PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2026

2.1 Diagnostic et État Initial de l'Environnement



Sommaire

INTRODUCTION p.3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL **P.15**

1. L'évolution urbaine P.16

2. L'analyse urbaine P.26

3. Le diagnostic foncier P.31

4. Le fonctionnement urbain P.41

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE **P.56**

1. Les habitants P.57

2. Les logements P.67

3. Les activités économiques P.74

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **P.83**

1. Les caractéristiques physiques du territoire P.84

2. Les espaces naturels et protections P.93

3. Les risques et nuisances p.103

4. Les réseaux techniques urbains p.115

5. Le développement durable et les énergies renouvelables p.117

Introduction

Introduction

1. Présentation du contexte

Contexte géographique de Villenoy

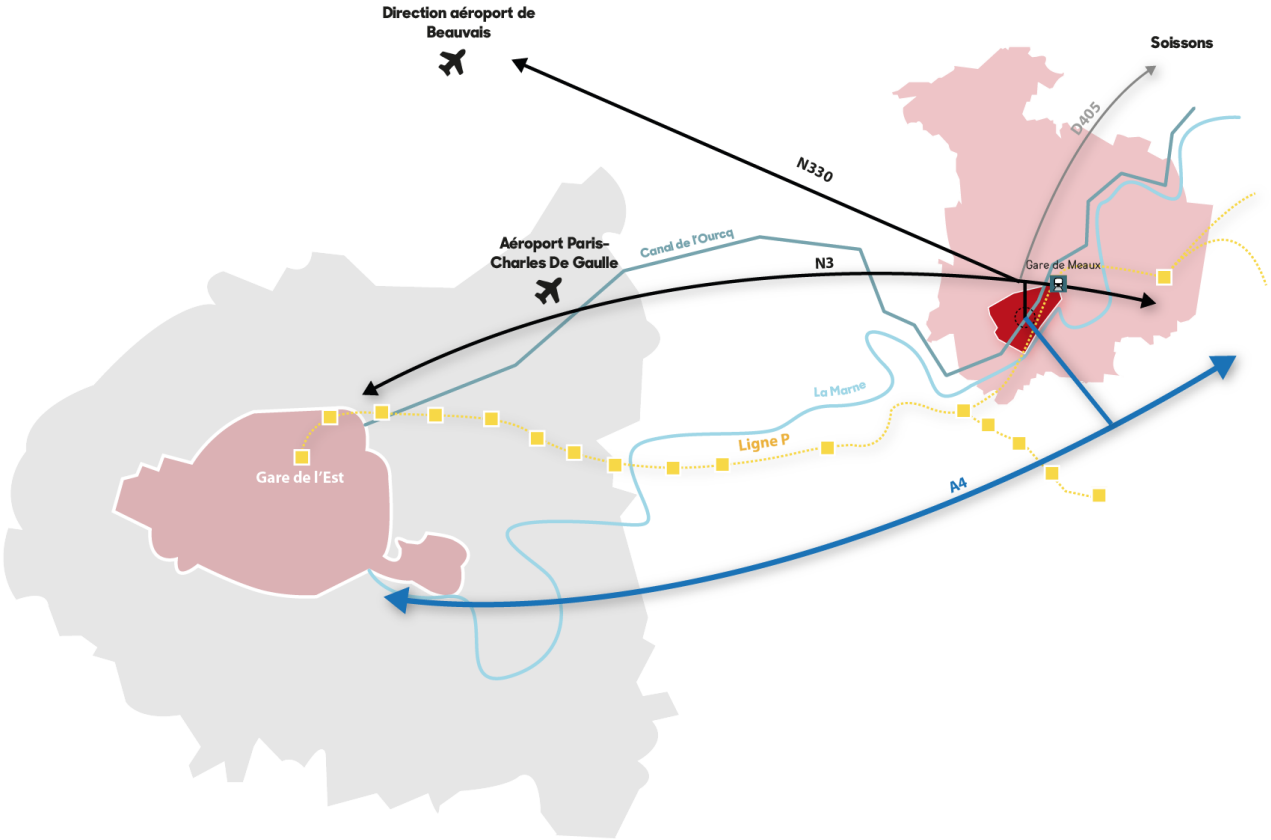
La commune de Villenoy est située en Seine-et-Marne, à une cinquantaine de kilomètres de Paris, dans la vallée de la Marne, et à une quarantaine de l'aéroport de Roissy. La proximité de la région parisienne constitue un atout de développement pour la commune par les échanges et liaisons qu'elle permet.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

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

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

Carte de localisation

Villenoy à l'échelle régionale :



Situation géographique de Villenoy en région parisienne

Introduction

La communauté d'agglomération Pays de Meaux

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

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

La communauté d'agglomération est compétente pour plusieurs domaines.

Les compétences obligatoires :

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

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

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

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

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

Les compétences facultatives :
- Animation et gestion des aires existantes et création d'aires nouvelles d'accueil des gens du voyage, dont le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage seine-et-marnais a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2020.
- Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.
- Développement de l'enseignement artistique et culturel.
- Identification, sur le territoire communautaire, de friches industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques et possibilité d'aménagement ou de reconversion de ces espaces.
- Aménagement d'intérêt communautaire des rives de la Marne, des berges des rivières et canaux traversant le territoire communautaire.
- Pôles d'échanges multimodaux
- Études relatives aux structures de petite enfance
- Tourisme

Introduction

Carte de la communauté d'agglomération Pays de Meaux



2. Les documents supra – communaux en vigueur

A. Le SDRIF-E

En mars 2022, la région Île-de-France a lancé la révision de son schéma directeur environnemental qui **déterminera l'aménagement du territoire d'ici 2040**. Le SDRIFE a été voté par la Région le 11 septembre 2024 et validé par décret le 12 juin 2025 par le Conseil d'Etat, est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.

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

Le SDRIF-E est composé :
- d'un **projet d'aménagement régional,**
- **d'orientations réglementaires**
- d'une **évaluation environnementale.**

Différents plans sont compatibles avec les dispositions du SDRIF-E :
- Le plan des mobilités d'Île-de-France
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
- Le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement
- Les schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme locaux en tenant lieu ou les cartes communales

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

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

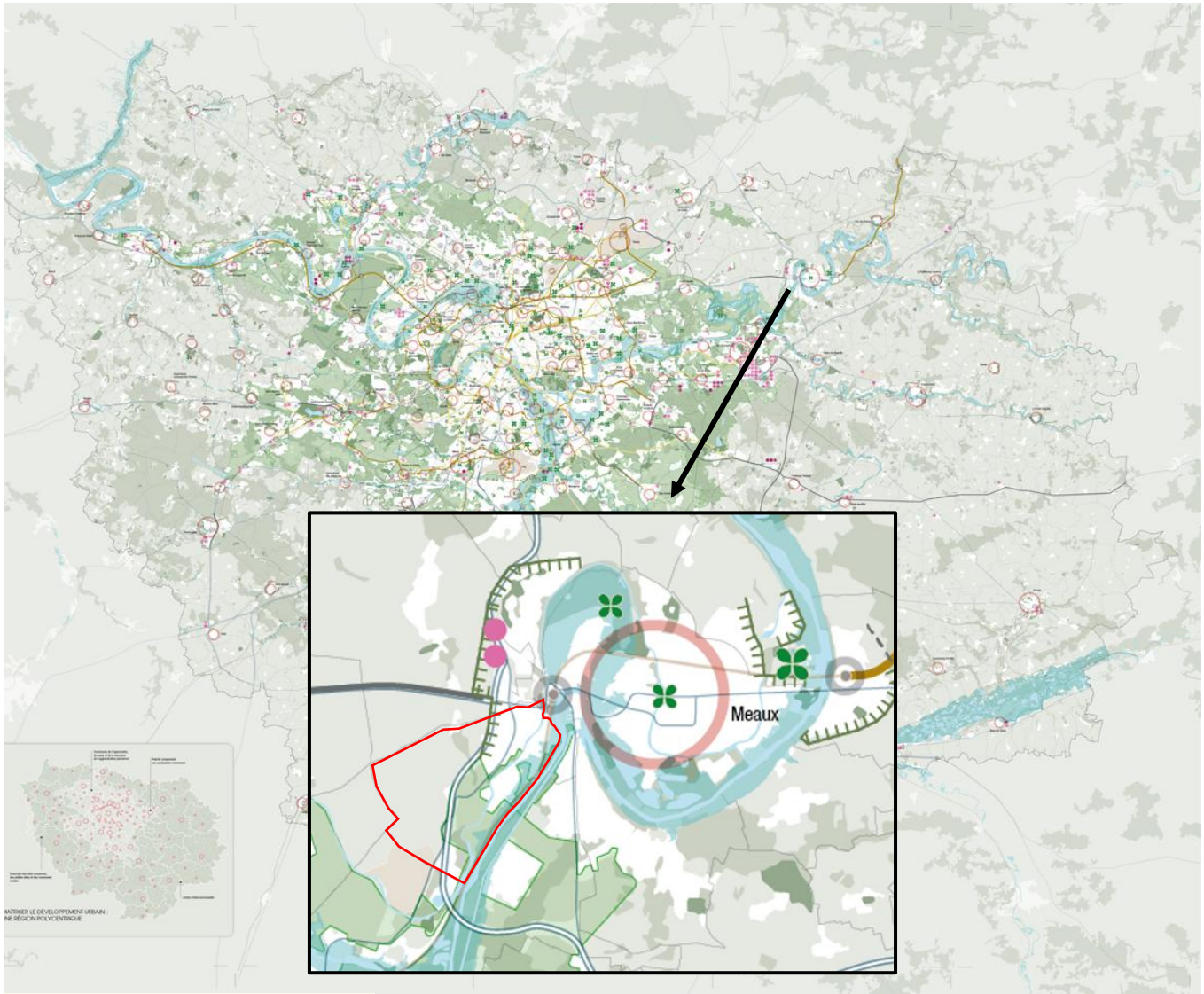
Les cartes présentées à la suite de ce document permettent de mettre en avant le fait qu'à l'échelle de Villenoy, il est important de sanctuariser l'armature verte et d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional.

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

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

2. Les documents supra – communaux en vigueur

A. Le SDRIF-E : maitriser le développement urbain



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Polarité constituée d'une ou plusieurs communes

Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*

Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*

Secteur de développement à proximité de la gare

Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional

Sanctuariser l'armature verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Préserver l'espace agricole

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels

Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs

Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

Zone pouvant présenter un risque d'inondation

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif

Projet de gare

	Tracé	*Principe de liaison*	*Franchissement*
Réseau ferré			
Métro			
Transport en site propre, câble, navette fluviale			

- Transport routier

Opération sur le réseau national

Opération sur un axe d'envergure régionale

- Projet Vélo Île-de-France

- Aménagement fluvial

FOND DE PLAN

Occupation du sol

Espace urbain

Emprise aéroportuaire

Surface en eau

Limite de commune

Réseau routier

Réseau national

Axe d'envergure régionale

Transport collectif

Gare ferroviaire existante

Voie ferrée

Transport en site propre
(tram-express, tramway, bus à haut niveau de service)

Métro

N 0 5 km

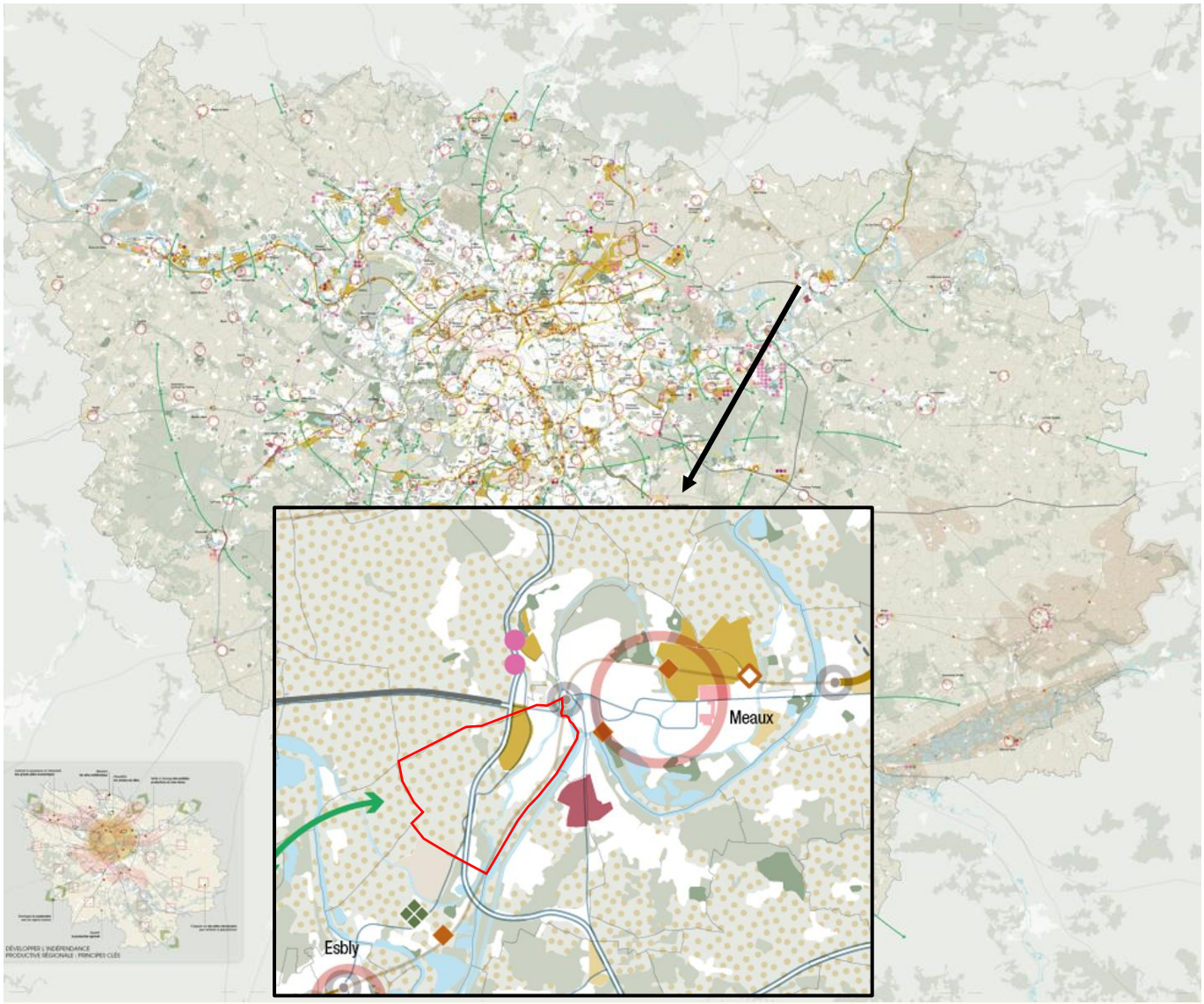
© L'INSTITUT PARIS REGION 2024

Source : L'Institut Paris Region 2024

Région îledeFrance

2. Les documents supra – communaux en vigueur

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



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

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

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

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

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

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

FOND DE PLAN

Occupation du sol
- Espace urbain
- Espace vert et espace de loisirs
- Emprise aéroportuaire
- Surface en eau

