

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
AUTOUR DE L'ABRI ANTIAÉRIEN CONIQUE
COMMUNE DE VILLENROY**

Du 15 septembre au 18 octobre 2025

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

Table des matières

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7
I - L'enquête et la procédure	7
I.1 - Généralités concernant l'enquête publique	7
I.1.1 - Objet de l'enquête	7
I.1.2 - Objet des enquêtes publiques	7
I.1.3 - Cadre réglementaire des enquêtes conjointes	8
I.1.4 - Composition des dossiers	8
I.2 - Organisation de l'enquête	9
I.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	9
I.2.2 - Modalités d'organisation de l'enquête.....	9
II - Déroulement de l'enquête	10
II.1 - Durée de l'enquête et permanences	10
II.2 - Mise à disposition du dossier d'enquête	10
II.3 - Recueil des observations.....	10
II.4 - Information du public	10
II.4.1 - Publicité légale par voie de presse	10
II.4.2 - Publicité légale par affichages.....	11
II.4.3 - Publicité sur Internet	11
II.4.4 - Autre information.....	11
II.5 - Réunion et visites.....	11
II.5.1 - Réunion	11
II.5.2 - Visites du site	11
II.6 - Déroulement des permanences	11
II.7 - Légalité de l'environnement administratif	13
II.8 - Climat de l'enquête et incidents relevés	13
II.9 - Clôture de l'enquête.....	13
III - Analyse des projets	13
III.1 - Projet de révision du Plan local d'urbanisme	13
III.1.1 - Présentation d'ensemble	13
III.1.2 - Concertation préalable, arrêt du projet et bilan de la concertation	13

III.1.2.1 - Information du public et concertation.....	13
III.1.2.2 - Bilan de la concertation et arrêt du projet.....	14
III.1.3 - Prescription de la révision du PLU et objectifs	14
III.1.4 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	14
III.1.5 - Logements et densité.....	15
III.1.6 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	15
III.1.6.1 - OAP thématique.....	16
III.1.6.2 - OAP sectorielles.....	16
III.1.7 - Zonage de la ville.....	17
III.1.7.1 - Zones urbaines (U).....	17
III.1.7.2 - Zones agricoles (A).....	17
III.1.7.3 - Zones naturelles (N).....	18
III.1.8 - Servitudes d'utilité publique et les annexes	18
III.1.9 - Emplacements réservés	18
III.2 - Projet de Périmètre délimité des abords (PDA).....	18
IV - Compatibilité avec les documents supra-communaux	20
IV-1 - Schéma directeur de la région Île-de-France	20
IV-2 - Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).....	20
IV-3 - Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	21
V - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	21
VI - Avis des Services consultés.....	22
VI.1 - Direction départementale des territoires (avis de l'État).....	22
VI.2 - CDPENAF.....	23
VI.3 - Chambre d'agriculture de la région Île-de-France.....	23
VI.4 - Département de Seine-et-Marne.....	24
VI.5 - Agence régionale de santé (ARS)	25
VI.6 - Association « Boucles de la Marne / Aven du Grand-Voyeux »	26
VI.7 - Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux	26
VI.8 - Chambre de commerce et d'industrie.....	26
VI.9 - Réseau de transport d'électricité de France (RTE)	27
VI.10 - Société nationale des chemins de fer français (SNCF)	28
VI.11 - Direction générale de l'aviation civile	28

VI.12 - Mairie d'Isles-lès-Villenoy.....	28
VII - Observations du public, réponses et analyse	28
VII.1 - Dénombrement des observations	28
VII.2 - Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse	28
VII.3 - Analyse des observations du public	28
VII.3.1 - Thème 1 - L'enquête publique	29
VII.3.2 - Thème 2 - Les OAP	34
VII.3.3 - Thème 3 - Le règlement	38
VII.3.4 - Thème 4 - Les espaces bâtis	39
VII.3.5 - Thème 5 - L'Environnement et la biodiversité	40
VII.3.6 - Thème 6 - Autres problématiques	51
VII.3.7 - Thème 7 - Le Périmètre délimité des abords.....	52
B - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS - PLU	53
I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique	54
II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	54
II.1 - Déroulement de l'enquête	54
II.2 - Information du public et dossier d'enquête	55
II.3 - Le projet de PLU.....	55
II.4 - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	59
II.5 - Avis des services consultés	59
II.6 - Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	62
II.7 - Participation du public	63
II.8 - Observations et propositions du public.....	63
II.9 - Avis du commissaire enquêteur	63
C - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS - PDA	65
I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique	66
II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	66
II.1 - Déroulement de l'enquête	66
II.2 - Information du public et dossier d'enquête	67
II.3 - Le projet de PDA	67
II.4 - Participation du public	68
II.5 - Observations et propositions du public.....	68

II.6 - Avis du commissaire enquêteur	68
D - ANNEXES.....	69
1 - Désignation du commissaire enquêteur	70
2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique	71
3 - Avis d'enquête publique.....	74
4 - Première insertion dans "Le Parisien"	76
5 - Première insertion dans "La Marne"	77
6 - Deuxième insertion dans "Le Parisien"	78
7 - Deuxième insertion dans "La Marne"	79
8 - Certificat d'affichage du maire de la commune	80

Les photos proviennent du dossier d'enquête.

A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

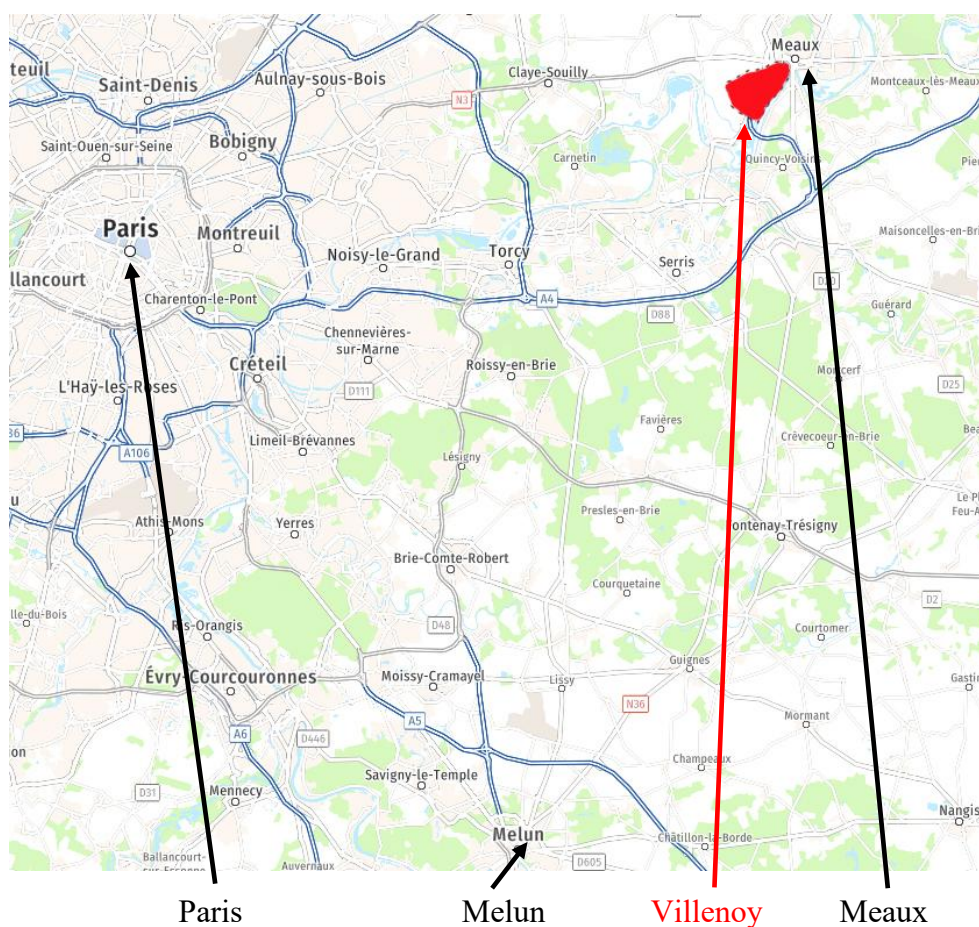
I - L'enquête et la procédure

I.1 - Généralités concernant l'enquête publique

I.1.1 - Objet de l'enquête

Les présentes enquêtes publiques conjointes, sur le territoire de la commune de Villenoy (Seine-et-Marne), ont pour objets :

- la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
- le Périmètre délimité des abords (PDA) autour de l'abri antiaérien conique, classé au titre des monuments historiques.



Situation de la ville

I.1.2 - Objet des enquêtes publiques

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement... Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le pétitionnaire et par l'autorité compétente pour prendre la décision. » (Article L.123-1 du Code de l'environnement).

I.1.3 - Cadre réglementaire des enquêtes conjointes

L'organisation et le déroulement des présentes enquêtes publiques conjointes sont encadrés par diverses dispositions légales, notamment :

- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à 18, R.123-1 à R.123-46 en ce qui concerne l'enquête publique.
- Code de l'urbanisme et en particulier les articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.153-1 et suivants en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme.
- Code du patrimoine et notamment les articles L.621-30 à L.621-32, R.621-92 à R.621-95 en ce qui concerne le Périmètre délimité des abords du monument historique.
- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

I.1.4 - Composition des dossiers

Les dossiers présentés à l'enquête publique sont composés des pièces indiquées ci-dessous.

A/ Dossier de révision du PLU

1 - Pièces administratives

- 1.1 - Délibération du 27 mars 2019 - Prescription de la révision du **PLU**
- 1.2 - Délibération du 26 juin 2019 - Orientations du PADD
- 1.3 - Délibération du 13 septembre 2023 - Débat sur le PADD
- 1.4 - PADD - Version de travail
- 1.5 - Délibération du 12 février 2025 - Arrêt **du PLU** et bilan de la concertation
- 1.6 - Délibération du 25 juin 2025 - Approbation du PDA
- 1.7 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

2 - Rapport de présentation

- 2.1 - Diagnostic et État initial de l'Environnement
- 2.2 - Justifications des choix retenus
- 2.3 - Évaluation environnementale
- 2.4 - Résumé non technique

3 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

4 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

5 - Règlement écrit

6 - Plan de zonage

7 - Pièces annexes

- 7.1 - Servitudes d'utilité publique
- 7.2 - Annexes sanitaires
- 7.3 - Annexes informatives

- 8 - Création d'un Périmètre délimité des abords
 - 8.1 - Note de l'Architecte des Bâtiments de France
 - 8.2 - Plan du Périmètre délimité des abords
 - 8.3 - Rapport de l'Architecte des Bâtiments de France
- 9 - Avis de la MRAe et mémoire en réponse
 - 9.1 - Avis de la MRAe
 - 9.2 - Mémoire en réponse de la commune à la MRAe
- 10 - Avis des PPA
 - 10.1 - Agence régionale de santé (ARS)
 - 10.2 - Chambre de commerce et d'industrie
 - 10.3 - Chambre d'agriculture de la région Île-de-France
 - 10.4 - Association « Boucles de la Marne / Aven du Grand-Voyeux »
 - 10.5 - Département de Seine-et-Marne
 - 10.6 - Direction départementale des territoires (avis de l'État)
 - 10.7 - Direction de l'eau et de l'assainissement
 - 10.8 - Direction générale de l'aviation civile
 - 10.9 - Mairie d'Isles-lès-Villenoy
 - 10.10 - Réseau de transport d'électricité de France (RTE)
 - 10.11 - Société nationale des chemins de fer français (SNCF-Immobilier)
 - 10.12 - Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux
- 11 - Avis de la CDPENAF
- 12 - Bilan de la concertation

B/ Dossier de Périmètre délimité des abords

Le dossier de Périmètre délimité des abords du monument historique figure au numéro 8 ci-avant.

I.2 - Organisation de l'enquête

I.2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000025/77 du 17 mars 2025 du tribunal administratif de Melun (**annexe 1**), j'ai été désigné, en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objets la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et le Périmètre délimité des abords de l'abri antiaérien conique classé au titre des monuments historiques de la commune de Villenoy (Seine-et-Marne). Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

I.2.2 - Modalités d'organisation de l'enquête

Les services de la mairie de Villenoy ont fixé, avec ma participation, les dispositions permettant le bon déroulement de l'enquête publique et monsieur le maire l'a prescrite par arrêté n° 70/225 du 2 juillet 2025 (**annexe 2**).

C'est ainsi qu'ont été arrêtés notamment les dates de l'enquête publique, les jours et heures des permanences, les formalités d'affichage, de publicité et de transmission des documents.

Le dossier m'a été remis en version dématérialisée.

J'ai contrôlé le dossier mis à la disposition du public et j'ai paraphé le registre d'enquête dont les pages étaient déjà cotées.

II - Déroulement de l'enquête

II.1 - Durée de l'enquête et permanences

L'enquête publique s'est déroulée

du lundi 15 septembre 2025 à 14 h 30 au samedi 18 octobre 2025 à 12 h,

soit durant trente-quatre jours consécutifs.

La rencontre avec le public s'est effectuée lors de quatre permanences à la mairie de Villenoy, siège de l'enquête, selon le calendrier ci-dessous :

- Lundi 15 septembre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30
- Samedi 27 septembre 2025 de 9 h à 12 h
- Mercredi 8 octobre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30
- Samedi 18 octobre 2025 de 9 h à 12 h

II.2 - Mise à disposition du dossier d'enquête

Le public a pu consulter le dossier pendant toute la durée de l'enquête :

- * à la mairie de Villenoy, en version papier, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,
- * sur le site Internet de la commune (<https://www.villenoy.fr/urbanisme/>),
- * sur un poste informatique mis à disposition à la mairie.

II.3 - Recueil des observations

Le public a eu la possibilité de consigner ses observations :

- dans un registre d'enquête papier en mairie de Villenoy,
- dans une boîte courriel dédiée à l'enquête (revisionplu@villenoy.fr),
- par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

II.4 - Information du public

II.4.1 - Publicité légale par voie de presse

L'enquête publique a été annoncée, conformément à l'article 6 de l'arrêté la prescrivant, dans deux journaux locaux publiés dans le département de Seine-et-Marne :

- "Le Parisien" des 27 août et 17 septembre 2025 (**annexes 4 et 6**)
- "La Marne" des 27 août et 17 septembre 2025 (**annexes 5 et 7**)

II.4.2 - Publicité légale par affichages

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête publique par affichage d'un avis (**annexe 3**) sur les panneaux municipaux de la ville de Villenoy. Le maire de la commune a certifié la présence de ces affichages (**annexe 8**).

L'affichage au public a fait apparaître notamment :

- * l'objet de l'enquête,
- * les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête,
- * les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur,
- * le nom du commissaire enquêteur titulaire,
- * la présence des avis de la MRAe et de la CDPENAF dans le dossier d'enquête,
- * le lieu du dépôt du dossier d'enquête papier,
- * la possibilité de consigner ses observations sur le registre d'enquête papier,
- * la possibilité d'adresser ses observations par correspondance au siège de l'enquête,
- * la possibilité de formuler ses observations dans une boîte courriel,
- * la disponibilité du rapport du commissaire enquêteur pour le public,
- * l'autorité qui donnera suite au projet,

II.4.3 - Publicité sur Internet

L'avis d'enquête et l'arrêté la prescrivant ont été publiés sur le site Internet de la mairie.

II.4.4 - Autre information

La publication municipale, « Villenoy, aujourd'hui », datée de janvier 2025, a évoqué la révision du PLU.

II.5 - Réunion et visites

II.5.1 - Réunion

Lors de la préparation de l'enquête, j'ai rencontré dans les locaux de la mairie, le 16 juillet 2025, M. HUDE, Maire de la commune, M KRONENBITTER, adjoint au maire, Mme JAROSZEK, Directrice générale des services et Mme LAVOISIER, Responsable de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête a été précisée. Le dossier d'enquête m'a été présenté et des réponses ont été apportées à mes différentes interrogations.

II.5.2 - Visites du site

Le 18 août 2025, j'ai procédé à une visite complète de la commune afin d'avoir un aperçu précis de son organisation et de ses particularités.

Le 8 octobre 2025, j'ai procédé à une visite partielle de la commune pour constater l'environnement des Espaces paysagers à protéger évoqués par plusieurs visiteurs lors des permanences.

II.6 - Déroulement des permanences

Les quatre permanences se sont déroulées aux dates et heures prévues. Lors de chacune d'entre elles, l'affichage réglementaire était en place, le dossier d'enquête et le registre papier destiné à recevoir les observations du public étaient présents. Les permanences se sont déroulées dans une salle d'accès facile pour tout public.

- Permanence du lundi 15 septembre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30, jour d'ouverture de l'enquête.

Lors de cette première permanence, douze personnes se sont présentées.

M. NOEL, M. BERTHELOT, M. LEBON et M. BESCHE qui ont évoqué l'urbanisation prévue rue de l'Arquebuse et la pollution du ru de Rutel.

Mme COINCEREN, M. JANVIER, M. BROCC, M. CARIMANTRAN (père), M. CARIMANTRAN (fils), M. ICARD et Mme SEVRAIN qui ont expliqué les difficultés que présente le projet d'Espace paysager à protéger couvrant leurs propriétés situées rue Sadi Carnot et auquel ils s'opposent.

Mme DUJARDIN qui s'oppose au projet d'extension de la zone naturelle couvrant sa propriété située rue Sadi Carnot.

- Permanence du samedi 27 septembre 2025 de 9 h à 12 h.

Lors de cette permanence, six personnes se sont présentées :

M. CARPEZA, M. NEVEU, M. CORDISIER, Mme DELPLACE, Mme DESESSARD (mère) et Mme DESESSARD (fille).

Ils ont évoqué différentes questions concernant notamment la zone d'extension de l'école, l'aménagement général de la commune et le secteur de la rue de l'Arquebuse qui serait inondable, un secteur paysager à protéger. Une suroccupation de l'école a également été l'une de leurs préoccupations.

- Permanence du mercredi 8 octobre 2025 de 14 h 30 à 17 h 30.

Lors de cette permanence, quatorze personnes se sont présentées :

M. CARIMANTRAN (père), M. CARIMANTRAN (fils) et M. ICARD ont évoqué le projet d'Espace paysager à protéger couvrant leurs propriétés.

M. DESCARPENTRY et Mme DA SILVA-ROCHA se sont renseignés sur l'OAP 29-41 et particulièrement la construction d'une résidence intergénérationnelle près de chez eux.

M. DUBOIS et M. BONIFACI ont expliqué leur conception de la résidence intergénérationnelle dont ils établissent le projet et leurs difficultés concernant le règlement du PLU.

M. VASSAIT a évoqué le patrimoine protégé.

Mme ESTEVES, M. ROSIAK et M. BROCC concernés par le projet d'Espace paysager à protéger couvrant leurs parcelles.

Mme DELPLACE qui a déposé une observation.

Mme DUPONT dont la propriété est située dans l'emprise de l'OAP 34-42 Aristide Briand.

- Permanence du samedi 18 octobre 2025 de 9 h à 12 h, jour de clôture de l'enquête.

Lors de cette permanence, onze personnes se sont présentées :

M. NEKER pour le PPI et l'emplacement réservé n° 4, M. BESCHE pour diverses questions, Mme SEVRAIN qui a déposé un courrier.

M. et Mme BARDOUX pour des informations concernant une zone UC, M. STAUDER et M. SCHNEIDER concernant l'OAP 29-41 rue Aristide Briand.

M. et Mme BERTIN ont évoqué le classement de leur maison en bâti remarquable, M. CORBISIER a déposé une observation et M. VASSAIT a évoqué diverses questions concernant les bâtis remarquables et l'utilisation des parcelles.

Durant les quatre permanences, j'ai reçu un total de quarante-trois personnes lors d'entretiens parfois assez longs.

II.7 - Légalité de l'environnement administratif

Il est rappelé qu'il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de « dire le droit » concernant la légalité de l'environnement administratif, cela étant du ressort de la juridiction compétente. J'ai donc uniquement établi, dans les conclusions du présent rapport, un constat des différents éléments concernant le déroulement de l'enquête.

II.8 - Climat de l'enquête et incidents relevés

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat et aucun incident n'a été relevé.

II.9 - Clôture de l'enquête

Après l'expiration du délai d'enquête, le 18 octobre 2025 à 12 h, j'ai clos et emporté le registre d'enquête papier et vérifié l'absence de nouvelle observation du public.

III - Analyse des projets

III.1 - Projet de révision du Plan local d'urbanisme

III.1.1 - Présentation d'ensemble

La commune de Villenoy, peuplée de 5 019 habitants (source INSEE - 2021), occupe un territoire de 7,4 km² avec une densité de population de 681 h/km². Elle est située dans le département de Seine-et-Marne, à 47 km de Melun, 38 km de Paris et 3 km de Meaux.

Deux cours d'eau la traversent, le ru de Rutel et le canal de l'Ourcq ; la Marne se situe en limite de territoire.

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires naturels, agricoles et forestiers : 64% de l'espace total et 58% pour les seuls espaces agricoles.

