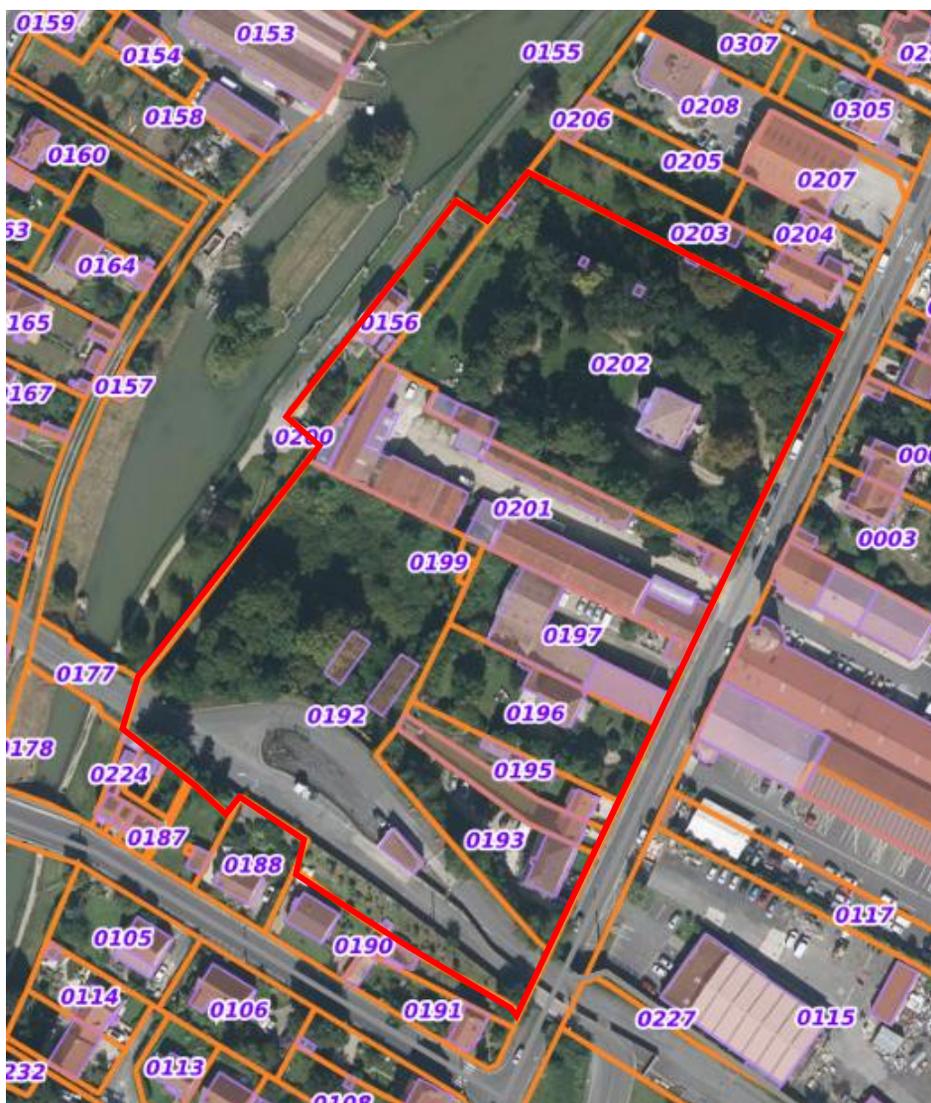
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au nord est de la commune à proximité directe avec le Canal de l'Ourcq. Il se compose de bâti ancien avec des entrepôts de l'union commerciale aujourd'hui sous utilisés et des espaces ouverts végétalisés au sud et au nord du site. La partie au nord dispose d'un support arboré qualitatif qu'il sera intéressant de conserver.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Pour les îlots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas). Pour affiner cette analyse, le site est composé d'une maison remarquable et d'un espace vert qualitatif dans sa partie nord ainsi qu'un espace vert dans la partie sud qui contribuent à diminuer la chaleur urbaine. En revanche, la partie économique dans le périmètre (entrepôts) et la forte artificialisation à proximité accentuent ce phénomène. En effet, les zones bâties se trouvent à proximité des espaces industriels/commerciaux peuvent créer des poches d'îlots de chaleur localisées. La ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg se trouve à l'est de ce projet, créant ainsi de légères nuisances sonores pour les espaces d'habitat.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

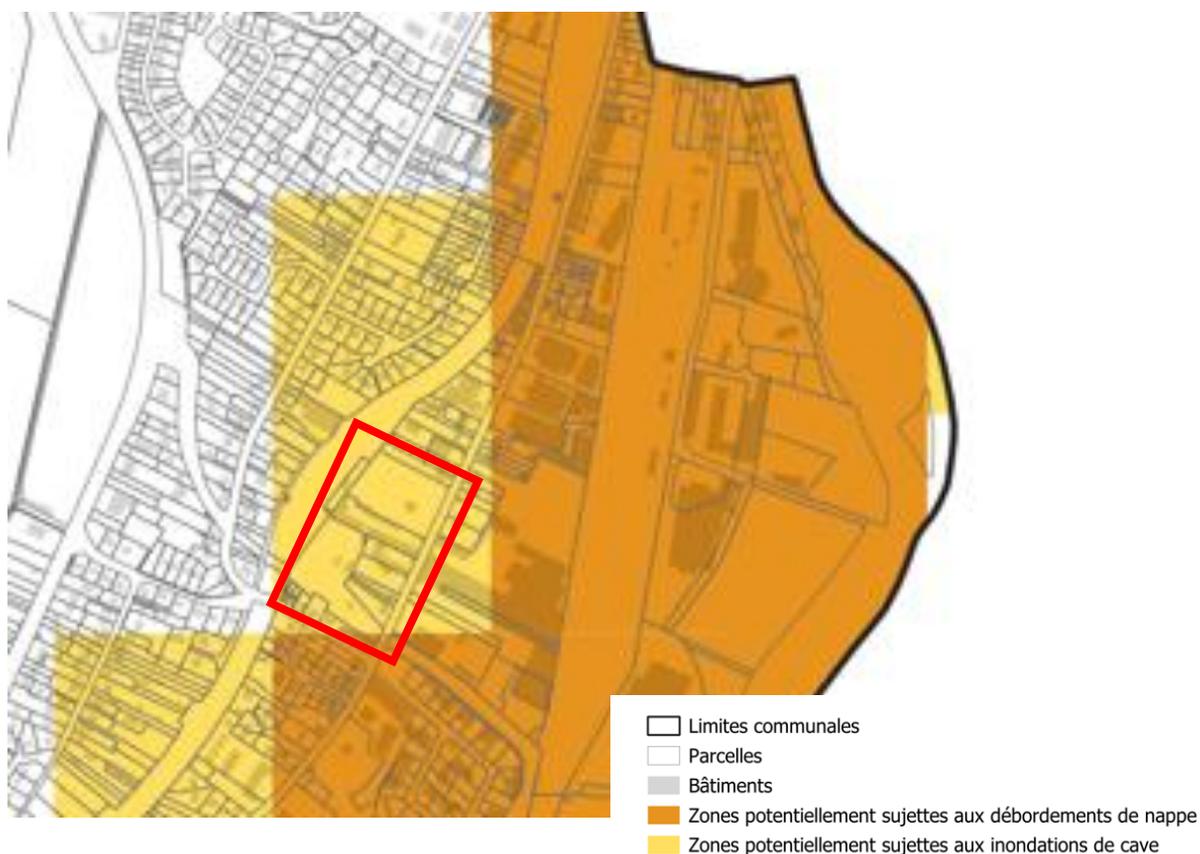
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

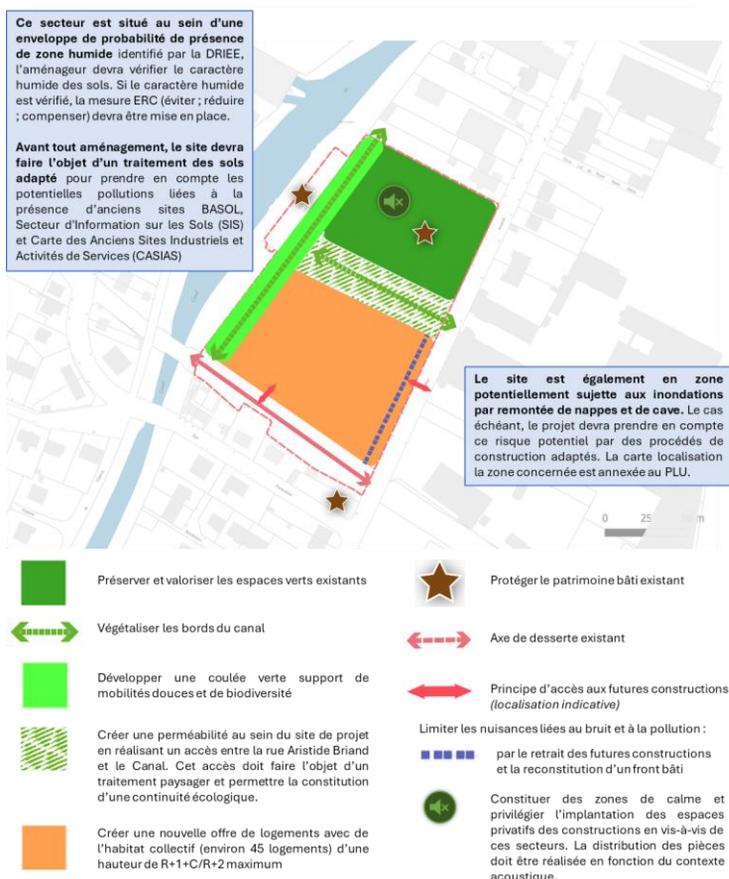
Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand encadre le potentiel projet sur ce site en fixant une programmation d'environ 45 logements de type R+2+C au sud du périmètre. Une partie de cette opération pourra être réalisée sur l'espace ouvert artificialisé au sud du site. Un nouveau front urbain bâti devra être constitué, en retrait de la voie pour limiter les nuisances sonores.

En matière d'enjeux environnementaux, L'OAP permet de conforter le bâtiment remarquable et le couvert arboré qualitatifs au nord du site. Elle vise également la création d'une coulée verte perméables et végétalisée au cœur de projet support de mobilités douces. Aux abords du canal de l'Ourcq, l'aménageur devra reconquérir cet espace en préservant les espaces verts existants et végétalisant la partie artificialisée des entrepôts.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra 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 et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par la zone UP2, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 35% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle...). De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable avec également des arbres remarquables à protéger sur le plan de zonage.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Le PADD

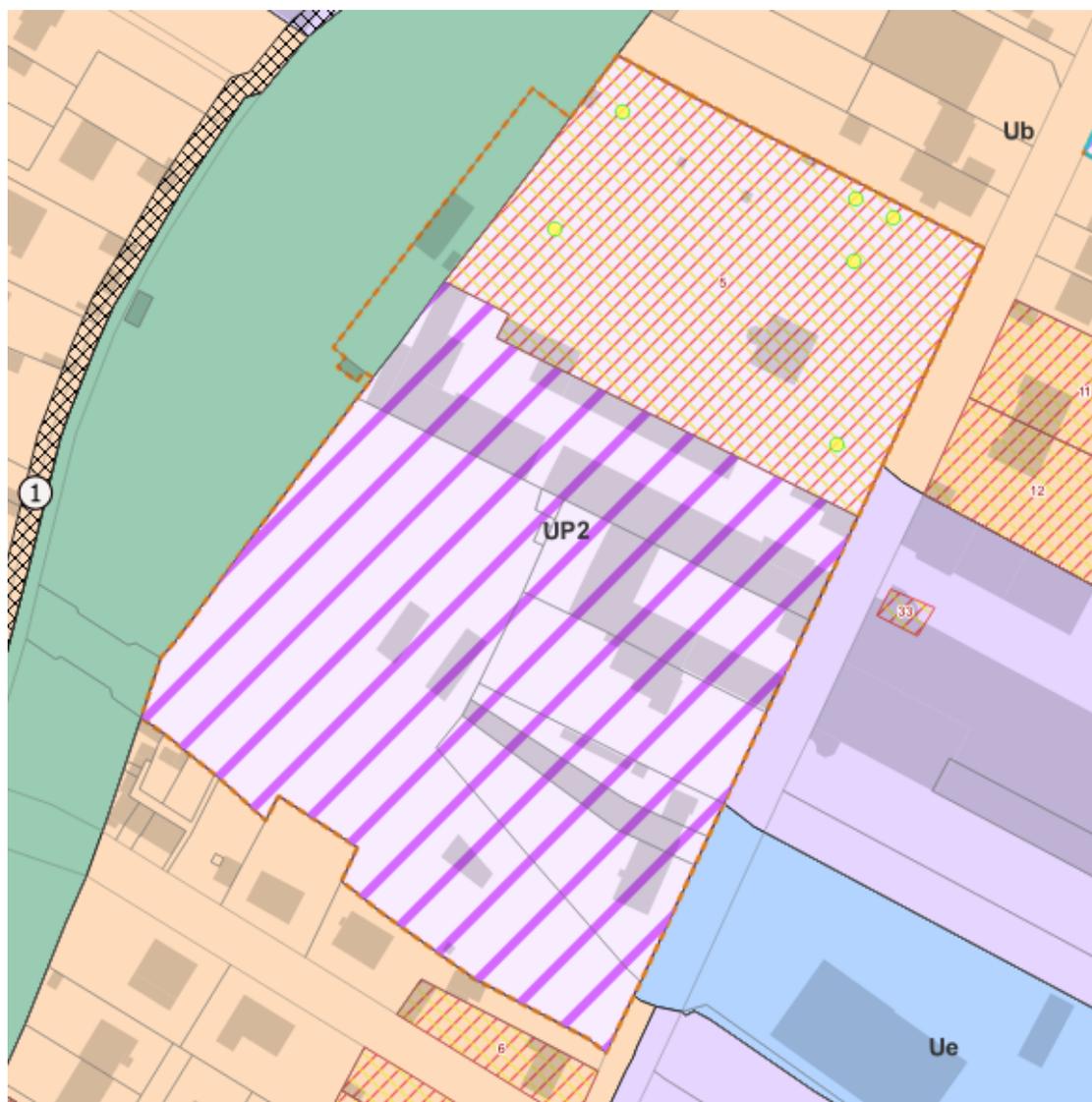
Axe 1	Axe 2
<p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.</p> <p>Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...).</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).</p> <p>Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...)</p> <p>Entretien des milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales.</p> <p>Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p> <p>Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés, créer des points d'attache pour les vélos.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Le zonage



- Arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)
- ▨ Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme)
- ▨ Secteur de mixité sociale (30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme))

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Développement d'une coulée verte au centre du site de projet et le long du canal, fortement végétalisée pour inciter aux mobilités douces et à la préservation de la biodiversité</p> <p>Volonté de conforter des continuités écologiques avec les jardins privés ou espaces verts existants à proximité</p> <p>Développement des liaisons douces autour de la coulée verte favorisant une évolution des comportements vers une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien</p> <p>Parti d'aménagement qui favorise de nouveaux axes de dessertes pour les nouvelles constructions</p> <p>Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p> <p>Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement...)</p> <p>Un secteur potentiellement sujet aux zones inondables dont le caractère reste à vérifier.</p> <p>Un espace ouvert artificialisé au sud qui sera en partie construit.</p>	<p>Mesures d'évitement</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p>Mesures de réduction</p> <p>Préservation du cadre naturel du projet par la valorisation des espaces verts existants et la végétalisation des bords du canal, ce qui diminue le risque de ruissellement sur le projet et à ses abords</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'une perméabilité au centre du site de projet permet de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement et réduira l'impact de l'urbanisation potentielle de l'espace ouvert artificialisé au sud.</p> <p>Implantation des espaces privés et des constructions afin d'aménager des zones de calme.</p> <p>Création de zones de calme</p>

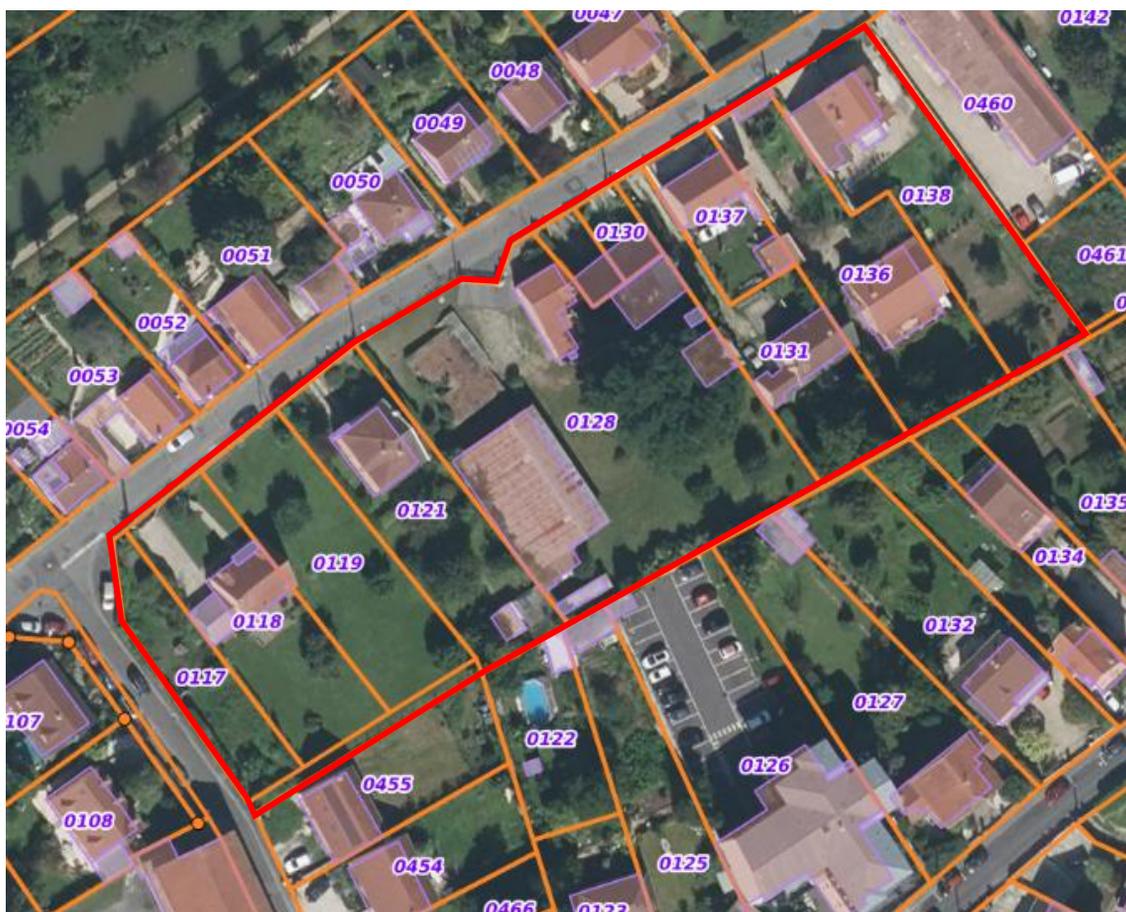
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe à proximité du cœur de ville de la commune entre la rue de l'Arquebuse et la rue Jacques Brel. L'occupation du sol est entièrement constituée tissu d'habitat individuel diffus avec une faible densité dont l'urbanisation est effectuée de manière anarchique. Le ru de rutel, busé sur cette partie, passe en cœur d'ilot.