Réseau routier
- Réseau national
- Axe d'envergure régionale

Transport collectif
- Gare ferroviaire existante
- Voie ferrée
- Transport en site propre (tram-express, tramway, bus à haut niveau de service)
- Métro

N 0 5 km

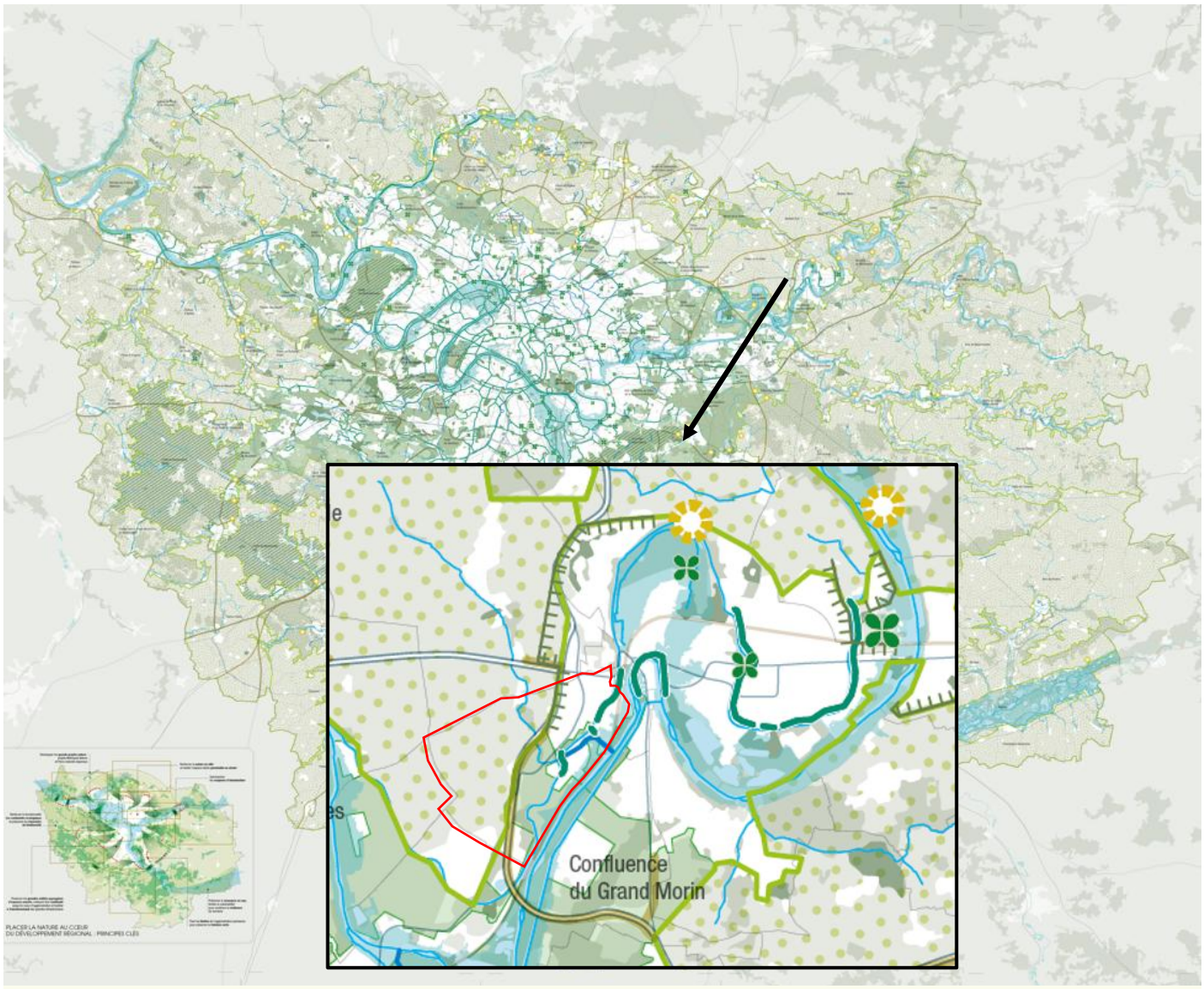
© L'INSTITUT PARIS REGION 2024

Source : L'Institut Paris Region 2024

Région îledeFrance

2. Les documents supra – communaux en vigueur

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



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

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

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

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

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

FOND DE PLAN

Occupation du sol
- Espace urbain
- Espace agricole
- Espace boisé et autres espaces naturels
- Espace vert et espace de loisirs
- Surface en eau

Réseau routier
- Réseau national
- Axe d'envergure régionale

Transport collectif
- Voie ferrée
- Transport en site propre (tram-express, tramway, bus à haut niveau de service)
- Métro

N 0 5 km

© L'INSTITUT PARIS REGION 2024

Source : L'Institut Paris Region 2024

Région ilede France

2. Les documents supra – communaux en vigueur

B. Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030

Adopté par le Conseil régional le **24 septembre 2025**, le Plan des mobilités en Île-de-France, introduit par la Loi d'orientation des mobilités, succède au Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF). Élaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, ce dernier a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Le plan des mobilités en Île-de-France fixe pour 2030 une stratégie régionale en matière de mise en œuvre et d'exploitation des projets de transports et de mobilités, pour l'ensemble des modes de déplacements répondre aux besoins des Franciliens et placer la mobilité en Île-de-France sur la voie de la neutralité carbone.

Il fixe des objectifs environnementaux et sanitaires, notamment de réduction des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre engendrées par les transports, des objectifs de mobilités dans l'amélioration et la diversification des déplacements des Franciliens.

Au total, le PDMIF comporte **14 axes déclinées en 46 actions** avec pour objectif de transformer l'Île-de-France en une région « zéro carbone » d'ici 2050.

En matière de stationnement voiture et vélo, la commune de Villenoy est classée en **zone 6 « Autres communes des agglomérations des villes moyennes, petites villes et communes rurales»**.

Si le PDMIF se réfère au taux de motorisation pour établir ses prescriptions en matière de stationnement automobile dans le logement – « TM = taux de motorisation correspondant au nombre moyen de véhicules par ménage au niveau communal (résultat arrondi au dixième le plus proche) » –, il ne précise toutefois aucune méthode de calcul permettant de déterminer ce taux à l'échelle communale. Dans ce contexte, et afin d'établir les recommandations applicables à la commune de Villenoy, le taux de motorisation communal a été calculé selon la méthode proposée par le PDUIF, prédécesseur du PDMIF :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotoriés} * \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

La plupart des données nécessaires à ce calcul proviennent du tableau « LOG T9 - Équipement automobile des ménages » de l'INSEE. Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés (2022) est de 2,2 voitures par ménage selon IDF Mobilités. **Enfin, selon cette même source, le taux de motorisation est de 1,26 en 2022.**

POUR LES LOGEMENTS NEUFS :

Les recommandations du PDMIF applicables à la commune de Villenoy sont les suivantes :

- A moins de 500 m d'une gare : 1,26 x 1,3 = 1,6 place de stationnement par logement
- A plus de 500 m d'une gare : 1,26 x 1,5 = 1,9 place de stationnement par logement

POUR LES BUREAUX :

La recommandation du PDMIF applicables à la commune de Villenoy est la suivante : il est recommandé aux collectivités de ne pas exiger des normes minimales trop élevées : il est proposé de retenir la norme de 1 place pour 55 m^2 de surface de plancher.

POUR LES COMMERCES :

Aucune recommandation supplémentaire en zone 6.

2. Les documents supra – communaux en vigueur

B. Le Plan des Mobilités en Île-de-France 2030

Dans le PDMIF, il est recommandé aux communes d'inscrire dans leur PLU des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles. Il est conseillé que ces normes tiennent compte de la nature et de la destination des bâtiments.

POUR LES AIRES DE LIVRAISON :

Pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m^2 de surface de vente et stockage. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m^2). Ces dimensions pourraient être diminues sur justification.

Pour les bureaux et activités ainsi que pour les équipements publics : une aire de livraison de 100 m^2 pour 6 000 m^2 de surface de plancher.

En matière de stationnement vélo, pour permettre le stationnement sécurisé dans l'espace privé des vélos utilisés au quotidien, la réalisation d'un parc de stationnement vélo est obligatoire dans le cadre d'une construction neuve, d'une mutation ou d'une rénovation du bâti nécessitant un permis de construire ou une déclaration préalable, pour des travaux concernant au moins 500 m^2 de surface de plancher.

Les normes relatives au nombre de places de stationnement vélo par surface de plancher prescrites ici **sont un minimum à respecter.** Les collectivités peuvent s'investir plus avant en faveur de l'usage vélo en proposant des normes plus contraignantes (donc plus élevées en termes de nombres de places à réaliser). Ces prescriptions portent sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU(i).

POUR LES IMMEUBLES DE BUREAUX, NEUFS OU RÉNOVÉS ET ÉQUIPÉS D'UN PARC DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Nombre de places vélo selon la surface de plancher : 1 place pour 100 m^2 minimum

POUR LES AUTRES BÂTIMENTS À USAGE TERTIAIRE OU INDUSTRIEL, NEUFS OU RÉNOVÉS, ET ÉQUIPÉS D'UN PARC DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- **Artisanat et commerce de détail :** un emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m^2 de surface de plancher minimum
- **Industrie** : un emplacement de stationnement pour vélo pour 400 m^2 de surface de plancher minimum
- **Entrepôt :** un emplacement de stationnement pour vélo pour 1 000 m^2 de surface de plancher minimum

POUR LES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC, NEUFS OU RÉNOVÉS, ET ÉQUIPÉS D'UN PARC DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Nombre d'emplacements de stationnement vélo équivalent à 15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu

POUR LES ENSEMBLES D'HABITATION (UN OU PLUSIEURS BÂTIMENTS(S) À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION GROUPANT AU MOINS DEUX LOGEMENTS), NEUFS OU RÉNOVÉS, ET ÉQUIPÉS OU NON D'UN PARC DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- Un emplacement de stationnement pour vélo par logement jusqu'à deux pièces principales minimum
- Deux emplacements de stationnement pour vélo par logement à partir de trois pièces principales minimum

Pour les autres destinations ou sous-destinations de construction : il est demandé de se référer à l'arrêté du 30 juin 2022.

2. Les documents supra – communaux en vigueur

C. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

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

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

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

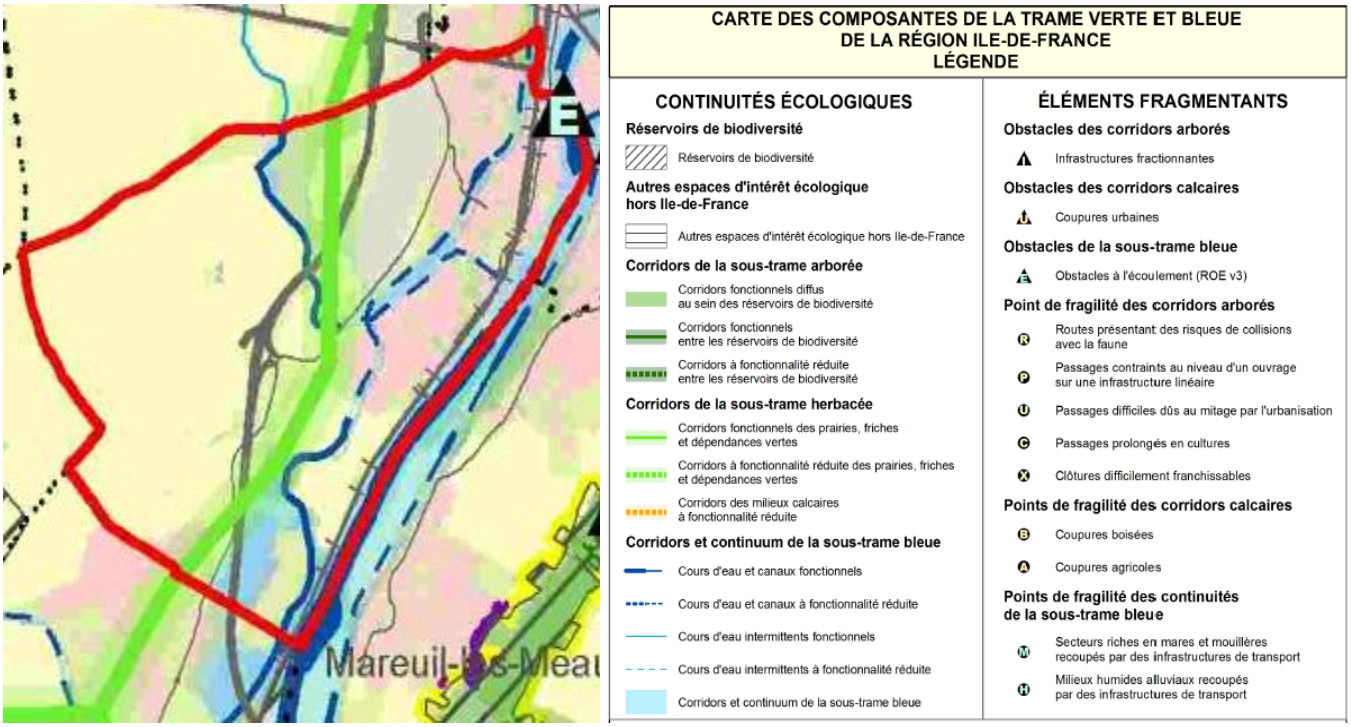
- une identifiant les composantes de la trame verte et bleue,
- une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