La commune appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (26 communes et plus de 108 000 habitants). Elle n'est pas règlementée par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et dispose de la maîtrise de son urbanisme.

Elle est pourvue d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 12 janvier 2012.

III.1.2 - Concertation préalable, arrêt du projet et bilan de la concertation

III.1.2.1 - Information du public et concertation

Le public a été informé du projet de révision du PLU par :

- la mise en place d'un registre de concertation, au service urbanisme, en 2019,
- la tenue, les 17 mai et 15 juin 2019, de deux forums pour la présentation des principaux enjeux de la révision du PLU et d'éléments-clefs de diagnostic puis sur le PADD,
- la diffusion d'un questionnaire de diagnostic, sur support papier, lors des forums et en mairie,

- la mise en ligne des documents du PLU, d'un formulaire de contact et d'une adresse courriel dédiée, en 2022, sur le site internet de la commune,
- la tenue, entre avril 2024 et janvier 2025, de onze ateliers pour l'écriture des OAP et du dispositif réglementaire associant des élus et des habitants,
- la tenue d'une réunion publique, le 20 janvier 2025, pour présenter les grands objectifs inscrits dans le PADD et leur traduction réglementaire puis l'organisation de temps d'échanges.

III.1.2.2 - Bilan de la concertation et arrêt du projet

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU le 12 février 2025.

III.1.3 - Prescription de la révision du PLU et objectifs

La révision du PLU a été prescrite par le Conseil municipal du 27 mars 2019. Les objectifs sont :

- modifier le périmètre de la zone 1AU pour faciliter le développement des projets économiques dans le parc d'activités du Pays de Meaux,
- rectifier le périmètre de la zone Uz concernant le site actuel de la sucrerie TEREOS pour lui permettre de respecter les limites de propriété,
- mettre en place des secteurs à constructibilité limitée ou de nouvelles Orientations d'aménagement et de programmation sur les grands terrains de la rue Sadi Carnot et en centre-ville pour réaliser des aménagements des espaces publics tels que du stationnement, des trottoirs conformes aux normes PMR, des aires de jeux pour enfants...,
- redonner du poids au centre-ville,
- augmenter le périmètre de la zone Ua en centre- ville pour permettre, sur une durée échelonnée, la réalisation de projets de logements sur les sites d'équipements publics à reconvertir,
- valoriser le site de la maison des cérémonies,
- élargir les voies,
- introduire des équipements ludiques dans les zones fortement concentrées en habitat,
- préparer la mutation de locaux d'entreprises vers de l'habitat,
- concevoir un habitat diversifié par une architecture innovante et la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

III.1.4 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD s'articule autour de 2 axes :

* 1/ « Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain. »

Cet axe se décline ainsi :

- Maîtriser l'évolution urbaine et les caractéristiques des quartiers
- Préserver, voire développer les trames verte, bleue, noire et brune
- Lutter contre le réchauffement climatique en multipliant les modes d'intervention
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel existant, caractéristique de l'identité villenoienne
- Développer les espaces de loisirs et de détente pour le bien-être des habitants de tous âges

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

Cet axe se décline ainsi :

- Répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de réseaux techniques liés
- Maintenir et développer l'offre en équipements, commerces et services
- Faire de Villenoy une ville accessible, chaleureuse et bienveillante
- Permettre de développer les activités économiques existantes tout en favorisant le circuit court

III.1.5 - Logements et densité

La consommation des espaces naturels et agricoles, entre 2012 et 2024, a été de 17,2 ha. Dans le projet de PLU, l'objectif est fixé à zéro hectare.

En 2013, la commune disposait de 1 831 logements sur une surface urbanisée de référence de 75,9 ha, soit une densité d'habitat de 24,1 logements à l'hectare.

La commune a pour objectifs de réussir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes et d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux (23,9% actuellement).

L'objectif de densification de 15% des espaces d'habitat par rapport à 2013, soit environ 275 logements (27,7 logements/ha), a été atteint. En 2021, avec de nouveaux logements construits, la densité était de 30,8 logements/ha.

A l'horizon 2030, le SDRIF 2013 permet une extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé de référence mais la ville étant située à moins de 2 km de la gare de Meaux, elle est un secteur de développement à proximité des gares avec une possibilité d'extension supplémentaire de 5% de son espace urbanisé de référence en continuité de l'espace urbanisé de la gare. En réalité, la capacité d'extension est au maximum de 11,39 ha dont la moitié dans le secteur de 2 km entourant la gare.

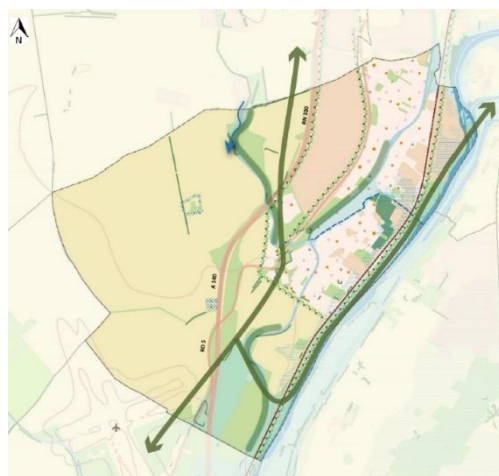
III.1.6 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet comporte sept Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : une thématique et six sectorielles.

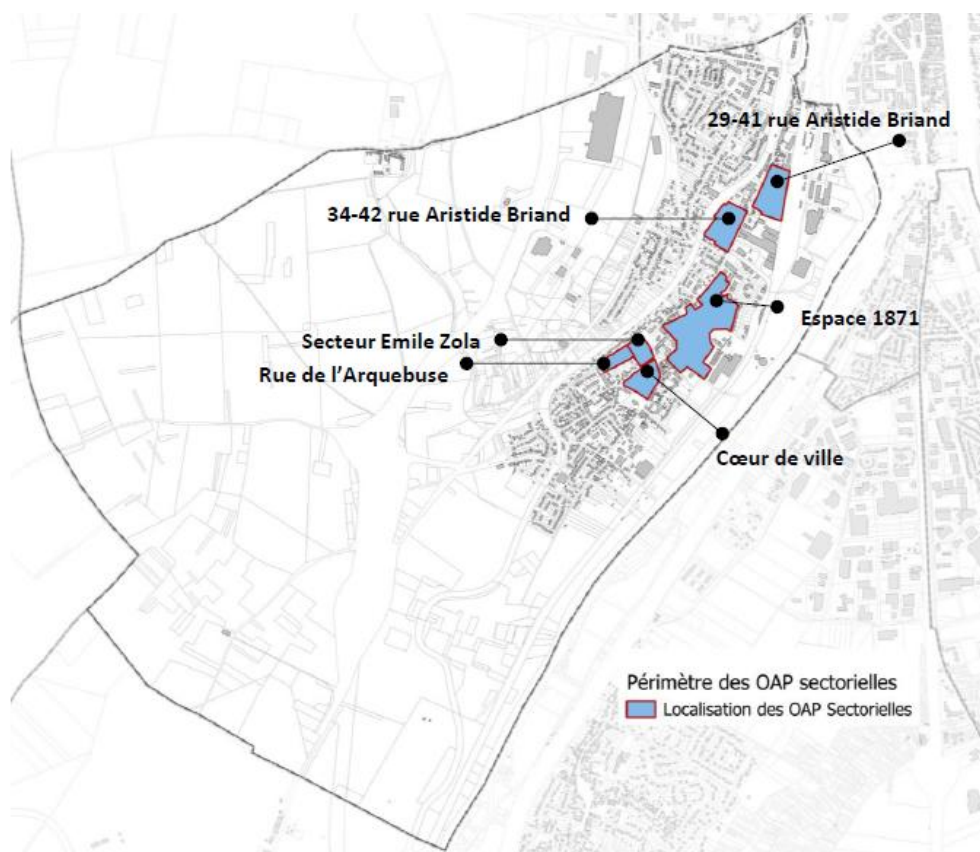
Il est à noter que les OAP ne précisent pas la programmation des logements et leur diversification.

III.1.6.1 - OAP thématique

L'OAP thématique « Environnement » vise à protéger, sur tout le territoire communal, les espaces naturels existants (trames verte et bleue) mais également à développer la nature en ville.



III.1.6.2 - OAP sectorielles



Situation des OAP sectorielles

Les orientations générales suivantes concernent toutes les OAP sectorielles :

- Limitation des nuisances sonores, olfactives et l'exposition aux pollutions
- Gestion des eaux pluviales
- Lutte contre le développement des larves de moustiques
- Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

L'OAP « 29-41 rue Aristide Briand » vise à anticiper la mutation d'un secteur d'activités économiques vers de l'habitat en mettant l'accent sur la désimperméabilisation des sols.

L'OAP « 34-42 rue Aristide Briand » a pour objectifs de permettre la mutation des anciens entrepôts de l'Union commerciale vers une offre de 45 logements environ et de préserver fortement la maison du 34 rue Aristide Briand ainsi que son parc.

L'OAP « Rue de l'Arquebuse » prévoit le développement d'une offre maîtrisée de logements d'une hauteur de R + 1 + C maximum dans un secteur situé au débouché d'axes de ruissellement.

L'OAP « Cœur de Ville » envisage la préservation de bâtiments remarquables mais aussi l'implantation de nouvelles constructions pour revaloriser un centre ancien. Le commerce y est préservé et conforté.

L'OAP « Émile Zola » est constituée essentiellement d'équipements publics. Elle devra permettre l'extension de l'école élémentaire.

L'OAP « Espace 1871 » regroupe des équipements publics dont on permet l'extension mais, surtout, consacre une large part à la création et mise en valeur d'espaces naturels.

III.1.7 - Zonage de la ville

III.1.7.1 - Zones urbaines (U)

* **La zone UA** correspond au centre ancien composé de parcelles de forme irrégulière avec un bâti assez dense et un linéaire commercial.

* **La zone UB** est composée des zones pavillonnaires structurées correspondant à des lotissements des années 70 à 90 ou ensemble de parcelles bâties au fil de l'eau de taille variée.

* **La zone UC** est créée pour les logements collectifs.

* **La zone UE** correspond aux principaux équipements collectifs de la commune.

Le sous-secteur UEa correspond à l'Établissement ou Service d'Aide par le Travail (ESAT) des Marronniers qui dispose de locaux d'hébergement liés à sa spécificité.

* **La zone UP** est le secteur correspondant à une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

* **La zone UZ** couvre les zones regroupant les activités économiques.

Le sous-secteur Uzp correspond aux 3 secteurs du Parc d'Activités du Pays de Meaux.

III.1.7.2 - Zones agricoles (A)

* **La zone A** couvre l'ensemble de la zone agricole à protéger et à valoriser.

III.1.7.3 - Zones naturelles (N)

* La zone N est la zone naturelle ou forestière bâtie ou non bâtie.

Le sous-secteur NI permet l'implantation d'activités sportives, de loisirs ou du cimetière.

Le sous-secteur Nzh a pour vocation la protection des zones humides avérées.

III.1.8 - Servitudes d'utilité publique et les annexes

Les servitudes d'utilité publique figurent dans le dossier, décrites dans une notice avec un plan clair.

Les plans de réseaux et les zonages d'assainissement (eaux usées et pluviales) sont absents du projet.

III.1.9 - Emplacements réservés

Le PLU comporte six emplacements réservés au bénéfice de la Commune :

- n°1 destiné à des cheminements piétonniers (22 650 m²),
- n°2 pour un chemin de permaculture (12 522 m²),
- n°3 pour des espaces de loisirs autour de l'eau (58 304 m²),
- n°4 pour la mixité sociale (1 592 m²),
- n°5 pour l'élargissement de la voirie (892 m²),
- n°6 pour l'élargissement de la voirie (1 780 m²).

III.2 - Projet de Périmètre délimité des abords (PDA)

L'abri conique antiaérien (18 m de haut environ) a été construit par un ingénieur de la sucrerie de Villenoy, en 1939/1940, pour protéger le personnel des attaques aériennes. Ce type d'ouvrage est unique en France. Il a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 14 novembre 2023. A ce titre, il bénéficie d'une protection légale sur un secteur circulaire de 500 m l'entourant.

Il est proposé de remplacer ce secteur légal de protection en prescrivant un Périmètre délimité des abords (PDA) plus adapté à la réalité du terrain, après proposition de l'Architecte des Bâtiments de France territorialement compétent.

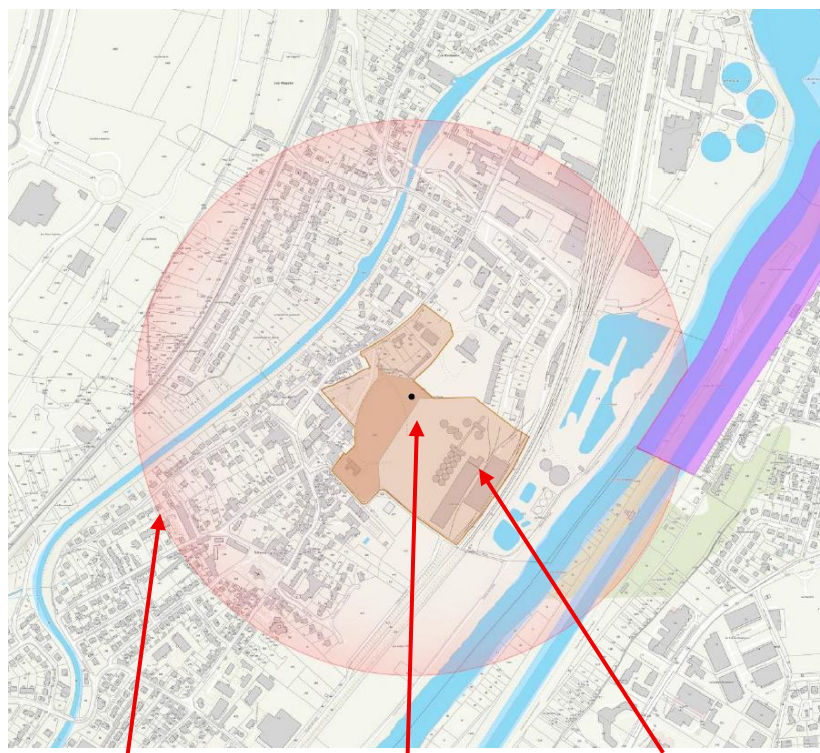
Le PDA proposé suit le découpage parcellaire.

Le bâti impacté par cette protection n'est pas un ensemble homogène. Le bâti est plutôt récent en dehors de deux secteurs très anciens. La présence de l'abri aérien n'a pas eu d'impact sur l'évolution de la commune après 1950. Situé dans un espace boisé ancien, le monument est très peu visible.

Le futur Périmètre délimité des abords (PDA) peut se justifier par :

- un faible champ de visibilité du monument historique dans la commune,
- un espace boisé dans lequel se situe le monument historique,

- une évolution patrimoniale du secteur de l'ancienne sucrerie à laquelle le monument historique participe.



Périmètre légal de 500 m

Monument

Périmètre délimité
des abords

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Dans une note du 29 août 2025, l'Architecte des Bâtiments de France indique que le classement ou l'inscription d'un édifice au titre des monuments historiques génère automatiquement autour de celui-ci un périmètre de protection d'un rayon de 500 m dans lequel les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les délais d'instruction étant ainsi augmentés.

Ces périmètres de protection de 500 m, définis automatiquement, n'étant pas obligatoirement cohérents, l'objectif d'un périmètre délimité des abords (PDA) est de définir le périmètre de protection « juste », en fonction du monument, de ses abords, de son histoire, de son inscription dans le développement passé ou futur.

La création du PDA de Villenoy, très réduit par rapport au périmètre initial de 500 m, a pris en compte :

- le faible champ de visibilité du monument historique à l'échelle de la commune,
- la nécessaire protection de l'espace boisé dans lequel le monument historique s'inscrit,
- l'évolution patrimoniale du secteur de l'ancienne sucrerie de Villenoy à laquelle le monument historique participe.

IV - Compatibilité avec les documents supra-communaux

IV-1 - Schéma directeur de la région Île-de-France

Concernant le Schéma directeur de la région Île-de-France 2013 (SDRIF), l'objectif de densification de 15% des espaces d'habitat sur la période 2013/2030 (environ 275 logements), a été atteint.

En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le nouveau Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E), adopté par la Région Ile-de-France le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'État le 10 juin 2025, s'applique pour la révision du PLU.

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.



Carte du développement urbain

Le PLU révisé permet de maintenir l'ensemble vert et d'encadrer l'urbanisation.

La commune dispose d'un site d'activité d'intérêt régional à sanctuariser : le Parc d'activités du Pays de Meaux. Sa vocation est confortée dans le PLU révisé.

La préservation de l'espace agricole communal est essentielle et l'urbanisation est limitée au 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...

IV-2 - Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014, fixe des prescriptions pour le stationnement des véhicules et vélos selon le type de construction.

IV-3 - Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le SRCE a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013.

La trame verte et bleue du SRCE concerne, pour Villenoy 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 et des cours d'eau à fonctionnalité réduite sur la partie nord du canal de l'Ourcq et est du ru de Rutel.

Ces éléments sont à traiter prioritairement.

V - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis sur le projet de révision du PLU (décision n° MRAe APPIF-2025-081) le 1^{er} août 2025.

Cet avis comporte notamment les éléments suivants :

- présenter des solutions de substitution raisonnables à celles qui ont été retenues notamment sur les secteurs d'OAP, et leurs analyses comparatives multicritères,
- revoir l'ensemble du rapport de présentation rendant compte de l'évaluation environnementale afin de mieux définir les secteurs de projet, notamment la surface disponible, le nombre de logements projetés et le nombre d'habitants attendus et approfondir et préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement,
- évaluer de manière plus étayée les incidences potentielles des évolutions prévues par le projet de révision du PLU et définir des mesures adaptées d'évitement, de réduction et en dernier recours, de compensation,
- compléter le dispositif de suivi par des valeurs cibles pour chaque indicateur et veiller à ce que la fréquence de suivi soit adéquate pour prévoir des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs fixés,
- réaliser une comparaison entre les dispositions applicables en zone « UC » du projet de PLU avec les secteurs du PLU actuel qui sont destinés à changer vers ce zonage,
- présenter et justifier les dispositions applicables aux zones « UP » spécifiques aux OAP,
- expliquer le changement de zonage pour l'aérodrome de Meaux - Esbly en secteur « N »,
- réaliser une campagne de mesure des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ; prévoir des dispositions et orientations précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire significativement les impacts sanitaires du projet liés au bruit en cherchant à ne pas dépasser les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé (OMS),
- caractériser plus finement l'état initial concernant la pollution des sols au niveau des secteurs de projet, prendre des mesures appropriées à l'échelle du PLU pour prévenir les risques sanitaires associés à ces pollutions et justifier les choix retenus,
- détailler l'ensemble des dispositions prévues dans le projet de PLU ou par d'autres réglementations visant à prévenir les risques d'inondation par remontées de nappe, ruissellement des eaux pluviales et débordement de cours d'eau, et démontrer qu'elles sont

de nature à garantir la protection des personnes et des biens, ainsi que les conditions de résilience des quartiers,

- mieux justifier le contenu de l'OAP « Environnement », notamment par une description des espèces repérées et expliquer les fonctionnalités que cette OAP veut maintenir voire renforcer ; préciser, par des objectifs chiffrés et des éléments de localisation, les orientations de l'OAP « Environnement », et en renforcer l'ambition et la portée ; ajouter à l'OAP des grands principes permettant de favoriser la circulation des espèces sur l'ensemble du territoire communal,

- joindre au dossier le diagnostic écologique réalisé sur les secteurs d'aménagement et réévaluer l'état initial de la biodiversité et les conséquences de l'exécution du PLU en s'appuyant sur l'ensemble des données disponibles et sur l'expertise circonstanciée rendue dans le cadre de l'évaluation environnementale,

- réaliser un inventaire des zones humides dans les secteurs de projet dans lesquels la probabilité de présence de zones humides est importante, afin d'y appliquer le cas échéant le même niveau de protection que pour les zones humides avérées,

- compléter le rapport environnemental par une analyse des mobilités afin de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le territoire communal compte tenu des secteurs en mutation au sein du tissu urbain ; établir une stratégie et des mesures concrètes visant à promouvoir les modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels, en lien avec les projets d'urbanisation envisagés,

- caractériser les itinéraires de déplacements vélo et piéton à l'échelle de la commune et détailler l'ensemble de la chaîne de déplacement nécessaire au développement des modes actifs, depuis les secteurs d'OAP jusqu'aux principales destinations quotidiennes.

La commune a établi, le 1^{er} août 2025, et joint au dossier d'enquête, une note en réponse aux observations et recommandations de la MRAe.

VI - Avis des Services consultés

Les Personnes publiques associées ont été consultées avec envoi du dossier entre le 27 février et le 26 mars 2025.

VI.1 - Direction départementale des territoires (avis de l'État)

Par courrier du 22 mai 2025, les services de l'État ont émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées, notamment :

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

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

- Le bilan de la consommation d'espaces devra être revu et actualisé dans le projet de PLU, afin d'en assurer sa compatibilité avec le SDRIF et, le cas échéant, la consommation induite par le secteur NI (secteur de loisirs) devra être réduite ou retirée.