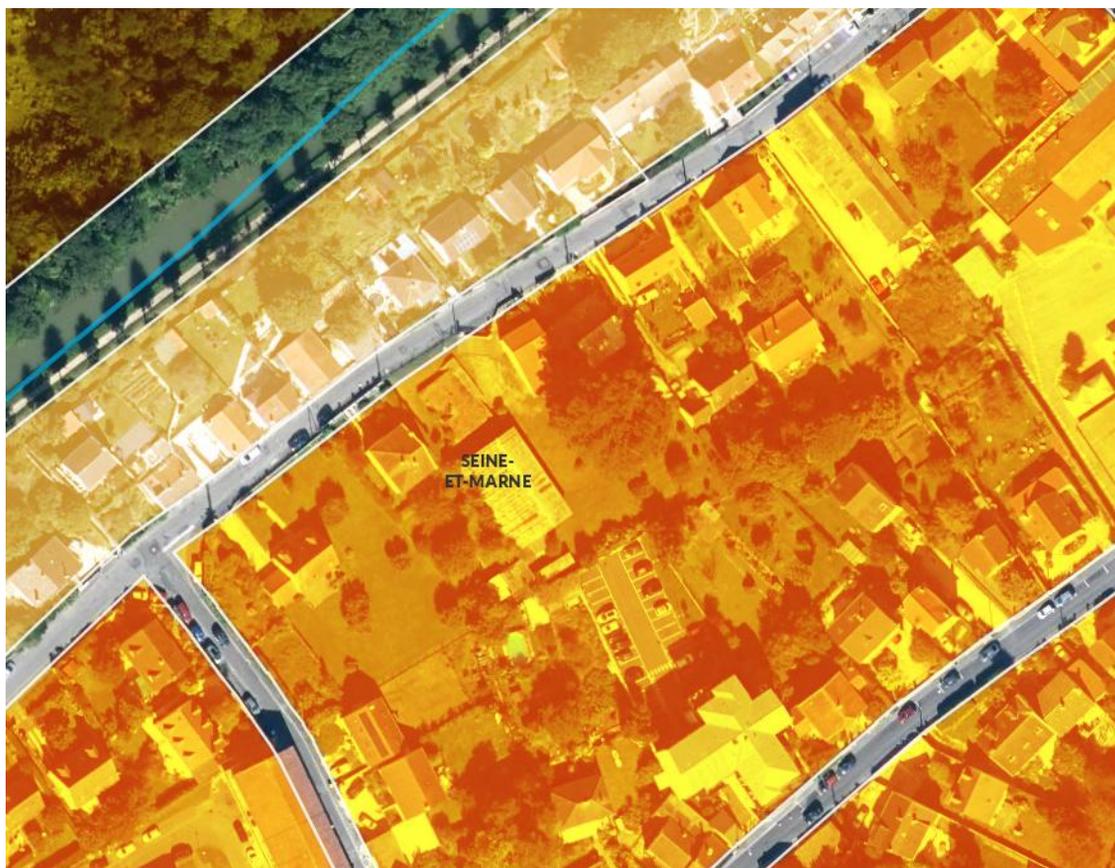
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

Concernant les ilots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 6 (Ensemble de maisons espacées). Le site est à ce jour relativement préservé avec des espaces de jardin en fond de parcelle. La commune souhaite pouvoir encadrer son développement par les outils règlementaires dont elle dispose et éviter une artificialisation anarchique.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

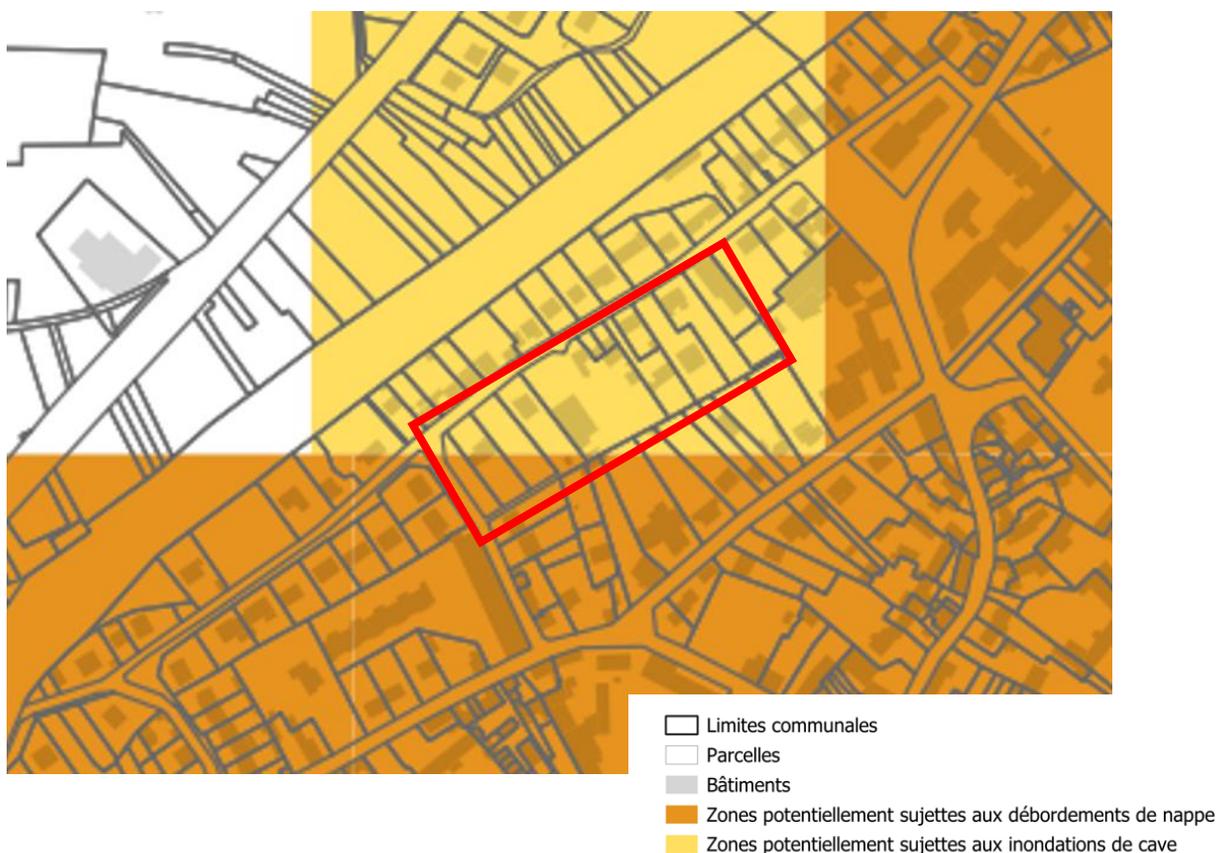
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie la majeure partie de ce secteur en classe B (zones humides probables). Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP vise à encadrer le développement de ce secteur proche du cœur de ville avec de l'habitat individuel/intermédiaire tout en assurant une intégration paysagère harmonieuse grâce à la création de percées visuelles au sein des espaces d'habitat.

Pour cela, certains aménagements de voirie comme la création d'un nouvel accès et d'espaces de stationnement sont proposés pour permettre une cohérence entre le site de projet et la circulation existante. Les espaces de stationnement devront être obligatoirement perméables. Le projet a également pour objectif de conforter le cœur d'îlot vert, le long du ru, pour anticiper sa potentielle réouverture. L'aménageur devra prévoir un retrait végétalisé de 10 mètres minimum entre le ru de Rutel et les futures constructions.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes et débordement de cave.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par la zone UP3, avec des exigences de pleine terre de 55% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle...). Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit.

Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide identifiée par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place.

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisant la zone concernée est annexée au PLU.

-  Créer une transition végétalisée de 10 mètres minimum entre le Ru et les futures constructions
-  Implanter les jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer un cœur d'îlot vert
- Créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat individuel :
-  Créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat individuel/intermédiaire d'une hauteur de R+1+C maximum
-  Aménager des espaces de stationnement perméables
-  Préserver les abords du Ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture
-  Créer un nouvel accès depuis la rue Jacques Brel (localisation indicative)
-  Développer une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité
-  Principe de percées visuelles
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Le PADD

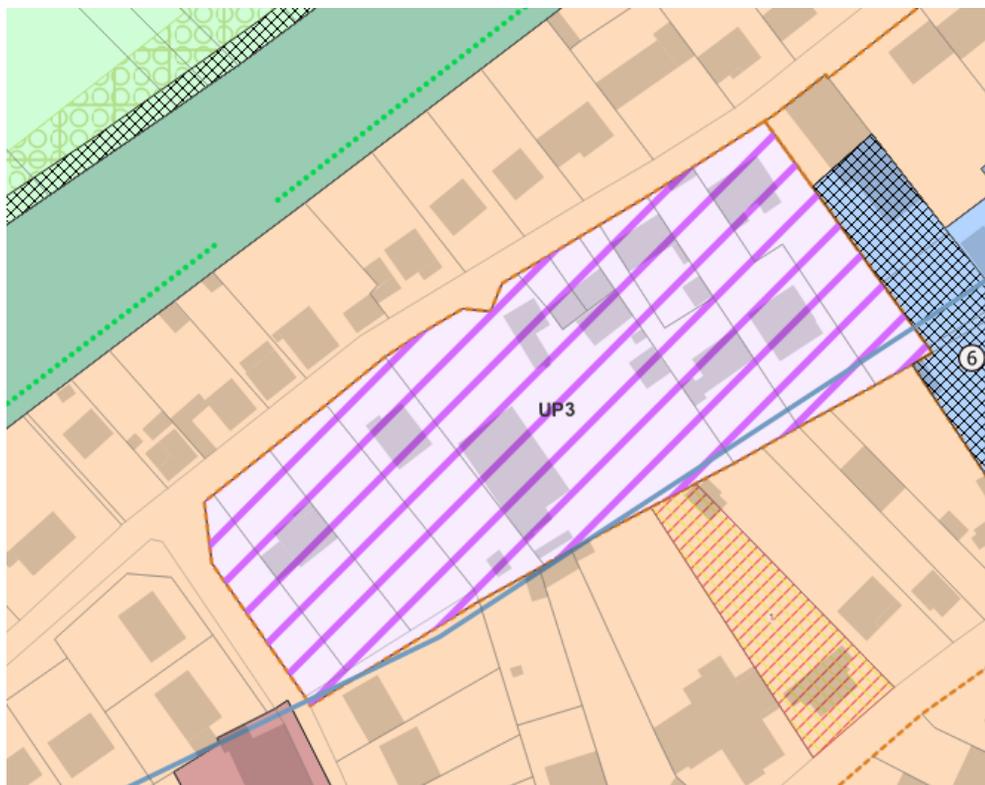
Axe 1	Axe 2
<p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.</p> <p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.</p> <p>Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation.</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et accueillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Le zonage



—/— Secteur de mixité sociale (30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme))

— Ru de Rutel

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Limitation du trafic routier au sein du projet et aux abords par la création d'espaces de stationnement au sein du site de projet</p> <p>Confortation des transitions paysagères afin de diminuer les nuisances sonores</p> <p>Anticipation de la potentielle réouverture du ru de Rutel, axe fort du PADD, par la végétalisation de ses abords dans le but de lutter contre le risque d'inondation</p> <p>Volonté de conforter des continuités écologiques avec l'implantation des jardins privés</p> <p>La réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>Intégration paysagère du projet dans son environnement grâce à la création de percées visuelles</p>	<p>Densification qui induira une certaine imperméabilisation des sols aujourd'hui peu denses et relativement perméables</p> <p>Impact potentiellement important sur les qualités paysagères proche du centre ancien</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p>Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>La mise en place d'un nouvel accès supplémentaire à la voie évite d'augmenter la circulation motorisée sur les voies déjà encombrées, ce qui réduit les nuisances sonores.</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p>La proximité avec le cœur de ville (équipements et commerces) peut permettre de limiter l'usage de la voiture</p> <p>Mesures de réduction La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'un espace de stationnement perméable et le développement des espaces de jardins et le traitement végétalisé des abords du ru permettent de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement</p> <p>Création de zones calmes</p>

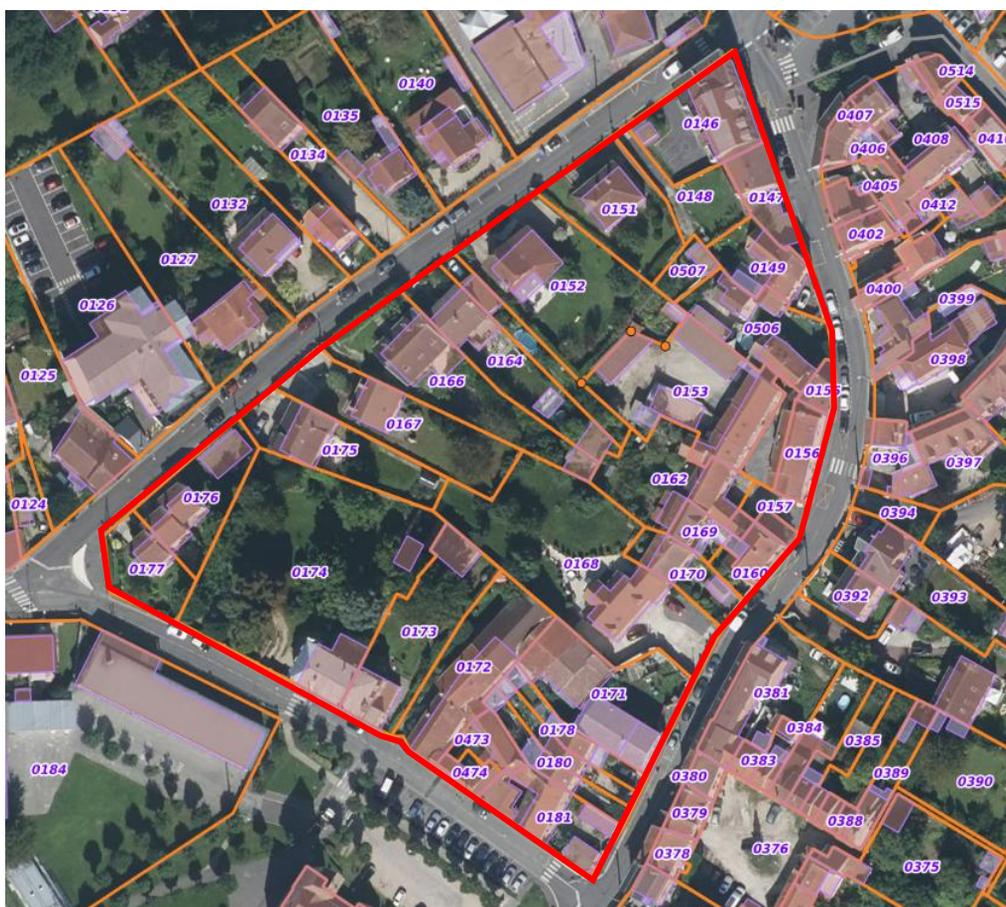
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe entre la rue du Général de Gaulle, la rue Thiers et au nord de la place du maréchal Foch. Il se compose majoritairement tissu urbain hétérogène avec des parcelles composées de maisons individuelles et de bâtis de type maisons de maître. Quelques commerces sont également identifiés en rez-de-chaussée actifs. Le site de projet est concerné par des nuisances sonores dues à la ligne de chemin de fer située à l'est de la commune mais celles-ci sont peu impactantes. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Le parti d'aménagement retenu :

Le projet a pour vocation conforter les formes urbaines existantes et de préserver l'harmonie entre les espaces naturels et urbains. Ainsi, l'OAP vise à conforter l'habitat pavillonnaire et le tissu ancien (dont les bâtiments remarquables) tout en pérennisant la vocation commerciale de certains rez-de-chaussée actifs. En effet, cet îlot au cœur de ville ancien est une réelle opportunité pour préserver l'identité rural de la commune tout en favorisant les circuits courts.