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

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

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

Composantes de la trame verte et bleue



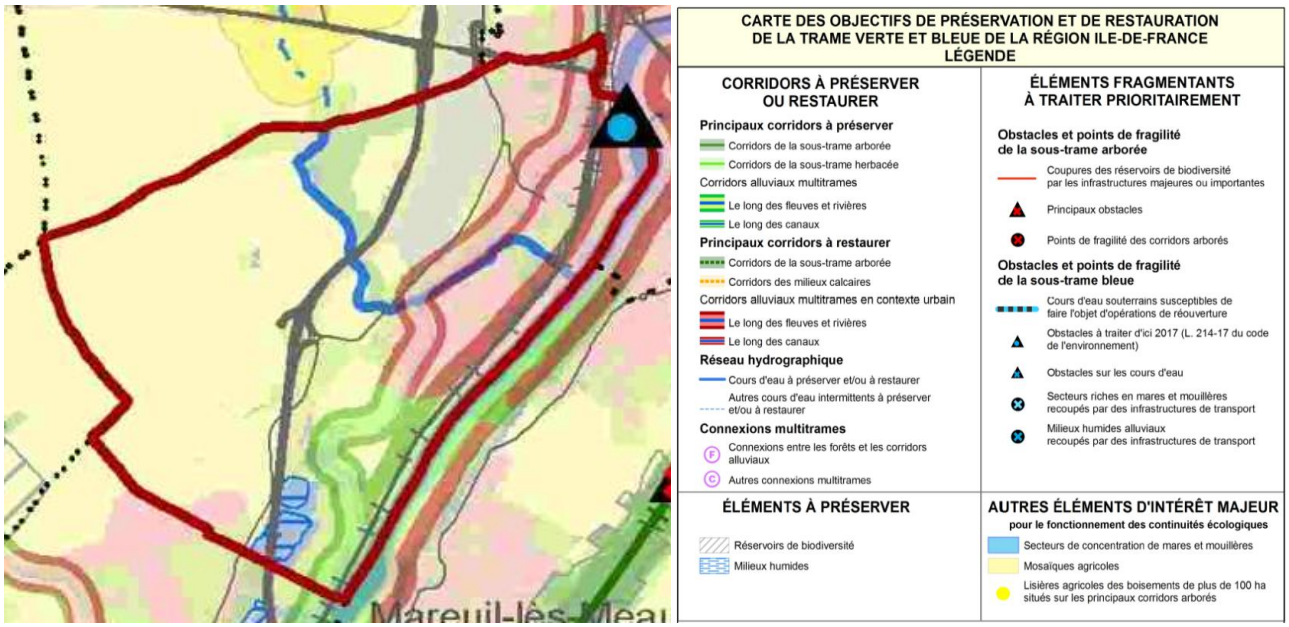
2. Les documents supra – communaux en vigueur

C. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Les éléments à traiter prioritairement sont les suivants :

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

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



Diagnostic territorial

1. L'évolution urbaine

A. L'évolution historique

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

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

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

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

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

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

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

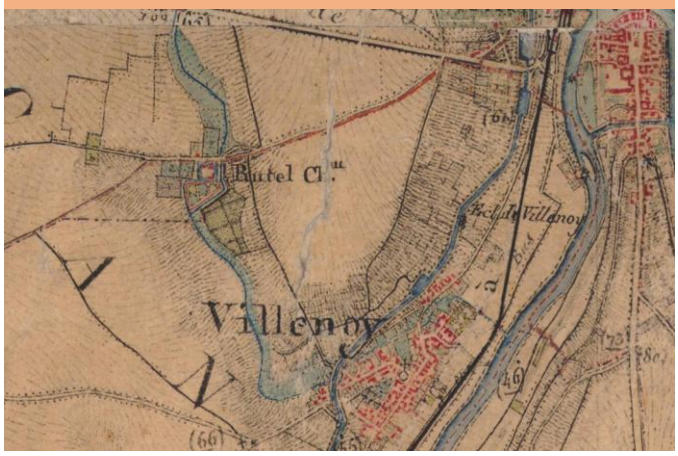
En 1830, une cloche de 665 kilos est installée au clocher de Sainte Aldegonde et en 1832 une relique de la sainte semble protéger les habitants de la commune de l'épidémie de choléra qui ravage le pays de Meaux.

Carte de l'état major -1820-1866)



Source : Géoportail

Carte de Cassini



Source : Géoportail

1. L'évolution urbaine

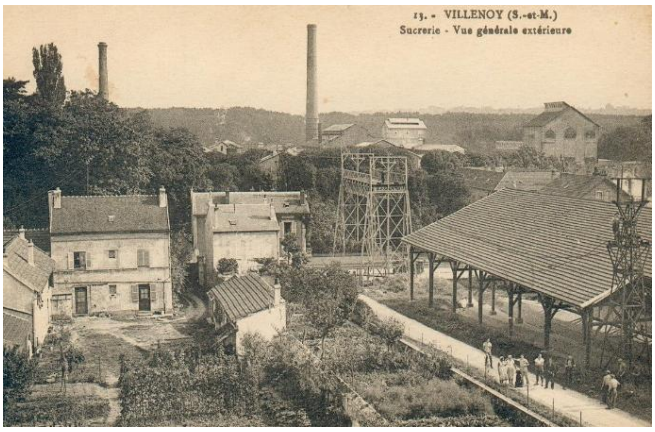
A. L'évolution historique

Le 21 janvier 1870, on annonce la création de la «Société Anonyme de la Fabrique de Sucre de Meaux».
En 1876, la commune compte 168 habitations et 896 habitants, sa superficie est de 736 hectares et elle est desservie par la poste de Meaux.
En 1895 est créée l'Union Commerciale.

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

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

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



Source : Sucrerie- Commune de Villenoy



Source : Sucrerie- Commune de Villenoy



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

1. L'évolution urbaine

B. L'urbanisation récente

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

Photographie aérienne 1950-1965

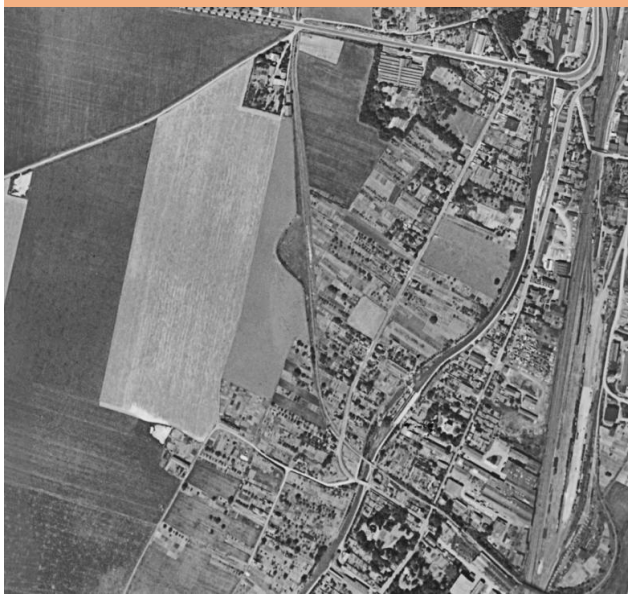


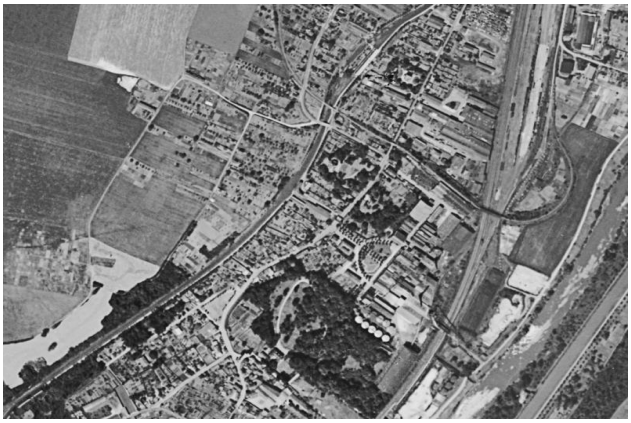
Photographie aérienne 2024



Source : IGN Remonter le temps

Photographie aérienne 1950-1965







Source : IGN Remonter le temps

Photographie aérienne 2024







Source : IGN Remonter le temps

1. L'évolution urbaine

B. L'urbanisation récente

Quelques exemples de réalisations récentes à Villenoy :





Opération immobilière KAUFMAN- 2012

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



Opération rue Sadi Carnot - 2013

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



Source : IGN Remonter le temps



Source : IGN Remonter le temps

Opération DNF PROMOTION - 2015

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

1. L'évolution urbaine

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

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

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

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

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

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

Villenoy — **Surfaces en hectares**

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

Source : IAU- Mos 2017-2021

1. L'évolution urbaine

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

Le nouvel outil « Mon Diagnostic Artificialisation » permet de pouvoir analyser l'évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur les 10 dernières années précédentes et d'analyser la trajectoire de sobriété foncière de la commune.

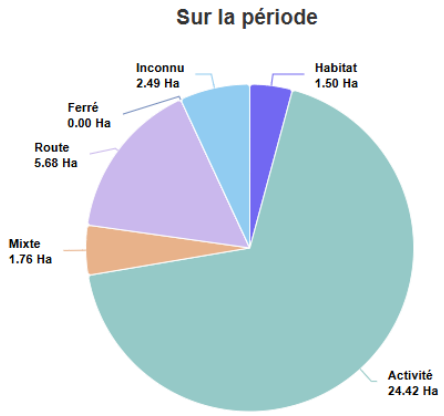
La consommation cumulée de la période de référence du 1er janvier 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans) est de 23,2 ha.

La projection 2031 est donc de 11,6 ha de consommation cumulée pour la période du 1er jan. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non-réglementaire de réduction de 50,0%.

Depuis le 30 décembre 2020, la consommation d'espaces NAF pour la période 2021-2023 représenterait environ 12,64 ha. Les objectifs non-règlementaires (11,6 ha) sont d'ores et déjà dépassés.

La consommation d'espaces NAF sur la période 2011-2023 est la suivante :

- **1,5 ha à destination d'habitat ;**
- **5,68 ha à destination de route ;**
- **24,42 ha à destination d'activité ;**
- **1,76 ha à destination mixte ;**
- **2,49 ha sans destination connue.**



L'artificialisation des sols :

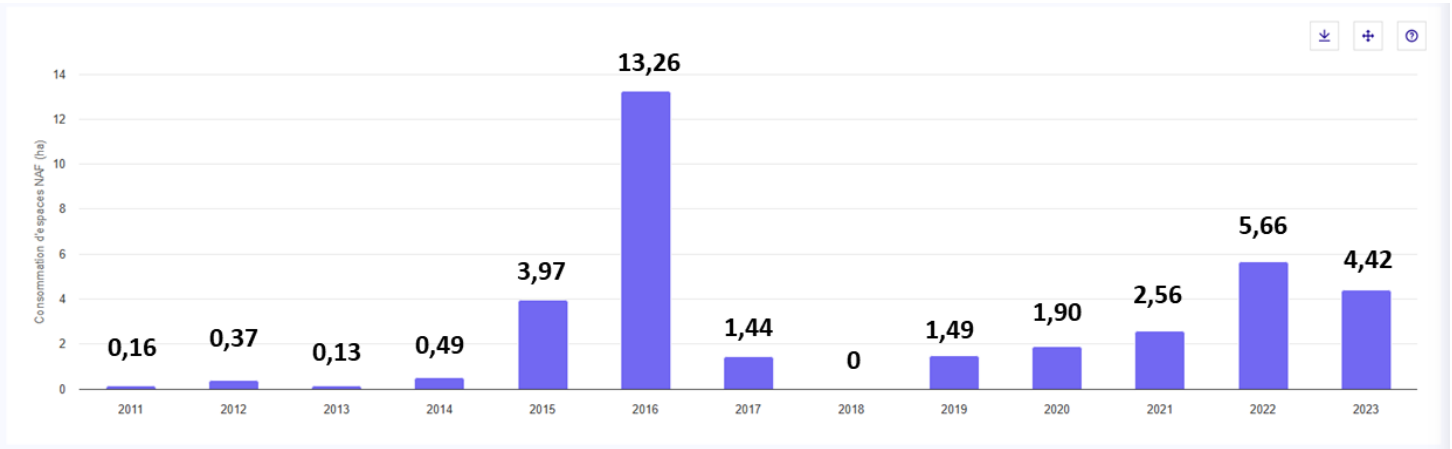
En 2021, sur le territoire de Villenoy, 222 ha étaient artificialisés, ce qui correspond à 30,2% de la surface totale du territoire. La surface artificialisée a augmenté de 6,42 ha entre 2017 et 2021.

Les leviers de sobriété foncière :

Le levier des logements vacants est faible car il n'existerait que 35 logements vacants dans le parc privé soit 1,82% du parc privé total et aucun logement du parc bailleurs sociaux (*source : MonDiagArtificialisation*). Néanmoins, la vacance des logements de plus de 2 ans dans le parc privé a tendance à augmenter depuis 2019 (21 logements).

Enfin, un diagnostic foncier a été élaboré dans le diagnostic dans la partie 4. diagnostic foncier de ce présent document.