- Il convient d'appliquer un zonage N sur l'ensemble des espaces boisés ou bien d'argumenter le choix d'absence de protection.
- En matière d'extension de l'urbanisation, la compatibilité du projet avec le SDRIF doit être démontrée et la surface urbanisée de référence devra être définie.
- Il serait opportun de créer une légende « cours d'eau » et d'identifier le ru de Rutel et la Marne sur la carte.
- Les annexes sanitaires, les plans de réseaux et les zonages d'assainissement eaux usées et pluviales sont absents du projet d'arrêté du PLU.
- Les OAP n'apportent aucune précision sur la programmation logements, notamment les typologies permettant de répondre à l'objectif du PADD relatif à la diversification du parc de logements (la part de production de logements TT et T2...) et à la mixité sociale.
- Le dossier doit être modifié pour assurer la compatibilité avec le PLH de la CAPM, en définissant plus clairement la programmation de logements et en augmentant le nombre de logements sociaux sur la temporalité 2025 à 2030.
- La matérialisation des OAP sur le plan de zonage est peu lisible.

VI.2 - CDPENAF

Par courrier du 22 avril 2025, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable avec les réserves expresses suivantes :

- Revoir la zone NI, consommatrice de terres agricoles en réduisant sa surface et l'emprise des constructions. Préciser le projet et mieux cadrer le règlement pour qu'il soit plus restrictif.
- Desserrer le règlement de la zone A pour permettre les habitations nécessaires à l'activité agricole et augmenter la hauteur autorisée des bâtiments agricoles à 15 m.

La commission demande par ailleurs :

- de retirer au niveau de l'emplacement réservé n°2, la partie au sud, inutile, de la voie ferrée,
- de définir un projet ou retirer l'emplacement réservé n°3,
- d'ajouter le corridor écologique manquant au niveau du site de TERZEO,
- de faire figurer tous les cours d'eau,
- de matérialiser les axes de ruissellement,
- de revoir la distribution des zones A et N en fonction de la réalité du terrain. Les parcelles agricoles ou à vocation agricole (prairies incluses) sont à reclasser en A.
- de réaliser un schéma des circulations agricoles en concertation avec les exploitants agricoles.

VI.3 - Chambre d'agriculture de la région Île-de-France

Par courrier du 17 avril 2025, la Chambre d'agriculture de la région Île-de-France a émis un avis favorable sous réserve des remarques suivantes :

- absence, dans le rapport de présentation, d'un schéma des circulations des engins agricoles nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation de ces engins,
- des parcelles déclarées agricoles au Registre parcellaire graphique 2023 (RPG) et cultivées, sont zonées en N (naturelle) ; pour refléter l'affectation réelle des sols, celles-ci doivent être reclassées en A,
- la hauteur des constructions agricoles devrait pouvoir atteindre 15 m quand cela est nécessaire,
- nous demandons que soit envisagée la possibilité de changement de destination pour les bâtiments devenus obsolètes pour l'activité agricole après recueil des besoins auprès de l'exploitant encore en activité,
- l'emplacement réservé n°1 est destiné à la réalisation d'une liaison douce ; celle-ci jouxtant des parcelles agricoles peut générer nombre de problèmes comme un défaut d'accès aux parcelles, un manque de sécurisation des sorties de parcelles ou encore l'augmentation de dépôts sauvages et des incivilités ; une concertation en amont de tout projet devrait être engagée avec les exploitants impactés,
- l'emplacement réservé n°2 est destiné à la création « d'un chemin permaculture ». En quoi cela consiste ? Pourquoi y a-t-il un tronçon au nord et au sud de la voie de chemin de fer ?

VI.4 - Département de Seine-et-Marne

Par courrier du 3 juin 2025, le Département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées, notamment :

- Il serait pertinent d'indiquer, dans la cartographie de l'axe 2, quels sont les cheminements doux envisagés par la Commune,
- toute interaction avec le réseau routier départemental doit être validée en amont par l'Agence routière départementale de Meaux-Villenois,
- la Commune est invitée à se référer à la carte reprenant la classification du réseau routier départemental,
- le rapport ne présente aucune analyse des données de trafic sur le territoire,
- la question du covoiturage n'a pas été étudiée dans les pièces du PLU. Il aurait notamment pu être envisagé l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la commune,
- la commune est concernée par un plan d'alignement sur la RD 603 ; il convient de l'inscrire dans la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que sur le plan correspondant,
- l'emplacement réservé n°1 « Cheminements piétons » franchit la RD 5a2, au niveau du carrefour RD 5a2 avec la rue Parmentier ; aucune traversée piétonne sécurisée n'étant actuellement prévue pour permettre le passage des piétons à ce carrefour, la Commune devra donc étudier un réaménagement du carrefour afin de permettre la continuité des cheminements piétons et le passage sécurisé pour les piétons,
- l'emplacement réservé n° 4, « Mixité sociale », étant situé en bordure de la RD 205, tout accès ou interaction avec le réseau départemental devra être élaboré en concertation avec l'Agence routière départementale,

- la Commune est invitée à annexer les plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales aux documents du PLU,
- il n'est pas fait mention du diagnostic de vulnérabilité réalisé par la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux entre 2019 et 2021 : les résultats concernant les enjeux directement et indirectement liés aux inondations (tels que les réseaux électriques) sont à prendre en compte, notamment dans le cadre des OAP sectorielles 4 à 6 et à intégrer dans les documents de planification et dans les OAP,
- concernant les fonctionnalités de circulations agricoles (desserte des parcelles du territoire et traversées pour desserte des parcelles des communes adjacentes), il semble opportun de mettre à jour régulièrement un schéma des circulations, idéalement à placer en annexe du rapport de présentation,
- en ce qui concerne la hauteur des bâtiments agricoles, dans le règlement écrit du PLU, il est conseillé de permettre des constructions jusqu'à 15 m plutôt que 12 m, afin de rendre possible l'entrée de machines modernes et/ou aménager des cellules de stockage des récoltes,
- il est demandé à la Commune de bien vouloir faire figurer la carte du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

VI.5 - Agence régionale de santé (ARS)

Par courrier du 7 avril 2025, l'Agence régionale de santé a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte d'observations, notamment :

- lors d'aménagement pour la création de logements ou d'établissements accueillant des populations sensibles, s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs,
- pour les secteurs d'informations sur les sols, annexer au PLU les fiches Géorisques de ces sites,
- prescrire dans le règlement écrit du PLU la réalisation d'une étude de sols pour les permis de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols,
- il est recommandé que les populations sensibles les plus proches des lignes électriques, ne perçoivent pas plus de 1pT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 m de ces lignes,
- la plupart des OAP sont exposées aux nuisances sonores des infrastructures de transport, notamment par la voie ferroviaire,
- l'objectif de 68 dB(A) sur 24 h est supérieur aux valeurs de recommandations de l'Organisation mondiale de la santé pour l'exposition de la population aux nuisances sonores routières et ferroviaires,
- une attention doit être portée à la présence d'espèces végétales allergisantes et aux niveaux de pollens présents dans l'air ambiant,
- il faudra être vigilant quant à la présence de certaines espèces nuisibles pouvant provoquer des réactions allergiques (par exemple les chenilles processionnaires du chêne ou du pin),

VI.6 - Association « Boucles de la Marne / Aven du Grand-Voyeux »

Dans un courrier du 23 avril 2025, l'association « Boucles de la Marne / Aven du Grand-Voyeux » a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de divers éléments, notamment :

- en complément de la prise en compte des zones humides, il serait nécessaire de rajouter leur définition,
- tout projet d'aménagement sur des terrains naturels doit faire l'objet d'un diagnostic spécifique pour s'assurer de l'absence d'impact direct et/ou indirect sur les zones humides,
- en complément de l'analyse de la trame verte et bleue, il apparaît opportun que la commune prenne également en compte la trame noire située à proximité de la Marne (axe reconnu pour son importance en matière de conservation des chiroptères),
- il conviendrait de prévoir la mise en place d'un zonage spécifique de type Nzh et Azh pour les secteurs situés le long de la partie nord du ru de Rutel, afin de mieux prendre en compte leur caractère humide avéré et leur sensibilité écologique,
- une partie importante du territoire communal étant dominée par les terres agricoles, il serait bienvenu d'encourager des projets de plantations de haies avec des espèces locales qui amélioreraient la richesse écologique et viendraient consolider les corridors écologiques.

VI.7 - Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux

Par message, le 30 avril 2025, le Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux a émis un avis favorable sous condition d'intégrer les observations suivantes :

- le SAGE du territoire est celui de Marne et Beuvronne,
- dans l-B-3-C, Risques naturels, la commune n'a pas été classée en CATNAT en 2021,
- préciser la définition « d'urbanisation à ses franges » lorsqu'est évoqué le ru de Rutel,
- dans les orientations du PADD, rue de l'Arquebuse, préconiser d'éviter de nouveaux raccordements des eaux pluviales sur le ru de Rutel (busé ou non) pour limiter les apports en eaux et limiter les inondations,
- dans les orientations d'aménagement - état initial, rue de l'Arquebuse, celle-ci est également sujette aux inondations par débordement,
- afin de favoriser les zones d'expansion des crues que nous avons sur les bassins en amont de Villenoy, rajouter un emplacement réservé pour construction ou ouvrage public et mettre en droit de réserve les parcelles qui sont aux abords des bassins en amont de la RD,
- dans les risques naturels d'inondation, il est indiqué que la commune est seulement touchée par les débordements de la Marne alors qu'il y a bien des risques d'inondation par le ru de Rutel.

VI.8 - Chambre de commerce et d'industrie

Par courrier du 28 avril 2025, la Chambre de commerce et d'industrie a formulé un avis favorable assorti de réserves notamment :

Affirmer l'armature économique :

- sanctuariser le foncier économique ancien existant et adapter les vocations économiques des

deux pôles économiques,

- classer en zone UZ des parcelles occupées par les locaux de VNF, de la DDT de Seine-et-Marne, du CNFPT, classées dans le projet de PLU en zone UE,
- classer en zone UZ les parcelles classées en zone UP1,
- classer en-dehors de la zone UZ, les parcelles occupées par la voie ferrée, particulièrement au sud de la rue de la Marne,
- distinguer la vocation économique des 2 pôles économiques,
- dans la zone UZ, seule la sous- destination du logement dispose d'une réglementation différente entre les zones UZ et UZP1, UZp2 et UZp3 or d'autres sous-destinations devraient faire l'objet d'une distinction pour tenir compte de l'armature économique et de la nécessité de recomposition urbaine ; ainsi, le Parc d'activités du Pays de Meaux est destiné à accueillir des activités de commerce de gros et/ou des sites productifs alors que le foncier économique inséré dans le tissu urbain constitué est plutôt voué à accueillir des activités artisanales, PME-PMI ; la CCI Seine-et-Marne préconise donc que le chapitre 1 de la zone UZ soit retravaillé dans ce sens.

Affirmer l'armature commerciale :

- l'armature commerciale du territoire est structurée autour de 2 pôles commerciaux, le centre-ville accueillant 12 locaux commerciaux occupés par des commerces et services et concernés par un linéaire actif à protéger et/ou à développer et la zone de l'Union commerciale accueillant 13 locaux commerciaux occupés par 8 commerces et services et 5 locaux vacants et classée en zone UZ au plan de zonage du projet de PLU. La CCI Seine-et-Marne demande donc de reconnaître cette armature structurée en 2 pôles en autorisant le commerce de détail, l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle uniquement dans ces deux secteurs.
- la présence croissante du commerce de détail en ZAE accentue l'effet de concurrence foncière et immobilière entre ces activités et les autres activités économiques. Afin de réduire ce phénomène, la CCI Seine-et-Marne prône la recherche d'un équilibre se traduisant par un encadrement des possibilités offertes au commerce de détail voire son interdiction en ZAE,
- interdire l'artisanat et le commerce de détail dans le Parc d'activités du Pays de Meaux en modifiant le règlement de la zone Uzp,
- encadrer l'artisanat et le commerce de détail en zone UZ ; reconnaître le pôle commercial de l'Union Commerciale par la création d'un nouveau sous-zonage correspondant à ce secteur uniquement dans lequel le commerce de détail y serait autorisé sans conditions. Dans le reste de la zone UZ, la CCI Seine- et-Marne préconise de fixer des conditions d'implantation pour les activités de commerce de détail (surface de plancher maximale et/ou normes de stationnement plus contraignantes...) pour éviter la concurrence avec les pôles existants.

VI.9 - Réseau de transport d'électricité de France (RTE)

Par courrier du 4 avril 2025, Réseau de transport d'électricité de France (RTE) a apporté diverses remarques et recommandations.

VI.10 - Société nationale des chemins de fer français (SNCF)

La Société nationale des chemins de fer français (SNCF) a envoyé, le 4 avril 2025, une fiche d'informations concernant notamment l'immobilier de la société et les obligations liées à leurs parcelles.

VI.11 - Direction générale de l'aviation civile

La Direction générale de l'aviation civile a émis, par courriel, un avis favorable sur le projet de PLU.

VI.12 - Mairie d'Isles-lès-Villenoy

Par courrier du 4 juin 2025, la Mairie d'Isles-lès-Villenoy a émis un avis favorable sur le projet de PLU.

VII - Observations du public, réponses et analyse

VII.1 - Dénombrement des observations

À l'issue de l'enquête publique, 22 contributions ont été recueillies, réparties ainsi :

Registres papier (P)	12
Courrier postal (CP)	0
Boîte courriel (C)	10
Observations orales (O)	0

VII.2 - Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

J'ai rencontré le 20 octobre 2025, à la mairie de Villenoy, M. KRONENBITTER, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme de la commune, Mme LAVOISIER, Responsable de l'urbanisme et Mme VOLLENBERG du même service. Je leur ai remis et commenté un procès-verbal des observations du public.

J'ai reçu par courriel, le 31 octobre 2025, un mémoire en réponse aux observations.

VII.3 - Analyse des observations du public

Les observations du public sont retranscrites ici sous forme de synthèse. La mairie était informée de la nécessité de se reporter aux originaux des observations qu'elle avait en sa possession. Les réponses de la mairie sont reproduites intégralement ci-après.

La commune :

Contexte

La révision du Plan Local d'Urbanisme s'est révélée nécessaire au regard des évolutions de la commune de Villenoy. Le PLU précédent a été élaboré en 2012 et a déjà fait l'objet de trois modifications.

L'évolution urbaine de la commune de Villenoy s'est traduite par l'urbanisation des zones 1AU (Parc d'Activités du Pays de Meaux et divers secteurs à vocation de logements). La

plupart des OAP ont été réalisées et celles qui ne le sont pas nécessitent une adaptation aux besoins futurs de la population.

Ainsi, le PLU révisé a été conçu, notamment pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et s'adapter au changement climatique.

En ce qui concerne la création d'un Plan Délimité des Abords autour de l'abri antiaérien conique classé monument historique, le périmètre de protection de 500 m autour de celui-ci n'était pas pertinent (Parc d'Activités du Pays de Meaux, la Marne, zone d'activités Jean-Pierre Plicque, voie ferrée).

En accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, le périmètre a été restreint aux abords immédiats de l'abri antiaérien conique. Cette nouvelle délimitation n'a fait l'objet d'aucune remarque durant l'enquête publique.

VII.3.1 - Thème 1 - L'enquête publique

Avant l'enquête

1-P12/ M. et Mme CORBISIER

Il aurait été opportun de prévenir les personnes concernées par ce PLU, nous l'avons appris par nos voisins.

Réponse de la commune

La commune a communiqué, dans les délais légaux, sur l'ouverture de l'enquête publique à travers différents canaux : le site internet de la Mairie, le compte Facebook de la Mairie, les panneaux d'informations lumineux, les affiches de couleur jaune (dans neuf panneaux d'affichage administratif sur la commune, la porte d'entrée de la Mairie et du service urbanisme), les annonces dans les journaux (Le Parisien et la Marne) et la lettre du Maire. Par ailleurs, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris le 02 juillet 2025 et a été affiché sans discontinuité jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est exacte. Les affichages étaient en place et leur couleur jaune attirait le regard. J'ajoute qu'une affiche, très visible, au format important A2 sur fond jaune, était apposée, durant toute la durée de l'enquête publique au moins, sur la porte d'entrée de la mairie.

Dossier d'enquête

2-C11/ M. BESCHE

Le zonage d'assainissement et le zonage des Eaux Pluviales, selon l'article de la loi L 2224-10 du CGCT, doivent apparaître dans le nouveau PLU, quand la gestion est réalisée par un EPCI. C'est le cas pour la commune de VILLENROY. Il semble qu'il n'y ait rien dans le dossier. Cela pose un vrai problème pour valider l'enquête publique du PLU et même sa conformité.

Réponse de la commune

Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, ainsi que les axes de ruissellement, n'existaient pas sur la commune. Leur élaboration a été confiée à la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux qui est compétente dans ce domaine depuis 2020. Elle a lancé les études nécessaires à leur réalisation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse.

3-P3/ M. NEVEU

Il aurait été intéressant de pouvoir comparer le projet avec l'ancien PLU pour cibler les changements intervenus.

Réponse de la commune

L'ancien PLU est à disposition du public sur le site de la Mairie et au service urbanisme où la comparaison entre le nouveau et l'ancien PLU pouvait être faite.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse est exacte. J'ai pu télécharger notamment le plan graphique actuel sur le site de la mairie.

4/P8/ Mme DELPLACE

Beaucoup d'incohérences constatées.

Protéger Le ru de Rutel : concernant les inondations au niveau notamment de la rue de l'Arquebuse et débouchant sur la rue des Grongnards) : Qu'a-t-il été fait ?

Concernant ses abords : à qui appartient l'entretien des espaces verts aux alentours ? Selon quelle périodicité ?

Aménager et assurer la végétation des berges du Ru de Rutel : Par qui ? Comment ? Pour quel projet exactement ? Car c'est ce qui a généré l'inondation importante de 2021.

Définir et remettre en état de nouvelles zones humides : pourquoi maintenant ? Comment ?

Logements sociaux : Oui, mais pas dans des zones déjà chargées. Comment sont étudiées les répartitions et l'étude de leur emplacement ? Le projet de la rue de l'Arquebuse est déjà sur un réseau saturé (et qui du coup ne correspond pas au projet évoqué sur le PLU). Raccordement de 27 logements sur un réseau d'eau plus que saturé entraîne un risque d'inondation encore plus important.

Place des véhicules : Il n'est pas possible d'avoir plus de 0.5 place par logement social.

Logements du projet de la rue de l'Arquebuse : où les 60 voitures vont-elles stationner ?

Avec le PLU 1 logement = 1 place. Le stationnement en zones UA et UB et pour toutes les autres zones est entre 1 et 2 places et 30% total des réserves aux visiteurs.

OAP rue de l'Arquebuse : nouvelle offre de logement ? Habitat individuel ? Permis de construire avec 27 logements sociaux. Où en est-on au sujet des 27 logements rue de l'Arquebuse ?

Logements sociaux : Qu'en est-il rue de Venise ?

Éclairage public : Pas de surveillance sur le réseau des lampadaires et Extinction toujours à 23 h : sécurité ?

Quels sont les critères d'acceptation pour un branchement eaux usées sur un réseau saturé ? Si les canalisations et bouches d'égout sont toujours nettoyées, quelle en est la périodicité ?

Réponse de la commune

Suite aux inondations de la rue de l'Arquebuse, des travaux ont été réalisés en amont du ru et dans la commune. En effet, le bassin derrière la rue du Moulin à Vent a été davantage creusé et le ru de Rutel a été légèrement reméandré et ses rives replantées dans le parc du 19 mars 1962. Ces travaux ont été menés par la GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations), compétente en la matière. La GEMAPI est pilotée par le Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux. Par ailleurs, toutes les réflexions qui concernent le ru de Rutel relèvent du Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux.

De plus, le ru de Rutel est à la fois identifié sur le plan de zonage et les OAP sectorielles. Les abords du ru sont protégés par une règle exigeant un retrait de 10 mètres minimum des constructions par rapport à ce cours d'eau. Cette règle se trouve dans les dispositions générales du règlement écrit. En outre, une orientation écrite et graphique permet de protéger ce ru dans les OAP sectorielles en vue de sa potentielle réouverture.

En ce qui concerne l'entretien des cours d'eau, la loi oblige les propriétaires à entretenir les abords dans leur propriété.

Certaines zones humides de la commune sont dégradées. Il est nécessaire de les introduire dans ce nouveau PLU afin de recréer les maillons essentiels des milieux naturels. Il est indispensable de protéger celles qui existent. Le PLU permet de protéger uniquement les zones humides avérées existantes par la mise en place d'un sous-zonage spécifique (Azh et Nzh) et des règles spécifiques associées. Le règlement écrit précise qu'il est interdit d'y implanter toute construction et que les aménagements autorisés ne le sont que pour les préserver ou les mettre en valeur.