En matière d'espaces verts, le cœur d'îlot vert ainsi que les espaces de jardin donnant sur la rue doivent être conservés.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ua (tissu ancien) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Un linéaire actif à protéger et/ou à développer a été inscrit sur le plan de zonage pour conforter la vocation commerciale et de service des rez-de-chaussée actif. Des arbres remarquables ont également été identifiés.



-  Protéger et conforter les commerces existants
-  Conserver la continuité architecturale des maisons de maître
-  Préserver les maisons de maître existantes
-  Créer un nouveau front bâti le long du nouvel alignement
-  Préserver les caractéristiques de l'habitat individuel pavillonnaire
-  Principe d'implantation bâti avec des constructions de type maisons de ville
-  Conserver les caractéristiques des constructions existantes avec un principe d'implantation des jardins en front de rue
-  Cœur d'îlots vert à préserver
-  Constituer des zones de calme et privilégier l'implantation des espaces privatifs des constructions en vis-à-vis de ces secteurs. La distribution des pièces doit être réalisée en fonction du contexte acoustique.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Le PADD

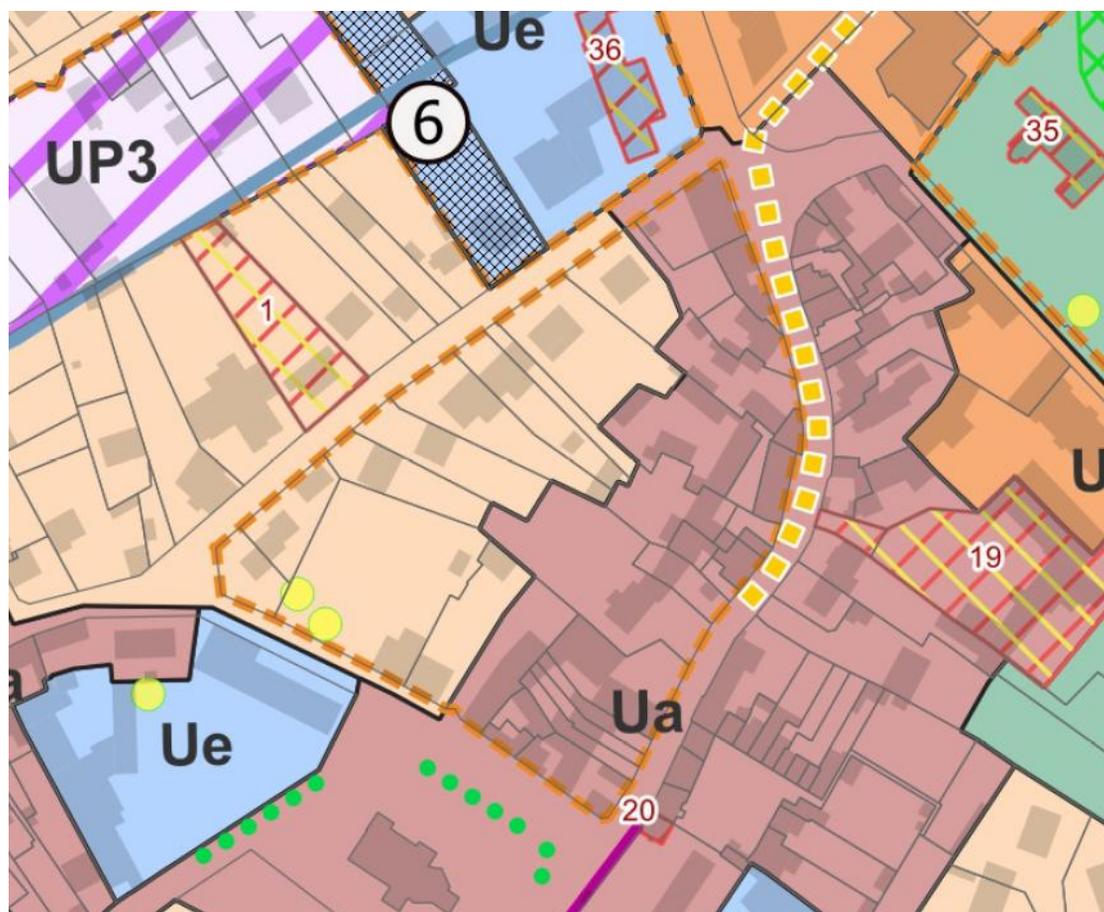
Axe 1	Axe 2
<p>Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville</p> <p>Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p> <p>Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville.</p> <p>Développer le circuit court commercial</p> <p>Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Le zonage



-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (au titre de l'article L151-6 et L151-7 du code de l'Urbanisme)
-  Linéaire actif à protéger et/ou à développer (au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme)
-  Arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Confortation de la centralité du cœur de ville en confortant ses commerces, les caractéristiques architecturales, les jardins privés existants et le cœur d'îlot</p> <p>Préservation du patrimoine bâti tel que les maisons de maître au sein du projet</p> <p>Sécurisation des circulations douces par l'incitation au circuit court au sein du centre ancien</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun</p> <p>Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy</p>		<p><u>Mesures d'évitement</u> Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer des prescriptions d'isolement acoustique liées aux infrastructures de transports terrestres afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores</p> <p>L'objectif de ce site de projet est de préserver l'existant, afin de limiter l'augmentation de la population dans ce secteur déjà urbanisé, évitant ainsi d'aggraver les nuisances et la vulnérabilité de la zone.</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Implantation des espaces privés et des constructions afin d'aménager des zones de calme</p> <p>Création de zones calmes pour conserver des espaces peu bruyants</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au sud de la Place Picard, entre la rue de l'Arquebuse et la rue du Général de Gaulle. Le site est majoritairement occupé par des équipements (salle des fêtes, école...), du tissu ancien remarquable et de l'habitat individuel. Le SRCE identifie « des corridors alluviaux à restaurer en contexte urbain ». Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq. La DRIEE, identifie des zones humides probables sur la majorité du site. Le ru de Rutel, busé, passe dans le cœur de ce site.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

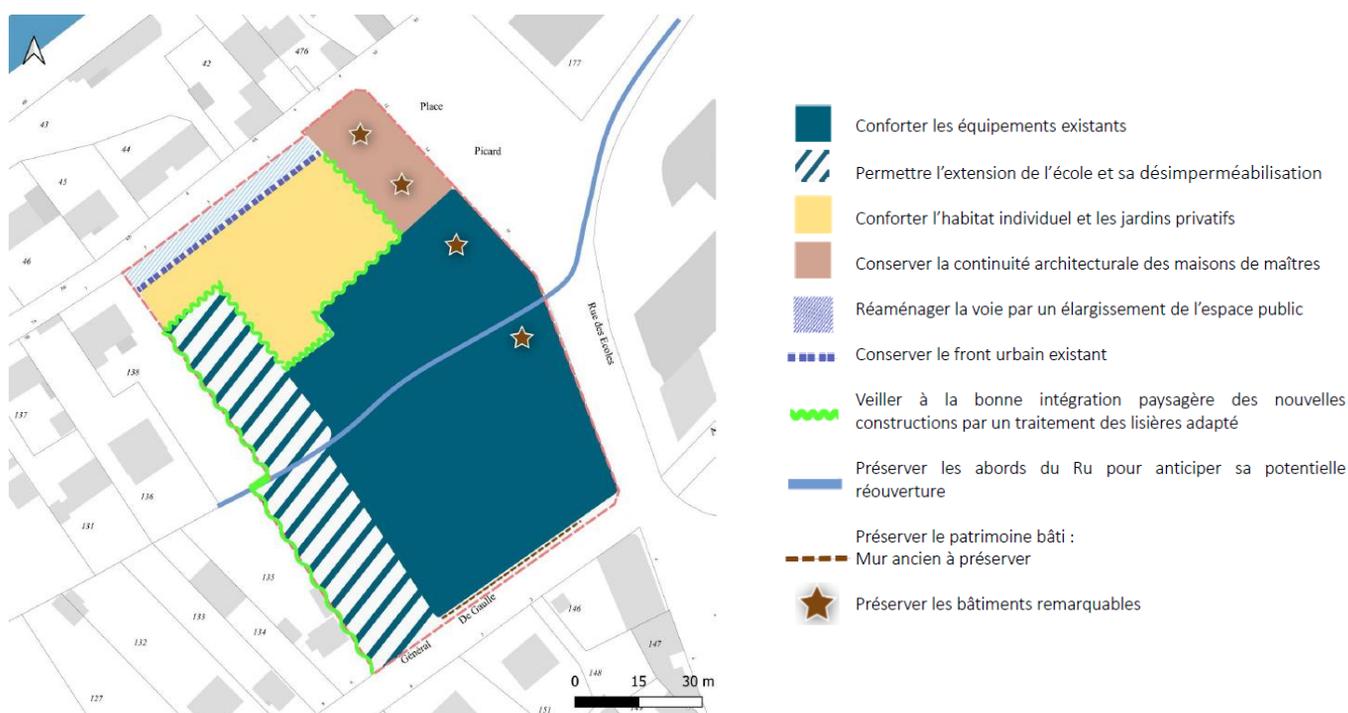
Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP a pour vocation de conforter les équipements existants notamment en permettant l'extension de l'école. Cette extension doit être accompagnée d'une désimperméabilisation du site notamment de la cour de l'école aujourd'hui très artificialisée. Le projet devra prendre en compte le ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture.

De plus, le projet vise également à conforter les formes urbaines existantes à dominante pavillonnaire et les caractéristiques architecturales de la commune par l'identification du patrimoine bâti remarquable notamment les maisons de maîtres et murs anciens à préserver.

La prise en compte des enjeux environnementaux tels que la désimperméabilisation du secteur d'équipement, la constitution de lisière, et le ru de Rutel permettent de valoriser le site et promouvoir la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ue (équipements) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la salle des fêtes et les maisons de maître sur la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Le PADD

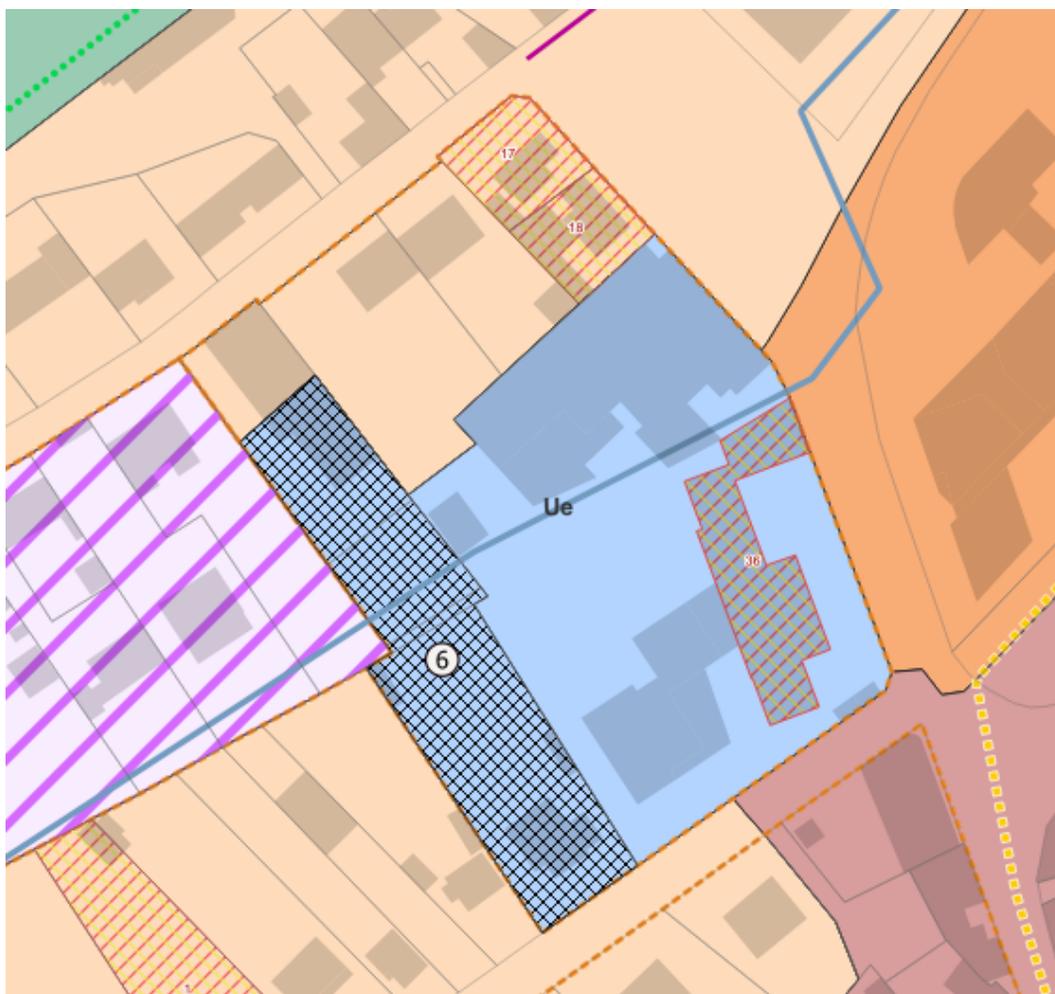
Axe 1	Axe 2
<p>Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;</p> <p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire</p> <p>Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p> <p>Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p> <p>Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Le zonage



 Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme)

 Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert (au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme)

 Ru de Rutel

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Désimperméabilisation du secteur d'équipement aujourd'hui très artificialisé</p> <p>Implantation de lisières pour veiller à la bonne intégration paysagère entre les constructions</p> <p>Limitation au maximum des espaces urbanisés en favorisant la reconstruction sur les espaces déjà artificialisés, éloignés des risques.</p> <p>La potentielle réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun</p> <p>Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy</p>	<p>Légère augmentation de l'artificialisation des sols au niveau de l'extension de l'école.</p>	<p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés</p> <p>Désimperméabilisation de la cour d'école aujourd'hui très artificialisé permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales dans le sol et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.</p>

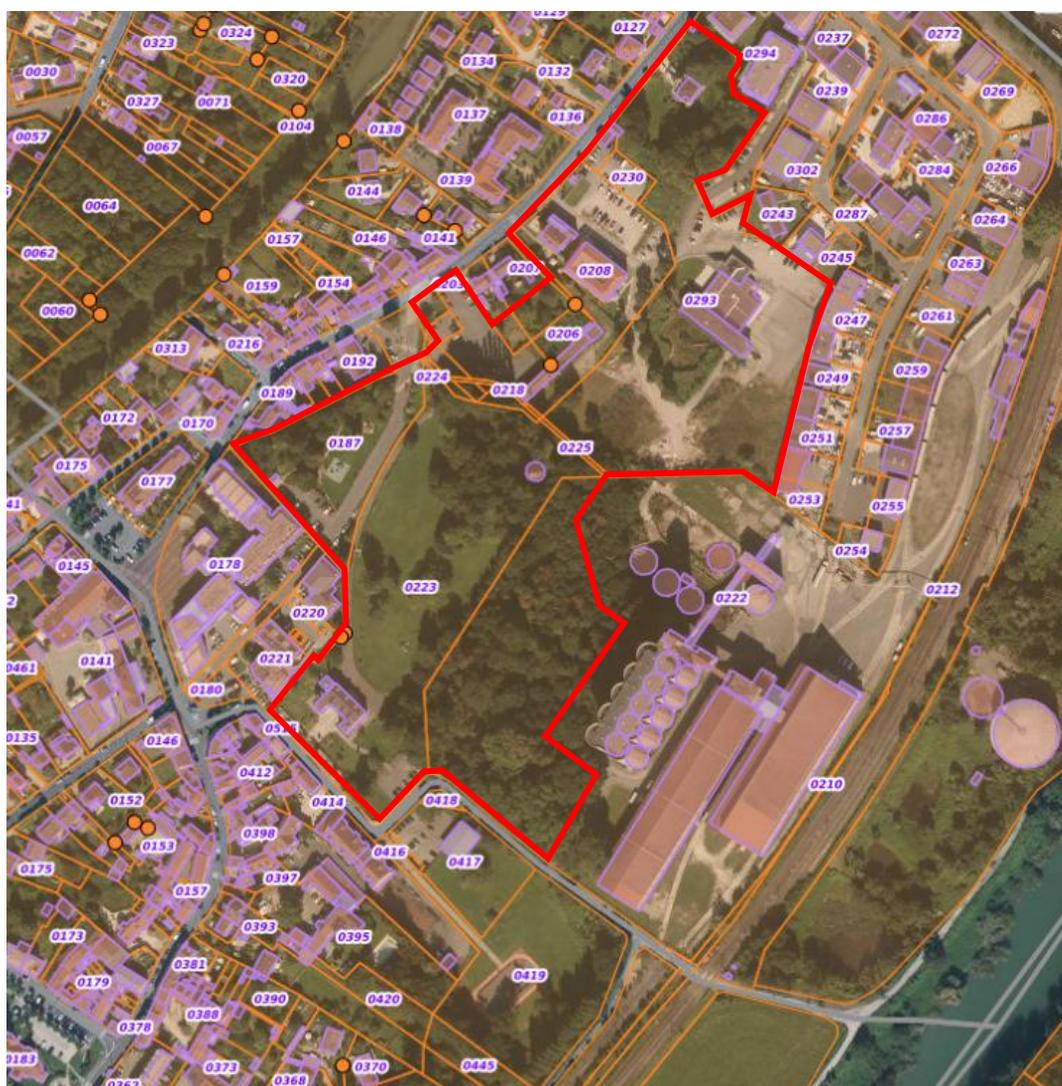
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Localisation et état initial du site