La consommation d'espaces NAF annuelle (en ha) sur le territoire :



Source : Mon Diagnostic Artificialisation

1. L'évolution urbaine

D. Le patrimoine

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

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



Source : abri conique de Villenoy

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

1. L'évolution urbaine

D. Le patrimoine

Le patrimoine paysager

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

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

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

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

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

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



Source : UA Villenoy



Source : Au fil de l'Ourcq



Source : Au fil de l'Ourcq

1. L'évolution urbaine

D. Le patrimoine

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

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



Source : Villa rue Aristide-Briand- Commune de Villenoy



Source : Villa rue Sadi-Carnot- Commune de Villenoy



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

2. L'analyse urbaine

A. L'occupation du sol

En 2021, la commune de Villenoy comportait :

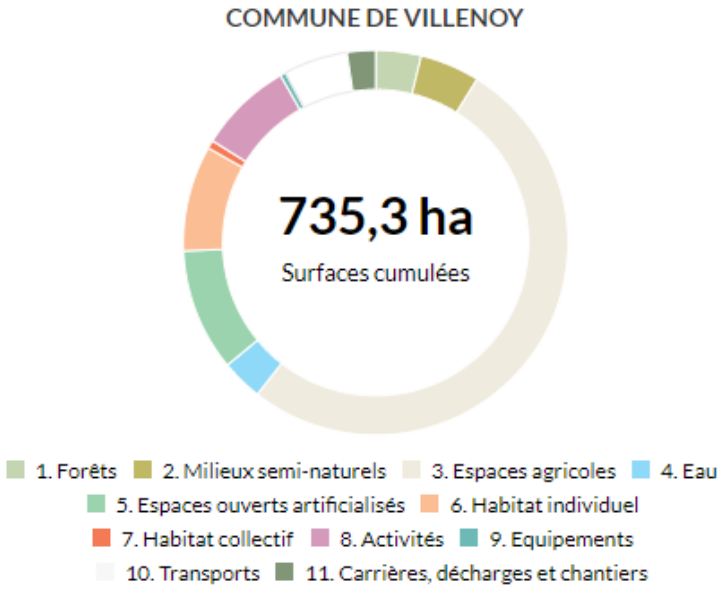
- 52% d'espaces agricoles, 4% de forêts et 5% de milieux semi-naturels

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

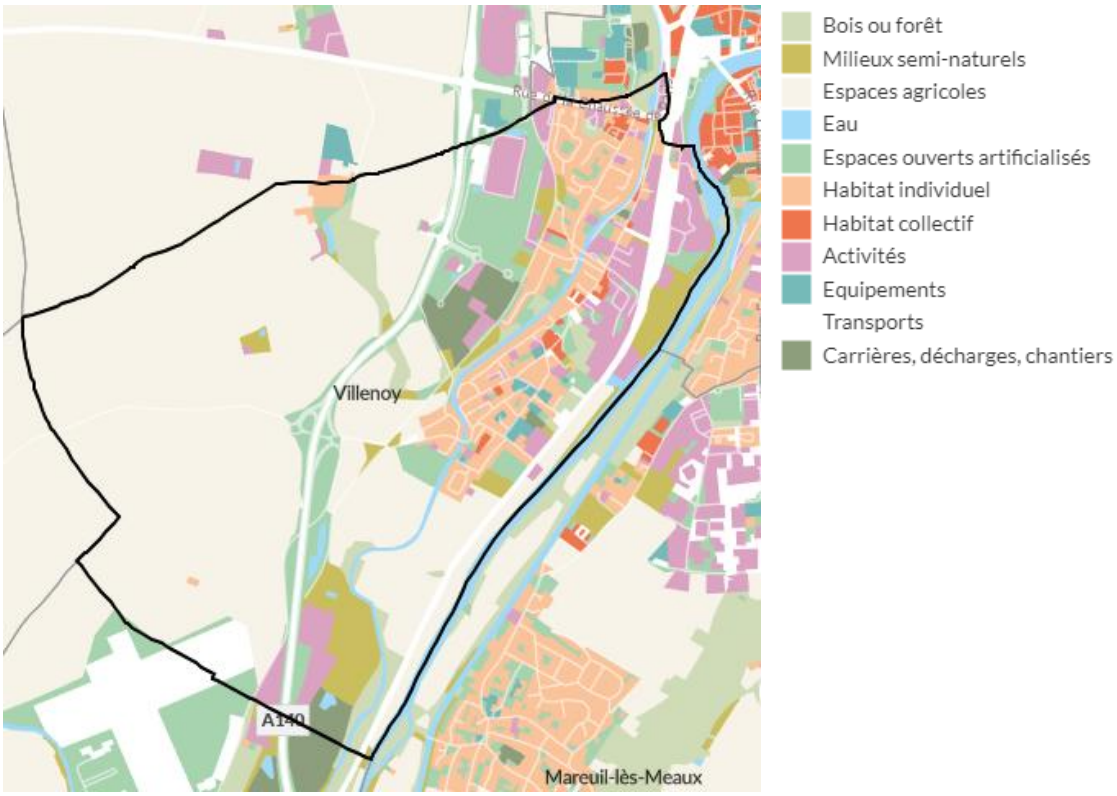
- 10% d'espaces ouverts artificialisés (jardins, espaces verts, etc.)

- 26% d'espaces artificialisés (autre que des espaces ouverts)

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



Carte de l'occupation du sol en 2021

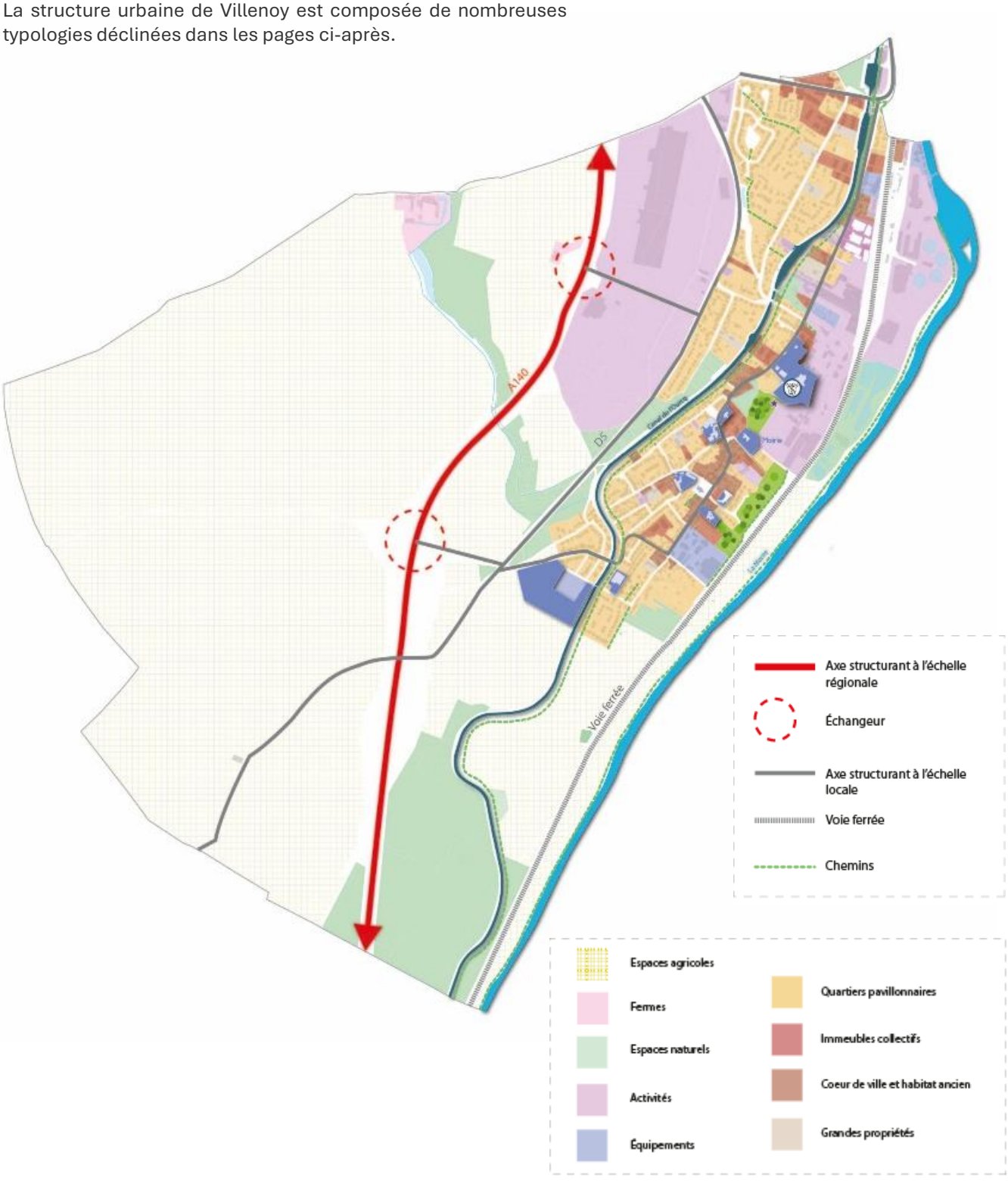


Source : IAU- Mos 2021

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

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



2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

Le cœur de ville et habitat ancien

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



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

Localisation sur le territoire



Typologie des quartiers d'habitat ancien



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

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

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

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

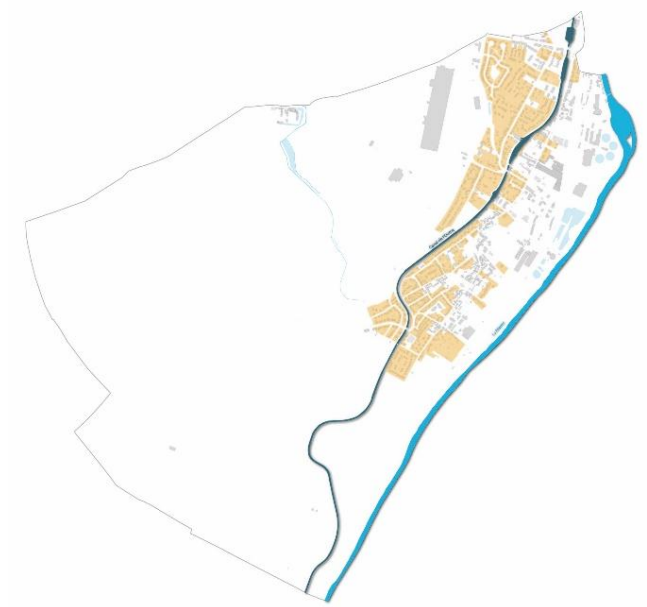
Les quartiers pavillonnaires

Ces quartiers constituent la majorité de l'espace urbanisé du territoire.
Ils se différencient les uns des autres par la densité du bâti, la taille moyenne des parcelles, la hauteur des constructions et l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait.



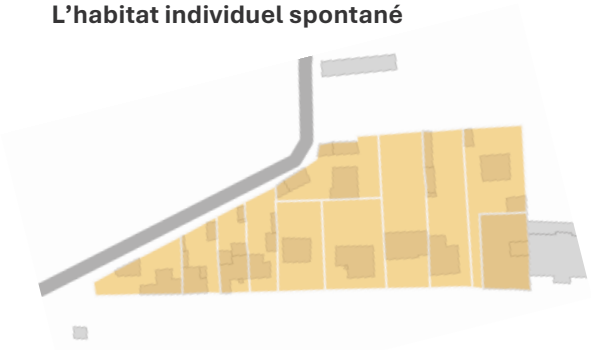
Source : Google maps

Localisation sur le territoire



Typologie des quartiers pavillonnaires

L'habitat individuel spontané



Ces quartiers qui se sont constitués au fil du temps, le plus souvent au gré d'initiatives privées, regroupent donc des espaces variés en termes architecturaux ou de densité (taille des parcelles variées, densité, implantation du bâti, etc.).
La superficie des parcelles de ces quartiers est de 518 m^2 en moyenne pour une emprise moyenne de 16 %.

L'habitat pavillonnaire organisé



Ces quartiers, sont issus d'opérations d'ensemble récentes. Ils présentent la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Ils présentent déjà une forte densité (parcellaire de petite taille, emprise au sol importante du bâti, etc.).
La superficie des parcelles de ces quartiers est de 430 m^2 en moyenne pour une emprise au sol moyenne de 20 %.

2. L'analyse urbaine

B. Les formes urbaines

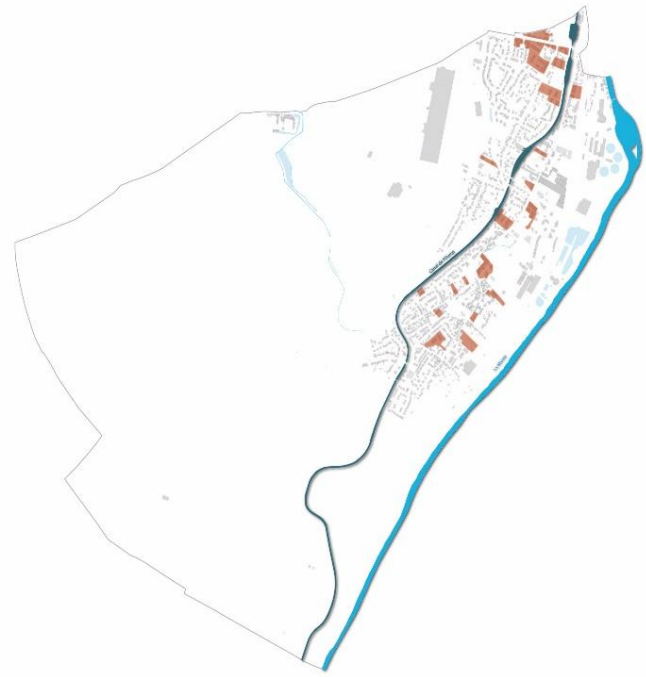
L'habitat collectif

Ces quartiers occupent une faible partie du territoire communal.
Néanmoins, de nombreux collectifs ont été construits durant la dernière décennie.