Villenoy a une structure urbaine bien définie : urbaine à l'Est et agricole à l'Ouest. C'est pourquoi tout type de logements ne peut s'implanter que dans la zone urbaine. L'urbanisme d'aujourd'hui impose de faire évoluer le bâti existant donc toute construction nouvelle, y compris les logements sociaux, se fait au gré des changements (entreprises qui ferment, vente de terrains par des particuliers à des promoteurs).

La loi SRU impose 25% de logements sociaux et la commune dispose de 23,9 % de logements sociaux au 01 janvier 2024. Les OAP à vocation de logements ont été implantées sur des secteurs en mutation et proches de transports en commun et/ou du centre-ville.

Le chantier de 27 logements du 32 rue de l'Arquebuse entre dans la réglementation du PLU actuel et n'a pas lieu d'être traité dans la présente enquête.

L'OAP de la rue de l'Arquebuse est en zone UP3 et n'a pas défini le nombre de logements qui y seront implantés. Le projet devra comporter 30 % de logements sociaux minimum. L'OAP sectorielle précise que le projet devra permettre la réalisation d'habitat individuel/intermédiaire avec un niveau de hauteur maximum de R+1+C. Le règlement écrit permet une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage avec R+1+C maximum.

Quant aux règles de stationnement, le PLU prévoit 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. Le règlement comporte une coquille en indiquant 4 places de stationnement au lieu de 3 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 réservées aux visiteurs. L'article L. 151-35 du code de l'urbanisme dispose qu'il ne peut être exigé pour les constructions destinées au logement social, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. A moins de 500 mètres d'une gare, il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement social.

Concernant le projet de la rue de Venise, il est prévu sur une seule parcelle détenue par Pierres et Lumières (un bailleur social).

L'éclairage public est traité dans l'OAP thématique « Environnement ».

Les branchements et entretien des canalisations d'assainissement relèvent depuis 2020 de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la CAPM.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces réponses sont très complètes et justifiées. L'erreur, dans le règlement, concernant le nombre de places de stationnement (4 places de stationnement au lieu de 3 pour les logements de type T4) devra être corrigée.

5-P10/ M. BESCHE

La commune de Villenoy est soumise au risque de ruissellement. Il faudrait envisager la mise en place de dispositifs techniques spécifiques (noues, fossés, ...), de réaliser des clôtures perméables, etc...

Il faudrait supprimer les règles indicatives et incitatives non appliquées par les aménageurs.

Réponse de la commune

Les clôtures perméables ainsi que la mise en place de haies, noues et fossés ne sont pas interdites sur les terrains privés et le domaine public. En outre, la protection des abords du ru permet également de prendre en compte ce risque. Les études sur le ruissellement sont en cours de réalisation. L'actualisation du zonage des eaux pluviales permettra de compléter les axes de ruissellement si nécessaire pour mieux les prendre en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur

Tous ces éléments concernant les ruissellements et zonage des eaux pluviales sont effectivement à prendre en compte.

6-C5/ M. PIKETTY

Trame Verte à figurer tangiblement. Sa cartographie doit être enrichie, en particulier préciser les corridors écologiques d'intérêt régional (SRCE), avec :

- largeur suffisante, 50 m minimum ;
- complets de bout en bout, avec continuités vers les communes limitrophes ;
- classés L113.29 du CU (Code Urbanisme).

Cartographier les franchissements nécessaires des infrastructures linéaires au droit des corridors écologiques, à réaliser selon les normes CEREMA et OFB.

Trame bleue à réviser sur la base du catalogue ZH officiel à jour pour le 77. Sa cartographie doit refléter ces zones humides de référence qui sont incluses dans le périmètre du PLU, y compris les continuités aquifères entre ZH, avec largeur suffisante (= lit majeur).

Classer Nzh ces ZH et leurs continuités, en l'absence d'autre classement les protégeant (type EBC).

Ceci vaut en particulier pour les ruisseaux : écoulement libre, ripisylve.

Réponse de la commune

La cartographie sera complétée par les corridors identifiés lors de la phase de consultation des PPA. En revanche, il ne sera pas spécifié 50 mètres minimum, car les corridors écologiques sont uniquement un principe de continuités vertes qui sont de largeur variable.

Les corridors marquent légèrement les continuités avec les communes avoisinantes. Néanmoins, la commune ne peut pas appliquer une orientation sur les communes voisines.

Les zones humides identifiées sont uniquement celles qui sont avérées. La cartographie de l'OAP thématique sera complétée avec celles qui sont manquantes. Les corridors alluviaux ont été également ajoutés sur cette même OAP. Pour les zones humides probables, une étude spécifique devra être menée pour confirmer ou infirmer leur présence. Les zones Nzh et Azh pourront être complétées au fur et à mesure de l'approfondissement de la connaissance des zones humides.

Le ru est identifié dans l'OAP thématique, les OAP sectorielles et le plan de zonage.

Appréciation du commissaire enquêteur

La prise en compte de ces corridors dans le projet de révision du PLU me paraît satisfaisante.

Justification des choix

7-P4/ Mme DESESSARD

Contradictions de ce PLU avec les objectifs énoncés dans le PADD du 14 septembre 2023 et les problèmes qui seront engendrés (classement en zone UP3 rue de l'Arquebuse). En 2019, le conseil municipal considérait déjà que les réseaux et les écoles étaient saturés et que les équipements scolaires et périscolaires étaient insuffisants. A ce jour, les écoles sont toujours saturées et les équipements scolaires et périscolaires encore plus insuffisants. 110 logements étant déjà programmés sur la commune, il y aurait une arrivée très significative de nouveaux élèves (voire 200 logements avec ce nouvel immeuble).

En 2019, "Les conditions de circulation et de stationnement génèrent des conflits d'usage et une insécurité des piétons". Rien n'a changé en 2023.

Réponse de la commune

La zone UP3 fait l'objet d'une forte pression foncière de la part des promoteurs allant jusqu'à un projet de 110 logements que la commune a refusé. Il est donc nécessaire de maîtriser ces terrains. Ainsi, la commune a signé un avenant à la convention de 2018 avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France pour établir un projet de dimension raisonnable.

Le PADD, dans son axe 2 « Villenoy, 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 » prend en compte la saturation des écoles et des équipements publics car il y est proposé :

- d'assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants,
- de développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins,
- de développer des aires de jeux pour enfants,
- de restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.

La commune maintient ces objectifs.

Les conditions de circulation préoccupent la municipalité et peuvent être traitées par des arrêtés municipaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces objectifs sont raisonnables et il est important que l'offre d'équipements publics puisse être corrélée à l'augmentation du parc de logements.

VII.3.2 - Thème 2 - Les OAP

Environnement

Pas d'observation.

Rue de l'Arquebuse

8-P4/ Mme DESESSARD

Le PADD précisait vouloir "Adapter l'urbanisme au contexte urbain en tenant compte de la capacité des équipements publics et des réseaux de l'offre de stationnement, de la dimension des rues, de la largeur des trottoirs". Or, sur le PLU, une zone classée UP3 dans un secteur dit de mixité sociale laisse supposer l'implantation possible d'un immeuble de 90 logements dans une rue étroite.

Le ru de Rutel coule à proximité de cette zone et il y a déjà eu 2 inondations importantes impactant une partie de ce terrain. Comment ne pas tenir compte des problèmes dus au réchauffement climatique ?

En résumé, dans ce projet rue de l'Arquebuse, l'éventuelle construction d'un immeuble de 90 logements est totalement disproportionné compte- tenu de l'impact sur la circulation, la sécurité, les équipements publics notamment les écoles et en contradiction avec les objectifs du PADD.

Pourquoi ne pas envisager un espace réservé pour des équipements publics (salle de sport, espace vert pour les scolaires et périscolaires) en liaison directe avec le groupe scolaire ZOLA et la zone déjà prévue pour une éventuelle extension de cette école ?

Réponse de la commune

L'OAP sectorielle et le règlement de la zone UP3 exige une hauteur maximum R+1+C avec 9 mètres au faîtage. La commune a demandé une étude capacitaire avec les règles mises en place. En outre, l'OAP sectorielle identifie bien le ru et la nécessité de protéger ses abords par une transition végétalisée de 10 mètres minimum. L'OAP Émile Zola a déjà prévu l'extension du groupe scolaire. Ce projet vise l'ensemble des équipements ou aménagements utiles à la vie scolaire.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune doit se développer et donc étendre son parc de logements. Ceci ne peut se réaliser que sur des terrains disponibles dans la zone urbanisée car il faut respecter les espaces naturels et agricoles. Ici, la hauteur des constructions est très modérée et devrait permettre une bonne intégration dans l'environnement immédiat.

Secteur Émile Zola

Pas d'observation.

Cœur de ville

Pas d'observation.

34-42 rue Aristide Briand

9-C4/ M. KHECHAÏ

Désaccord concernant la révision du PLU de Villenoy et la création d'un périmètre délimité des abords.

Je suis acquéreur d'une maison de maître situé au 40 rue Aristide Briand à Villenoy nous permettant de vivre en famille en toute tranquillité et loin de la grande ville. Ce bien immobilier fait partie d'un des secteurs OAP.

Cette révision du PLU et les projets annexés comme les constructions de logements sociaux nous font douter sur la sérénité de notre future acquisition, de son environnement, voire de sa conservation en matière de bâtisse par l'intervention d'un promoteur pouvant aller jusqu'à une expropriation de notre future propriété. De même nous ne voulons pas être « persécutés » par des promoteurs pour vendre notre bien ou bien dérangés par de futurs travaux et bâtiments entourant notre maison.

Réponse de la commune

La commune entend modifier le périmètre de cette OAP. Il est prévu d'exclure les logements au 40, 40 Bis, 40 Ter et 42 rue Aristide Briand ainsi que la coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité. La version finale sera présentée ultérieurement.

La convention d'intervention foncière signée entre la commune et l'EPFIF met le site en veille foncière. Cela signifie qu'une vente entre particuliers se fait sans intervention de la commune ni de l'EPFIF.



Ci-dessus le nouveau périmètre

Appréciation du commissaire enquêteur

Cet ajustement du périmètre de l'OAP est une bonne chose.

10-P9/ Mme DUPONT, conjointe de M. KECHAÏ

Le Conseil municipal pour la modification du PLU a eu lieu en février 2025. Ma future maison au 40 rue Aristide Briand était en vente depuis mai 2025. Pourquoi la Mairie n'a-t-elle pas émis un droit de préemption ?

Appréciation du commissaire enquêteur

Voir réponse n° 9 ci-avant. La commune n'intervient effectivement pas dans cette vente entre particuliers.

29-41 rue Aristide Briand

11-C9/ M. DESCARPENTRY et Mme DASILVA-ROCHA

Propriétaires d'une maison située au 51 rue Aristide Briand



Projet de « Résidence intergénérationnelle » prévu en zone bleu foncé :

- Des plans architecturaux ont-ils déjà été établis pour ce projet ? Dans l'affirmative, les riverains seront-ils consultés préalablement à leur validation définitive ?
- À quelle distance minimale de la limite séparative de notre propriété cette résidence sera-t-elle implantée ?
- Le projet prévoit-il des ouvertures (fenêtres, balcons) orientées vers notre propriété, susceptibles de créer des vis-à-vis ?
- L'emplacement des locaux techniques (zones de collecte des déchets, espaces de maintenance) est-il prévu à proximité immédiate de notre propriété ?
- Est-il envisagé l'édification d'un mur mitoyen ou la construction d'une clôture attenante à notre mur existant afin de prévenir les intrusions et la dégradation de notre ouvrage actuel ?

Développement de logements individuels et/ou intermédiaires en zone jaune :

- Des plans d'aménagement ont-ils déjà été conçus pour cette opération ? Les propriétaires riverains seront-ils associés à la consultation préalable à leur approbation ?
- La commune dispose-t-elle déjà de la maîtrise foncière de ce terrain ?
- Est-il prévu l'édification d'un mur de clôture attenant à notre limite de propriété afin de prévenir les intrusions et la dégradation de notre ouvrage de délimitation existant ?

Aménagements de voirie (accès véhicules) et à la coulée verte :

- L'accès véhicules sera-t-il conçu sous forme de voirie bidirectionnelle ou s'agira-t-il d'un sens unique de circulation ?

L'emprise disponible est-elle suffisante pour permettre la réalisation simultanée de l'accès véhicules, de la coulée verte et du programme de logements individuels ?

Réponse de la commune

La résidence intergénérationnelle sera implantée à minimum 35 mètres (30 mètres pour le linéaire de jardin privatif de la maison et 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la nouvelle voie). Le projet est actuellement au stade de l'esquisse, la commune ne dispose donc pas assez de détails pour répondre aux questions posées.

Le projet de résidence intergénérationnelle ainsi que le reste du programme immobilier de cette OAP devront tenir compte de toutes les prescriptions, indications et réglementations contenues dans ce PLU.

En ce qui concerne la zone jaune, la commune n'a pas la maîtrise foncière des terrains. Elle a connaissance d'un souhait de mutation de ces terrains-là mais n'a pas ciblé d'opérateur. Il n'existe à l'heure actuelle aucun plan pour répondre précisément aux questions.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les questions concernant l'aménagement de ce secteur ne pourront donc trouver leurs réponses qu'ultérieurement. L'implantation de la résidence intergénérationnelle à 35 m, au minimum, me semble raisonnable.

Espace 1871

Pas d'observation.

VII.3.3 - Thème 3 - Le règlement

Règlement écrit

12-C7/ M. BONIFACI

Projet s'inscrivant sur une parcelle fléchée OAP (29-41 rue Aristide Briand).

Le futur règlement (article 2.6.1 du de la Zone UP (UP1)) prévoit de restituer 40% de surface de pleine terre sur cette zone. Cette règle limite la surface plancher potentiellement constructible et par conséquent la légitimité d'installer une résidence intergénérationnelle sur la parcelle.

Pour fonctionner, les gestionnaires exigent un nombre de m² minimum pour ce type de résidence.

Cette règle de coefficient de pleine a pour fonction principale de créer des surfaces perméables permettant aux eaux de pluie de pénétrer dans le sol et donc de soulager le réseau public dédié à la récupération des eaux pluviales mais demeure une contrainte importante pour une opération d'habitation collective intergénérationnelle. Néanmoins des études de sol approfondies devront être réalisées pour vérifier si la nature des sols permet l'infiltration.

Une adaptation de la règle « coefficient de pleine terre » serait à étudier.

Il est d'abord opportun de considérer la nature du sol prédominante dans la commune de Villenoy, à savoir un sol très argileux. Les sols argileux ont une capacité insuffisante à absorber l'eau de pluie, cela entraîne la stagnation prolongée de l'eau en surface. De plus, par la destination de ce type de projet et la proximité de la marne, le projet ne prévoit pas d'ouvrage enterré pour un parc de stationnement. Nous devons donc prévoir les stationnements de la résidence en surface ce qui vient également contraindre le % de pleine terre dans son ensemble.

Pour ne pas dégrader la surface constructible du projet et répondre à la problématique du sol, et ainsi contenir ces phénomènes de rétention d'eau sur le terrain, Il me semble pertinent de mettre en place des coefficients BIOTOPE visant à retenir les eaux sur des parties ouvragées tel que les toitures terrasses végétalisées, bassin tampon.

Pour nous permettre de réaliser un projet de résidence intergénérationnelle, il serait opportun de réduire la surface pleine terre, passant de 40% à 30%, et augmenter en contrepartie cette surface perméable par des surfaces éco-aménageables (15% selon coefficient BIOTOPE par surface CBS). Ce coefficient appelé CBS, décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement introduit le coefficient de

biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Cette disposition permet d'introduire des surfaces retenant les eaux et ainsi éviter au terrain de se saturer en eau lors des grosses pluies. La gestion des eaux pluviales sur la commune de Villenoy est améliorée par cette réécriture de l'article avec l'introduction des coefficients Biotope.

Ce principe d'appliquer des coefficients BIOTOPE est explicité dans la fiche de l'ADEME annexée.

Réponse de la commune

La commune a réétudié la règle des 40% de surface de pleine terre. Les coefficients de biotope seront introduits en zone UP1 selon les propositions de l'ADEME à savoir : toiture végétalisée 0,7 et surface de parking 100% infiltrante 0,5.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve cette décision qui devrait satisfaire le demandeur.

Règlement graphique

Pas d'observation.

VII.3.4 - Thème 4 - Les espaces bâtis

13-C8/ M. BEAUDIN pour M. et Mme GALAN

Je viens vers vous pour le compte de mes mandants M. et Mme GALAN Henri et Jacqueline propriétaires du bien sis à Villenoy au 14-16 Rue du Général de Gaulle.

La propriété, par la révision du PLU et le nouveau plan de zonage, est classée au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme en ensemble bâti remarquable ce qui interpelle ces derniers.

En effet il s'avère qu'il a été édifié un immeuble collectif en limite de propriété de celle-ci au 18 rue du Général de Gaulle créant un certain nombre de vis-à-vis immédiats sur la propriété et dévalorisant de par le fait le caractère de bâti remarquable de cette meulière comme il en existe tant d'autres en île de France.

On constate également que cette dernière est l'unique propriété de cette rue, classée à ce titre, aussi mes mandants vous sollicitent quant au réexamen de cette classification ne leur permettant plus de disposer librement de leur propriété dont la valeur a déjà subi une moins-value de par l'édification de l'immeuble collectif voisin et donc la contestent.

Réponse de la commune

Bien qu'un immeuble récent ait été construit sur la parcelle voisine de celle de M. et Mme GALAN, leur maison n'a pas subi de modifications et le bâti reste remarquable du fait de la réunion de deux maisons jumelles en un seul pavillon et de son aspect architectural en meulière. L'ensemble de la propriété demeure un espace de qualité, notamment avec un jardin généreux qu'il est important de préserver, le ru de Rutel passant en fond de cette parcelle. Dans la rue du Général de Gaulle aucune autre maison n'a ce caractère particulier.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces éléments ayant permis le classement de cette maison en bâti remarquable me semblent justifiés.

VII.3.5 - Thème 5 - L'Environnement et la biodiversité

Pollution

14-P1/ M. BESCHE

Lorsque le débit d'eau du ru de Rutel à Villenoy est supérieur à 1 m ou en crue, un contrôle de la qualité de l'eau n'est plus réalisé ! A ces moments précis il nous est important de connaître le débit réel du ru, la buse véhiculant l'eau dans Villenoy ne mesurant qu'un mètre de diamètre.

Les rapports de 2025 font apparaître des taux élevés de produits phytosanitaires qui dépassent la limite réglementaire stricte.

Deux possibilités s'offrent à nous : diriger l'eau du ru vers la station d'épuration de Meaux-Villenoy afin d'y subir un traitement antibactérien et cancérologique ou construire une station d'épuration à Villenoy. La taxe GEMAPI pourrait alors assurer une partie du financement de l'opération.

Réponse de la commune

La gestion du ru de Rutel relève de la compétence du Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse.

Espace paysager à protéger

15-C2/ Me THIERRY-LEUROY Pour Mme DUJARDIN

Terrain cadastré section AE n° 250 et 251 rue Sadi Carnot à Villenoy.

Opposition à la révision du PLU, telle qu'annoncée modifiant un terrain constructible en zone dite espace paysager à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Pour qu'un terrain précédemment constructible soit reclassé en « espace paysager protégé » sur le fondement de l'article L151-23, plusieurs conditions doivent être réunies :

- Motif d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques par exemple). Le simple fait que le terrain soit un espace vert de proximité sans intérêt écologique particulier ne suffit pas. La jurisprudence est claire sur ce point (« cette disposition ne permet pas de protéger des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier »).

- Délimitation graphique et réglementaire : Le terrain concerné doit être identifié et localisé dans les documents graphiques du PLU, et les règles ou prescriptions correspondantes doivent être définies dans la partie écrite.

Une fois classé, le terrain devient inconstructible, même s'il est déjà desservi par des équipements.

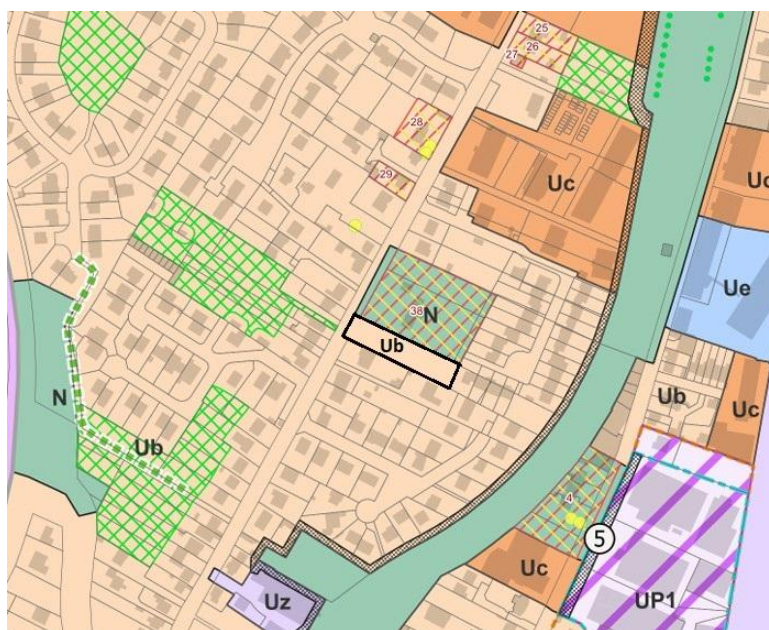
La dimension écologique dans le reclassement est incontournable (pour preuve, une décision récente du 6 décembre 2023 de la CAA de Lyon).