L'OAP se situe le long de la rue Aristide Briand et la rue de la Marne au sud et sont occupation du sol est composée principalement par des équipements et des espaces naturels. Le site se distingue par une richesse environnementale sur la partie nord et sud du site fragmentée par une artificialisation du sol au niveau des équipements. Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche de la Marne. Ce secteur est concerné par la zone rose du PPRI « aléa faible à moyen » de la vallée de la Marne. Le site est à proximité de deux sites BASIAS et concerné par des nuisances sonores provoquées par la voie ferrée. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP conforte la vocation du secteur d'équipement tout en encadrant l'extension de l'espace 1871. Cette extension devra être réalisée dans le respect des prescriptions du PPRI. Le parti d'aménagement retenu a pour vocation de requalifier et valoriser l'espace public, notamment par sa végétalisation. La volonté est de créer une véritable continuité écologique entre les deux espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié dans le cadre de cette OAP pour anticiper sa potentielle réouverture.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par les zones Ue (équipement) et N (naturelle) avec un règlement de zone adapté pour chaque zone. Le périmètre OAP était dans le PLU actuel classé intégralement en zone UE, donc constructible, hormis pour la partie la plus au nord. Le classement en N du parc d'une majorité de cet espace (identifié en vert dans l'OAP ci-dessous) rend donc ces terrains inconstructibles et pérennise ces espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. La protection ensemble bâti, urbain et paysager remarquable a également été développée pour protéger les espaces bâtis et paysagers identifiés sur l'OAP. Des arbres remarquables sont également protégés par le règlement écrit avec leur identification sur le plan de zonage.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Le PADD

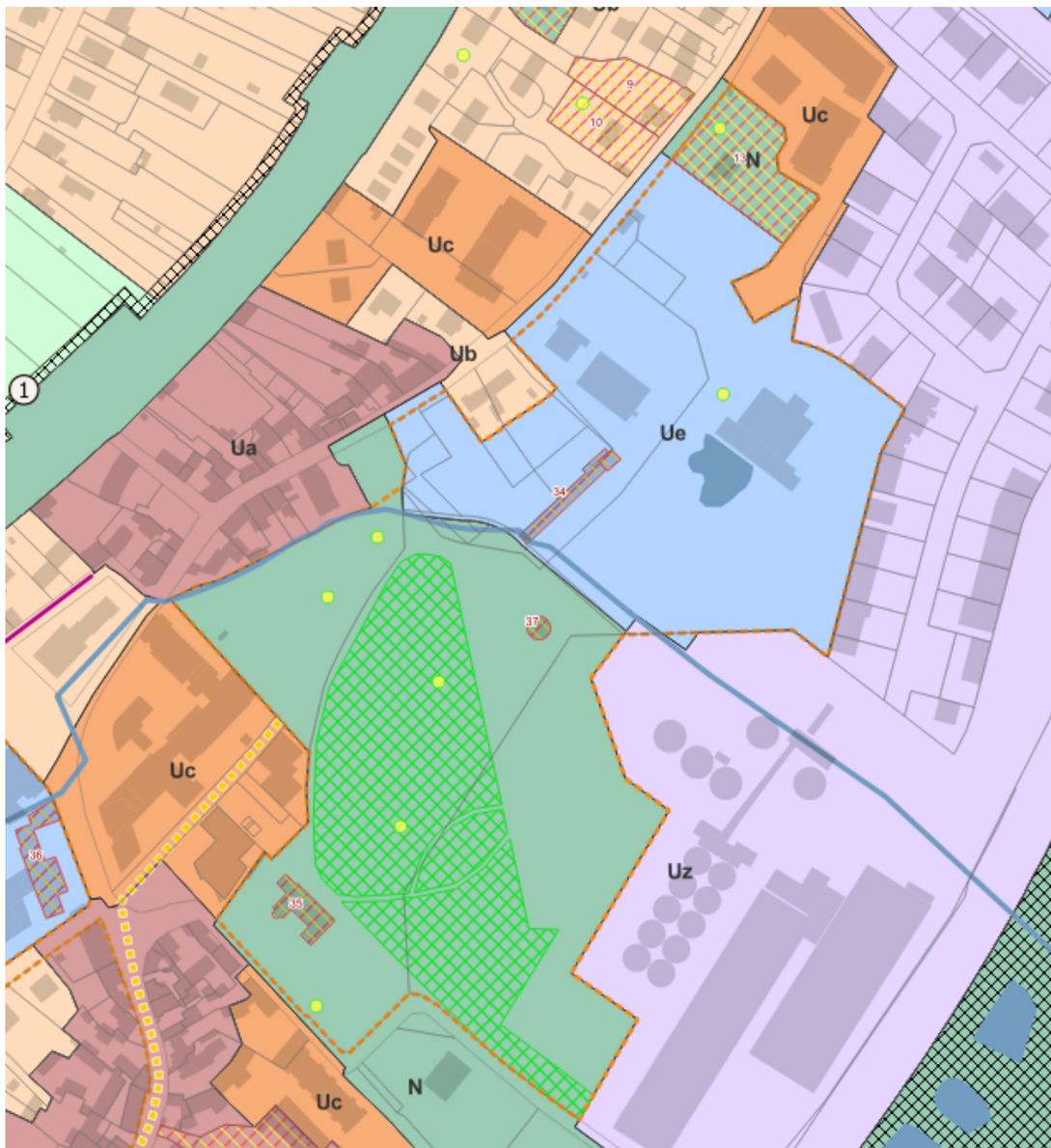
Axe 1	Axe 2
<p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Entretien des milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et accueillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants.</p> <p>Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.</p> <p>Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Le zonage



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>La potentielle réouverture du ru de Rutel sur des espaces touchés par le PPRI permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>La création d'un espace public végétalisé permet d'apporter un espace perméable important et joue un rôle dans la trame verte communale</p> <p>Le projet permet une valorisation paysagère par rapport à la situation existante</p> <p>Le projet permet de valoriser les continuités écologiques entre les espaces verts</p>	<p>Légère augmentation de l'artificialisation des sols augmentant le risque de ruissellement par l'extension de l'équipement.</p> <p>Les futures constructions pourront se trouver sur des sites BASIAS</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Végétalisation de l'espace public et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables dans un espace touché par des inondations</p> <p>Par rapport à l'environnement urbain, la pérennisation des espaces verts garantira d'autant plus la bonne intégration paysagère de cet espace public</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà artificialisés.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Impacts positifs	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. • Encourager la diversification des pratiques agricoles • Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel. • Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation. • Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. • Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. • Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée. • Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. • Conforter les corridors écologiques identifiés. • Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune). • Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO. • Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...) • Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. • Identifier les sujets végétaux à protéger notamment les arbres remarquables. • Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...).
Impacts mitigés ou négatifs	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants.
Mesures ERC	<u>Eviter</u> : L'objectif de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers portés par le PADD est fixé à zéro hectare.

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver voire créer des jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer des zones tampons entre les nouveaux logements et les axes de transport existants ou futurs et/ou le ru de Rutel. Traiter les lisières entre les espaces d'habitat et les autres espaces urbains (équipements, activités...) pour limiter les nuisances sonores et visuelles Développer des coulées vertes supports de mobilités douces et de biodiversité avec principe d'accès depuis le chemin rural du Noyer Notre Dame (localisation indicative) Préserver et valoriser les espaces verts existants Végétaliser les bords du canal Anticiper la potentielle réouverture du ru de Rutel et mettre en place une transition végétalisée entre le Ru et les futures constructions Pérennisation de certains cœurs d'îlots vert à préserver Créer un espace vert public accessible à tous <p>La mise en place d'une OAP environnement permet d'identifier géographiquement les réservoirs de biodiversité, les boisements et notamment ceux le long des cours d'eau, permet d'identifier également les haies, les zones humides et les corridors écologiques. Cette OAP thématique traite également de la place de la nature en ville avec notamment la volonté de préserver dans la mesure du possible la végétation des espaces urbanisés, la préservation ou création de lisières avec les milieux agricoles ou forestiers. Enfin, cette OAP thématique aborde la question des différents risques notamment d'inondation par débordement ou ruissellement et des différentes nuisances</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La mise en place des projets de logement ou d'équipement peut se faire au détriment de certains espaces ouverts support de couvert végétal.</p> <p>La construction de nouveaux logements peut engendrer des flux de circulation supplémentaires.</p>
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter ou limiter les impacts.</p> <p><u>Réduire</u> : Les projets nécessitant la suppression d'espaces ouverts sont réduits au strict minimum pour limiter l'artificialisation des sols. Les OAP ont été réalisées de sorte que le renouvellement urbain soit privilégié et que les espaces verts urbains soit le moins impactés possible.</p> <p><u>Compenser</u> : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale. De plus, lorsque un espace avec un couvert végétal est artificialisé, les OAP exigent une désimperméabilisation de sites artificialisés.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection. Les règles associées ont été d'une manière général renforcées pour n'autoriser aucune construction à destination de logement ou d'activité. Les zones humides en zone A ou N font l'objet d'un sous secteur spécifique « Azh et Nzh » où aucune construction n'est autorisée. Seule la valorisation des zones humides est possible.</p> <p>Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation.</p> <p>Certains cœurs d'ilots ou espaces verts urbains ont été protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale.</p> <p>Des arbres ou alignements d'arbres ont été identifiés sur le plan de zonage. Ce dispositif existait dans le PLU actuel mais aucune règle de protection n'y était associée. La révision du PLU a permis d'inscrire une règle pour protéger ces arbres dans un rayon de 5 mètres autour du pied de l'arbre.*</p> <p>Un nouvel outil a été utilisé : la protection des alignements d'arbres identifiés sur le plan de zonage avec une règle associée.</p> <p>Le ru de Rutel a été localisé sur le plan de zonage que ce soit pour sa partie en surface ou busé. Une règle de distance 10 mètres par rapport à ce ru et aux cours d'eau d'une manière générale a été inscrite. Le ru est également identifié dans l'OAP thématique et chaque OAP sectorielle concernée.</p> <p>Les dispositions générales ont été complétées par l'inscription d'une règle commune à toute zone pour la protection des zones humides.</p> <p>Le minimum de pleine terre devra désormais être calculé par rapport à l'unité foncière et non pas aux espaces libres de toute construction. Certains pourcentages ont également été augmentés. De fait le PLU révisé permet de revoir à la hausse ces exigences avec une augmentation de la part minimum de pleine terre dans toutes les zones. Ces nouvelles règles permettent de conserver une part plus importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité.</p> <p>De nouvelles exigences ont été inscrites (10% minimum de l'unité foncière en pleine terre) pour les secteurs d'équipements et d'activités économiques qui sont pour la plupart fortement artificialisés.</p> <p>Des préconisations ont été inscrites dans le règlement écrit pour le traitement des espaces libres par des matériaux perméables.</p> <p>La définition de la pleine terre a été introduite dans le PLU révisé. Ce dernier faisait référence à des espaces libres plantés ou engazonnés sans avoir une définition précise dans le lexique. Le PLU révisé permet de garantir des espaces verts de pleine terre qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, etc.).</p> <p>Une définition des espaces verts complémentaires a également été ajoutée. Néanmoins, un minimum d'espaces verts de pleine terre est exigé dans chaque zone urbaine.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	PADD
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier • Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ; • Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation • Renforcer le coeur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune • Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. • Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO. • Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat. • Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. • Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale. • Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. • Préserver les vues remarquables notamment sur le grand paysage. • Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.</p>
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés en vue de leur protection. Ils participent à l'identité de la commune. De plus, les grands éléments naturels communaux sont identifiés dans le PADD en vue de leur protection.</p> <p><u>Réduire</u> : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à «Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.»</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts positifs	<p>De manière transversale, les OAP règlementent les hauteurs pour les futures constructions pour respecter le gabarit des constructions existantes allant de R+1+C à R+3 maximum (résidence intergénérationnelle) pour les constructions à destination de logement. Ces hauteurs restent modérées permettant ainsi une bonne intégration paysagère.</p> <p>La plupart des OAP affichent la volonté de préserver ou développer des espaces verts publics ou privés participant ainsi à la trame verte intra-urbaine. Ces éléments naturels participent à l'amélioration du paysage urbain et créent des espaces de respirations.</p> <p>Pour renforcer les mesures en faveur du paysage, les OAP recherchent une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement par un traitement qualitatif des lisières ou l'implantation de franges paysagères.</p> <p>Les OAP visent également la constitution de nouveaux fronts urbains bâtis, et aérés pour la ventilation naturelle des logements.</p> <p>Enfin, certaines OAP (cœur de ville, 32-42 rue Aristide Briand, Emile Zola, 1871) identifient les différents éléments de patrimoine bâti à protéger afin d'éviter une destruction de ces édifices et une banalisation du paysage urbain.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces ouverts parfois avec un couvert arboré, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain. De plus, ces nouvelles constructions peuvent être mal intégrées dans leur environnement par une mauvaise implantation, volumétrie lors de la phase projet...</p>
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : pour ne pas risquer « une banalisation du paysage », les éléments naturels et/ou architecturaux remarquables sont identifiés dans les OAP en vue de leur protection. De plus, les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative.</p> <p><u>Réduire</u> : Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des franges paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site.</p> <p>Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (abords des cours d'eau et zones agricoles)</p> <p>Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les espaces paysagers (L.151-23 du Code de l'urbanisme) et espaces boisés classés (L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment des jardins paysagers ainsi que les cœurs d'îlots ainsi que les espaces naturels de plus grande ampleur.</p> <p>Le plan de zonage identifie le patrimoine bâti ainsi que des murs remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de sa conservation :</p> <p>L'outil de protection « ensemble bâti urbain et paysager » a été largement développé dans le dispositif réglementaire pour protéger de nouveaux éléments remarquables. La règle associée permet de protéger à la fois le bâtiment identifié mais également les espaces verts attenants. Seules les annexes peu qualitatives pourront être démolies.</p> <p>De plus, un nouvel outil de protection a été intégré au PLU : « les murs remarquables ». En effet, la commune a souhaité protéger certains murs anciens qui font l'identité de Villenoy. Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage.</p> <p>Enfin, de nouveaux arbres remarquables ont été identifiés avec l'inscription d'une règle permettant de les protéger dans le règlement écrit. Ces arbres participent pleinement au cadre de vie des habitants et à l'identité paysagère de Villenoy.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources. • Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire • Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation. • Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. • Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. • Veiller à lutter contre les pollutions lumineuses pour protéger la biodiversité nocturne (la trame noire). • Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune). • Engager des projets d'aménagement plus vertueux, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social. • Maintenir l'offre de transports en commun entre Villenoy et la gare de Meaux. • Rendre l'accès à la gare de Meaux accessible aux personnes à mobilité réduite. • Soutenir l'amélioration des dessertes de transport vers les pôles d'attractivité (Marne-la-Vallée et Roissy). • Adapter le niveau de service de transport (offre de bus, navettes internes) pour répondre aux besoins des personnes âgées (courses alimentaires, accès aux services, loisirs...). • Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés, créer des points d'attache pour les vélos. • Prioriser le développement d'espaces publics respectueux de tous les modes de déplacement par différentes mesures (zones partagées, voie à sens unique, politique de stationnement, ...).
Impacts mitigés ou négatifs	<p>Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux.</p> <p>De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air.</p> <p>La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Mesures ERC	<p>Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques.</p> <p>Réduire : Le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores .</p> <p>Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti et en proposant des mesures permettant de réduire l'exposition.</p>
--------------------	--

OAP	
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et développer le caractère végétalisé de l'entrée de ville, en particulier par un traitement qualitatif de haies paysagères diversifiées, permettant une prise en compte des nuisances sonores. • Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, notamment dans le sens d'une sécurisation du carrefour • Conforter la liaison piétonne existante par un aménagement paysager adapté. Créer une nouvelle liaison interne à l'opération au sein de la frange boisée • Prendre en compte la déclivité du secteur dans l'aménagement par un traitement des eaux pluviales visant à empêcher toute augmentation du risque d'inondations par ruissellement des terrains au nord du secteur de projet <p>Des orientations écrites communes ont été inscrites pour une meilleure prise en compte de ces enjeux.</p> <p>L'OAP TVB développe une partie sur la prévention des risques liées aux inondations et aux nuisances sonores et lumineuses. Cette identification permet de les anticiper, pour s'en prémunir au maximum.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores</p> <p>De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques et nuisances présents sur la commune</p> <p>De plus, certains sites d'OAP se font au détriment d'espaces perméables pouvant, par conséquent, augmenter le risque de ruissellement.</p> <p>Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation ...) ou technologiques (Basias ...)</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Mesures ERC	<p>Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. L'OAP environnement, risque et paysage permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter. Néanmoins, les OAP rappellent que des études préalables à chaque projet sont nécessaires pour une prise en compte optimale des enjeux environnementaux.</p> <p>Réduire : Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des zones humides, maintien ou création d'espaces naturels ...)</p> <p>Le développement de circulations douces au sein des sites de projet permet d'inciter les habitants à utiliser les modes doux. Les sites de projet se situent à proximité de la gare de Meaux, favorisant un report modal.</p>