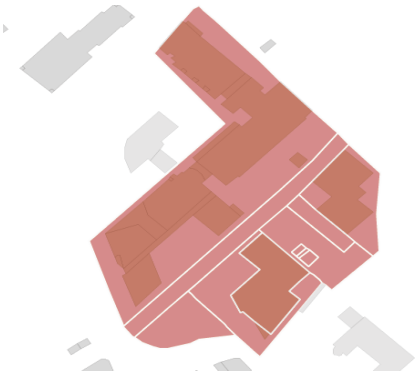
Source : Google maps

Localisation sur le territoire



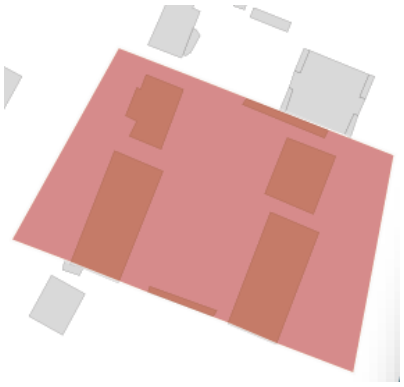
Typologie des immeubles collectifs

Opération d'ensemble du cœur de bourg



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

Le collectif urbain



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

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

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

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

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

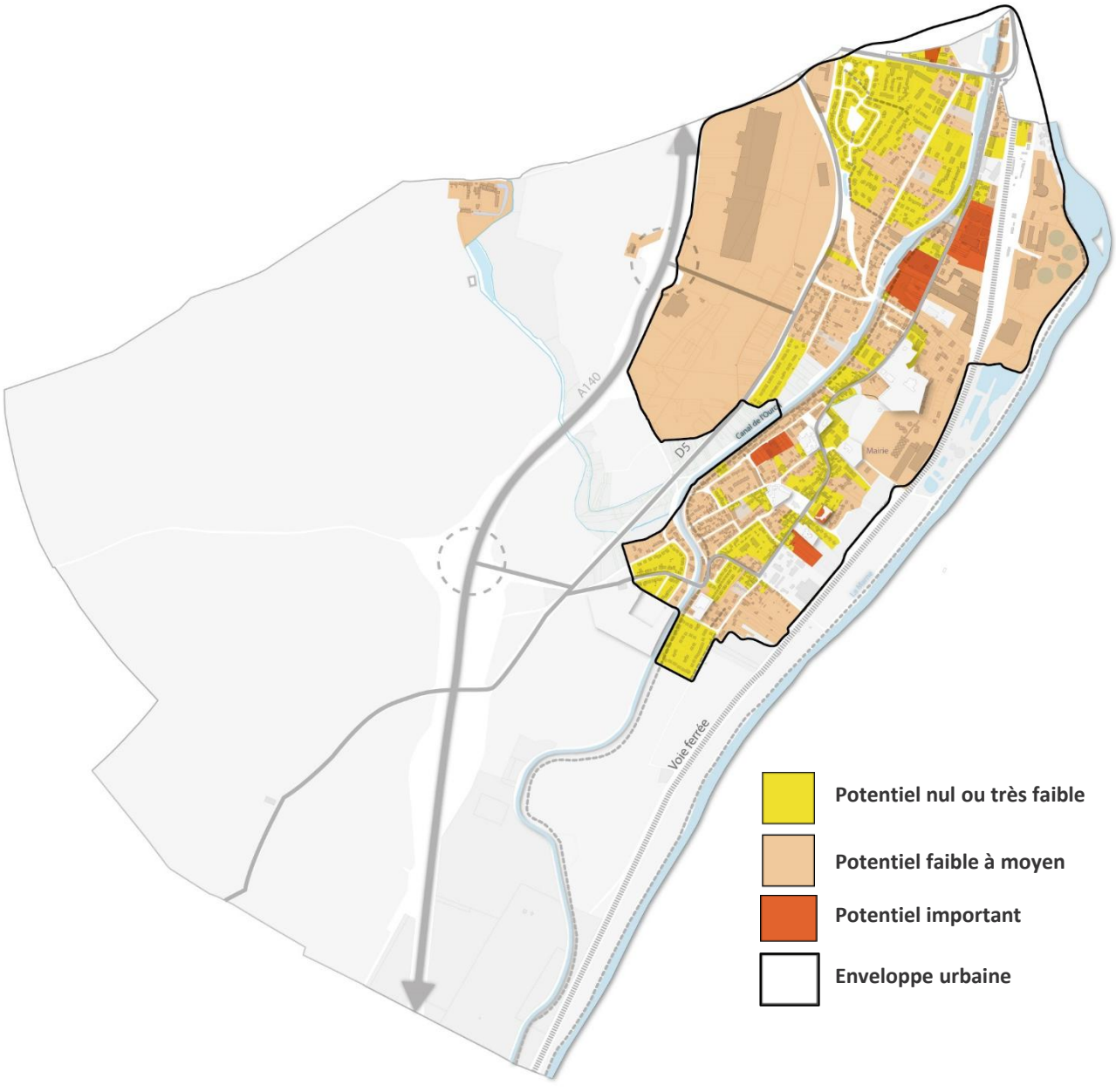
- **Potentiel nul ou très faible :** ces espaces n'ont pas vocation à évoluer à l'horizon du PLU de par leurs caractéristiques.
- **Potentiel faible à moyen**: ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.
- **Potentiel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

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

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

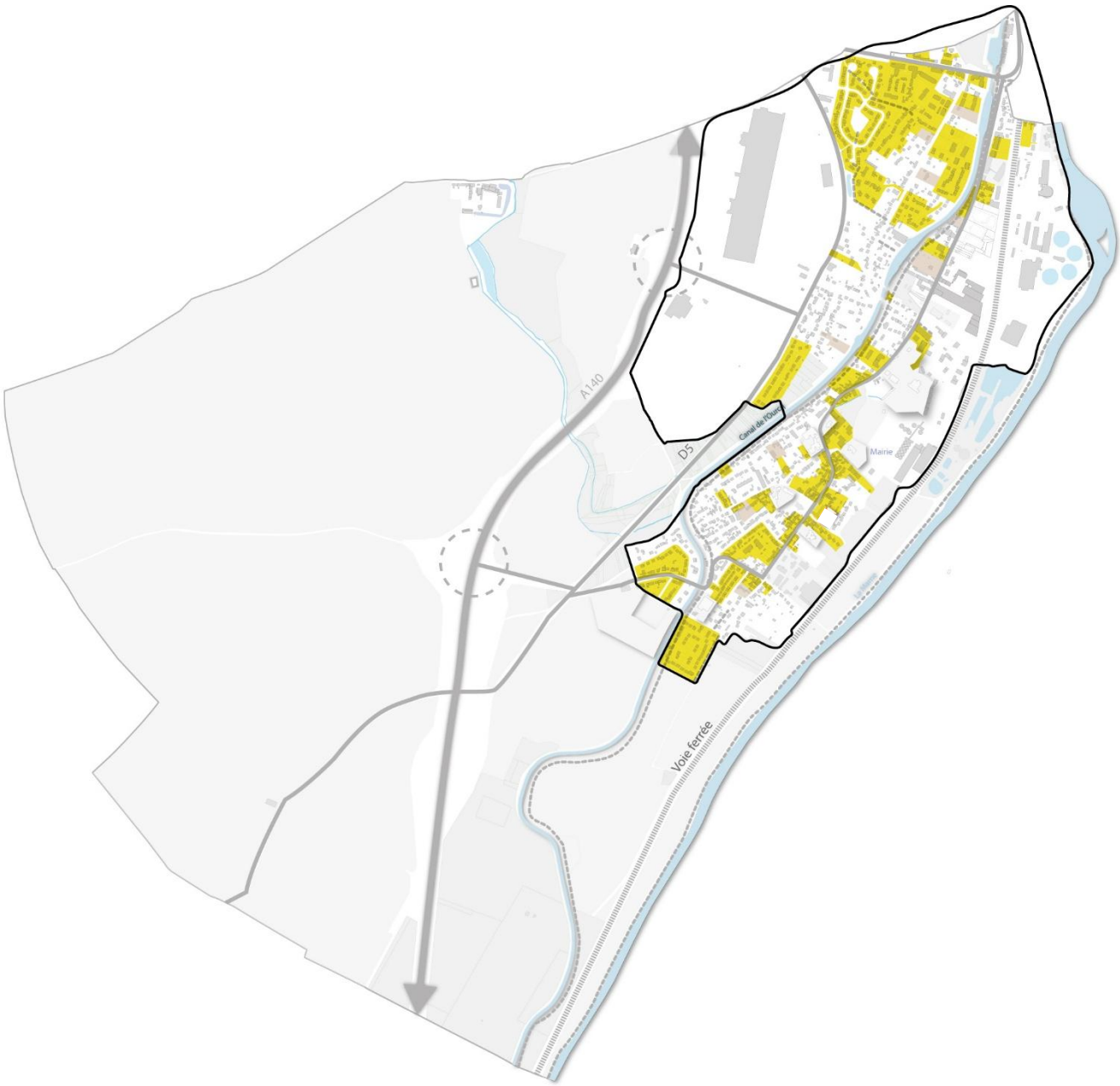
Carte du potentiel de densification



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

- **Les espaces de densification à potentiel nul ou très faible**



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

Bâti ancien

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



Source : Google maps

L'habitat individuel organisé

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



Source : Google maps

L'habitat collectif

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

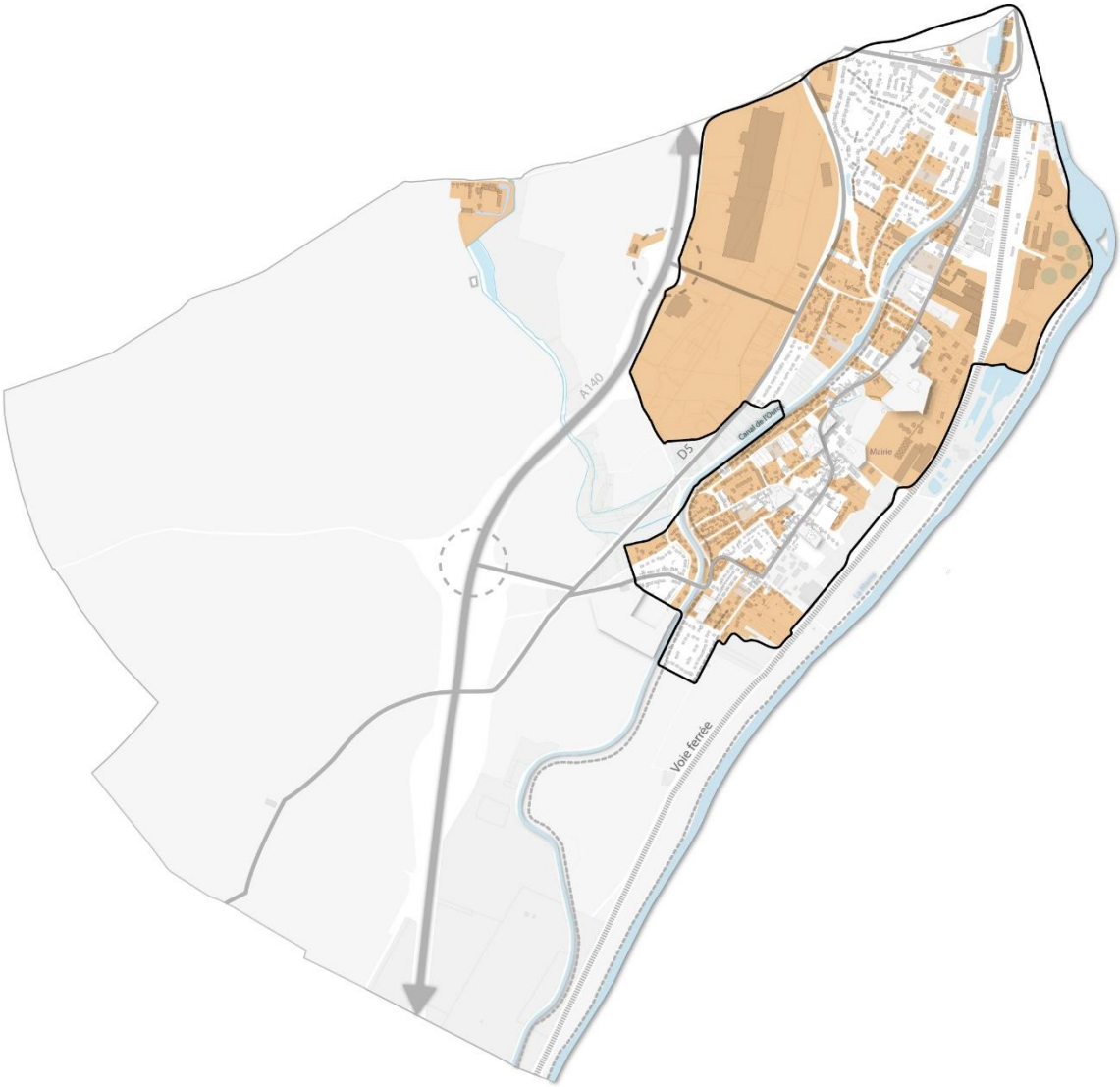


Source : Google maps

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

- **Les espaces de densification à potentiel faible à moyen**



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

L'habitat individuel spontané

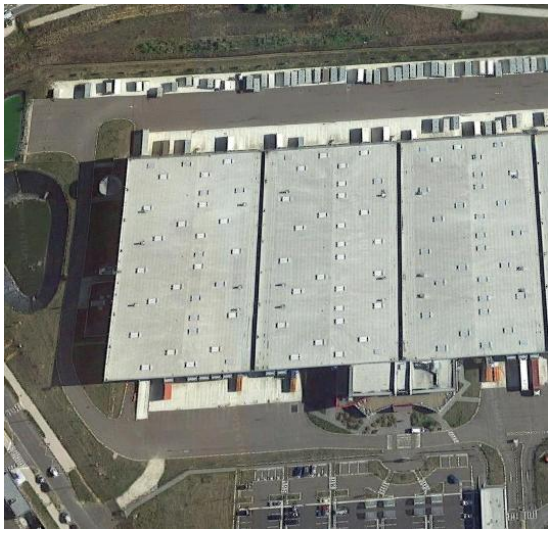
Ces quartiers présentent un potentiel de densification théorique qui sera peu utilisé. En effet, l'enjeu de préservation de la volumétrie, des formes urbaines et des espaces de jardin dans ces secteurs rend le potentiel de densification faible à moyen.
De plus, les accès étroits et le stationnement limité rendent difficile la densification de ces espaces. La proportion d'espaces verts et la couverture végétale existante jouent un rôle important dans la qualité du paysage et du cadre de vie, ainsi que pour le maintien ou le développement de la biodiversité.
La conservation d'une proportion d'espaces perméables est nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales.
Enfin, la plupart des parcelles accueillent déjà une construction en cœur d'îlot.
Les possibilités de densification sont donc restreintes.