Il conviendra donc que la Mairie ait des éléments de réponse de sur le motif d'ordre écologique réel.

Enfin si le PLU était modifié, la propriétaire subirait un préjudice direct et réel puisque la valeur vénale du terrain diminuerait énormément et que les projets constructifs prévus sur ce terrain ne pourraient pas être réalisés, ce qui est une atteinte directe au droit constitutionnel de la propriété.

Réponse de la commune

Le plan de zonage et le périmètre de l'ensemble bâti, urbain et paysager remarquable seront ajustés comme sur le plan ci-dessous :



Le restant de l'unité foncière était déjà en zone N et ensemble bâti dans l'ancien PLU, il est conservé tel quel.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve cette modification qui devrait satisfaire le demandeur.

15-C3/ Me THIERRY-LEUROY Pour Mme JANVIER et M. BROCCQ

Terrain cadastré section A n°5 et 8 rue Mendès-France à Villenoy.

Opposition à la révision du PLU, telle qu'annoncée modifiant un terrain constructible en zone dite espace paysager à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Pour qu'un terrain précédemment constructible soit reclassé en « espace paysager protégé » sur le fondement de l'article L151-23, plusieurs conditions doivent être réunies :

- Motif d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques par exemple). Le simple fait que le terrain soit un espace vert de proximité sans intérêt écologique particulier ne suffit pas. La jurisprudence est claire sur ce point (« cette disposition ne permet pas de protéger des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier »).
- Délimitation graphique et réglementaire : Le terrain concerné doit être identifié et localisé dans les documents graphiques du PLU, et les règles ou prescriptions correspondantes doivent être définies dans la partie écrite.

Une fois classé, le terrain devient inconstructible, même s'il est déjà desservi par des équipements.

La dimension écologique dans le reclassement est incontournable (pour preuve, une décision récente du 6 décembre 2023 de la CAA de Lyon).

Il conviendra donc que la Mairie ait des éléments de réponse de sur le motif d'ordre écologique réel.

Enfin si le PLU était modifié, la propriétaire subirait un préjudice direct et réel puisque la valeur vénale du terrain diminuerait énormément et que les projets constructifs prévus sur ce terrain ne pourraient pas être réalisés, ce qui est une atteinte directe au droit constitutionnel de la propriété.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse concernant l'Espace paysager à protéger se trouve ci-après n° 16.

16-P5/ M. Mme CARIMANTRAN

Le projet de PLU, dans la zone pavillonnaire UB, envisage, d'une part le passage de 40% à 50% en pleine terre et, d'autre part, pour ma parcelle concernée, la transformation de celle-ci de terrain constructible en espace paysager à protéger.

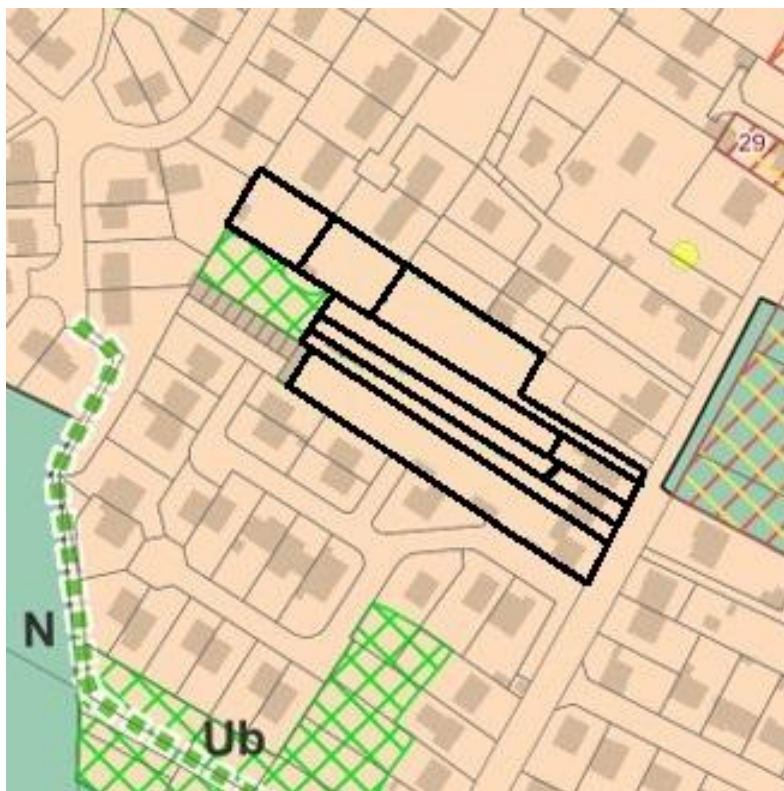
Nous nous opposons à ce projet car :

- aucune visite ni enquête n'ont été réalisées par un organisme agréé sur notre terrain pour un éventuel classement en EPP,
- il n'y a aucune espèce végétale ou animale rare ou protégée sur cette zone,
- il n'y a aucune remontée d'eau ou inondation connue,
- Le terrain n'est pas non plus en zone à risque,
- Ce terrain est viabilisé, accès voirie indépendant, eau, électricité, évacuation eaux usées,
- Ce terrain comporte déjà des constructions habitables.
- Ce terrain est un placement pour nous assurer une garantie de fin de vie acceptable et le cas échéant transmettre un capital à nos enfants.

Nous vous demandons de conserver notre terrain en terrain constructible et de faire le nécessaire pour qu'une modification soit apportée en ce sens dans le projet de modification du PLU actuel. A 93 et 92 ans, nous sommes choqués par un tel procédé.

Réponse de la commune

Les cœurs d'îlot verts dans les quartiers pavillonnaires sont des espaces de nature insérés dans la trame urbaine, utiles à la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales, au confort thermique et à la qualité paysagère, et ils sont exposés à des projets d'extension, de densification ou d'artificialisation. La mise en place d'un Espace Paysager à Protéger vise à préserver le cœur d'îlot vert existant. Cependant, la commune entend les inquiétudes des personnes concernées et a décidé de réduire l'EPP à la parcelle AE 102. Ce choix est justifié par le boisement du terrain.



Nouveau périmètre ci-contre

Appréciation du commissaire enquêteur

J'approuve totalement cette décision car, s'ils pourraient permettre de conforter la nature en ville et de protéger les espaces naturels, s'ils jouent un rôle dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur, leur conservation en espaces perméables n'apparaît pas nécessaire, le règlement imposant dans ce secteur 50% de pleine terre. Il faut noter également que leur intérêt écologique n'est pas démontré. Enfin, la perte de valeur importante touchant les terrains impactés, peut générer des difficultés notables aux propriétaires.

Le maintien de la parcelle boisée (A 102) me semble justifié.

17-P6/ Collectif Sadi Carnot / Mendès-France

P11/ M. et Mme SEVRAIN

Le projet de PLU propose une trame d'EPP sur un secteur compris entre la rue Sadi Carnot, Bel Air et la rue Mendès-France au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les propriétaires concernés contestent ce classement.

Ce secteur s'appuie :

- au nord-ouest sur le lotissement des Patios notamment des murs de soutiens des terres de déblais liés à la réalisation des maisons ;
- au sud, sur le lotissement Bel Air et notamment des garages ;
- à l'est sur la rue Sadi Carnot qui est très passante et peut difficilement être considérée comme une continuité écologique ;
- au nord, sur des terrains où sont édifiées des pavillons avec des jardins qui curieusement ne sont pas couverts d'une trame EPP

Dans le dossier de PLU, les motifs d'ordre écologique ne semblent aucunement démontrés et il n'est pas identifié de continuités écologiques sur ce secteur ; en particulier dans le PADD,

dans le document Diagnostic et État initial de l'environnement et évaluation environnementale.

PADD

L'axe 1 « Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain », notre secteur relève de « Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation diffuse afin de conserver leurs caractéristiques »

Cela se trouve bien traduit dans le règlement de la zone UB.

Diagnostic et État initial de l'environnement

Documents supra-communaux

Ni le SDRIF-E, ni le SRCE n'identifient le secteur comme étant particulièrement à valoriser ou préserver.

P 23, pour le patrimoine paysager il n'est relevé que pour le canal de l'Ourcq, en notant qu'il est inscrit au SRCE comme continuité écologique.

P25, la carte du MOS identifie le secteur en espace ouvert artificialisé.

P26 et suivantes, concernant les formes urbaines le secteur est identifié comme un quartier pavillonnaire.

P30 et suivantes concernant le diagnostic foncier, le secteur est identifié comme ayant un **potentiel de densification faible à moyen** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.

P53 Synthèse et enjeux

Un potentiel foncier moyen avec quelques parcelles à fort potentiel au sein des quartiers.

Est-ce que le secteur projeté EPP ne ferait pas partie des quelques parcelles à fort potentiel au sein des quartiers ?

P 92 et suivantes, Espaces naturels et protégés

Le secteur n'est pas identifié dans les principales structures végétales faisant partie de la trame verte.

Idem non repéré sur la carte des espaces boisés, naturels et agricoles.

Évaluation environnementale

P11 tableau de synthèse des enjeux

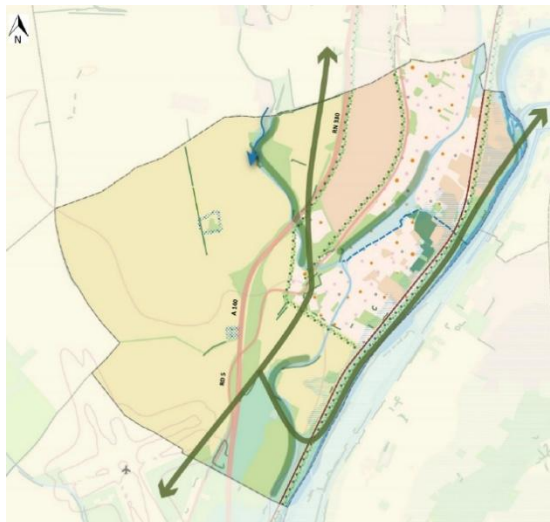
Le secteur n'est pas identifié dans ce tableau, ni dans la thématique qui suit P12 sur le paysage.

P25 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. »

Nous constatons encore que notre Secteur classé EPP n'est pas identifié sur la carte de l'OAP ci-après :



Or, p 82 il est bien indiqué « 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 »

P40 il est écrit qu'il faut « Préserver les espaces de végétations au sein du tissu urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols ». Or cela est bien prévu par le règlement de la zone UB avec 50% de pleine terre et la limitation des emprises des bâtiments à 150m² même sur les grandes parcelles.

Il est aussi précisé qu'au sein du tissu urbain les EPP permettent de lutter contre le risque d'inondation. Le secteur concerné n'est ni concerné par risque d'inondation de cours d'eau ni par la remontée de nappes.

P86 impacts positifs du règlement

« 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.

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 :

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. »

Faut-il considérer que notre secteur rentre dans la catégorie des nouveaux éléments remarquables ? A aucun moment dans le dossier, il n'est précisé quels sont ces nouveaux éléments remarquables ni explicités les critères qui les définissent.

Justification du zonage

P 45 « 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. »

Notre secteur ne peut être considéré comme un cœur d'îlots quand on classe l'ensemble des propriétés à l'exclusion des habitations existantes sans avoir démontré l'intérêt écologique et établi un état initial de la faune et la flore.

En conclusion, nous constatons que

- L'intérêt écologique n'est nullement démontré, la configuration et l'environnement ne permet pas de considérer ce secteur comme s'insérant dans une continuité écologique, aucun recensement n'a été effectué de la faune et de la flore permettant d'établir un intérêt écologique certain.
- Le règlement écrit que nous ne remettons pas en cause en imposant 50% de pleine terre permet de préserver en grande partie le secteur et ne pourra pas permettre sa bétonisation avec des immeubles.
- La trame EPP n'apparaît pas dans l'OAP environnement, cette trame semble avoir été mise au dernier moment pour tenter de donner une coloration plus écologique au PLU.
- Il n'est jamais évoqué la proximité de la gare de Meaux qui peut être considéré un facteur à prendre en compte.
- Le classement en EPP rendant les terrains inconstructibles, il s'agit d'une perte de valeur importante, pouvant rendre invendable des terrains qui pourraient devenir des friches car certains propriétaires pourraient se voir dans l'impossibilité de les entretenir.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse concernant l'Espace paysager à protéger se trouve ci-avant n° 16.

18-P11/ M. et Mme SEVRAIN

Dans le dossier du projet de révision du PLU, il est bien fait état de cœurs d'îlots pour la rue Sadi Carnot. Mais quand la trame EPP longe notre habitation jusqu'au niveau du trottoir, ce n'est plus un cœur d'îlots et nous avons beaucoup de difficultés à comprendre l'étendue de la trame EPP sur notre propriété.

Nous ne comprenons d'autant moins ce classement, quand les réseaux et la rue avaient été refaits, la commune avait fait installer 2 compteurs d'eau potable, prévus les branchements d'assainissement et réaliser un « bateau » sans rien nous demander.

Si la trame d'EPP était maintenue cela représenterait une perte de valeur considérable de notre

propriété qui n'a pas de contrepartie. Nous resterions propriétaire d'un bien à entretenir, qui deviendrait invendable. Qui voudrait acheter un terrain inconstructible. Nous avons entretenu le terrain en jardin d'agrément et potager et nous n'avons jamais voulu spéculer et répondre aux sirènes de promoteurs qui voulaient nous acheter nos terrains pour des montants étonnants. Par contre, nous avons toujours imaginé que nous avions une forme de sécurité financière que nous pourrions éventuellement en vendre une partie pour faire face aux aléas de la vie.

Nous considérons que le passage de la presque totalité de notre propriété est humainement difficile à admettre et constitue une forme de spoliation. Nous avons d'autant plus de mal à l'accepter que dans le dossier, le classement en EPP de fait pas l'objet de justification.

La dimension de la trame EPP est d'autant plus difficilement compréhensible que le règlement de la zone U B encadre l'évolution du secteur et le maintien d'espaces naturels.

Absence de justification

Il est difficile de considérer que notre propriété est incluse dans une continuité écologique vu son environnement et les obstacles présents.

Le secteur n'est pas identifié dans les principales structures végétales faisant partie de la trame verte ni que ce soit sur le schéma du PADD, ou celui de l'OAP environnement et encore moins dans les documents supra communaux.

Dans le document « Diagnostic et État initial de l'environnement », dans la partie Synthèse et les enjeux (p53), il est noté

Un potentiel foncier moyen avec quelques parcelles à fort potentiel au sein des quartiers.

Est-ce que le secteur projeté en EPP ne ferait pas partie des quelques parcelles à fort potentiel au sein des quartiers ? surtout qu'il est situé à proximité de la gare de Meaux.

Dans le document « Évaluation environnementale »

P 23, le patrimoine paysager n'est relevé que pour le canal de l'Ourcq, en notant qu'il est inscrit au SRCE comme continuité écologique.

P25, la carte du MOS identifie le secteur en espace ouvert artificialisé

P26 et suivantes, concernant les formes urbaines le secteur est identifié comme un quartier pavillonnaire.

P30 et suivantes concernant le diagnostic foncier, le secteur est identifié comme ayant un **potentiel de densification faible à moyen** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.

P82 : « *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* ». Or notre secteur n'apparaît pas dans l'OAP.

P 92 et suivantes, Espaces naturels et protégés

Le secteur n'est pas identifié dans les principales structures végétales faisant partie de la trame verte.

Idem non repéré sur la carte des espaces boisés, naturels et agricoles.

Justification du zonage

3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

P 45 « *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.* »

Comme précisé ci-avant il ne s'agit pas de cœurs d'îlots ni d'espaces végétalisés autour de bâtiments remarquables.

Une incongruité

Il faut noter que la parcelle AE106 est exclue de la trame EPP. Vu sa forme et le projet de règlement de la zone UB, cette parcelle est de fait inconstructible dans le cas d'une vente.



Cette parcelle a une superficie de 393 m², il faut que 196 m² reste en pleine terre. La bande d'accès est d'environ 180 m² ne pourra pas être en pleine terre. Compte tenu du taux de 50% devant être en pleine terre, il resterait moins de 20 m² pour une construction.

Nous reprenons les conclusions émises dans la contribution collective :

- État initial : l'intérêt écologique n'est nullement démontré, la configuration et l'environnement ne permet pas de considérer ce secteur comme s'insérant dans une continuité écologique, aucun recensement n'a été effectué de la faune et de la flore permettant d'établir un intérêt écologique certain.
- Règlement écrit que nous ne remettons pas en cause en imposant 50% de pleine terre permet de préserver en grande partie le secteur et ne pourra pas permettre sa bétonisation avec des immeubles.
- Perte de valeur : le volet humain n'est pas évoqué mais il s'agit d'une perte de valeur des propriétés. D'ailleurs ces terrains seront invendables et pour certains propriétaires l'entretien risque de poser de grosses difficultés.

Pour toutes les raisons évoquées, nous contestons le classement en EPP.

Commentaires d'ordre général

Patrimoine bâti

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

Le règlement graphique identifie des éléments à protéger et en fin du règlement écrit sous l'appellation est établi une : « Liste des bâtiment remarquables » sous la forme d'un reportage photographique.

Il n'est donné nulle part les critères qui déterminent le classement, la logique n'apparaît pas évidente. Par exemple pour le n°14, 11 rue Bouchard, qu'est-ce qui détermine le classement car la photographie est peu explicite ? Rue Sadi Carnot la maison du 32 est classée alors que celle voisine du 30 qui a la même écriture architecturale ne l'est pas, la maison du 42, aurait pu être identifiée, elle a été isolée par l'extérieur en préservant les meulières apparentes.

Règlement écrit

P 21 Les clôtures et les portails

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Elles devront inclure des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés en plus des éléments cités ci-dessus : les murs en plaque de ciment.

Est-ce logique d'autoriser des murs en plaque de ciment hermétique alors que l'on préconise la libre circulation de la petite faune ?

Réponse de la commune

Les critères de classement du bâti remarquable ont été les suivants :

- L'aspect extérieur comme les meulières, les maisons de maître et l'architecture atypique
- Les raisons historiques, notamment les maisons Cordonnier et celles ayant un lien avec l'histoire locale

Le bâti ayant subi des modifications portant atteinte à l'harmonie d'ensemble n'a pas été classé comme tel. C'est le cas des numéros 30 et 42 rue Sadi Carnot.

Les photos où les biens sont peu visibles seront améliorées.

Une réflexion sur les clôtures en limites séparatives sera menée par la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse concernant le bâti remarquable est claire et satisfaisante.

J'estime qu'une réflexion sur les clôtures en limites séparatives devra être menée car, effectivement, il ne semble pas logique d'autoriser, pour les clôtures en limites séparatives, des matériaux hermétiques empêchant le passage de la petite faune.

La réponse concernant l'Espace paysager à protéger se trouve ci-avant n° 16.

La parcelle de 393 m² ne semble effectivement pas constructible... à moins que, réunie à d'autres parcelles, ceci devienne possible (?).

19-P7/ Mme ESTEVES M. ROSIAK

Nous venons vous confirmer notre opposition au classement de nos propriétés en Espace paysager à protéger (EPP).

Nos jardins du 50 et 52 rue Sadi Carnot ne présentent aucune caractéristique particulière qui puisse expliquer le classement en EPP.

Notre incompréhension est d'autant plus grande qu'avant de finaliser l'achat de la propriété du 50 rue Sadi Carnot en 2023 nous avons contacté à plusieurs reprises le service urbanisme et il nous a été assuré que le terrain était bien constructible. Alors que le PLU était déjà en cours de révision, nous n'avons pas été alertés de la possibilité de voir une quelconque restriction. Nous estimons avoir été mal informé.

Nous vous demandons de faire en sorte que la trame d'EPP soit supprimée. Nous la ressentons comme injustifiée, d'autant plus que le règlement proposé pour la zone UB est beaucoup plus restrictif que celui en vigueur. Ce règlement est plus protecteur du milieu naturel en imposant un fort pourcentage de pleine terre et en limitant la superficie des bâtiments.

Nous estimons aussi que nous serions victimes d'une forme de spoliation en raison de la perte de valeur de nos biens.

Nous tenons également à vous faire remarquer que les bâtiments de jardin de nos propriétés ne sont pas identifiés sur le règlement graphique alors qu'ils sont bien visibles sur les photographies aériennes. Ces bâtiments en dur sont bien antérieurs à l'acquisition de nos propriétés.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse concernant l'Espace paysager à protéger se trouve ci-avant n° 16.