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Une grande partie des zones inondables identifiées par le PPRI sont classées en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter d'urbaniser dans ces zones à risque.</p> <p>Les prescriptions tels que les espaces paysagers protégés ou les espaces boisés classés permettent de protéger des espaces perméables d'ampleur différentes situés en milieu naturel ou urbain participant ainsi au maintien d'espaces perméables.</p> <p>Des dispositions spécifiques seront annexées au PLU pour la construction sur les sols argileux.</p> <p>La mise en place d'emplacements réservés en vue du développement de liaisons douces permet d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores en offrant une alternative à la voiture</p> <p>Le PLU prend en compte les préconisations du SAGE concernant la gestion des eaux</p> <p>Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables. De plus, deux sous-secteurs « Azh et Nzh » permettent de conserver les zones humides.</p> <p>Le règlement indique une emprise au sol maximale à respecter accompagnée d'une mesure d'espace vert de pleine terre en fonction des zones urbaines, afin de conserver un maximum d'espaces verts perméables</p> <p>Le plan de zonage identifie certains axes de ruissellement. Ces axes de ruissellement pourront être compétés en fonction des données à disposition.</p> <p>Les dispositions générales du règlement écrit ont été largement développées concernant la prise en compte des risques naturels et miniers mais également anthropiques et technologiques.</p> <p>Des prescriptions et préconisations pour la lutte antivectorielle ont été ajoutées dans le règlement écrit.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

PADD	
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources • Favoriser la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments. • Faciliter la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables (géothermie, panneaux solaires, biomasse, ...). • Engager des projets d'aménagement plus vertueux, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
OAP	
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP TVB identifie plusieurs éléments aquatiques à préserver dont le canal de l'Ourcq ou le ru de Rutel avec notamment la volonté de limiter les rejets de produits phytosanitaires dans ces derniers garantissant leur bonne qualité physico-chimique. • De plus, cette OAP cherche à limiter les contraintes du Ru voir même prévoir sa potentielle réouverture.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
REGLEMENT/ZONAGE	
Impacts positifs	<p>Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales. De plus, l'identification des cours d'eau sur le plan de zonage permet de garantir une distance de 10 mètres de protections autour de ces derniers.</p> <p>La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces verts privés perméables</p> <p>Le règlement encourage l'implantation de nouvelles installations productrices d'énergies renouvelables ou plus sobre énergétiquement via la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur, l'installation de panneaux solaires...</p> <p>Concernant l'assainissement, le règlement indique que toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif permettant ainsi d'éviter tout rejet dans l'environnement.</p> <p>Les dispositions générales ont été développées concernant le principe de 0 rejet dans les réseaux.</p>

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Cependant, elle se situe en limite immédiate d'une d'entre elle sur la commune d'Isles-lès-Villenoy nommée «Boucles de la Marne ». Les impacts du PLU sur ces zones Natura 2000 sont faibles car les espaces naturels à proximité de ces zones sont classés en N et sont donc par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur qui reste protégé. De plus, les OAP sectorielles ne se situent pas dans ces secteurs. Au-delà de quelques projets en renouvellement urbain à destination d'habitat ou d'équipement, le PLU s'oriente vers une maîtrise de son espace urbain et la protection de ses espaces naturels.



VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en œuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Villenoy. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ainsi qu'en développant une coulée verte.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Géographie physique

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure.</p> <p>Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres.</p> <p>Le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver notamment les principales zones naturelles et agricoles, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Néanmoins, en l'absence d'exigences d'espaces verts de pleine terre et de l'intégration d'une définition vertueuse, les espaces urbanisés poursuivraient une densification et une artificialisation relativement importante notamment dans les secteurs pavillonnaires où les règles permettent la construction d'habitat collectif avec une forte artificialisation des terrains.</p> <p>En absence de règle de retrait des constructions par rapport aux limites de fon de parcelle, les espaces de jardins privatifs se feraient de plus en plus rare notamment en zone UAb dédiée à la densification du secteur cœur de ville.</p> <p>Néanmoins, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».</p>	<p>Concernant le relief et la géologie, le projet de PLU n'a pas d'influence sur ces facteurs.</p> <p>Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres. Néanmoins, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel comme par exemple l'emprise maximale des constructions plus exigeante et renforce les coefficients minimums de pleine terre. Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains.</p> <p>Avec les dispositions générales complétées, les aménageurs et les particuliers doivent rechercher le principe de 0 rejet dans les réseaux et ainsi rechercher des alternatives à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur.</p> <p>Le projet de PLU favorise fortement la réouverture du ru de Rutel, par la règle de distance de retrait et les OAP sectorielles. A terme, cela offrirait un nouvel îlot de fraîcheur urbain</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Paysages, biodiversité et trame verte et bleue

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>Les vastes espaces naturels et les zones agricoles, s'étendant sur 338,8 hectares, sont classés respectivement en zones N et A pour assurer leur préservation. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».</p> <p>Cependant, le PLU actuel ne prend pas en compte les éléments de la trame verte et bleue, constituée principalement des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, des zones humides, du ru de Rutel et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette. Certains éléments affectent l'écoulement de la sous-trame bleue notamment celui de la Marne ce qui peut influencer sur le risque d'inondation et la dispersion de la biodiversité.</p> <p>Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaître car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles.</p> <p>Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain.</p> <p>Sans règle inscrite dans le règlement écrit, les arbres remarquables identifiés continuent d'être déracinés comme cela a été le cas dans la zone 1AUa du PLU actuel.</p> <p>La zone 2AUx conserve sa vocation de réserve foncière.</p>	<p>Le PADD du projet de PLU apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité avec la création d'une coulée verte au sein des OAP sectorielles.</p> <p>Ce scénario permet d'encadrer plus strictement les divisions parcellaires grâce au règlement (pleine terre, implantation, règles de retrait par rapport aux limites de fond de terrain ...) laissant plus de place aux cœurs d'îlots et espaces de jardin.</p> <p>D'une manière générale, la nouvelle définition de pleine terre et les nouvelles exigences dans chaque règlement de zone permettent de diminuer l'artificialisation des sols notamment sur les secteurs sujets aux inondations.</p> <p>L'OAP « environnement » permet également d'identifier les espaces à protéger pour leurs fonctions écologiques notamment les zones humides ou potentiellement humides de classe A aux abords de la Marne et du ru de Rutel.</p> <p>Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir un faible impact paysager</p> <p>Certains projets pouvant dégrader le paysage et avoir des enjeux sur la biodiversité ont été revus. C'est le cas de l'OAP rue de l'Arquebuse qui a vu s'agrandir ses espaces de jardins privatifs et instaurer un retrait de 10m par rapport au Ru.</p> <p>Trois sites de projet ont été ajoutés au PLU révisé et prévoient la préservation ou la création d'espaces verts.</p> <p>Les bâtiments, murs et arbres remarquables sont confortés et pérennisés. Le choix dans les essences d'arbres est plus pertinent avec l'annexe au règlement écrit sur les essences à privilégier et à proscrire.</p> <p>Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A sont renforcées sur le territoire.</p> <p>Les espaces avec des protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidés en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Risques et nuisances

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>La commune de Villenoy est majoritairement soumise au risque de nuisances sonores avec la RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une partie de la RD5 est classée comme voie à grande circulation. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330.</p> <p>La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ruisseau du Rutel.</p> <p>Concernant la qualité de l'air, il en ressort que 280 jours montrent une qualité de l'air moyenne pour seulement 8 jours de qualité mauvaise. En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy.</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent peu la dimension environnementale et paysagère, ce qui peut aboutir à des projets qui exposent la population aux risques de nuisances sonores et à une qualité de l'air moindre. Le PLU actuel ne prévoit pas de coefficient de pleine terre créant des espaces perméables au sein de l'espace urbain, jouant ainsi sur le risque de ruissellement et d'inondation auxquels est exposé la commune.</p> <p>Les sols continuent d'être artificialisés notamment dans les secteurs où il y a un risque inondation.</p> <p>Des emplacements réservés ont néanmoins permis de réaliser des circulations douces au sein de la commune.</p>	<p>Des mesures ont été prises, dans le PLU, pour conserver les cœurs d'îlots comme espaces perméables en ville, en imposant notamment un coefficient de pleine terre.</p> <p>L'outil des espaces paysagers protégés permet également de conserver des espaces perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Le risque d'inondation identifié par le PPRI est intégré dans le PLU au travers de l'OAP « environnement ». Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du PGRI et le PAPI.</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux.</p> <p>Les sites de projet soumis aux nuisances sonores du fait de la voie ferrée et des axes alentours prévoient une marge de retrait par rapport à la voie afin de limiter les nuisances sonores ainsi que des zones de calme.</p> <p>Les règles dans les dispositions générales sur les parties relatives aux risques naturels et anthropiques permettent de limiter les risques.</p> <p>Les divisions parcellaires sont fortement limitées par la combinaison des règles et permettent de conserver des espaces propices à l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les emplacements réservés pour les cheminements piétons permettent le développement des circulations douces.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>La qualité de l'eau restera bonne dans ce scénario. Il en va de même de sa quantité étant donné que les besoins n'évolueront qu'à la marge.</p> <p>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). Ce ru restera néanmoins busé en partie.</p> <p>La commune dispose de 5 bornes à verre et la déchetterie de proximité se trouve à Crégy-lès-Meaux. La gestion des déchets tend à s'améliorer dans le temps.</p> <p>Les OAP prévues par le PLU actuel tendent à augmenter la consommation en ressource en eau, mais aussi augmentent la génération de déchets. En effet, environ 70 logements sont prévus dans ce scénario.</p>	<p>Les OAP prévues par le PLU induisent une augmentation de la consommation en eau et de la production de déchets. Trois sites de projet prévoient une offre de logement d'habitats individuels et/ou collectifs, l'un d'entre eux comprenant environ 45 logements.</p> <p>Malgré cette augmentation de population prévue, les quantités et la qualité de l'eau sont suffisantes. Néanmoins, les réseaux seront davantage utilisés et le nombre de déchet augmentera.</p> <p>Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers :</p> <p>La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « environnement » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales</p> <p>La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux.</p> <p>Les dispositions générales du PLU permettent de guider les habitants et aménageurs vers des solutions alternative avec le principe du 0 rejet.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Les énergies renouvelables

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>Villenoy est une commune majoritairement défavorable au développement de l'éolien. La partie Ouest du territoire est l'unique zone favorable mais dispose néanmoins de contraintes fortes au développement éolien.</p> <p>L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques.</p> <p>Les secteurs urbanisés, dotés pour la plupart de toitures à doubles pentes, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements.</p> <p>Le potentiel géothermique sur le territoire de Villenoy est fort voire très fort. (pour les nappes superficielles).</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables est tolérée à condition qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants</p>	<p>Dans le PADD du projet de PLU, l'utilisation des énergies renouvelable est renforcée en facilitant leur mise en œuvre et en favorisant la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments.</p> <p>Les futurs projets avec les nouvelles normes viseront une sobriété énergétique et adopteront des aménagements plus vertueux, conciliant la lutte contre le réchauffement climatique avec le développement économique et social.</p> <p>Les toitures végétalisées qui sont favorisées dans le PLU révisé permettront une consommation énergétique moindre.</p> <p>D'une manière générale, le PLU révisé permettra à la marge de mieux prendre en compte cette thématique.</p>

VII. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> Indice ATMO 	AirParif	Annuelle	La qualité de l'air est globalement bonne. (280 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air)	Echéance PLU	Maintien du nombre de jour de bonne qualité de l'air et tendre vers une amélioration de la qualité de l'air
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> Classement PEB Nombre de voies bruyantes 	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	Classe C et D 2 axes (D5 et D603)	Echéance PLU	Limiter le nombre d'axes viaires et ferroviaire bruyant
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> Arrêtés de catastrophe naturelle Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) Nombre d'ICPE Carrière en activité Nombre d'axe de transports de matières dangereuses Risque d'inondation 	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS PPRI	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans	7 arrêtés de catastrophe naturelle lié aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrains depuis 1983 0 site BASOL 32 sites BASIAS 1 carrière 1 canalisation de gaz à haute pression 4 ICPE non SEVESO 2 canalisations de gaz PPRi de la vallée de la marne Risque de remontée de nappe et aux inondations de caves	Echéance PLU	Stabiliser le nombre de sites BASOL, BASIAS ou ICPE Limiter le risque d'inondation (débordement ou remontée de nappe)

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) Evolution du nombre de déchets récoltés et traités Nombre de PAV 	SMITOM	Annuelle	/ / 5 Points d'apport volontaire verre	Echéance PLU	Stabiliser le tonnage des déchets voir tendre vers une diminution
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau Pertes en réseau Rendement Linéaire canalisation du réseau 	Commune ARS Nantaise des eaux SAUR	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2017 1,10 m ³ /km/j 97,2 % 16,5 kmL (eaux usées) 13,8 kmL (eaux pluviales)	Echéance PLU	Conserver un taux de rendement important tout en diminuant les pertes en réseau
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) Espaces paysagers protégés Superficie des zones A Superficie des zones N Nombre arbres remarquables Linéaire alignement d'arbres 	Commune	Annuelle	11,97 ha 7,17 ha 378,5 ha 171,7 ha 35 1,5 km	Echéance PLU	Maintenir les zones A et N et les protections paysagères
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de bâtiments équipés d'installations solaires Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires 	Institut Paris Région et Commune	Annuelle	23 installations solaires photovoltaïques existantes en 2024 103 196 m ² de toiture disponible	Echéance PLU	Augmenter la part d'énergies renouvelables produites
Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> Espaces construits artificialisés 	MOS (IPR) Constat des nouvelles opérations de logement (Commune)	Annuelle	264,6 ha en 2017 (MOS)	Echéance PLU	Stabiliser les espaces artificialisés

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Les habitants	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitants Solde migratoire Solde naturel Taille des ménages Taux de chômage 	INSEE	A chaque recensement	5019 en 2021 0,6 en 2015 à 2021 1,3 de 2015 à 2021 2,3 en 2021 7,2% en 2021	Echéance PLU	Augmentation raisonnable de la population
Les logements	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logement Part des résidences principales Part de logements vacants Part de logements sociaux Part de logements <4 et >4 pièces 	INSEE	A chaque recensement	2337 en 2021 91,4% en 2021 7,5% en 2021 15% en 2023 70,7% et 29,3% en 2021	Echéance PLU	Développement raisonnable du nombre de nouveaux logements
Emplois et activité économique	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'emplois dans la commune Part d'actifs Nombre d'établissements actifs 	INSEE	3 ans	1079 en 2021 78,6% en 2021 138 en 2022	Echéance PLU	A minima stabiliser le nombre d'emplois dans la commune
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de monument historique Nombre de bâti protégés Linéaire de murs protégés 	Commune	3 ans	1 39 159 mètres	Echéance PLU	A minima stabiliser les éléments patrimoniaux identifiés
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de cimetières Nombre d'établissements scolaires Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire Nombre d'équipements sportifs 	INSEE Commune	3 ans	1 1 groupe scolaire, 1 accueil scolaire, 1 école maternelle 535 en maternelles + élémentaires 1 stade , 1 club de tennis	Echéance PLU	Conserver à minima le nombre d'équipements communaux
Transports/déplacements/Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture Nombre de places de stationnement Nombre de lignes de bus 	INSEE Commune	3 ans	60% en voiture et 31% en TC 432 3	Echéance PLU	Renforcer l'utilisation de l'utilisation des transports en commun



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2025

2.4

Résumé non technique



Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme	p. 4
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire	p. 6
III. L'articulation avec les documents supra-communaux	p. 9
1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres	p. 10
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets	p. 11
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances	p. 12
4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie	p. 14
5. Les documents relatifs aux déplacements	p. 14
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	p. 15
1. Le plan de zonage	p. 16
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p. 18
V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 39
1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 40
2. Les impacts sur les sites Natura 2000	p. 45
VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables	p. 46
1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme	p. 47
2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale	p. 47
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement	p. 48
VII. Les indicateurs de suivi	p. 53

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

• Tableau synthétique des enjeux

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
<p>Climat doux et favorable</p> <p>Hydrographie superficielle développée sous forme de cours d'eau ou de rus</p> <p>Des zones humides avérées importantes à proximité de la Marne</p>	<p>Topographie marquée pouvant favoriser certains risques</p>	<p>Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité</p>
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
<p>Une trame verte et bleue à conforter (présence de corridors alluviaux et arborés)</p> <p>Des zones humides probables identifiées le long du ru de Rutel</p> <p>Une biodiversité importante mais fragile</p> <p>Topographie marquée offrant des perspectives paysagères intéressantes</p> <p>A proximité de plusieurs ENS, de ZNIEFF et d'un site Natura 2000</p>	<p>Plusieurs obstacles à l'écoulement identifiés sur la Marne, principal acteur de la trame bleue</p> <p>Un plateau agricole qui n'assure pas la connexion entre les différents éléments de la trame verte</p>	<p>Conserver la nature en ville pour conforter la trame verte</p> <p>Conserver les espaces naturels de grande envergure</p> <p>Valoriser la trame verte et bleue</p> <p>Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère</p> <p>Conforter la trame verte en préservant les lisières assurant une transition entre les espaces agricoles, naturels et urbains</p>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

• Tableau synthétique des enjeux

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques et nuisances		
<p>Une part importante de la population est peu ou pas exposée aux risques d'inondation par débordement, retrait-gonflement des argiles, transport de matières dangereuses, pollution des sols et pollution atmosphérique</p> <p>Une bonne qualité de l'air</p>	<p>Exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles sur une l'ensemble de la commune</p> <p>Pas de sites Basol et 32 sites Basias</p> <p>2 axes de transport de matières dangereuses</p> <p>4 ICPE non Seveso</p> <p>La RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une grande partie de la RD5 produit des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330.</p>	<p>Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis et par la création de zones de calme dans les sites de projet</p> <p>Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants...)</p> <p>Effectuer des études préalables avant construction sur les sols argileux</p> <p>Conserver des espaces perméables importants dans les espaces pavillonnaires et au sein des sites de projets pour permettre l'infiltration des eaux</p> <p>Limiter les constructions dans les secteurs concernés par le PPRI</p>
La gestion des déchets et la ressource en eau		
<p>Une eau potable en quantité et en qualité suffisantes</p> <p>Collecte des déchets ménagers et recyclés</p> <p>Possibilité de déposer les encombrants et certains déchets dans une déchetterie</p> <p>Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux</p>	<p>Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps</p> <p>Augmentation du volume de déchets dans le temps</p>	<p>Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux</p> <p>Gérer raisonnablement la ressource en eau dans un contexte de changement climatique</p>
Le potentiel énergétique		
<p>Possibilité d'exploiter le gisement solaire sur la commune</p> <p>Potentiel géothermique fort à très fort sur la commune</p> <p>Phénomène d'îlot de chaleur atténué et ciblé sur la commune</p>	<p>Potentiel solaire peu exploité</p> <p>Potentiel de biomasse peu exploité</p>	<p>Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage</p> <p>Permettre la désimpermeabilisation de certains sites</p>

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France – Environnemental (SDRIF-E)

Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune comme les cœurs d'îlots végétalisés (via les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) et les espaces boisés de plus grande ampleur (via les espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) et de limiter l'artificialisation des sols en développant des zones perméables et en conservant les zones humides via un zonage spécifique. De plus, le ru de Rutel est en projet de réouverture, permettant d'introduire une trame bleue au sein de l'espace bâti. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La création d'une coulée verte le long du Canal de l'Ourcq est prévue afin de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique « environnement » permet de conforter les éléments structurants de la TVB.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

L'OAP « environnement » est définie sur l'ensemble du territoire communal qui dispose d'atouts intéressants en matière écologique. L'ensemble des secteurs de biodiversité repérés regroupent les éléments identifiés à l'échelle régionale par le SDRIF et le SRCE et trouvent ainsi une cohérence dans cette OAP. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale. Les zones humides avérées font l'objet d'un zonage spécifique en vue de leur protection.