Source : Google maps

Les secteurs d'activité économique

Les secteurs d'activité économique de Villenoy n'ont pas vocation à évoluer de manière significative dans les années à venir.
Cependant, dans certains cas particuliers, des évolutions restent envisageables et la superficie des emprises pourraient permettre la densification. Aussi le potentiel de ces espaces est considéré comme faible à moyen.

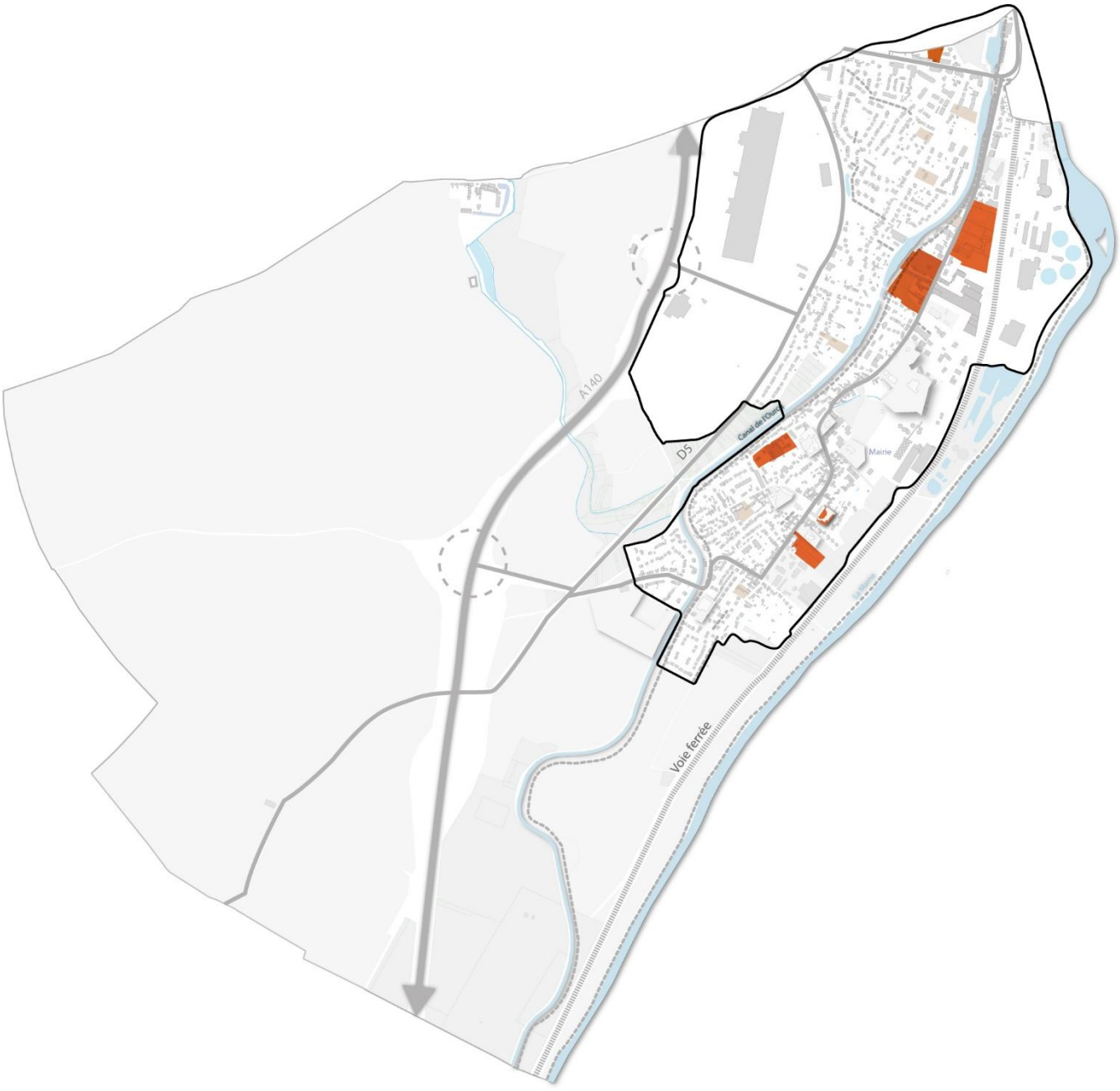


Source : Google maps

2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

- **Les espaces de densification à potentiel important**



2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

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

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

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



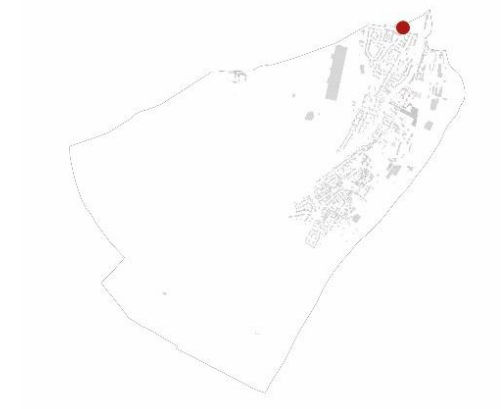


Source : Google maps

La parcelle détenue par l'EPFIF au nord du territoire

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





Source : Google maps

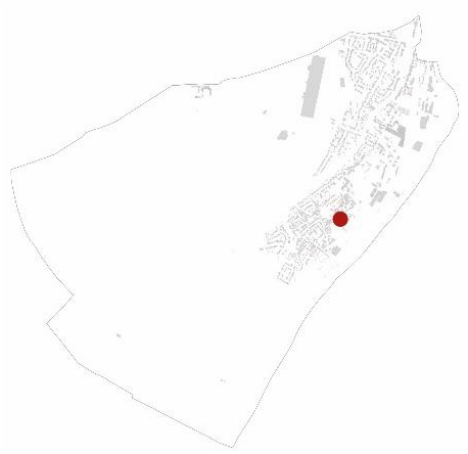
2. L'analyse urbaine

C. Le diagnostic foncier

Le terrain de l'école Mozart

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



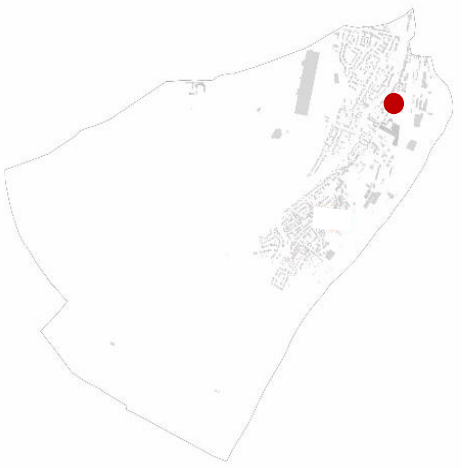


Source : Google maps

29-41 rue Aristide Briand

Le tissu urbain de ce projet, d'environ 24 000m^2, est essentiellement composé d'activités économiques avec un fort potentiel de désimperméabilisation. Une nouvelle offre de logements et d'équipements permettra de revaloriser ce site.





Source : Google maps

2. L'analyse urbaine

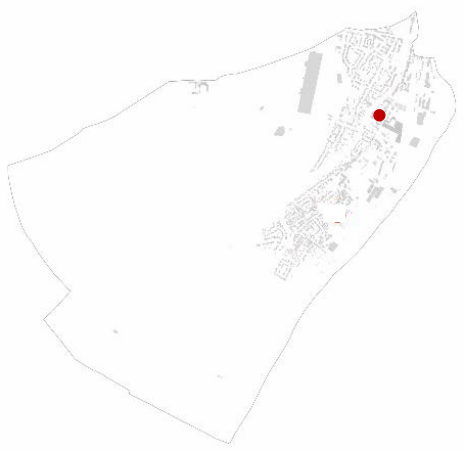
C. Le diagnostic foncier

34-42 rue Aristide Briand :

Le site actuel, d'environ 21 500 m^2, présente un bâti ancien avec des entrepôts de l'union commerciale et des espaces ouverts végétalisés et avec un support arboré qualitatif au nord du site. Une nouvelle offre de logements, avec une mixité de formes urbaines, est prévue tout en veillant à préserver au maximum les espaces verts existants et leur perméabilité.



Source : Google maps

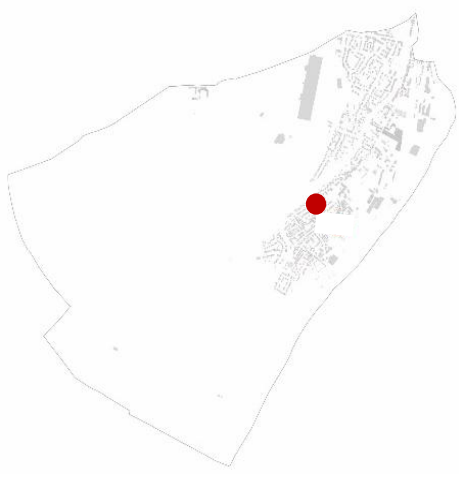


Rue de l'Arquebuse

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



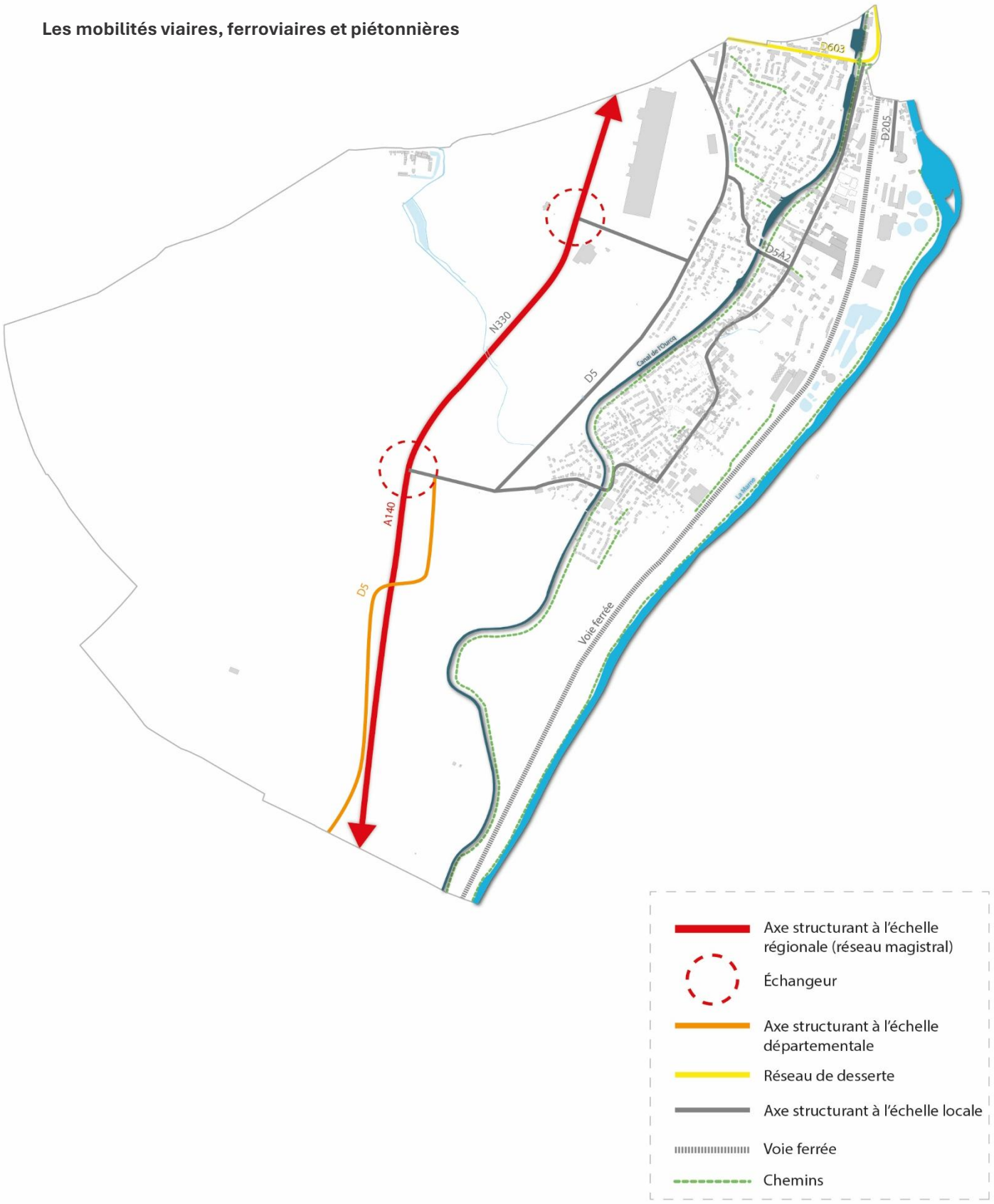
Source : Google maps



3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les mobilités viaires, ferroviaires et piétonnières