20-P12/ M. et Mme CORBISIER

Nous sommes propriétaires de 2 parcelles, la n°7 avec une maison et la n°6 avec un cabanon de jardin avec accord de la mairie et du cadastre. Sur cette dernière vous voulez la passer en espace paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dévalorisant de ce fait cette parcelle

Aucune visite a été faite pour constater un motif écologique réel.

Il y a un préjudice financier de la valeur du terrain.

Il y a des projets immobiliers en cours sur Villenoy non loin de notre maison (rue Sadi Carnot face à la résidence Victor Hugo, maison des années 50 avec terrain bien arboré) (carrefour rue Sadi Carnot et rue de la maillette, 2 maisons meulière avec terrain allant jusqu'à la D5) ainsi que le terrain de EGB carrosserie sur la D5. Tous ces terrains n'ont été rachetés par le même promoteur pour en faire des logements. N'aurait-il pas fallu les racheter par la mairie et en faire de beaux espaces paysagers ?

C'est pour ces raisons que je m'oppose à ce projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse concernant l'Espace paysager à protéger se trouve ci-avant n° 16.

VII.3.6 - Thème 6 - Autres problématiques

Emplacements réservés

21-C10/ M. NEKER

Je demande la suppression de l'emplacement réservé n°4 au plan d'urbanisme, celui-ci n'ayant plus d'objet depuis la suppression du droit de préemption de la société Pierres et Lumières. Le maintien de cet emplacement réservé n'a donc plus de justification d'intérêt public.

Réponse de la commune

En raison de l'avant-projet présenté par Pierres et Lumières, la commune valide la suppression de l'emplacement réservé n°4.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette décision que j'approuve.

Divers

22-C10/ M. NEKER

Je sollicite la révision du Plan de Prévention des Inondations (PPI) approuvé en 2007 pour la commune de Villenoy. En effet, depuis la construction et la mise en service du nouveau barrage, la configuration hydraulique de la zone concernée a profondément évolué. Les études récentes et les observations locales montrent que le risque d'inondation initialement identifié dans le périmètre du PPI ne correspond plus à la réalité actuelle.

Dans ce contexte, je souhaite que soit réexaminée la situation de ma propriété au 3 rue de Venise à Villenoy (parcelles 56 et 57), afin d'adapter le zonage du PPI en fonction des nouveaux éléments techniques disponibles.

Réponse de la commune

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est piloté par les services de l'État. Cette observation n'appelle pas de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est parfaitement exacte.

23-P2/ M. BOULARD

8 Place Foch. Signalement sur son terrain de 2 arbres classés remarquables qui sont malade donc à risques pour les habitations voisines et le Domaine public.

Réponse de la commune

Les arbres remarquables présentent un caractère exceptionnel dans leur apparence. Ils ont été repérés depuis le domaine public. Néanmoins la commune peut revoir sa position après avoir été autorisée à inspecter les sujets.

Appréciation du commissaire enquêteur

Si les arbres sont malades, ils peuvent présenter des risques pour le voisinage. Ce problème ne relève pas de la présente enquête publique.

VII.3.7 - Thème 7 - Le Périmètre délimité des abords

Aucune observation.

Fait à Nandy, le 10 novembre 2025

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'H' followed by 'LADRUZE'.

Henri LADRUZE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
COMMUNE DE VILLENNOY**

Du 15 septembre au 18 octobre 2025

B - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS - PLU



Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique

La commune de Villenoy (Seine-et-Marne), peuplée de 5 019 habitants (source INSEE - 2021), occupe un territoire de 7,4 km² avec une densité de population de 681 h/km². Elle est située dans le département de Seine-et-Marne, à 47 km de Melun, 38 km de Paris et 3 km de Meaux.

Deux cours d'eau la traversent, le ru de Rutel et le canal de l'Ourcq ; la Marne se situe en limite de territoire.

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires naturels, agricoles et forestiers : 64% de l'espace total et 58% pour les seuls espaces agricoles.

La commune appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (26 communes et plus de 108 000 habitants). Elle n'est pas règlementée par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et dispose de la maîtrise de son urbanisme.

Elle est pourvue d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 12 janvier 2012.

Les présentes enquêtes publiques conjointes ont pour objets :

- la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
- le Périmètre délimité des abords (PDA) de l'abri antiaérien conique classé au titre des monuments historiques.

La révision du plan local d'urbanisme a été prescrite le 27 mars 2019 par le conseil municipal.

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n° 70/225 du 2 juillet 2025 après ma désignation en tant que commissaire enquêteur par décision n° E25000025/77 du 17 mars 2025 du tribunal administratif de Melun.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 septembre au 18 octobre 2025 soit durant trente-quatre jours consécutifs.

Les quatre permanences prévues ont été effectuées dans les locaux de la mairie de Villenoy, siège de l'enquête.

II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

II.1 - Déroulement de l'enquête

J'ai constaté les éléments suivants :

- * L'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux diffusés en Seine-et-Marne a été effectuée, à deux reprises, dans les délais légaux.
- * L'affichage administratif obligatoire sur les panneaux d'informations de la commune a été effectué dans les délais légaux.
- * Le dossier d'enquête dématérialisé et téléchargeable a été mis à la disposition du public, sur le site Internet de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.
- * Un dossier d'enquête papier complet a été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.
- * Un registre d'enquête papier à feuilles non mobiles, paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

- * Un équipement informatique permettant au public de consulter le dossier a été mis à la disposition du public.
- * Une adresse courriel dédiée a été mise à la disposition du public pour recueillir les observations pendant toute la durée de l'enquête. Celles-ci ont été mises à la disposition du public sur le site internet de la mairie au fur et à mesure de leur réception.
- * Les quatre permanences prévues ont été effectuées.
- * La mairie a apporté le support logistique nécessaire permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions.
- * Aucun incident notable n'est à signaler durant cette enquête publique.

↳ ***Les prescriptions de l'arrêté municipal organisant l'enquête ont été respectées.***

II.2 - Information du public et dossier d'enquête

- * En amont de l'enquête, le public a été informé du projet de révision du PLU par :
 - la mise en place d'un registre de concertation, au service urbanisme,
 - la tenue de deux forums pour la présentation des principaux enjeux de la révision du PLU et d'éléments-clefs de diagnostic puis sur le PADD,
 - la diffusion d'un questionnaire de diagnostic, sur support papier, lors des forums et en mairie,
 - la mise en ligne des documents du PLU, d'un formulaire de contact et d'une adresse courriel dédiée sur le site Internet de la commune,
 - la tenue de onze ateliers pour l'écriture des OAP et du dispositif réglementaire associant des élus et des habitants,
 - la tenue d'une réunion publique pour présenter les grands objectifs inscrits dans le PADD et leur traduction réglementaire puis l'organisation de temps d'échanges.

↳ ***Le public a été bien informé et associé lors de l'élaboration du projet de révision du PLU. Il a eu la possibilité de faire parvenir ses remarques et propositions.***

- * Le dossier comportait un résumé non-technique. Il comportait tous les éléments obligatoires permettant une bonne information.

↳ ***Le dossier a permis une information correcte du public.***

II.3 - Le projet de PLU

- * Le PLU a pour objectifs de :
 - modifier le périmètre de la zone 1AU pour faciliter le développement des projets économiques dans le parc d'activités du Pays de Meaux,
 - rectifier le périmètre de la zone Uz concernant le site actuel de la sucrerie TEREOS pour lui permettre de respecter les limites de propriété,
 - mettre en place des secteurs à constructibilité limitée ou de nouvelles Orientations d'aménagement et de programmation sur les grands terrains de la rue Sadi Carnot et en centre-ville pour réaliser des aménagements, des espaces publics tels que du stationnement, des trottoirs conformes aux normes PMR, des aires de jeux pour enfants...,

- redonner du poids au centre-ville,
- augmenter le périmètre de la zone Ua en centre- ville pour permettre, sur une durée échelonnée, la réalisation de projets de logements sur les sites d'équipements publics à reconvertir,
- valoriser le site de la maison des cérémonies,
- élargir les voies,
- introduire des équipements ludiques dans les zones fortement concentrées en habitat,
- préparer la mutation de locaux d'entreprises vers de l'habitat,
- concevoir un habitat diversifié par une architecture innovante et la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

☞ ***Les objectifs du PLU sont respectés dans son projet de révision.***

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

Le PADD s'articule autour de 2 axes :

* 1/ « Villenoy, une ambition environnementale et paysagère à conforter, en valorisant l'existant et en encadrant le développement urbain. »

Cet axe se décline ainsi :

- maîtriser l'évolution urbaine et les caractéristiques des quartiers,
- préserver, voire développer les trames verte, bleue, noire et brune,
- lutter contre le réchauffement climatique en multipliant les modes d'intervention,
- valoriser le patrimoine bâti et naturel existant, caractéristique de l'identité villenoienne,
- développer les espaces de loisirs et de détente pour le bien-être des habitants de tous âges.

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

Cet axe se décline ainsi :

- répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de réseaux techniques liés,
- maintenir et développer l'offre en équipements, commerces et services,
- faire de Villenoy une ville accessible, chaleureuse et accueillante,
- permettre de développer les activités économiques existantes tout en favorisant le circuit court.

☞ ***Les axes définis sont pertinents.***

☞ ***Concernant l'ambition environnementale et paysagère ainsi que la préservation du cadre de vie, j'estime que ces axes sont importants, déjà en voie de réalisation et devraient participer à amplifier l'attractivité de la ville.***

➤ Logements et densité

* L'objectif de consommation des espaces naturels et agricoles est fixé à zéro hectare.

* La commune a pour objectifs de réussir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes et d'atteindre 25% de logements locatifs sociaux.

* L'objectif de densification de 15% des espaces d'habitat par rapport à 2013, soit environ 275 logements (27,7 logements/ha), a été atteint. La densité était de 30,8 logements/ha en 2021 après la construction de nouveaux logements.

Le SDRIF 2013 permet une extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé de

référence mais la ville étant située à moins de 2 km de la gare de Meaux, elle est un secteur de développement à proximité des gares avec une possibilité d'extension supplémentaire de 5% en continuité de l'espace urbanisé de la gare.

✚ ***Il est important d'atteindre les 25% de logements sociaux. Ceci ne devrait pas présenter de difficultés, le pourcentage déjà atteint étant très proche.***

➤ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

* Une OAP thématique « Environnement » vise à protéger, sur tout le territoire communal, les espaces naturels existants (trames verte et bleue) mais également à développer la nature en ville.

* Six OAP sectorielles ont pour orientations générales la limitation des nuisances sonores, olfactives, la diminution de l'exposition aux pollutions, la gestion des eaux pluviales, la lutte contre le développement des larves de moustiques et la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

* L'OAP « 29-41 rue Aristide Briand » vise à anticiper la mutation d'un secteur d'activités économiques vers de l'habitat en mettant l'accent sur la désimperméabilisation des sols.

* L'OAP « 34-42 rue Aristide Briand » a pour objectifs de permettre la mutation des anciens entrepôts de l'Union commerciale vers une offre de 45 logements environ et de préserver fortement la maison du 34 rue Aristide Briand ainsi que son parc.

* L'OAP « rue de l'Arquebuse » prévoit le développement d'une offre maîtrisée de logements d'une hauteur de R + 1 + C maximum dans un secteur situé au débouché d'axes de ruissellement.

* L'OAP « Cœur de Ville » envisage la préservation de bâtiments remarquables mais aussi l'implantation de nouvelles constructions pour revaloriser un centre ancien. Le commerce y est préservé et conforté.

* L'OAP « Émile Zola » est constituée essentiellement d'équipements publics. Elle devra permettre l'extension de l'école élémentaire.

* L'OAP « Espace 1871 » regroupe des équipements publics dont on permet l'extension mais surtout consacre une large part à la création et mise en valeur d'espaces naturels.

* Il est à noter que les OAP ne précisent pas la programmation des logements et leur diversification.

✚ ***Les OAP devraient permettre d'organiser l'utilisation des espaces disponibles de la commune dans les meilleures conditions possibles pour le développement du territoire.***

✚ ***Je recommande de préciser la programmation des logements et leur diversification dans les OAP.***

➤ Le règlement du PLU

* Les zones urbaines (U) comportent une réglementation équilibrée en rapport avec les objectifs déterminés pour chacune d'elles, permettant de préserver le cadre de vie et, pour les nouveaux quartiers, d'assurer la poursuite de leur développement.

* Les zones agricoles (A), importantes sur la commune, sont préservées.

* Les zones naturelles (N) permettent de protéger la qualité des sites et les milieux naturels.

Un sous-secteur NI permet l'implantation d'activités de loisirs.

Le règlement affirme sa dimension « Environnement » avec, notamment, des pourcentages importants du sol traité en espaces verts ou en pleine terre. Les hauteurs autorisées sont généralement modérées.

✍ ***Le règlement est correctement équilibré et limite la hauteur des constructions à venir, ce que j'approuve. Sa dimension « Environnement » est importante, ce qui est très positif.***

➤ Des Espaces paysagers à protéger (EPP), au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont déterminés dans certains secteurs de la commune.

* Le dossier d'enquête indique qu'ils confortent la nature en ville, protègent les espaces naturels, jouent un rôle dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur et permettent de conserver des espaces perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.

✍ ***Concernant particulièrement les espaces paysagers à protéger situés rues Sadi Carnot et Mendes-France, j'observe que :***

- bien sûr, ils pourraient permettre de conforter la nature en ville, de protéger les espaces naturels et de jouer un rôle dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur.

Toutefois,

- la conservation des espaces perméables pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, même si elle est réelle, ne me semble pas nécessaire, le règlement imposant dans ce secteur 50% de pleine terre,

- leur intérêt écologique n'est pas démontré, leur situation, incluse dans un espace bâti, ne s'insère pas, à l'évidence, dans une continuité écologique,

- les couloirs écologiques recensés dans le dossier d'enquête ne sont pas présents dans ce secteur,

- il ne semble pas qu'un recensement de la faune et de la flore ait été effectué et leur qualité végétale ou arboricole n'est ni évidente, ni démontrée,

- l'OAP « Environnement », ne fait pas mention de ces EPP,

- la perte de valeur importante touchant les terrains impactés, peut générer des difficultés notables aux propriétaires,

- ces terrains représentent un potentiel de densification à ne pas négliger, particulièrement compte tenu de la proximité de la gare de Meaux,

- le SDRIF-E et le SRCE n'identifient pas ce secteur comme étant particulièrement à valoriser ou à préserver.

✍ ***Je n'approuve donc pas la mise en place d'Espaces paysagers à protéger, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, dans le secteur des rues Sadi Carnot et Mendès-France.***

✍ ***Cependant, dans ses réponses aux observations du public, la commune a choisi de réduire le périmètre de cet Espace paysager à protéger en ne conservant que la parcelle boisée AE 102, ce que j'approuve.***

➤ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique figurent dans le dossier.

II.4 - Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La mission régionale d'autorité environnementale a formulé diverses observations sur le projet de révision du PLU, notamment :

- présenter des solutions de substitution raisonnables à celles qui ont été retenues notamment sur les secteurs d'OAP, et leurs analyses comparatives multicritères,
- revoir l'ensemble du rapport de présentation rendant compte de l'évaluation environnementale,
- évaluer de manière plus étayée les incidences potentielles des évolutions prévues par le projet de révision du PLU et définir des mesures adaptées d'évitement, de réduction et en dernier recours, de compensation,
- réaliser une comparaison entre les dispositions applicables en zone « UC » du projet de PLU avec les secteurs du PLU actuel qui sont destinés à changer vers ce zonage,
- présenter et justifier les dispositions applicables aux zones « UP » spécifiques aux OAP,
- caractériser plus finement l'état initial concernant la pollution des sols au niveau des secteurs de projet,
- détailler l'ensemble des dispositions prévues dans le projet de PLU ou par d'autres réglementations visant à prévenir les risques d'inondation par remontées de nappe, ruissellement des eaux pluviales et débordement de cours d'eau, et démontrer qu'elles sont de nature à garantir la protection des personnes et des biens, ainsi que les conditions de résilience des quartiers,
- mieux justifier le contenu de l'OAP « Environnement », notamment par une description des espèces repérées et expliquer les fonctionnalités que cette OAP veut maintenir voire renforcer,
- réaliser un inventaire des zones humides dans les secteurs de projet dans lesquels la probabilité de présence de zones humides est importante,
- compléter le rapport environnemental par une analyse des mobilités afin de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le territoire communal,
- caractériser les itinéraires de déplacements vélo et piéton à l'échelle de la commune et détailler l'ensemble de la chaîne de déplacement nécessaire au développement des modes actifs, depuis les secteurs d'OAP jusqu'aux principales destinations quotidiennes.

* La commune a établi et joint au dossier d'enquête un document en réponse aux recommandations de la MRAe. Divers documents seront complétés.

✎ ***La commune a produit un document satisfaisant répondant aux recommandations de la MRAe. Divers compléments seront apportés aux pièces du dossier.***

II.5 - Avis des services consultés

Les différents services ont été consultés et ont disposé de 3 mois avant le début de l'enquête publique pour formuler leurs avis et observations.

La Direction départementale des territoires a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées, notamment :

- la correction de certains éléments dans le rapport de présentation,
- l'ajout d'une carte définissant la surface urbanisée de référence,
- la correction du bilan de la consommation d'espaces,
- l'application d'un zonage N sur l'ensemble des espaces boisés,
- la définition plus claire de la programmation de logements et l'augmentation du nombre de logements sociaux sur la temporalité 2025 à 2030.

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable avec des réserves, notamment :

- revoir la zone NI, consommatrice de terres agricoles en réduisant sa surface et l'emprise des constructions,
- desserrer le règlement de la zone A pour permettre les habitations nécessaires à l'activité agricole et augmenter la hauteur autorisée des bâtiments agricoles à 15 m,
- retirer, au niveau de l'emplacement réservé n°2, la partie au sud de la voie ferrée,
- définir un projet ou retirer l'emplacement réservé n°3,
- ajouter le corridor écologique manquant au niveau du site de TERZEO,
- revoir la distribution des zones A et N en fonction de la réalité du terrain,
- réaliser un schéma des circulations agricoles.

La Chambre d'agriculture de la région Île-de-France a émis un avis favorable avec réserves, notamment :

- l'absence d'un schéma des circulations des engins agricoles,
- le classement en zone N de parcelles déclarées agricoles et cultivées,
- la hauteur des constructions agricoles qui devrait pouvoir atteindre 15 m,
- la possibilité de changement de destination pour les bâtiments devenus obsolètes pour l'activité agricole.

Le Département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques mentionnées, notamment :

- indiquer, dans la cartographie de l'axe 2, les cheminements doux envisagés,
- l'absence d'analyse des données de trafic sur le territoire,
- l'absence d'étude sur le covoiturage,
- l'étude sur le réaménagement des cheminements piétonniers au niveau du carrefour de la RD 5a2 avec la rue Parmentier,
- la nécessité d'annexer les plans de zonage des eaux usées et des eaux pluviales aux documents du PLU,
- la prise en compte, notamment dans le cadre des OAP sectorielles 4 à 6, du diagnostic de vulnérabilité réalisé par la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux,
- la présence de la carte du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) dans le dossier.

L'Agence régionale de santé (ARS) a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserve de la prise en compte d'observations, notamment :

- la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs lors d'aménagement pour la création de logements,
- la réalisation d'une étude de sols pour les permis de construction ou de lotissement prévus

dans un secteur d'information sur les sols,

- la protection des populations sensibles les plus proches des lignes électriques,
- l'exposition de la population aux nuisances sonores routières et ferroviaires,
- la présence d'espèces végétales allergisantes,
- la présence de certaines espèces nuisibles pouvant provoquer des réactions allergiques.

L'Association « Boucles de la Marne / Aven du Grand-Voyeux » a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de divers éléments, notamment :

- le diagnostic spécifique permettant de s'assurer de l'absence d'impact sur les zones humides,
- la prise en compte de la trame noire située à proximité de la Marne,
- la mise en place d'un zonage spécifique de type Nzh et Azh pour les secteurs situés le long de la partie nord du ru de Rutel, afin de mieux prendre en compte leur caractère humide avéré et leur sensibilité écologique,
- le souhait d'encourager des projets de plantations de haies avec des espèces locales dans les zones agricoles.

Le Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux a émis un avis favorable sous condition d'intégrer ses observations, notamment :

- dans les orientations du PADD, rue de l'Arquebuse, préconiser d'éviter de nouveaux raccordements des eaux pluviales sur le ru de Rutel (busé ou non),
- la rue de l'Arquebuse est également sujette aux inondations par débordement,
- afin de favoriser les zones d'expansion des crues que nous avons sur les bassins en amont de Villenoy, rajouter un emplacement réservé pour construction ou ouvrage public avec droit de réserve sur les parcelles qui sont aux abords des bassins en amont de la RD,
- dans les risques naturels d'inondation, il est indiqué que la commune est seulement touchée par les débordements de la Marne alors qu'il y a bien des risques d'inondation par le ru de Rutel.