Les abords de la Marne, soumis aux inondations sont principalement classés en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de mares et de zones humide est plus importante sont protégés.

Des orientations visant une bonne gestion des espaces verts sont également indiquées dans les OAP via une conservation des espaces verts existants et la création d'un espace vert public accessible à tous.

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Dans le plan de zonage, les zones humides sont protégées, autant en zone agricole qu'en zone naturelle, ce qui permet d'interdire tout remblai, comblement et qu'aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour des cours d'eau. De plus, les corridors écologiques alluviaux sont identifiés dans le PADD et au sein de l'OAP « environnement ». Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette OAP a également plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des abords des cours d'eau.

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les réglementations du SDAGE.

De plus, les exigences renforcées en matière de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate pour notamment l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La création d'espaces perméables est également valorisée au sein des sites de projet encourage l'infiltration des eaux dans le sol.

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Local d'Urbanisme précise les dispositions relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.

Dans le règlement des différentes zones, il est précisé « Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération (construction, division) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets ».

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le projet de réouverture du ru de Rutel permettrait de répondre aux objectifs du PGRI en facilitant l'infiltration des eaux pluviales. L'interdiction de busage de tout cours d'eau sur la commune et la préservation des abords des cours d'eau au sein de l'OAP « environnement » améliorent la gestion des eaux pluviales à Villenoy. Les OAP sectorielles permettent de lutter contre le risque de ruissellement et le risque d'inondation à travers la création d'espaces perméables et la préservation des espaces verts existants, favorisant ainsi l'infiltration des eaux dans le sol. De plus, les nouvelles exigences d'espaces verts de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales directement sur les parcelles.

Le Programme d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI) de la Seine et la Marne franciliennes

Le PAPI est la traduction concrète de la mise en œuvre de la stratégie de prévention des inondations des territoires. Le PADD et l'OAP « environnement » limitent le risque d'inondation par la prise en compte de la trame bleue et l'aménagement des berges du Ru de Rutel dans leurs orientations. Ces mesures incluent la création et la préservation d'espaces perméables au sein des sites de projet, le renforcement des espaces verts existants, ainsi que l'instauration d'un coefficient de pleine terre pour les nouvelles constructions. De plus, le projet de PLU intègre la gestion des eaux pluviales dans son règlement à travers la prise en compte du risque de ruissellement et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie. Les projets d'aménagement devront également suivre un principe de zéro rejet des eaux de pluie vers les eaux douces superficielles.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) via notamment la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer ce réseau. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Les sites de projet prévoient notamment des coulées vertes support de liaisons douces. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO² (dioxyde de carbone) pour le transformer en O² (oxygène). Enfin, la proximité de Villenoy avec la gare de Meaux permet le développement des transports en commun permettant ainsi de réduire l'usage de la voiture.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le classement sonore des infrastructures terrestres

Les nuisances sonores ne touchent qu'une faible partie de la population de par la localisation au nord de la commune des axes des grandes circulations. Cependant, plusieurs OAP se situent à proximité des voies ferrées ou des grands axes. Dans ce cas, des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique permettant de limiter les nuisances devraient être mis en place. De plus, le développement des liaisons douces permet également de limiter cela. Par ailleurs, le projet de PLU impose un retrait de 10m des constructions par rapport à la RD 5 en zone urbaine, ainsi qu'un retrait de 75m de part et d'autre de la RD 5 et de l'autoroute A140 en zone A et N.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Les nuisances sonores de l'aérodrome de Meaux-Esbly ne touchent qu'une faible partie de la population de par sa localisation au sud de la commune et donc de l'espace urbanisé. Des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique sont tout de même prévus au sein des OAP afin de limiter les nuisances. De plus, le développement des liaisons douces et les emplacements réservés pour des cheminements piétonniers permettent également de limiter cela.

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine maîtrisée et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Volonté traduite dans le dispositif réglementaire via la création d'emplacements réservés ou l'identification de cheminements piéton à protéger. De plus, la pérennisation de la centralité du cœur de village permet d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de services et équipements. Le PADD a pour volonté de faciliter la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables et une meilleure performance énergétique (rénovation énergétique et isolation).

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PLU a pour but de favoriser la création de nombreux cheminements doux favorables aux mobilités actives (marche à pied, vélo) le long du Canal de l'Ourcq et au sein de l'espace urbain, qui permettraient de mettre en valeur la qualité paysagère de la commune. Le projet de PLU cherche à valoriser les liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et à les développer à travers la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) dans l'objectif de renforcer ce réseau. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

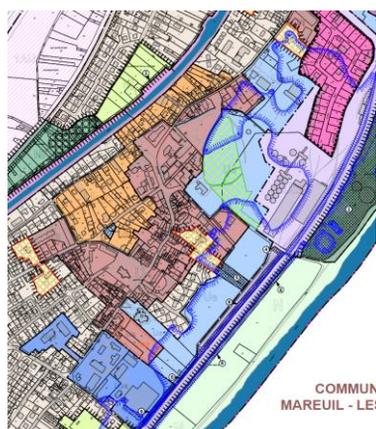
La méthodologie du zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Les zones urbaines ont été revues notamment pour redéfinir les contours de la zone UB (quartiers pavillonnaires) et UA (centre-ancien). En effet, la zone UAb qui avait pour vocation à densifier les espaces urbanisés a été supprimée lors de la révision du PLU. Ainsi, en fonction de la réalité de l'occupation du sol, une partie de ces secteurs est passée en zone UB pour une meilleure préservation des espaces perméables et de nature en ville.

Les zones naturelles et agricoles ont également évolué pour une meilleure prise en compte des continuités écologiques. La zone N a été développée notamment en zone urbaine pour les pérenniser des espaces de nature en ville avec par exemples ce secteur d'équipements :

PLU ACTUEL



PLU RÉVISÉ



D'une manière générale, la méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.) et d'autre part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels ou agricole, espaces sensibles, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de douze zones urbaines différentes, de deux zones agricoles et de trois zones naturelles

- Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : Ua, Ub, Uc
- Les zones urbaines à vocation d'équipements : Ue, Uea
- Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3
- Les zones urbaines en projet : UP1, UP2, UP3
- Les zones naturelles : N, Nl, Nzh
- Les zones agricoles : A, Azh

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, Nj, NI, Nz	155	N, Nzh, NI	171,7	+16,7
A	A	338,8	A,Azh	378,4	+39,6
Ua	Ua, Uaa	23,8	Ua	5,6	-18,2
Ub	Ub	54,5	Ub	58,2	+3,7
Uc	En partie Ua, Ub, Ue, Uzb, Uzc, Uzd, 1AU, 1AUa	/	Uc	11,7	+11,7
Ue	Ue, Uea	15,6	Ue, Uea	20,3	+4,7
Uz	Uz, Uza, Uzb,Uzc,Uzd	69,1	Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3	84,9	+15,8
UP	En partie 2AU, UAb, Ub, Uz, Uzb, Uzc, Uzd	/	Up1, Up2, UP3	5,4	+5,4
AU	1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUx1, 1AUx2, 1AUx3, 2AU, 2AUx	79,1	/	0	-79,1

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP thématique Environnement

Principes de l'OAP :

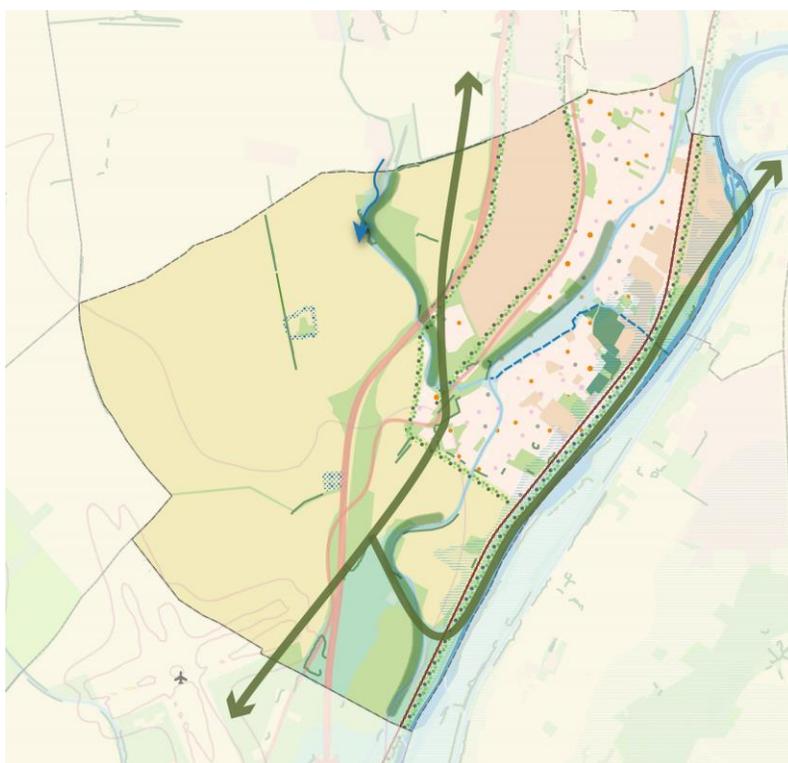
Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter les différentes trames qui s'intègrent pleinement dans celles de l'agglomération, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique Environnement.

L'OAP thématique Environnement vise notamment à :

- Préserver les espaces de végétations au sein du tissu urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques.
- Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants
- Favoriser des aménagements préservant le bon écoulement de la trame bleue pour une meilleure gestion du risque inondation
- Favoriser les liaisons douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique

Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient préciser la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. En effet, cette OAP permet de décliner, d'affiner, et surtout de rendre opposable, dans un rapport de compatibilité, des orientations fortes sur cette thématique, telles que la préservation de la végétation aux abords des cours d'eau et au sein du tissu urbain pour lutter contre le risque d'inondation.

Les orientations de cette OAP sont par ailleurs en grande partie traduites dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore l'identification et la protection d'arbres remarquables.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

LÉGENDE

I. Préserver les espaces naturels existants

-  Préserver les réservoirs de biodiversité
-  Maintenir la continuité des terres agricoles pour conserver leurs fonctionnalités
-  Protéger les espaces boisés, notamment le long des cours d'eau
-  Protéger les haies existantes
-  Conforter les corridors écologiques identifiés
-  Protéger les zones humides avérées

II. Développer la nature en ville

-  Préserver dans la mesure du possible la végétation des espaces urbanisés et agir sur les zones imperméabilisées pour lutter contre les îlots de chaleur
-  Optimiser les zones d'activités pour favoriser la production d'ENR et limiter l'imperméabilisation des sols
-  Préserver ou créer des lisières, comme transition entre les milieux agricoles et urbains, et le long des axes de communication structurants

III. Tout en la préservant des risques du territoire

-  Prendre en compte le risque inondation et les prescriptions du PPRI
-  Préserver dans la mesure du possible les liaisons douces le long du canal de l'Ourcq et mieux cultiver aux abords du ru de Rutel afin de limiter les rejets de produits phytosanitaires
-  Prendre en compte les nuisances sonores (Plan d'Exposition au Bruit)
-  Garantir des aménagements qui ne font pas obstacle ou agissent en faveur du bon écoulement de la trame bleue
-  Prendre en compte le risque de ruissellement du ru de Rutel
-  Prendre en compte le ru busé dans les projets d'aménagement en perspective de sa potentielle réouverture

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles

En complément des orientations spécifiques pour chaque OAP, des orientations écrites communes ont été inscrites dans le document pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux notamment en matière de nuisances sonores, expositions aux pollutions, gestion des eaux pluviales à la parcelle, lutte antivectorielle, et aléa retrait gonflement des argiles (niveau moyen sur l'ensemble de la commune). Ces orientations viennent traduire notamment certains enjeux identifiés dans l'OAP thématique Environnement.

Les orientations générales écrites sont transversales et s'appliquent pour toutes les OAP sectorielles.

- **Limiter les nuisances sonores, olfactives et l'exposition aux pollutions :**

Les sites de projet sont limitrophes à un ou plusieurs axes routiers ou infrastructures ferroviaires qui engendrent des nuisances pour les habitants. L'aménageur devra les prendre en compte par des mesures de limitation des nuisances. Ces mesures de limitation peuvent passer par une végétalisation des abords des axes à forte circulation, l'implantation des bâtiments, un recul plus important par rapport à la voie, le choix des matériaux, la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique... etc. **D'une manière générale, le projet devra viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68 dB (A) sur 24h.**

- **La gestion des eaux pluviales :**

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Il est ainsi fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques.

A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

- **La lutte antivectorielle :**

La ponte des œufs et le développement des larves de moustiques ont lieu dans des zones d'eau stagnante peu profonde. Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments et l'aménagement d'espaces verts dont certains aménagements peuvent être propices au développement de gîtes larvaires. **L'aménageur devra porter une réflexion sur les moyens de limiter au maximum la création d'eau stagnante.**

Ces mesures peuvent être les suivantes : évacuation gravitaire des toits terrasses et interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu rural peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale sans décantation et couverts (limitation des regards à grille), etc. Une attention doit également être portée pendant les phases de chantier pour éviter la création d'eau stagnante.

- **Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles :**

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). Les projets devront mettre en place des dispositifs en faveur de la prise en compte de ce risque par notamment des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, la disposition optimale des ouvertures et accès des pièces en sous-sol de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface n'inondent pas les pièces en sous-sol...

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe au nord est de la commune entre le Canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg. Le tissu urbain existant est peu qualitatif, constitué d'activités économiques enclavées entre de l'habitat individuel et avec des espaces libres majoritairement artificialisés.

Ce site représente un fort potentiel de désimperméabilisation. Il est principalement classé par l'Institut Paris Région (IPR) en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas) en îlot de chaleur urbain. La partie la plus au sud avec un couvert arboré a aujourd'hui été déboisée et artificialisée. Le site est également concerné par des nuisances sonores provoquées principalement par la présence de la voie ferrée.

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

L'OAP doit également prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes notamment liée par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq et la Marne.