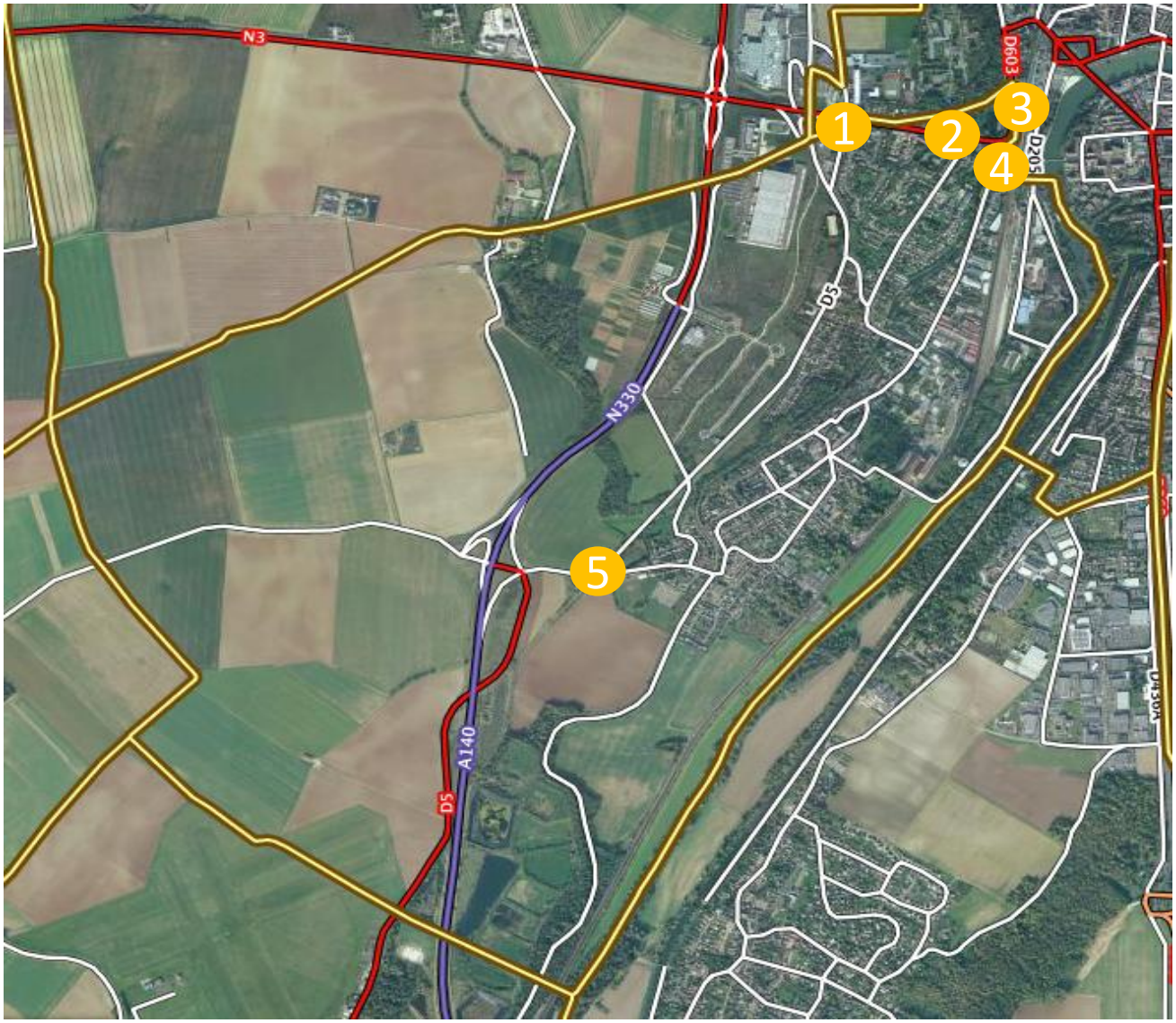


3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les entrées de ville

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



Source : Géoportail

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

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

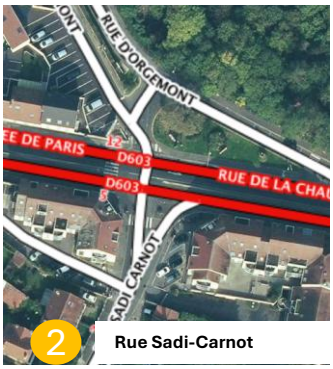
Les entrées de ville

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

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



1 Rue des Raguins



2 Rue Sadi-Carnot



3 Rue de la Chaussée de Paris



4 Rue Aristide Briand

Source : Géoportail









Source : Google maps

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



5 Route de Vignely / rue de Lagny

Source : Géoportail



Source : Google maps

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le réseau routier

La commune de Villenoy, principalement desservie par la RD 5 (seul le tronçon au sud du giratoire avec les bretelles de l'A140, est classée comme RGC conformément au décret n° 2010-578 du 31 mai 2010), la RD 603 et la proximité de l'autoroute A4, bénéficie depuis 2006 du contournement sud-ouest de Meaux mis à deux fois deux voies avec caractéristiques autoroutières.
Cette nouvelle infrastructure permet de rediriger la plus grande partie du trafic de transit sur des axes mieux adaptés au grand nombre de véhicules, en constante augmentation notamment pour le trafic poids lourds. Le contournement routier du Pays de Meaux a progressivement été ouvert à la circulation. Cette route a permis de détourner de leur chemin habituel les voitures et camions à destination de Roissy Charles-de-Gaulle par la RN 3, via les communes de Mareuil, Nanteuil et Meaux.
Ce tronçon d'environ 6 kilomètres de long relie l'échangeur autoroutier A4/A140 (à hauteur de Quincy-Voisins) à Villenoy.

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

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

Seule la section au sud du giratoire de la RD 5 avec les bretelles de l'A140 relève du réseau structurant départemental. La section de la RD 5 au nord, la RD 603, la RD5a2, la RD 205 et la RD 5 font partie du réseau départemental secondaire.

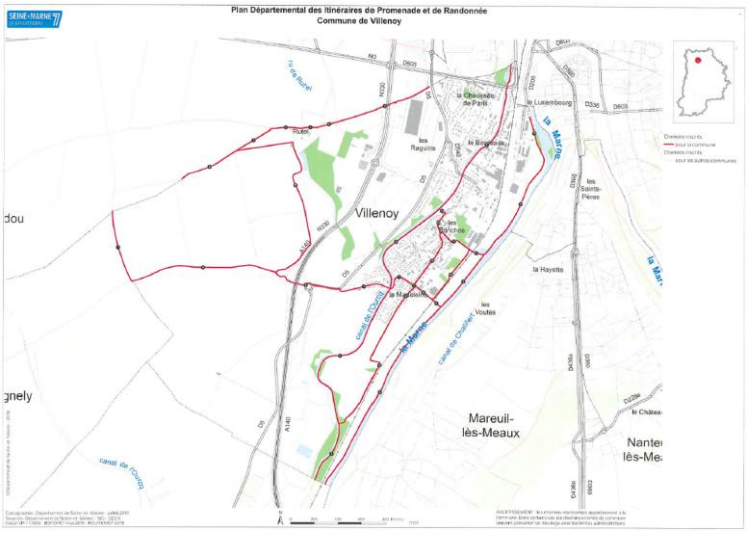
Les dessertes internes à la ville

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

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

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

La sécurisation des axes routiers constitue un enjeu majeur pour la commune de Villenoy (notamment le carrefour du centre, du Parc et des rues Lagny-Thiers). Ainsi, depuis septembre 2017, le centre-ville est désormais limité à 30 km/h afin d'abaisser la vitesse dans cette zone partagée entre les piétons, les vélos, les deux roues, les bus et les voitures. La ville a par ailleurs installé un radar pédagogique pour réduire la zone accidentogène sur ces axes très empruntés.
De plus, la véloroute nationale V52 « Le Paris-Strasbourg » passe sur le territoire communal.
La commune est aussi traversée par différents chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).



Source : Conseil Départemental de la Seine-et-Marne

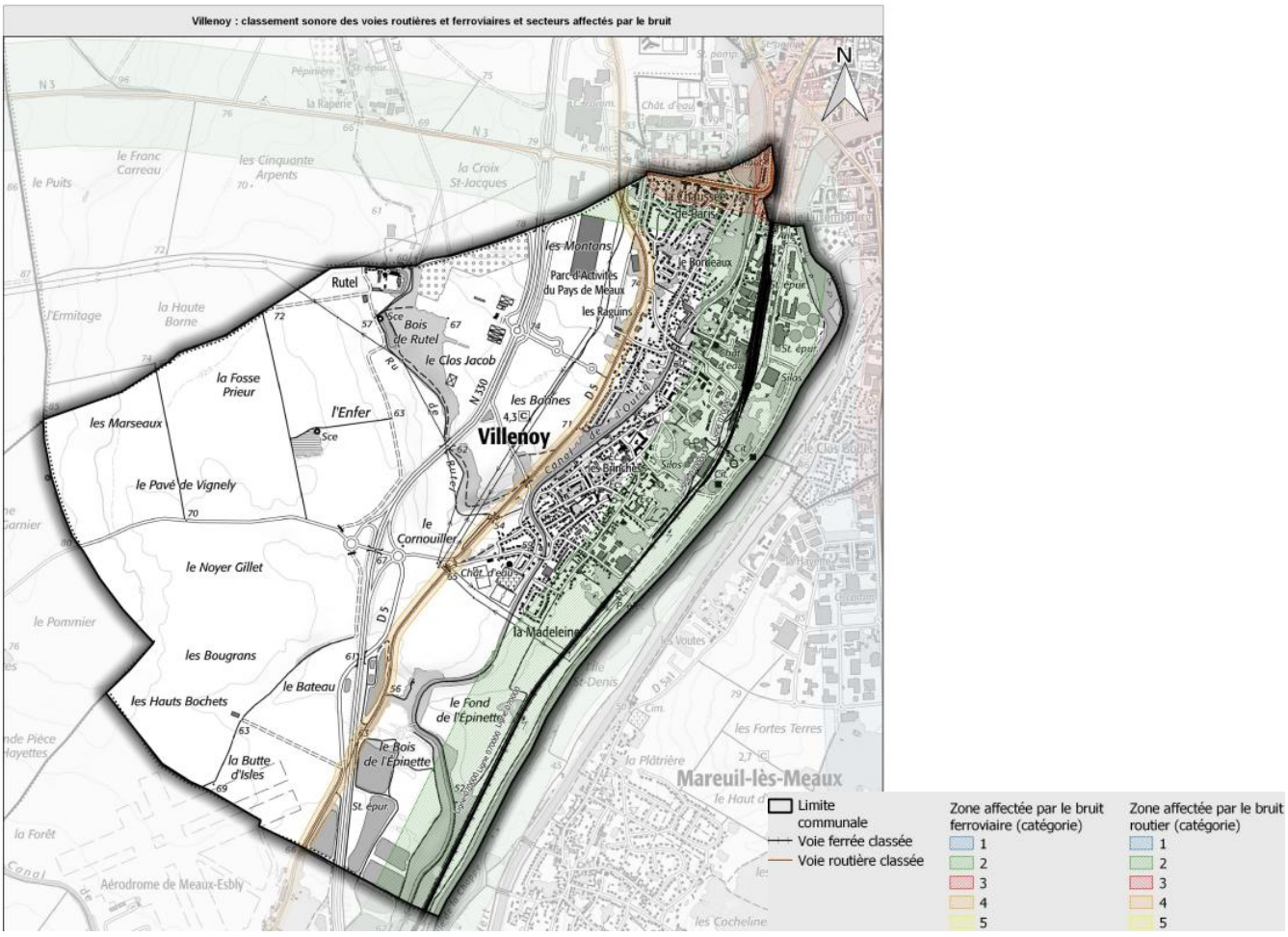
3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

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

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

Il convient de souligner que la route départementale D5 est classée en catégorie 4 avec des zones affectées par le bruit estimée à 30 mètres de part et d'autre de l'axe routier. Également, la partie nord-est de la D603 est classée en catégorie 3 et sa partie au nord-ouest de la commune en catégorie 2, soit une bande de 250 m de part et d'autre de la voie concernée par le bruit. Enfin, la ligne ferroviaire 70000 (de Chelles à Citry) est identifiée en catégorie 2, soit une bande de 250 m de part et d'autre de la voie concernée par le bruit. L'A140 n'est pas concernée par le classement sonore du fait de sa construction postérieure à la date de l'arrêté de classement.

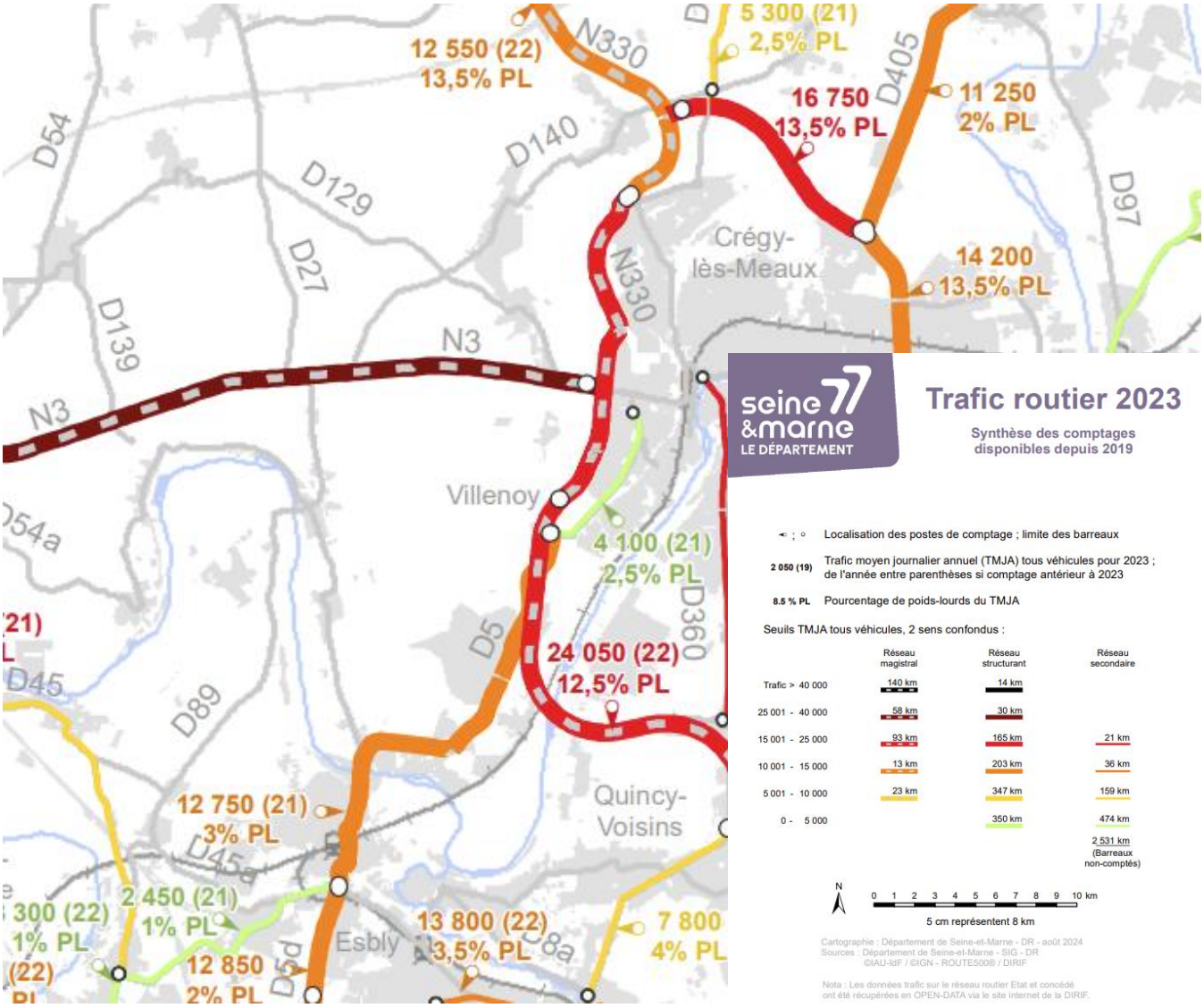


Source : Conseil Départemental de la Seine-et-Marne

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Villenoy est traversée par des axes à trafic élevé (souvent >20 000 véhicules/jour), notamment la N3 et la D360, classés comme réseau structurant, voire magistral. Ce sont des axes structurants et logistiques, avec une présence significative de poids lourds (>10 % sur la N3). Ces axes relient Meaux à Paris et aux zones logistiques du sud-est de l'Île-de-France. Quelques axes secondaires restent peu fréquentés (4 100 véh/jour).