La Chambre de commerce et d'industrie a formulé un avis favorable assorti de réserves notamment :

- sanctuariser le foncier économique ancien existant et adapter les vocations économiques des deux pôles économiques,
- distinguer la vocation économique des 2 pôles économiques,
- dans la zone UZ, seule la sous-destination du logement dispose d'une réglementation différente entre les zones UZ et UZp1, UZp2 et UZp3 ; d'autres sous-destinations devraient faire l'objet d'une distinction pour tenir compte de l'armature économique et de la nécessité de recomposition urbaine,
- reconnaître l'armature commerciale du territoire structurée autour des 2 pôles commerciaux en autorisant le commerce de détail, l'artisanat et les activités de services,
- encadrer les possibilités offertes au commerce de détail voire son interdiction en ZAE,
- interdire l'artisanat et le commerce de détail dans le Parc d'activités du Pays de Meaux en modifiant le règlement de la zone Uzp,
- encadrer l'artisanat et le commerce de détail en zone UZ ; reconnaître le pôle commercial de l'Union Commerciale par la création d'un nouveau sous-zonage correspondant à ce secteur uniquement dans lequel le commerce de détail y serait autorisé sans conditions.

Réseau de transport d'électricité de France (RTE) a apporté diverses remarques et recommandations.

La Société nationale des chemins de fer français (SNCF) a envoyé une fiche d'informations concernant notamment l'immobilier de la société et les obligations liées à leurs parcelles.

La Direction générale de l'aviation civile a émis, par courriel, un avis favorable sur le projet de PLU.

La Mairie d'Isles-lès-Villenoy a émis un avis favorable sur le projet de PLU.

✍ ***La commune n'a pas produit de document répondant aux observations et remarques de l'État et des personnes publiques associées. J'estime important d'apporter les approfondissements ou compléments demandés pour répondre à leurs demandes, dans la mesure du possible.***

II.6 - Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le Schéma directeur de la région Île-de-France.

* En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PLU doit être compatible avec le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).

✍ ***Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF de 2013.***

* Le nouveau Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E), adopté par la Région le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'État le 10 juin 2025, s'applique pour la révision de ce PLU.

* Dans sa conclusion, le courrier de la DDT le rappelle : « *Si le PLU devait être approuvé après l'approbation du SDRIF-E en Conseil d'État, sa compatibilité devra être démontrée en fonction de ce dernier* ».

* Cette compatibilité n'est pas démontrée dans le dossier.

* Le SDRIF-E est évoqué dans le dossier d'enquête avec certaines de ses exigences mais la compatibilité du PLU avec ce document n'est pas démontrée.

✍ ***La compatibilité du projet de PLU avec le nouveau SDRIF-E n'est pas démontrée dans le dossier.***

✍ ***Malgré ma demande, la commune a souhaité développer les éléments démontrant la compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SDRIF-E après l'enquête publique, ce que je ne peux que regretter. Cette compatibilité devra donc être démontrée. Ceci fera l'objet d'une réserve.***

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France fixe des prescriptions pour le stationnement des véhicules et vélos selon le type de construction.

✚ ***Le PLU respecte les prescriptions du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France.***

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été approuvé par délibération du Conseil régional en 2013. Son objet principal est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

✚ ***Le PLU, dans ses objectifs et les mesures envisagées, respecte les prescriptions du Schéma régional de cohérence écologique.***

II.7 - Participation du public

* Lors des quatre permanences effectuées, quarante-trois personnes se sont présentées. Les entretiens concernaient, principalement, l'urbanisation prévue dans les différentes OAP, la construction d'une résidence intergénérationnelle, les oppositions au projet d'Espace paysager à protéger couvrant plusieurs propriétés, la zone d'extension de l'école, l'aménagement général de la commune, une demande de mise à jour du PPI et de suppression d'un emplacement réservé et le classement des maisons en bâti remarquable.

✚ ***Cette enquête publique a mobilisé un nombre assez important de personnes.***

II.8 - Observations et propositions du public

* Vingt-deux observations ont été déposées (douze sur le registre d'enquête papier et dix dans la boîte courriel). Elles concernaient principalement le dossier d'enquête, les OAP (particulièrement celles de la rue de l'Arquebuse et de la rue Aristide Briand), le règlement écrit, les Bâti remarquables, les Espaces paysagers à protéger, les trames verte et bleue et la pollution.

✚ ***La commune a répondu de manière satisfaisante aux observations du public.***

II.9 - Avis du commissaire enquêteur

Au terme de la présente enquête publique :

- * après avoir pris connaissance de la procédure,
- * après avoir pris connaissance du dossier,
- * après avoir visité le site concerné,
- * après avoir reçu le public lors des quatre permanences programmées et effectuées,
- * après avoir consulté la municipalité de Villenoy en lui remettant un procès-verbal de synthèse des observations du public et pris connaissance de ses réponses,
- * après avoir considéré toutes les observations du public, les avoir analysées et y avoir répondu,

En conclusion, compte tenu des éléments exposés ci-avant motivant mon avis,

Recommandations :

1/ Le dossier de PLU devrait préciser la programmation des logements et leur diversification dans les OAP.

2/ L'erreur, dans le règlement, concernant le nombre de places de stationnement (4 places de stationnement au lieu de 3 pour les logements de type T4) devra être corrigée.

J'émet un **AVIS FAVORABLE**
au projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Villenoy (département de Seine-et-Marne),
assorti de deux réserves.

Réserve 1 : En l'absence de Schéma de cohérence territoriale (SCoT), le nouveau Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E), adopté le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'État le 10 juin 2025, s'applique pour la révision du PLU.

La compatibilité avec le SDRIF-E n'est pas démontrée dans le dossier d'enquête.

La commune devra démontrer la compatibilité de son projet de PLU avec les dispositions du SDRIF-E.

Réserve 2 : Comme la commune s'y est engagée lors de ses réponses aux observations du public, l'Espace paysager à protéger, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, situé rues Sadi Carnot et Mendes-France devra être réduit à la parcelle boisée AE 102, selon le plan fourni dans le mémoire en réponse.

Fait à Nandy, le 10 novembre 2025

Le commissaire enquêteur



Henri LADRUZE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
AUTOUR DE L'ABRI ANTIAÉRIEN CONIQUE
COMMUNE DE VILLENNOY**

Du 15 septembre au 18 octobre 2025

C - CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS - PDA



Henri LADRUZE, commissaire enquêteur

I - Rappel de l'objet et des modalités de l'enquête publique

La commune de Villenoy (Seine-et-Marne), peuplée de 5 019 habitants (source INSEE - 2021), occupe un territoire de 7,4 km² avec une densité de population de 681 h/km². Elle est située dans le département de Seine-et-Marne, à 47 km de Melun, 38 km de Paris et 3 km de Meaux.

L'abri conique antiaérien (18 m de haut environ) a été construit par un ingénieur de la sucrerie de Villenoy, en 1939/1940, pour protéger le personnel des attaques aériennes. Ce type d'ouvrage est unique en France. Il a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 14 novembre 2023. A ce titre, il bénéficie d'une protection légale sur un secteur circulaire de 500 m l'entourant.

Il est proposé de remplacer ce secteur légal de protection en prescrivant un Périmètre délimité des abords (PDA) plus adapté à la réalité du terrain, après proposition de l'Architecte des Bâtiments de France territorialement compétent. Le PDA proposé suit le découpage parcellaire.

Les présentes enquêtes publiques conjointes ont pour objets :

- la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
- le Périmètre délimité des abords (PDA) de l'abri antiaérien conique classé au titre des monuments historiques.

Cette enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n° 70/225 du 2 juillet 2025 après ma désignation en tant que commissaire enquêteur par décision n° E25000025/77 du 17 mars 2025 du tribunal administratif de Melun.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 septembre au 18 octobre 2025 soit durant trente-quatre jours consécutifs.

Les quatre permanences prévues ont été effectuées dans les locaux de la mairie de Villenoy, siège de l'enquête.

II - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

II.1 - Déroulement de l'enquête

J'ai constaté les éléments suivants :

- * L'insertion de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux diffusés en Seine-et-Marne a été effectuée à deux reprises dans les délais légaux.
- * L'affichage administratif obligatoire sur les panneaux d'informations de la commune a été effectué dans les délais légaux.
- * Le dossier d'enquête dématérialisé et téléchargeable a été mis à la disposition du public, sur le site Internet de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.
- * Un dossier d'enquête papier complet a été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.
- * Un registre d'enquête papier à feuilles non mobiles, paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux, pendant toute la durée de l'enquête.

- * Un équipement informatique permettant au public de consulter le dossier a été mis à la disposition du public.
- * Une adresse courriel dédiée a été mise à la disposition du public pour recueillir les observations pendant toute la durée de l'enquête. Celles-ci ont été mises à la disposition du public sur le site internet de la mairie au fur et à mesure de leur réception.
- * Les quatre permanences prévues ont été effectuées.
- * La mairie a apporté le support logistique nécessaire permettant d'accueillir le public dans de bonnes conditions.
- * Aucun incident notable n'est à signaler durant cette enquête publique.

✍ ***Les prescriptions de l'arrêté municipal organisant l'enquête ont été respectées.***

II.2 - Information du public et dossier d'enquête

* En amont de l'enquête, le public a été informé du projet de création d'un Périmètre délimité des abords (PDA) par différentes concertations et réunions dans le cadre de la révision du PLU qui lui est associée.

✍ ***Le public a été bien informé.***

- * Le dossier comportait tous les éléments permettant une bonne information.

✍ ***Le dossier a permis une information correcte du public.***

II.3 - Le projet de PDA

* L'abri conique antiaérien, inscrit au titre des monuments historiques, bénéficie automatiquement d'une protection légale sur une zone de 500 m autour de lui.

* Le Périmètre délimité des abords (PDA) proposé est plus adapté à la réalité du terrain et suit le découpage parcellaire.

* La présence de l'abri antiaérien n'a pas eu d'impact sur l'évolution de la commune après 1950.

* Situé dans un espace boisé ancien, le monument est très peu visible.

* L'Architecte des Bâtiments de France indique que le périmètre de protection, d'un rayon de 500 m, défini automatiquement autour d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, n'est pas obligatoirement cohérent.

* Le champ de visibilité du monument historique à l'échelle de la commune est faible.

* L'espace boisé, dans lequel le monument se situe, nécessite une protection.

✍ ***Il est exact que, dans le cas de ce monument, le périmètre de protection imposé de 500 m n'est pas cohérent compte tenu de la réalité du terrain, de sa situation dans un parc boisé qui le protège fortement.***

* L'objectif de ce périmètre délimité des abords est de définir un périmètre juste, en fonction du monument, de ses abords, de son histoire, de son inscription dans le développement passé ou futur de la commune.

* La création du PDA du monument est très réduit par rapport au périmètre de 500 m initial.

✍ ***J'approuve la réduction proposée pour l'espace de protection du monument.***

II.4 - Participation du public

* Lors des quatre permanences effectuées, quarante-trois personnes se sont présentées. Les entretiens n'ont jamais concerné le Périmètre délimité des abords de l'abri antiaérien conique.

↳ *Cette enquête publique a mobilisé un nombre assez important de personnes dont aucune n'a évoqué le Périmètre délimité des abords.*

II.5 - Observations et propositions du public

* Vingt-deux observations ont été déposées (douze sur le registre d'enquête papier et dix dans la boîte courriel). Aucune d'entre elles ne concernait le Périmètre délimité des abords de l'abri antiaérien conique.

↳ *Cette enquête publique n'a permis de recueillir aucune observation concernant le Périmètre délimité des abords de l'abri antiaérien conique.*

II.6 - Avis du commissaire enquêteur

Au terme de la présente enquête publique :

- * après avoir pris connaissance de la procédure,
- * après avoir pris connaissance du dossier,
- * après avoir visité le site concerné,
- * après avoir reçu le public lors des quatre permanences programmées et effectuées,
- * après avoir constaté l'absence d'observation du public concernant le Périmètre délimité des abords,

En conclusion, compte tenu des éléments exposés ci-avant motivant mon avis,

J'émet un **AVIS FAVORABLE**
au projet de Périmètre délimité des abords (PDA)
autour de l'abri antiaérien conique, classé aux monuments historiques,
de la commune de Villenoy (département de Seine-et-Marne),

Fait à Nandy, le 10 novembre 2025

Le commissaire enquêteur



Henri LADRUE

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS AUTOUR DE L'ABRI ANTIAÉRIEN CONIQUE COMMUNE DE VILLENROY

D - ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du rapport

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur
- 2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- 3 - Avis d'enquête publique
- 4 - Première insertion dans "Le Parisien"
- 5 - Première insertion dans "La Marne"
- 6 - Deuxième insertion dans "Le Parisien"
- 7 - Deuxième insertion dans "La Marne"
- 8 - Certificat d'affichage du maire de la commune

1 - Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

17/03/2025

N° E25000025 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 15/03/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la commune de Villenoy demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *La révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villenoy et le plan délimité des abords de l'abri antiaérien conique classé au titre des monuments historiques.* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 18 Novembre 2024 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Henri LADRUZE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la commune de Villenoy, à Monsieur Henri LADRUZE et à Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER.

Fait à Melun, le 17/03/2025

Le premier vice-président,



O. DI CANDIA

2 - Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique



MAIRIE DE VILLENROY

République Française

Département de
Seine et Marne

Objet :

**Ouverture d'une enquête
publique conjointe
relative à la révision du
Plan Local d'Urbanisme
et à la création d'un
Périmètre Délimité des
Abords**

N° 70/2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

Le Maire de la Commune de Villenoy ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 ;
Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 ;
Vu le Code du Patrimoine et notamment les articles L.621-30, L.621-31 et R.621-93 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Villenoy approuvé le 12 janvier 2012, modifié le 8 avril 2013, le 23 novembre 2016 et le 11 mai 2022 ;
Vu la délibération n°32/2019 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 27 mars 2019 ;
Vu la délibération n° 06/2025 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation en date du 12 février 2025 ;
Vu la délibération n° 59/2025 approuvant la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France d'un Périmètre Délimité des Abords en date du 25 juin 2025 ;
Vu la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun n° E25000025/77 en date du 17 mars 2025 par laquelle a été désignée Monsieur Henri LADRUZE en qualité de commissaire enquêteur et M. Denis SARAZIN-CHARPENTIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu les avis des différentes personnes publiques associées consultées sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique conjointe incluant le dossier du Plan Local d'Urbanisme et les documents relatifs à l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 – Il sera procédé à une enquête publique conjointe portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'abri antiaérien conique ouverte pour une durée de 34 jours du **lundi 15 septembre 2025 à 14h30 au samedi 18 octobre 2025 à 12h inclus**.

ARTICLE 2 – A l'issue de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et/ou des avis des personnes publiques associées et consultées sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

ARTICLE 3 – Monsieur Henri LADRUZE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et M. Denis SARAZIN-CHARPENTIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 4 – Le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les documents relatifs à l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords seront accompagnés d'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au service urbanisme au Centre Technique Municipal, 73 rue Aristide Briand, pendant 34 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture du service à savoir :

**Le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 11h30
Le lundi et mardi de 14h30 à 17h00**

Le dossier sera également consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site de la commune : <https://www.villenoy.fr/urbanisme/>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations ;

- Sur le registre d'enquête publique en version papier mis à disposition au service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du service
- Auprès du commissaire enquêteur lors d'une permanence
- Par courriel à l'adresse suivante : revisionplu@villenoy.fr
- Par courrier postal à l'adresse suivante :

Monsieur Henri LADRUZE, commissaire enquêteur
Service Urbanisme - Centre Technique Municipal
73 rue Aristide Briand 77124 VILLENROY

ARTICLE 5 – Le commissaire enquêteur recevra le public dans la salle des mariages, au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville aux dates et heures suivantes :

- **Lundi 15 septembre 2025 de 14h30 à 17h30**
- **Samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h**
- **Mercredi 08 octobre 2025 de 14h30 à 17h30**
- **Samedi 18 octobre 2025 du 9h à 12h**

Le commissaire enquêteur recevra les personnes individuellement lors des



ARTICLE 10 – Une copie du présent arrêté est adressée à Monsieur le Commissaire Enquêteur et à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Meaux.

A VILLENROY, le 02/07/2025

Emmanuel HUDE
Maire de VILLENROY



Le Maire,

-certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
-informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

3 - Avis d'enquête publique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PORTANT SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLENY ET LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Par arrêté municipal n° 70/2025 en date du 02 juillet 2025, le maire de Villenoy a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villenoy et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords.

La personne responsable de la révision du Plan Local d'Urbanisme et de la création d'un Périmètre Délimité des Abords est la commune de Villenoy représentée par son maire, Monsieur Emmanuel HUDE, dont le siège administratif est situé 4 rue de la Marne 77124 VILLENY.

A cet effet, Monsieur Henri LADRUZE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

L'enquête se déroulera au service Urbanisme au Centre Technique Municipal du lundi 15 septembre 2025 à 14h30 au samedi 18 octobre 2025 à 12h soit pendant 34 jours aux jours et heures habituels d'ouverture du service Urbanisme au Centre Technique Municipal, hors jours fériés :

- Lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h à 11h30
- Lundi et mardi de 14h30 à 17h
-

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public dans la salle des mariages au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville aux dates et horaires suivants :

- **Lundi 15 septembre 2025 de 14h30 à 17h30**
- **Samedi 27 septembre 2025 de 9h à 12h**
- **Mercredi 08 octobre 2025 de 14h30 à 17h30**
- **Samedi 18 octobre 2025 de 9h à 12h**

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté au service urbanisme et durant les permanences du commissaire enquêteur aux jours et heures indiqués ci-dessus, hors jours fériés, ainsi que sur le site internet de la ville : <https://www.villenoy.fr/urbanisme/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions avant le 18 octobre 2025 à 12h00 inclus :

- Sur le registre d'enquête publique en version papier mis à disposition au service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du service
- Auprès du commissaire enquêteur lors d'une permanence
- Par courriel à l'adresse suivante : revisionplu@villenoy.fr
- Par courrier postal à l'adresse suivante : Monsieur Henri LADRUZE, commissaire enquêteur Service Urbanisme - Centre Technique Municipal 73 rue Aristide Briand 77124 VILLENY

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
- Les pièces administratives afférentes à la procédure
- Les avis des personnes publiques associées et consultées, y compris l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), ainsi que de l'Autorité Environnementale

-Les documents relatifs à la création d'un périmètre délimité des abords

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants, publiés dans le département : le Parisien et la Marne.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affiches installées en mairie ainsi que dans les panneaux d'affichage municipaux.

L'avis sera également mis en ligne sur le site Internet de la commune : <https://www.villenois.fr>

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service Urbanisme au Centre Technique Municipal pendant un an à compter de la clôture de l'enquête conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne sur le site : <https://www.villenois.fr>

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera appelé à procéder à l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme et de la création d'un Périmètre Délimité des Abords éventuellement modifiés pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

Toute personne pourra, sur demande adressée à M. le Maire et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique au format papier.

Le Grand Parisien
Mercredi 27 août 2025

● **“I don't know if I can do it.”**

5 - Première insertion dans "La Marne"

Annonces judiciaires et légales

Tarif de référence stipulé dans l'Art.2 de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2024 soit 0,225 € HT le caractère

Les annonces sont informées que, conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernés et publiées dans les journaux d'annonces légales sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.

Autres tribunaux

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MONTPELLIER

CLÔTURE POUR INSUFFISANCE D'ACTIF

7418997301 - TCM2
Date du jugement du Tribunal de commerce de Montpellier : 11 août 2025, SOCIÉTÉ ANONYME ESMIA, Aéroport International de Montpellier Mèze, 34130 Mauguio, RCS Montpellier 451 841 746. Activité : services auxiliaires des transports aériens. Jugement du Tribunal de commerce de Montpellier en date du 25 juillet 2025 prononçant la clôture pour insuffisance d'actifs.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MELUN

CLÔTURE POUR INSUFFISANCE D'ACTIF

741905301 - TCM2
Date du jugement du Tribunal de commerce de Melun : 21 juillet 2025, SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE MJP CONSTRUCTION 32, rue de la République, 77270 Villeparisis, RCS Melun 841 046 352. Activité : travaux d'installation d'eau et de gaz en tous locaux. Jugement du Tribunal de commerce de Melun en date du 21 juillet 2025 prononçant la clôture pour insuffisance d'actif de la liquidation judiciaire.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PERPIGNAN

LIQUIDATION JUDICIAIRE SIMPLIFIÉE

7419436001 - TCM2
Date du jugement du Tribunal de commerce de Perpignan : 30 juillet 2025, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE IDIPARE-BRISSE, 3 chemin du Jéu d'Arc, 77400 Signy-Sainte-Marie, RCS Melun 839 006 853. Activité : commerce de détail d'équipements automobiles. Jugement du Tribunal de commerce de Perpignan en date du 30 juillet 2025 prononçant l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire simplifiée. Date de cessation des paiements : 3 mars 2025. Liquidation judiciaire : M. ARNAL Vanessa, 1, rue Léon Daudet, 66000 Perpignan.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MARSEILLE

LIQUIDATION JUDICIAIRE

7419404301 - TCM2
Date du jugement du Tribunal des activités économiques de Marseille : 6 août 2025, SOCIÉTÉ ANONYME MILONGA, 30, avenue du Château de Jouques Espace Sainte Baume Parc A, B, 13420 Gemenos, RCS Marseille 429 936 487. Activité : commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé. Jugement du Tribunal des activités économiques de Marseille en date du 06 août 2025 prononçant la clôture de la procédure de liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif.