Le parti d'aménagement retenu :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place pour encadrer un potentiel projet. En matière de programmation, la volonté est de créer une mixité de fonction avec une nouvelle offre de logements, une résidence intergénérationnelle et le développement d'équipements, de commerces et de service à proximité de la gare. Ce projet a pour objectif une protection forte de l'environnement de par la préservation des jardins privatifs en fond de parcelles et la création d'une coulée verte. De plus, les orientations écrites spécifient la nécessité de limiter les nuisances sonores à la fois par le développement des mobilités douces et la constitution d'une zone tampon le long de la voie ferrée et les espaces dédiés à l'habitat. Une zone de calme devra être constituée en cœur d'îlot. Enfin, la commune a le projet d'élargir l'espace public. Cela est à la fois traduit dans l'OAP et sur le plan de zonage (emplacement réservé). Cet élargissement a pour vocation de pouvoir assurer un retrait plus important des nouvelles constructions par rapport au nouvel alignement.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra 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 et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par la zone UP1, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 10% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle...). Ces nouvelles exigences devraient notamment permettre la désimperméabilisation de ce site aujourd'hui très artificialisé.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Le PADD

Axe 1	Axe 2
<p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.</p> <p>Favoriser les liens intergénérationnels grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée.</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée.</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...)</p> <p>Entretien des milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Favoriser la mixité sociale au sein des résidences.</p> <p>Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.</p> <p>Améliorer l'offre de soins des habitants : <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation de médecins ; • Conforter le pôle médical existant </p> <p>Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.</p> <p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Valorisation de l'environnement en milieu urbain par la préservation et le développement des espaces verts privés et la constitution d'une coulée verte</p> <p>Confortation des transitions paysagères et d'un recul par rapport aux voies afin de diminuer les nuisances sonores</p> <p>Intégration qualitative du projet dans son espace</p> <p>Revalorisation paysagère d'un tissu urbain peu qualitatif et très artificialisé</p> <p>Désimperméabilisation d'espaces composés d'activités économiques permettant une meilleure infiltration de l'eau pluviale dans les sols</p> <p>Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores notamment rue Aristide Briand</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets.</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p> <p>Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement, nuisances sonores...)</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La mise en place d'une frange paysagère, d'une marge de retrait par rapport à la voie et son élargissement permet de réduire les nuisances sonores</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec le développement des espaces de jardins et d'une coulée verte permet de conserver une part importante de végétal dans le projet</p> <p>Implantation d'une coulée verte et des espaces de jardins privés afin d'aménager des zones de calme au sein des secteurs le long de la voie ferrée</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au nord est de la commune à proximité directe avec le Canal de l'Ourcq. Il se compose de bâti ancien avec des entrepôts de l'union commerciale aujourd'hui sous utilisés et des espaces ouverts végétalisés au sud et au nord du site. La partie au nord dispose d'un support arboré qualitatif qu'il sera intéressant de conserver.

Pour les îlots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas). Pour affiner cette analyse, le site est composé d'une maison remarquable et d'un espace vert qualitatif dans sa partie nord ainsi qu'un espace vert dans la partie sud qui contribuent à diminuer la chaleur urbaine. En revanche, la partie économique dans le périmètre (entrepôts) et la forte artificialisation à proximité accentuent ce phénomène. En effet, les zones bâties se trouvent à proximité des espaces industriels/commerciaux peuvent créer des poches d'îlots de chaleur localisées. La ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg se trouve à l'est de ce projet, créant ainsi de légères nuisances sonores pour les espaces d'habitat.

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand encadre le potentiel projet sur ce site en fixant une programmation d'environ 45 logements de type R+2+C au sud du périmètre. Une partie de cette opération pourra être réalisée sur l'espace ouvert artificialisé au sud du site. Un nouveau front urbain bâti devra être constitué, en retrait de la voie pour limiter les nuisances sonores.

En matière d'enjeux environnementaux, L'OAP permet de conforter le bâtiment remarquable et le couvert arboré qualitatifs au nord du site. Elle vise également la création d'une coulée verte perméables et végétalisée au cœur de projet support de mobilités douces. Aux abords du canal de l'Ourcq, l'aménageur devra reconquérir cet espace en préservant les espaces verts existants et végétalisant la partie artificialisée des entrepôts.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra 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 et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par la zone UP2, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 35% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle...). De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable avec également des arbres remarquables à protéger sur le plan de zonage.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Le PADD

Axe 1	Axe 2
<p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.</p> <p>Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...).</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).</p> <p>Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...)</p> <p>Entretien des milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales.</p> <p>Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p> <p>Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés, créer des points d'attache pour les vélos.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Développement d'une coulée verte au centre du site de projet et le long du canal, fortement végétalisée pour inciter aux mobilités douces et à la préservation de la biodiversité</p> <p>Volonté de conforter des continuités écologiques avec les jardins privés ou espaces verts existants à proximité</p> <p>Développement des liaisons douces autour de la coulée verte favorisant une évolution des comportements vers une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien</p> <p>Parti d'aménagement qui favorise de nouveaux axes de dessertes pour les nouvelles constructions</p> <p>Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p> <p>Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement...)</p> <p>Un secteur potentiellement sujet aux zones inondables dont le caractère reste à vérifier.</p> <p>Un espace ouvert artificialisé au sud qui sera en partie construit.</p>	<p>Mesures d'évitement</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p>Mesures de réduction</p> <p>Préservation du cadre naturel du projet par la valorisation des espaces verts existants et la végétalisation des bords du canal, ce qui diminue le risque de ruissellement sur le projet et à ses abords</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'une perméabilité au centre du site de projet permet de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement et réduira l'impact de l'urbanisation potentielle de l'espace ouvert artificialisé au sud.</p> <p>Implantation des espaces privés et des constructions afin d'aménager des zones de calme.</p> <p>Création de zones de calme</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe à proximité du cœur de ville de la commune entre la rue de l'Arquebuse et la rue Jacques Brel. L'occupation du sol est entièrement constituée tissu d'habitat individuel diffus avec une faible densité dont l'urbanisation est effectuée de manière anarchique. Le ru de Rutel, busé sur cette partie, passe en cœur d'îlot.

Concernant les ilots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 6 (Ensemble de maisons espacées). Le site est à ce jour relativement préservé avec des espaces de jardin en fond de parcelle. La commune souhaite pouvoir encadrer son développement par les outils réglementaires dont elle dispose et éviter une artificialisation anarchique.

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie la majeure partie de ce secteur en classe B (zones humides probables). Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP vise à encadrer le développement de ce secteur proche du cœur de ville avec de l'habitat individuel/intermédiaire tout en assurant une intégration paysagère harmonieuse grâce à la création de percées visuelles au sein des espaces d'habitat.

Pour cela, certains aménagements de voirie comme la création d'un nouvel accès et d'espaces de stationnement sont proposés pour permettre une cohérence entre le site de projet et la circulation existante. Les espaces de stationnement devront être obligatoirement perméables. Le projet a également pour objectif de conforter le cœur d'îlot vert, le long du ru, pour anticiper sa potentielle réouverture. L'aménageur devra prévoir un retrait végétalisé de 10 mètres minimum entre le ru de Rutel et les futures constructions.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes et débordement de cave.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par la zone UP3, avec des exigences de pleine terre de 55% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle...). Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Le PADD

Axe 1	Axe 2
<p>Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an.</p> <p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.</p> <p>Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation.</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et accueillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Limitation du trafic routier au sein du projet et aux abords par la création d'espaces de stationnement au sein du site de projet</p> <p>Confortation des transitions paysagères afin de diminuer les nuisances sonores</p> <p>Anticipation de la potentielle réouverture du ru de Rutel, axe fort du PADD, par la végétalisation de ses abords dans le but de lutter contre le risque d'inondation</p> <p>Volonté de conforter des continuités écologiques avec l'implantation des jardins privés</p> <p>La réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>Intégration paysagère du projet dans son environnement grâce à la création de percées visuelles</p>	<p>Densification qui induira une certaine imperméabilisation des sols aujourd'hui peu denses et relativement perméables</p> <p>Impact potentiellement important sur les qualités paysagères proche du centre ancien</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>La mise en place d'un nouvel accès supplémentaire à la voie évite d'augmenter la circulation motorisée sur les voies déjà encombrées, ce qui réduit les nuisances sonores.</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p>La proximité avec le cœur de ville (équipements et commerces) peut permettre de limiter l'usage de la voiture</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'un espace de stationnement perméable et le développement des espaces de jardins et le traitement végétalisé des abords du ru permettent de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement</p> <p>Création de zones calmes</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe entre la rue du Général de Gaulle, la rue Thiers et au nord de la place du maréchal Foch. Il se compose majoritairement tissu urbain hétérogène avec des parcelles composées de maisons individuelles et de bâtis de type maisons de maître. Quelques commerces sont également identifiés en rez-de-chaussée actifs. Le site de projet est concerné par des nuisances sonores dues à la ligne de chemin de fer située à l'est de la commune mais celles-ci sont peu impactantes. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.

Le parti d'aménagement retenu :

Le projet a pour vocation conforter les formes urbaines existantes et de préserver l'harmonie entre les espaces naturels et urbains. Ainsi, l'OAP vise à conforter l'habitat pavillonnaire et le tissu ancien (dont les bâtiments remarquables) tout en pérennisant la vocation commerciale de certains rez-de-chaussée actifs. En effet, cet îlot au cœur de ville ancien est une réelle opportunité pour préserver l'identité rural de la commune tout en favorisant les circuits courts.

En matière d'espaces verts, le cœur d'îlot vert ainsi que les espaces de jardin donnant sur la rue doivent être conservés.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ua (tissu ancien) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Un linéaire actif à protéger et/ou à développer a été inscrit sur le plan de zonage pour conforter la vocation commerciale et de service des rez-de-chaussée actif. Des arbres remarquables ont également été identifiés.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Le PADD

Axe 1	Axe 2
<p>Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville</p> <p>Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p> <p>Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville.</p> <p>Développer le circuit court commercial</p> <p>Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Confortation de la centralité du cœur de ville en confortant ses commerces, les caractéristiques architecturales, les jardins privés existants et le cœur d'îlot</p> <p>Préservation du patrimoine bâti tel que les maisons de maître au sein du projet</p> <p>Sécurisation des circulations douces par l'incitation au circuit court au sein du centre ancien</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun</p> <p>Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy</p>		<p><u>Mesures d'évitement</u> Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer des prescriptions d'isolement acoustique liées aux infrastructures de transports terrestres afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores</p> <p>L'objectif de ce site de projet est de préserver l'existant, afin de limiter l'augmentation de la population dans ce secteur déjà urbanisé, évitant ainsi d'aggraver les nuisances et la vulnérabilité de la zone.</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Implantation des espaces privés et des constructions afin d'aménager des zones de calme</p> <p>Création de zones calmes pour conserver des espaces peu bruyants</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au sud de la Place Picard, entre la rue de l'Arquebuse et la rue du Général de Gaulle. Le site est majoritairement occupé par des équipements (salle des fêtes, école...), du tissu ancien remarquable et de l'habitat individuel. Le SRCE identifie « des corridors alluviaux à restaurer en contexte urbain ». Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq. La DRIEE, identifie des zones humides probables sur la majorité du site. Le ru de Rutel, busé, passe dans le cœur de ce site.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP a pour vocation de conforter les équipements existants notamment en permettant l'extension de l'école. Cette extension doit être accompagnée d'une désimperméabilisation du site notamment de la cour de l'école aujourd'hui très artificialisée. Le projet devra prendre en compte le ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture.

De plus, le projet vise également à conforter les formes urbaines existantes à dominante pavillonnaire et les caractéristiques architecturales de la commune par l'identification du patrimoine bâti remarquable notamment les maisons de maîtres et murs anciens à préserver.

La prise en compte des enjeux environnementaux tels que la désimperméabilisation du secteur d'équipement, la constitution de lisière, et le ru de Rutel permettent de valoriser le site et promouvoir la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ue (équipements) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la salle des fêtes et les maisons de maître sur la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Le PADD

Axe 1	Axe 2
<p>Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;</p> <p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire</p> <p>Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.</p> <p>Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état.</p> <p>Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p> <p>Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.</p>	<p>Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.</p> <p>Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Désimperméabilisation du secteur d'équipement aujourd'hui très artificialisé</p> <p>Implantation de lisières pour veiller à la bonne intégration paysagère entre les constructions</p> <p>Limitation au maximum des espaces urbanisés en favorisant la reconstruction sur les espaces déjà artificialisés, éloignés des risques.</p> <p>La potentielle réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun</p> <p>Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy</p>	<p>Légère augmentation de l'artificialisation des sols au niveau de l'extension de l'école.</p>	<p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés</p> <p>Désimperméabilisation de la cour d'école aujourd'hui très artificialisé permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales dans le sol et de lutter contre les îlots de chaleur urbain.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU**2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation****L'OAP Espace 1871**Localisation et état initial du site

L'OAP se situe le long de la rue Aristide Briand et la rue de la Marne au sud et sont occupation du sol est composée principalement par des équipements et des espaces naturels. Le site se distingue par une richesse environnementale sur la partie nord et sud du site fragmentée par une artificialisation du sol au niveau des équipements. Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche de la Marne. Ce secteur est concerné par la zone rose du PPRI « aléa faible à moyen » de la vallée de la Marne. Le site est à proximité de deux sites BASIAS et concerné par des nuisances sonores provoquées par la voie ferrée. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP conforte la vocation du secteur d'équipement tout en encadrant l'extension de l'espace 1871. Cette extension devra être réalisée dans le respect des prescriptions du PPRI. Le parti d'aménagement retenu a pour vocation de requalifier et valoriser l'espace public, notamment par sa végétalisation. La volonté est de créer une véritable continuité écologique entre les deux espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié dans le cadre de cette OAP pour anticiper sa potentielle réouverture.

Dans le dispositif réglementaire, ce site est encadré par les zones Ue (équipement) et N (naturelle) avec un règlement de zone adapté pour chaque zone. Le périmètre OAP était dans le PLU actuel classé intégralement en zone UE, donc constructible, hormis pour la partie la plus au nord. Le classement en N du parc d'une majorité de cet espace (identifié en vert dans l'OAP ci-dessous) rend donc ces terrains inconstructibles et pérennise ces espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. La protection ensemble bâti, urbain et paysager remarquable a également été développée pour protéger les espaces bâtis et paysagers identifiés sur l'OAP. Des arbres remarquables sont également protégés par le règlement écrit avec leur identification sur le plan de zonage.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Le PADD

Axe 1	Axe 2
<p>Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.</p> <p>Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation</p> <p>Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés.</p> <p>Entretien des milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.</p> <p>Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.</p> <p>Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraîcheur signe d'une ville durable, inclusive et accueillante, ouverte à toutes et tous.</p>	<p>Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants.</p> <p>Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.</p> <p>Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>La potentielle réouverture du ru de Rutel sur des espaces touchés par le PPRI permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>La création d'un espace public végétalisé permet d'apporter un espace perméable important et joue un rôle dans la trame verte communale</p> <p>Le projet permet une valorisation paysagère par rapport à la situation existante</p> <p>Le projet permet de valoriser les continuités écologiques entre les espaces verts</p>	<p>Légère augmentation de l'artificialisation des sols augmentant le risque de ruissellement par l'extension de l'équipement.</p> <p>Les futures constructions pourront se trouver sur des sites BASIAS</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Végétalisation de l'espace public et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables dans un espace touché par des inondations</p> <p>Par rapport à l'environnement urbain, la pérennisation des espaces verts garantira d'autant plus la bonne intégration paysagère de cet espace public</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà artificialisés.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Impacts positifs	<p>L'objectif du PADD est de veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune notamment par la préservation du ru de Rutel, du Canal de l'Ourcq, de la Marne et la végétalisation de leurs abords.</p> <p>Une OAP Environnement y est identifiée afin de pouvoir conserver les éléments qui la constitue. Cette OAP thématique aborde également la question des différents risques notamment d'inondation par débordement ou ruissellement et des différentes nuisances. Les OAP proposées par le projet mettent l'accent sur la place de l'environnement au sein des projets en conservant autant que possible le caractère naturel des sites, mais apporte également une réflexion sur le développement de nouveaux espaces naturels pour conforter la trame verte et bleue en ville.</p> <p>Concernant le règlement, les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection. Les zones humides en zone A ou N font l'objet d'un sous secteur spécifique « Azh et NzH » où aucune construction n'est autorisée. Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation. Certains cœurs d'îlots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale. Des arbres ou alignements d'arbres ont été identifiés sur le plan de zonage. La révision du PLU a permis d'inscrire une règle pour protéger ces arbres dans un rayon de 5 mètres autour du pied de l'arbre. Le PLU révisé impose désormais un minimum de pleine terre calculé par rapport à l'unité foncière et non plus par rapport aux espaces libres, tout en augmentant les pourcentages exigés dans toutes les zones.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants. La construction de nouveaux logements peut engendrer des flux de circulation supplémentaires.</p>
Mesures ERC	<p><u>Eviter</u> : L'objectif de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers portés par le PADD est fixé à zéro hectare. La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter ou limiter les impacts.</p> <p><u>Réduire</u> : Les projets nécessitant la suppression d'espaces ouverts sont réduits au strict minimum pour limiter l'artificialisation des sols. Les OAP ont été réalisées de sorte que le renouvellement urbain soit privilégié et que les espaces verts urbains soit le moins impactés possible.</p> <p><u>Compenser</u> : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale. De plus, lorsque un espace avec un couvert végétal est artificialisé, les OAP exigent une désimpermeabilisation de sites artificialisés.</p>