Annonces légales et judiciaires

MEDIALEX

www.medialex.fr

Mail : annonces.legales@medialex.fr

Tél. : 02 99 26 42 00

10, rue du Breil - CS 56324

35063 Rennes cedex

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

7419373001 - TGM
Procédure Collectives N° RG 25/00994 N° Portals DBPV-W-BT-CODTMT SCJ JD BATI
Le Tribunal Judiciaire de Meaux, par jugement du 12 août 2025 :
- constate l'état de cessation des paiements de la SOT JD BATI, dont le siège social est situé 24, rue Robert Marcombes à Chelles (77500), immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 438 179 152,
- fixe provisoirement la date de cessation des paiements au 12 août 2025,
- ouvre une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la SOT JD BATI,
- désigne la SELARL GARNIER GUILLOUET, 55, rue Aristide-Briand, 77109 Meaux cedex, missionnée par Maître Sophie GUILLOUET, en qualité de mandataire judiciaire,
- fixe le délai de déclaration des créances à deux mois à compter de la publication au Bulletin du présent jugement.

Autres légales

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

ARRÊTÉ PLAN DE REDRESSEMENT

7419373001 - DL
Le Tribunal Judiciaire de Meaux, par jugement du 12 août 2025 :
- arrête le plan de redressement de la société civile (SC) G.D.V., immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 501682348 et siège 3, route de l'Obélisque à Villeneuve-la-Garenne (77174),
- fixe la durée du plan à 3 (trois) ans,
- prononce l'inaliénabilité pendant la durée du plan, sauf autorisation préalable du Tribunal, du terrain situé 3, route de l'Obélisque, 77174 Villeneuve-la-Comte et cadastré :
1. Section B, n° 25, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 24a 00ca
2. Section B, n° 26, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 1ha 61a 60ca
3. Section B, n° 513, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 99a 83ca
Soit ensemble 2ha 85a 43ca
- désigne la société civile G.D.V., comme tenue d'exécuter le plan, et lui donne acte des engagements pris à cet égard,
- désigne pour la durée du plan la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître Sylvie DUNAL, en qualité de commissaire à l'exécution du plan avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre du plan, tels qu'ils sont prévus à l'article L.526-25 du Code de commerce,
- maintient la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître DUNAL, en qualité de mandataire judiciaire jusqu'à la fin de la procédure de vérification des créances et la reddition des comptes,
- maintient la société SELARL CARDON-BORTOLUS en qualité d'administrateur judiciaire chargé d'assister la société civile G.D.V. pour tous les actes de gestion nécessaires à son activité.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

ARRÊTÉ PLAN DE REDRESSEMENT

7419373001 - DL
Le Tribunal Judiciaire de Meaux, par jugement du 12 août 2025 :
- arrête le plan de redressement de la société civile (SC) G.D.V., immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 501682348 et siège 3, route de l'Obélisque à Villeneuve-la-Garenne (77174),
- fixe la durée du plan à 3 (trois) ans,
- prononce l'inaliénabilité pendant la durée du plan, sauf autorisation préalable du Tribunal, du terrain situé 3, route de l'Obélisque, 77174 Villeneuve-la-Comte et cadastré :
1. Section B, n° 25, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 24a 00ca
2. Section B, n° 26, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 1ha 61a 60ca
3. Section B, n° 513, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 99a 83ca
Soit ensemble 2ha 85a 43ca
- désigne la société civile G.D.V., comme tenue d'exécuter le plan, et lui donne acte des engagements pris à cet égard,
- désigne pour la durée du plan la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître Sylvie DUNAL, en qualité de commissaire à l'exécution du plan avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre du plan, tels qu'ils sont prévus à l'article L.526-25 du Code de commerce,
- maintient la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître DUNAL, en qualité de mandataire judiciaire jusqu'à la fin de la procédure de vérification des créances et la reddition des comptes,
- maintient la société SELARL CARDON-BORTOLUS en qualité d'administrateur judiciaire chargé d'assister la société civile G.D.V. pour tous les actes de gestion nécessaires à son activité.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

ARRÊTÉ PLAN DE REDRESSEMENT

7419373001 - DL
Le Tribunal Judiciaire de Meaux, par jugement du 12 août 2025 :
- arrête le plan de redressement de la société civile (SC) G.D.V., immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 501682348 et siège 3, route de l'Obélisque à Villeneuve-la-Garenne (77174),
- fixe la durée du plan à 3 (trois) ans,
- prononce l'inaliénabilité pendant la durée du plan, sauf autorisation préalable du Tribunal, du terrain situé 3, route de l'Obélisque, 77174 Villeneuve-la-Comte et cadastré :
1. Section B, n° 25, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 24a 00ca
2. Section B, n° 26, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 1ha 61a 60ca
3. Section B, n° 513, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 99a 83ca
Soit ensemble 2ha 85a 43ca
- désigne la société civile G.D.V., comme tenue d'exécuter le plan, et lui donne acte des engagements pris à cet égard,
- désigne pour la durée du plan la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître Sylvie DUNAL, en qualité de commissaire à l'exécution du plan avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre du plan, tels qu'ils sont prévus à l'article L.526-25 du Code de commerce,
- maintient la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître DUNAL, en qualité de mandataire judiciaire jusqu'à la fin de la procédure de vérification des créances et la reddition des comptes,
- maintient la société SELARL CARDON-BORTOLUS en qualité d'administrateur judiciaire chargé d'assister la société civile G.D.V. pour tous les actes de gestion nécessaires à son activité.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

ARRÊTÉ PLAN DE REDRESSEMENT

7419373001 - DL
Le Tribunal Judiciaire de Meaux, par jugement du 12 août 2025 :
- arrête le plan de redressement de la société civile (SC) G.D.V., immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 501682348 et siège 3, route de l'Obélisque à Villeneuve-la-Garenne (77174),
- fixe la durée du plan à 3 (trois) ans,
- prononce l'inaliénabilité pendant la durée du plan, sauf autorisation préalable du Tribunal, du terrain situé 3, route de l'Obélisque, 77174 Villeneuve-la-Comte et cadastré :
1. Section B, n° 25, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 24a 00ca
2. Section B, n° 26, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 1ha 61a 60ca
3. Section B, n° 513, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 99a 83ca
Soit ensemble 2ha 85a 43ca
- désigne la société civile G.D.V., comme tenue d'exécuter le plan, et lui donne acte des engagements pris à cet égard,
- désigne pour la durée du plan la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître Sylvie DUNAL, en qualité de commissaire à l'exécution du plan avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre du plan, tels qu'ils sont prévus à l'article L.526-25 du Code de commerce,
- maintient la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître DUNAL, en qualité de mandataire judiciaire jusqu'à la fin de la procédure de vérification des créances et la reddition des comptes,
- maintient la société SELARL CARDON-BORTOLUS en qualité d'administrateur judiciaire chargé d'assister la société civile G.D.V. pour tous les actes de gestion nécessaires à son activité.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX

ARRÊTÉ PLAN DE REDRESSEMENT

7419373001 - DL
Le Tribunal Judiciaire de Meaux, par jugement du 12 août 2025 :
- arrête le plan de redressement de la société civile (SC) G.D.V., immatriculée au RCS de Meaux sous le n° 501682348 et siège 3, route de l'Obélisque à Villeneuve-la-Garenne (77174),
- fixe la durée du plan à 3 (trois) ans,
- prononce l'inaliénabilité pendant la durée du plan, sauf autorisation préalable du Tribunal, du terrain situé 3, route de l'Obélisque, 77174 Villeneuve-la-Comte et cadastré :
1. Section B, n° 25, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 24a 00ca
2. Section B, n° 26, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 1ha 61a 60ca
3. Section B, n° 513, lieu dit "Forêt de Crécy", pour une contenance de 99a 83ca
Soit ensemble 2ha 85a 43ca
- désigne la société civile G.D.V., comme tenue d'exécuter le plan, et lui donne acte des engagements pris à cet égard,
- désigne pour la durée du plan la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître Sylvie DUNAL, en qualité de commissaire à l'exécution du plan avec les pouvoirs nécessaires à la mise en œuvre du plan, tels qu'ils sont prévus à l'article L.526-25 du Code de commerce,
- maintient la SCP ANGEL, HAZANE, DUNAL, missionnée par Maître DUNAL, en qualité de mandataire judiciaire jusqu'à la fin de la procédure de vérification des créances et la reddition des comptes,
- maintient la société SELARL CARDON-BORTOLUS en qualité d'administrateur judiciaire chargé d'assister la société civile G.D.V. pour tous les actes de gestion nécessaires à son activité.

Vie des sociétés

LIBOUBAN TRANSPORT FLUVIAL

741948701 - VS
Société à Responsabilité Limitée
Au capital de 8 000 euros
Siège social : 12, Passage Beauséjour 77130 MEY-SUR-YONNE
504 137 035 RCS Melun

MODIFICATIONS

Aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14 août 2025, il a été décidé de transférer le siège social au 201 rue Georges Lamy 59690 Vieux-Condé à compter du même jour. Il a également été décidé d'augmenter le capital d'un montant de 192 000 euros par incorporation de réserves pour le porter à 200 000 euros et de modifier les statuts en conséquence.
Gérance : Monsieur Wilfrid LIBOUBAN, demeurant 261 rue Georges Lamy 59690 Vieux-Condé.
La société sera immatriculée au RCS de Valenciennes.

Pour avis
La Gérance.

Avis administratif

GERMIGNY L'ÉVÊQUE 2 - CAPTAGE

1ER AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

Par arrêté préfectoral n° 2025-29/DCSBE/ICPE du 7 août 2025 en préfecture, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 15 septembre 2025 à 9 heures au mercredi 15 octobre 2025 à 17h30, en mairie de Lagny-sur-Marne, portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers dans le port de la commune de Lagny-sur-Marne (77 400).

M. Frédéric ROLAND, cadre supérieur et Mme Marie MORIN, sous-directrice, estables, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs par le Tribunal administratif de Melun.
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis, sera tenu à la disposition du public :
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (2, place de l'Hôtel de Ville, 77400) aux jours et heures habituels d'ouverture du public ;
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (77 400).

En version papier, en version numérique consultable à partir d'un poste informatique dédié, à la mairie de Lagny-sur-Marne à l'adresse : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/LAGNY-SUR-MARNE-SOCIETE-TERRALLA>.
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter et signer ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert en mairie de Lagny-sur-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci. Les observations et propositions du public pourront également être adressées, par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Lagny-sur-Marne, avant la fin des enquêtes. Toutes les observations écrites seront envoyées au registre d'enquête publique déposé à la mairie de Lagny-sur-Marne pour y être tenues à la disposition du public.

M. Christophe DAYLE, chef de projets d'urbanisme et d'aménagement, retraité, et M. Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre, retraité, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs. Le commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés, en mairie de Lagny-sur-Marne, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- mercredi 17 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 27 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 3 octobre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00,
- mercredi 15 octobre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

L'avis d'enquête sera inséré sur le site Internet des Services de l'État en Seine-et-Marne, à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.
Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture des enquêtes.

compter de la clôture des enquêtes publiques conjointes en mairie de Lagny-sur-Marne et consultable sur le site Internet de la préfecture de Seine-et-Marne précité.
Au terme des enquêtes publiques conjointes, il sera statué par voie d'arrêté préfectoral sur :
- la déclaration d'utilité publique, au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM), relative à l'installation des premières de production autour du captage « Germigny l'Évêque 2 » (indice minier 0155X00563 - BSS000LPVJ), situé sur le territoire de la commune de Germigny l'Évêque,
- l'installation de servitudes dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée de ce captage.

5/19/23/3601 - AA
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
LAGNY-SUR-MARNE
Demande par la SOCIÉTÉ TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers
ENQUÊTE PUBLIQUE 1ER AVIS

Par arrêté préfectoral n° 2025-29/DCSBE/ICPE du 7 août 2025 en préfecture, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 15 septembre 2025 à 9 heures au mercredi 15 octobre 2025 à 17h30, en mairie de Lagny-sur-Marne, portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers dans le port de la commune de Lagny-sur-Marne (77 400).

M. Frédéric ROLAND, cadre supérieur et Mme Marie MORIN, sous-directrice, estables, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs par le Tribunal administratif de Melun.
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis, sera tenu à la disposition du public :
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (2, place de l'Hôtel de Ville, 77400) aux jours et heures habituels d'ouverture du public ;
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (77 400).

En version papier, en version numérique consultable à partir d'un poste informatique dédié, à la mairie de Lagny-sur-Marne à l'adresse : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/LAGNY-SUR-MARNE-SOCIETE-TERRALLA>.
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter et signer ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert en mairie de Lagny-sur-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci. Les observations et propositions du public pourront également être adressées, par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Lagny-sur-Marne, avant la fin des enquêtes. Toutes les observations écrites seront envoyées au registre d'enquête publique déposé à la mairie de Lagny-sur-Marne pour y être tenues à la disposition du public.

5/19/23/3601 - AA
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
LAGNY-SUR-MARNE
Demande par la SOCIÉTÉ TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers
ENQUÊTE PUBLIQUE 1ER AVIS

Par arrêté préfectoral n° 2025-29/DCSBE/ICPE du 7 août 2025 en préfecture, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 15 septembre 2025 à 9 heures au mercredi 15 octobre 2025 à 17h30, en mairie de Lagny-sur-Marne, portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers dans le port de la commune de Lagny-sur-Marne (77 400).

M. Frédéric ROLAND, cadre supérieur et Mme Marie MORIN, sous-directrice, estables, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs par le Tribunal administratif de Melun.
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis, sera tenu à la disposition du public :
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (2, place de l'Hôtel de Ville, 77400) aux jours et heures habituels d'ouverture du public ;
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (77 400).

En version papier, en version numérique consultable à partir d'un poste informatique dédié, à la mairie de Lagny-sur-Marne à l'adresse : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/LAGNY-SUR-MARNE-SOCIETE-TERRALLA>.
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter et signer ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert en mairie de Lagny-sur-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci. Les observations et propositions du public pourront également être adressées, par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Lagny-sur-Marne, avant la fin des enquêtes. Toutes les observations écrites seront envoyées au registre d'enquête publique déposé à la mairie de Lagny-sur-Marne pour y être tenues à la disposition du public.

M. Christophe DAYLE, chef de projets d'urbanisme et d'aménagement, retraité, et M. Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre, retraité, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs. Le commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés, en mairie de Lagny-sur-Marne, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- mercredi 17 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 27 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 3 octobre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00,
- mercredi 15 octobre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

L'avis d'enquête sera inséré sur le site Internet des Services de l'État en Seine-et-Marne, à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.
Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture des enquêtes.

compter de la clôture des enquêtes publiques conjointes en mairie de Lagny-sur-Marne et consultable sur le site Internet de la préfecture de Seine-et-Marne précité.
Au terme des enquêtes publiques conjointes, il sera statué par voie d'arrêté préfectoral sur :
- la déclaration d'utilité publique, au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM), relative à l'installation des premières de production autour du captage « Germigny l'Évêque 2 » (indice minier 0155X00563 - BSS000LPVJ), situé sur le territoire de la commune de Germigny l'Évêque,
- l'installation de servitudes dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée de ce captage.

5/19/23/3601 - AA
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
LAGNY-SUR-MARNE
Demande par la SOCIÉTÉ TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers
ENQUÊTE PUBLIQUE 1ER AVIS

Par arrêté préfectoral n° 2025-29/DCSBE/ICPE du 7 août 2025 en préfecture, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 15 septembre 2025 à 9 heures au mercredi 15 octobre 2025 à 17h30, en mairie de Lagny-sur-Marne, portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers dans le port de la commune de Lagny-sur-Marne (77 400).

M. Frédéric ROLAND, cadre supérieur et Mme Marie MORIN, sous-directrice, estables, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs par le Tribunal administratif de Melun.
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis, sera tenu à la disposition du public :
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (2, place de l'Hôtel de Ville, 77400) aux jours et heures habituels d'ouverture du public ;
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (77 400).

En version papier, en version numérique consultable à partir d'un poste informatique dédié, à la mairie de Lagny-sur-Marne à l'adresse : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/LAGNY-SUR-MARNE-SOCIETE-TERRALLA>.
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter et signer ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert en mairie de Lagny-sur-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci. Les observations et propositions du public pourront également être adressées, par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Lagny-sur-Marne, avant la fin des enquêtes. Toutes les observations écrites seront envoyées au registre d'enquête publique déposé à la mairie de Lagny-sur-Marne pour y être tenues à la disposition du public.

M. Christophe DAYLE, chef de projets d'urbanisme et d'aménagement, retraité, et M. Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre, retraité, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs. Le commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés, en mairie de Lagny-sur-Marne, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- mercredi 17 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 27 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 3 octobre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00,
- mercredi 15 octobre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

L'avis d'enquête sera inséré sur le site Internet des Services de l'État en Seine-et-Marne, à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.
Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture des enquêtes.

compter de la clôture des enquêtes publiques conjointes en mairie de Lagny-sur-Marne et consultable sur le site Internet de la préfecture de Seine-et-Marne précité.
Au terme des enquêtes publiques conjointes, il sera statué par voie d'arrêté préfectoral sur :
- la déclaration d'utilité publique, au profit de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM), relative à l'installation des premières de production autour du captage « Germigny l'Évêque 2 » (indice minier 0155X00563 - BSS000LPVJ), situé sur le territoire de la commune de Germigny l'Évêque,
- l'installation de servitudes dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée de ce captage.

5/19/23/3601 - AA
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
LAGNY-SUR-MARNE
Demande par la SOCIÉTÉ TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers
ENQUÊTE PUBLIQUE 1ER AVIS

Par arrêté préfectoral n° 2025-29/DCSBE/ICPE du 7 août 2025 en préfecture, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 15 septembre 2025 à 9 heures au mercredi 15 octobre 2025 à 17h30, en mairie de Lagny-sur-Marne, portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société TERRALLA en vue de la création d'une installation de maturation et d'élaboration de mâchefers dans le port de la commune de Lagny-sur-Marne (77 400).

M. Frédéric ROLAND, cadre supérieur et Mme Marie MORIN, sous-directrice, estables, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs par le Tribunal administratif de Melun.
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique, comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du pétitionnaire à cet avis, sera tenu à la disposition du public :
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (2, place de l'Hôtel de Ville, 77400) aux jours et heures habituels d'ouverture du public ;
- à la mairie de Lagny-sur-Marne (77 400).

En version papier, en version numérique consultable à partir d'un poste informatique dédié, à la mairie de Lagny-sur-Marne à l'adresse : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/LAGNY-SUR-MARNE-SOCIETE-TERRALLA>.
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter et signer ses observations et propositions sur le registre d'enquête en format papier, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert en mairie de Lagny-sur-Marne, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci. Les observations et propositions du public pourront également être adressées, par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie de Lagny-sur-Marne, avant la fin des enquêtes. Toutes les observations écrites seront envoyées au registre d'enquête publique déposé à la mairie de Lagny-sur-Marne pour y être tenues à la disposition du public.

M. Christophe DAYLE, chef de projets d'urbanisme et d'aménagement, retraité, et M. Joël CHAFFARD, professeur agrégé hors classe des sciences de la vie et de la terre, retraité, sont désignés, respectivement titulaire et suppléant, en qualité de commissaires enquêteurs. Le commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public pour recevoir les observations des intéressés, en mairie de Lagny-sur-Marne, aux dates et heures indiquées ci-dessous :

- mercredi 17 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 27 septembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- samedi 3 octobre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00,
- mercredi 15 octobre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

L'avis d'enquête sera inséré sur le site Internet des Services de l'État en Seine-et-Marne, à l'adresse suivante : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques>.
Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture des enquêtes.

compter de la clôture des enquêtes publiques conjointes en mairie de Lagny-sur-Marne et consultable sur le site Internet de la préfecture de Seine-et-Marne précité.
Au terme des enquêtes publiques conjointes, il sera statué par voie d

Le Grand Parisien
Mercredi 17 septembre 2025

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Page 78 sur 80

8 - Certificat d'affichage du maire de la commune



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Monsieur Emmanuel HUDE, Maire de VILLENROY, certifie que l'avis d'enquête publique conjointe portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villenoy et la création d'un Périmètre Délimité des Abords a été affiché au Centre Technique Municipal et sur la porte d'entrée de l'Hôtel de Ville, ainsi que dans les panneaux d'affichage municipaux suivants le 28 août 2025 :

- Rue Aristide Briand
- Rue Sadi Carnot
- Rue de la Marne
- Rue Jean-Paul Sartre
- Rue de Lagny
- Rue des Peupliers
- Ecole Zola I rue des Ecoles

Pour servir et valoir ce que de droit,

VILLENROY, le 01 septembre 2025

Emmanuel HUDE
Maire de Villenoy