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	PADD
Impacts positifs	<p>Le projet de PLU a pour vocation de mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Villenoy. En effet, le PADD identifie les espaces naturels à conforter, mais également le patrimoine bâti, marqueur de l'histoire de la commune. Le PLU révisé a pour but d'assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement urbain, paysager et architectural, tout en respectant les densités, les équilibres, les alternances entre espaces bâtis et non bâtis, ainsi que les spécificités propres à chaque quartier.</p> <p>De manière transversale, les OAP recherchent une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement par le respect du gabarit des constructions existantes pour les constructions futures, par un traitement qualitatif des lisières ou l'implantation de franges paysagères. La plupart des OAP affichent la volonté de préserver ou développer des espaces verts publics ou privés participant ainsi à la trame verte intra-urbaine. Enfin, certaines OAP (cœur de ville, 32-42 rue Aristide Briand, Emile Zola, 1871) identifient les différents éléments de patrimoine bâti à protéger afin d'éviter une destruction de ces édifices et une banalisation du paysage urbain.</p> <p>Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (abords des cours d'eau et zones agricoles)</p> <p>L'outil de protection « ensemble bâti urbain et paysager » a été largement développé dans le dispositif réglementaire pour protéger de nouveaux éléments remarquables. La règle associée permet de protéger à la fois le bâtiment identifié mais également les espaces verts attenants. La commune a souhaité protéger certains murs anciens qui font l'identité de Villenoy. Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage. Enfin, de nouveaux arbres remarquables ont été identifiés avec l'inscription d'une règle permettant de les protéger dans le règlement écrit.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.</p>
Mesures ERC	<p><u>Eviter</u> : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés en vue de leur protection. Ils participent à l'identité de la commune. De plus, les grands éléments naturels communaux sont identifiés dans le PADD en vue de leur protection. Les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative</p> <p><u>Réduire</u> : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à «Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.»</p> <p>Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des franges paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site. Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	<p>Le PADD prévoit de nombreuses orientations afin que les risques et nuisances soient pris au mieux en compte au sein du projet de PLU. L'accent est mis sur la préservation des zones humides, des cours d'eau et des espaces végétalisés afin de conforter la présence des sols perméables pour lutter contre le risque d'inondation. Le PLU révisé a également pour objectif de développer les mobilités douces et améliorer l'offre et le niveau de service de transport au sein de la commune, permettant ainsi de limiter les nuisances auxquelles font face les habitants de Villenoy.</p> <p>Les orientations visent à améliorer le confort acoustique en minimisant l'exposition au bruit par le choix de l'implantation du bâti, l'utilisation de matériaux absorbants et la création de zones de calme. Les aménagements seront conçus pour être bioclimatiques et réduire les îlots de chaleur, tout en intégrant une gestion efficace des eaux pluviales grâce à des surfaces perméables. L'OAP Environnement développe une partie sur la prévention des risques liés aux inondations et aux nuisances sonores et lumineuses. Cette identification permet de les anticiper, pour s'en prémunir au maximum.</p> <p>Le PLU prend en compte les préconisations du SAGE concernant la gestion des eaux et inclut des dispositions spécifiques pour la construction sur les sols argileux. Les prescriptions tels que les espaces paysagers protégés ou les espaces boisés classés permettent de protéger des espaces perméables d'ampleur différentes situés en milieu naturel ou urbain participant ainsi au maintien d'espaces perméables. Une grande partie des zones inondables identifiées par le PPRI sont classées en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter d'urbaniser dans ces zones à risque. Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables. De plus, deux sous-secteurs « Azh et Nzh » permettent de conserver les zones humides.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques et nuisances présents sur la commune.</p> <p>De plus, certains sites d'OAP se font au détriment d'espaces perméables pouvant, par conséquent, augmenter le risque de ruissellement. Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation ...) ou technologiques (Basias ...)</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

<p>Mesures ERC</p>	<p><u>Eviter</u> : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. L'OAP environnement, risque et paysage permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter. Néanmoins, les OAP rappellent que des études préalables à chaque projet sont nécessaire pour une prise en compte optimale des enjeux environnementaux.</p> <p><u>Réduire</u> : Le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores. Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti et en proposant des mesures permettant de réduire l'exposition.</p> <p>Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des zones humides, maintien ou création d'espaces naturels ...). Le développement de circulations douces au sein des sites de projet permet d'inciter les habitants à utiliser les modes doux. Les sites de projet se situent à proximité de la gare de Meaux, favorisant un report modal.</p>
---------------------------	---

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	PADD
Impacts positifs	<p>Le PLU révisé prévoit la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments, la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables permettant une amélioration de la résilience des bâtiments face aux conditions climatiques futures.</p> <p>L'OAP Environnement identifie plusieurs éléments aquatiques à préserver dont le canal de l'Ourcq ou le ru de Rutel avec notamment la volonté de limiter les rejets de produits phytosanitaires dans ces derniers garantissant leur bonne qualité physico-chimique. De plus, cette OAP cherche à limiter les contraintes du Ru voir même prévoir sa potentielle réouverture.</p> <p>Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales. De plus, l'identification des cours d'eau sur le plan de zonage permet de garantir une distance de 10 mètres de protections autour de ces derniers. Le règlement encourage l'implantation de nouvelles installations productrices d'énergies renouvelables ou plus sobre énergétiquement via la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur, l'installation de panneaux solaires... Concernant l'assainissement, le règlement indique que toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif permettant ainsi d'éviter tout rejet dans l'environnement. Les dispositions générales ont été développées concernant le principe de 0 rejet dans les réseaux.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie</p>

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Cependant, elle se situe en limite immédiate d'une d'entre elle sur la commune d'Isles-lès-Villenoy nommée «Boucles de la Marne ». Les impacts du PLU sur ces zones Natura 2000 sont faibles car les espaces naturels à proximité de ces zones sont classés en N et sont donc par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur qui reste protégé. De plus, les OAP sectorielles ne se situent pas dans ces secteurs. Au-delà de quelques projets en renouvellement urbain à destination d'habitat ou d'équipement, le PLU s'oriente vers une maîtrise de son espace urbain et la protection de ses espaces naturels.

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en œuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Villenoy. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ainsi qu'en développant une coulée verte.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Géographie physique

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure.</p> <p>Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres.</p> <p>Le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver notamment les principales zones naturelles et agricoles, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Néanmoins, en l'absence d'exigences d'espaces verts de pleine terre et de l'intégration d'une définition vertueuse, les espaces urbanisés poursuivraient une densification et une artificialisation relativement importante notamment dans les secteurs pavillonnaires où les règles permettent la construction d'habitat collectif avec une forte artificialisation des terrains.</p> <p>En absence de règle de retrait des constructions par rapport aux limites de fon de parcelle, les espaces de jardins privatifs se feraient de plus en plus rare notamment en zone UAb dédiée à la densification du secteur cœur de ville.</p> <p>Néanmoins, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».</p>	<p>Concernant le relief et la géologie, le projet de PLU n'a pas d'influence sur ces facteurs.</p> <p>Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres. Néanmoins, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel comme par exemple l'emprise maximale des constructions plus exigeante et renforce les coefficients minimums de pleine terre. Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains.</p> <p>Avec les dispositions générales complétées, les aménageurs et les particuliers doivent rechercher le principe de 0 rejet dans les réseaux et ainsi rechercher des alternatives à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur.</p> <p>Le projet de PLU favorise fortement la réouverture du ru de Rutel, par la règle de distance de retrait et les OAP sectorielles. A terme, cela offrirait un nouvel îlot de fraîcheur urbain</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Paysages, biodiversité et trame verte et bleue

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>Les vastes espaces naturels et les zones agricoles, s'étendant sur 338,8 hectares, sont classés respectivement en zones N et A pour assurer leur préservation. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».</p> <p>Cependant, le PLU actuel ne prend pas en compte les éléments de la trame verte et bleue, constituée principalement des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, des zones humides, du ru de Rutel et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette. Certains éléments affectent l'écoulement de la sous-trame bleue notamment celui de la Marne ce qui peut influencer sur le risque d'inondation et la dispersion de la biodiversité.</p> <p>Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaître car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles.</p> <p>Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain.</p> <p>Sans règle inscrite dans le règlement écrit, les arbres remarquables identifiés continuent d'être déracinés comme cela a été le cas dans la zone 1AUa du PLU actuel.</p> <p>La zone 2AUx conserve sa vocation de réserve foncière.</p>	<p>Le PADD du projet de PLU apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité avec la création d'une coulée verte au sein des OAP sectorielles.</p> <p>Ce scénario permet d'encadrer plus strictement les divisions parcellaires grâce au règlement (pleine terre, implantation, règles de retrait par rapport aux limites de fond de terrain ...) laissant plus de place aux cœurs d'îlots et espaces de jardin.</p> <p>D'une manière générale, la nouvelle définition de pleine terre et les nouvelles exigences dans chaque règlement de zone permettent de diminuer l'artificialisation des sols notamment sur les secteurs sujets aux inondations.</p> <p>L'OAP « environnement » permet également d'identifier les espaces à protéger pour leurs fonctions écologiques notamment les zones humides ou potentiellement humides de classe A aux abords de la Marne et du ru de Rutel.</p> <p>Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir un faible impact paysager</p> <p>Certains projets pouvant dégrader le paysage et avoir des enjeux sur la biodiversité ont été revus. C'est le cas de l'OAP rue de l'Arquebuse qui a vu s'agrandir ses espaces de jardins privatifs et instaurer un retrait de 10m par rapport au Ru.</p> <p>Trois sites de projet ont été ajoutés au PLU révisé et prévoient la préservation ou la création d'espaces verts.</p> <p>Les bâtiments, murs et arbres remarquables sont confortés et pérennisés. Le choix dans les essences d'arbres est plus pertinent avec l'annexe au règlement écrit sur les essences à privilégier et à proscrire.</p> <p>Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A sont renforcées sur le territoire.</p> <p>Les espaces avec des protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidés en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Risques et nuisances

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>La commune de Villenoy est majoritairement soumise au risque de nuisances sonores avec la RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une partie de la RD5 est classée comme voie à grande circulation. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330.</p> <p>La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ruisseau du Rutel.</p> <p>Concernant la qualité de l'air, il en ressort que 280 jours montrent une qualité de l'air moyenne pour seulement 8 jours de qualité mauvaise. En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy.</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent peu la dimension environnementale et paysagère, ce qui peut aboutir à des projets qui exposent la population aux risques de nuisances sonores et à une qualité de l'air moindre. Le PLU actuel ne prévoit pas de coefficient de pleine terre créant des espaces perméables au sein de l'espace urbain, jouant ainsi sur le risque de ruissellement et d'inondation auxquels est exposé la commune.</p> <p>Les sols continuent d'être artificialisés notamment dans les secteurs où il y a un risque inondation.</p> <p>Des emplacements réservés ont néanmoins permis de réaliser des circulations douces au sein de la commune.</p>	<p>Des mesures ont été prises, dans le PLU, pour conserver les cœurs d'îlots comme espaces perméables en ville, en imposant notamment un coefficient de pleine terre.</p> <p>L'outil des espaces paysagers protégés permet également de conserver des espaces perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>Le risque d'inondation identifié par le PPRI est intégré dans le PLU au travers de l'OAP « environnement ». Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du PGRI et le PAPI.</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux.</p> <p>Les sites de projet soumis aux nuisances sonores du fait de la voie ferrée et des axes alentours prévoient une marge de retrait par rapport à la voie afin de limiter les nuisances sonores ainsi que des zones de calme.</p> <p>Les règles dans les dispositions générales sur les parties relatives aux risques naturels et anthropiques permettent de limiter les risques.</p> <p>Les divisions parcellaires sont fortement limitées par la combinaison des règles et permettent de conserver des espaces propices à l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les emplacements réservés pour les cheminements piétons permettent le développement des circulations douces.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>La qualité de l'eau restera bonne dans ce scénario. Il en va de même de sa quantité étant donné que les besoins n'évolueront qu'à la marge.</p> <p>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). Ce ru restera néanmoins busé en partie.</p> <p>La commune dispose de 5 bornes à verre et la déchetterie de proximité se trouve à Crégy-lès-Meaux. La gestion des déchets tend à s'améliorer dans le temps.</p> <p>Les OAP prévues par le PLU actuel tendent à augmenter la consommation en ressource en eau, mais aussi augmentent la génération de déchets. En effet, environ 70 logements sont prévus dans ce scénario.</p>	<p>Les OAP prévues par le PLU induisent une augmentation de la consommation en eau et de la production de déchets. Trois sites de projet prévoient une offre de logement d'habitats individuels et/ou collectifs, l'un d'entre eux comprenant environ 45 logements.</p> <p>Malgré cette augmentation de population prévue, les quantités et la qualité de l'eau sont suffisantes. Néanmoins, les réseaux seront davantage utilisés et le nombre de déchet augmentera.</p> <p>Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers :</p> <p>La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « environnement » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales</p> <p>La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux.</p> <p>Les dispositions générales du PLU permettent de guider les habitants et aménageurs vers des solutions alternative avec le principe du 0 rejet.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Les énergies renouvelables

Scénario sans révision du PLU	Scénario du PLU révisé
<p>Villenoy est une commune majoritairement défavorable au développement de l'éolien. La partie Ouest du territoire est l'unique zone favorable mais dispose néanmoins de contraintes fortes au développement éolien.</p> <p>L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques.</p> <p>Les secteurs urbanisés, dotés pour la plupart de toitures à doubles pentes, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements.</p> <p>Le potentiel géothermique sur le territoire de Villenoy est fort voire très fort. (pour les nappes superficielles).</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables est tolérée à condition qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants</p>	<p>Dans le PADD du projet de PLU, l'utilisation des énergies renouvelable est renforcée en facilitant leur mise en œuvre et en favorisant la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments.</p> <p>Les futurs projets avec les nouvelles normes viseront une sobriété énergétique et adopteront des aménagements plus vertueux, conciliant la lutte contre le réchauffement climatique avec le développement économique et social.</p> <p>Les toitures végétalisées qui sont favorisées dans le PLU révisé permettront une consommation énergétique moindre.</p> <p>D'une manière générale, le PLU révisé permettra à la marge de mieux prendre en compte cette thématique.</p>

VII. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> Indice ATMO 	AirParif	Annuelle	La qualité de l'air est globalement bonne. (280 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air)	Echéance PLU	Maintien du nombre de jour de bonne qualité de l'air et tendre vers une amélioration de la qualité de l'air
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> Classement PEB Nombre de voies bruyantes 	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	Classe C et D 2 axes (D5 et D603)	Echéance PLU	Limiter le nombre d'axes viaires et ferroviaire bruyant
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> Arrêtés de catastrophe naturelle Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) Nombre d'ICPE Carrière en activité Nombre d'axe de transports de matières dangereuses Risque d'inondation 	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS PPRI	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans	7 arrêtés de catastrophe naturelle lié aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrains depuis 1983 0 site BASOL 32 sites BASIAS 1 carrière 1 canalisation de gaz à haute pression 4 ICPE non SEVESO 2 canalisations de gaz PPRi de la vallée de la marne Risque de remontée de nappe et aux inondations de caves	Echéance PLU	Stabiliser le nombre de sites BASOL, BASIAS ou ICPE Limiter le risque d'inondation (débordement ou remontée de nappe)

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) Evolution du nombre de déchets récoltés et traités Nombre de PAV 	SMITOM	Annuelle	/ / 5 Points d'apport volontaire verre	Echéance PLU	Stabiliser le tonnage des déchets voir tendre vers une diminution
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau Pertes en réseau Rendement Linéaire canalisation du réseau 	Commune ARS Nantaise des eaux SAUR	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2017 1,10 m ³ /km/j 97,2 % 16,5 kmL (eaux usées) 13,8 kmL (eaux pluviales)	Echéance PLU	Conserver un taux de rendement important tout en diminuant les pertes en réseau
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) Espaces paysagers protégés Superficie des zones A Superficie des zones N Nombre arbres remarquables Linéaire alignement d'arbres 	Commune	Annuelle	11,97 ha 7,17 ha 378,5 ha 171,7 ha 35 1,5 km	Echéance PLU	Maintenir les zones A et N et les protections paysagères
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de bâtiments équipés d'installations solaires Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires 	Institut Paris Région et Commune	Annuelle	23 installations solaires photovoltaïques existantes en 2024 103 196 m ² de toiture disponible	Echéance PLU	Augmenter la part d'énergies renouvelables produites
Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> Espaces construits artificialisés 	MOS (IPR) Constat des nouvelles opérations de logement (Commune)	Annuelle	264,6 ha en 2017 (MOS)	Echéance PLU	Stabiliser les espaces artificialisés

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Les habitants	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitants Solde migratoire Solde naturel Taille des ménages Taux de chômage 	INSEE	A chaque recensement	5019 en 2021 0,6 en 2015 à 2021 1,3 de 2015 à 2021 2,3 en 2021 7,2% en 2021	Echéance PLU	Augmentation raisonnable de la population
Les logements	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logement Part des résidences principales Part de logements vacants Part de logements sociaux Part de logements <4 et >4 pièces 	INSEE	A chaque recensement	2337 en 2021 91,4% en 2021 7,5% en 2021 15% en 2023 70,7% et 29,3% en 2021	Echéance PLU	Développement raisonnable du nombre de nouveaux logements
Emplois et activité économique	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'emplois dans la commune Part d'actifs Nombre d'établissements actifs 	INSEE	3 ans	1079 en 2021 78,6% en 2021 138 en 2022	Echéance PLU	A minima stabiliser le nombre d'emplois dans la commune
Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de monument historique Nombre de bâti protégés Linéaire de murs protégés 	Commune	3 ans	1 39 159 mètres	Echéance PLU	A minima stabiliser les éléments patrimoniaux identifiés
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de cimetières Nombre d'établissements scolaires Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire Nombre d'équipements sportifs 	INSEE Commune	3 ans	1 1 groupe scolaire, 1 accueil scolaire, 1 école maternelle 535 en maternelles + élémentaires 1 stade , 1 club de tennis	Echéance PLU	Conserver à minima le nombre d'équipements communaux
Transports/déplacements/Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture Nombre de places de stationnement Nombre de lignes de bus 	INSEE Commune	3 ans	60% en voiture et 31% en TC 432 3	Echéance PLU	Renforcer l'utilisation de l'utilisation des transports en commun