Source : Département de la Seine-et-Marne

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

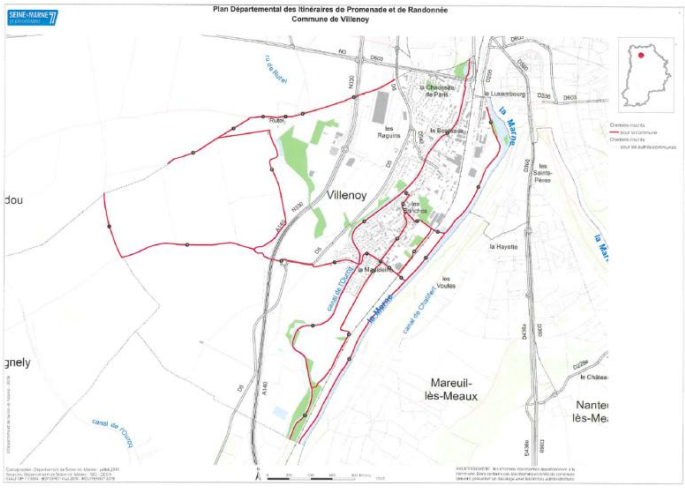
Les circulations douces

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



Source : Chemin de halage- Canal de l'Ourcq

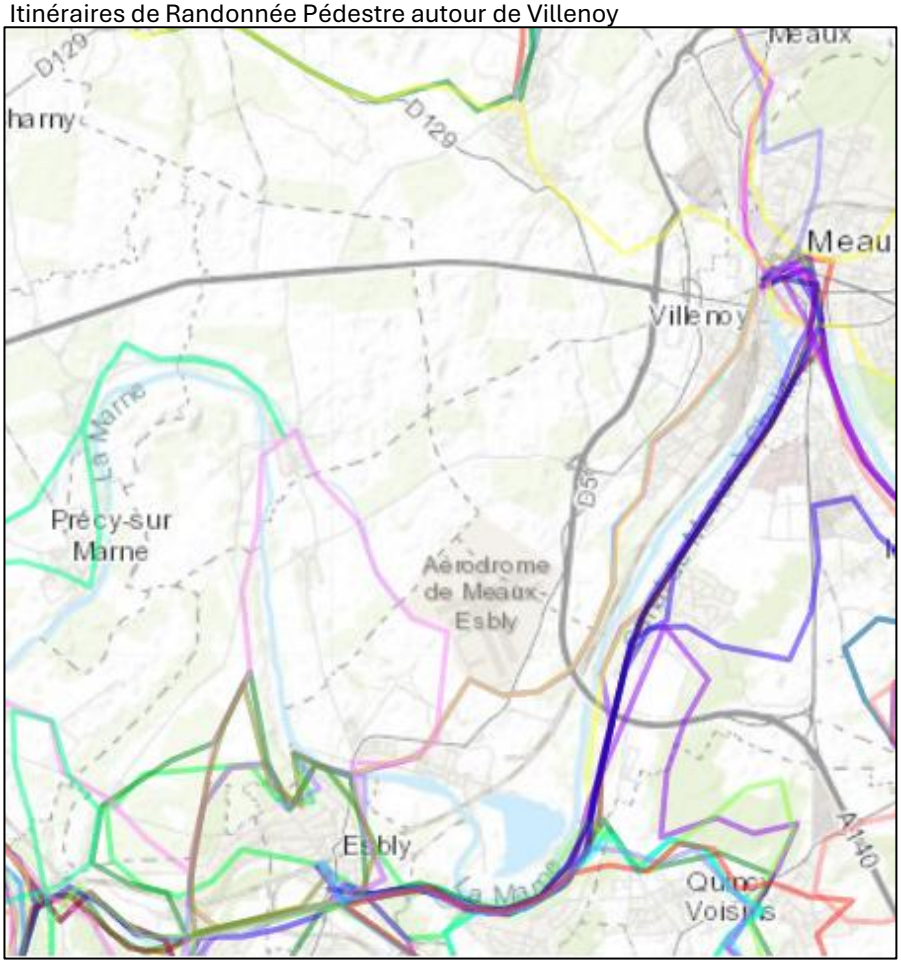
Les bords de Marne ne sont pas aménagés, mais pourraient cependant faire l'objet d'un aménagement dans un objectif de développement des circulations douces et de valorisation de la trame bleue communale. Par ailleurs, des connexions et liaisons pourraient être envisagées vers le pôle d'équipement et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



Source : Conseil Départemental de la Seine-et-Marne

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

Itinéraires de Randonnée Pédestre autour de Villenoy



Source : VisuGPX

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le chemin de fer

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

L'accessibilité de la gare pourrait notamment être facilitée par le développement des circulations douces de la commune.



Source : Ligne ferroviaire- Google maps

Cours d'eau et canal

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



Source Canal de l'Ourcq- UA VIllenoy

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

Les voies aériennes

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



Source : Aéroport Meaux-Esbly

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les lignes de bus

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

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



Source : Plan de réseau- Secteur du Pays de Meaux- Novembre 2018

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Les lignes de bus

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

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

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

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

Le développement de l'offre de bus pourrait également permettre de desservir les quartiers car la plupart des lignes actuelles ont peu d'arrêt sur la commune et empruntent uniquement les principaux axes routiers tels que la rue du Pré Tillet ou la N330.

3. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le stationnement des voitures

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

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

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

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

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

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

Le stationnement des vélos

La commune dispose de quelques supports pour accrocher les vélos à la mairie et au centre technique municipal mais cela reste dans des enceintes accessibles uniquement sur les horaires d'ouverture pour les visiteurs et les agents.

Les bornes de recharge de véhicules électriques:

Deux bornes de recharge de véhicules éléctriques ont été installées aux abords de la mairie (rue de la Marne) et est accessible par tous, sans restriction physique ou d'horaire. La commune a pour projet de développer l'offre de bornes de recharge de véhicules dans les secteurs suivants : secteurs Bel Air, Mozart, parking de la Sucrerie.

Le nouveau pôle d'équipements

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

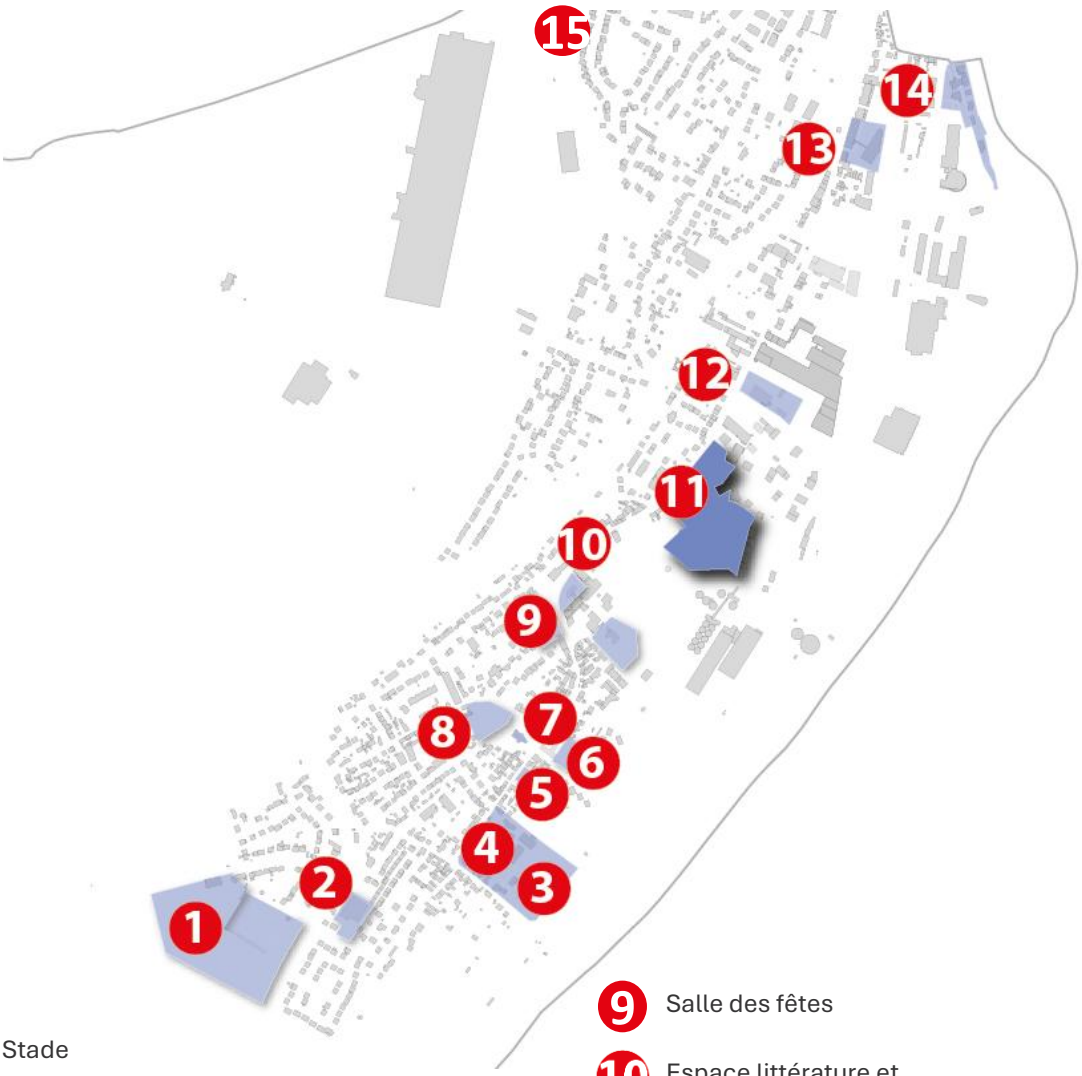
Les places de stationnement à Villenoy

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

Source Etude de stationnement et circulation de Villenoy- Les scénario- item

3. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

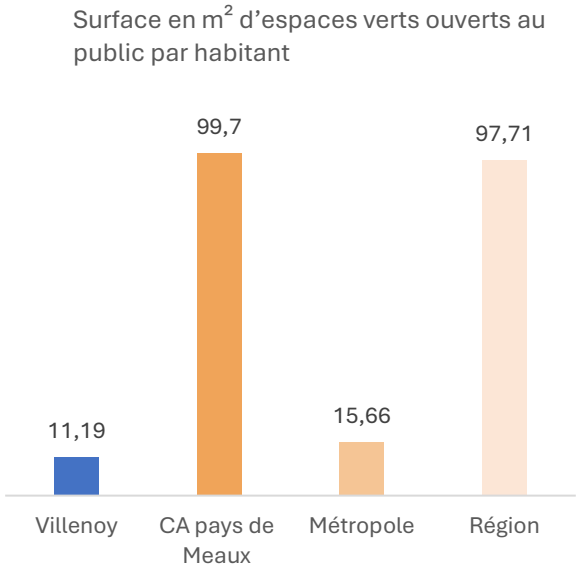


1. Stade
2. Club de tennis
3. CAT les Marroniers
4. Groupe scolaire Zola
5. Centre Georges Brassens (accueil scolaire)
6. Ecole maternelle Mozart
7. Eglise Sainte-Aldegonde
8. Association de danse
9. Salle des fêtes
10. Espace littérature et Culturel Albert Camus
11. Projet de nouveau pôle d'équipements (Salle polyvalente, salle association, microcrèche, école maternelle, Centre de loisirs)
12. Mairie service urbanisme
13. Association de groupements éducatifs
14. DDT Seine-et-Marne
15. Agence foncière départementale et le local d'exploitation

3. Le fonctionnement urbain

Sur le territoire de Villenoy sont dénombrés :

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



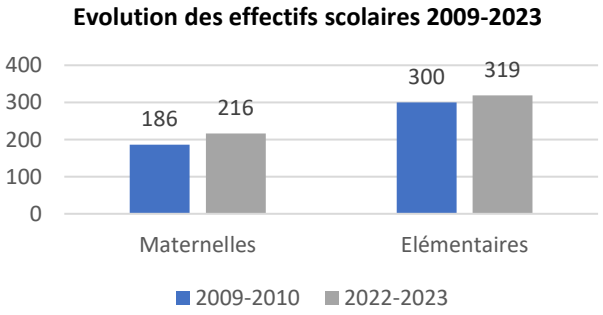
Source : IAU équipomètre



Source : Parc du Baron Pelet- Commune de Villenoy

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

- **Les effectifs scolaires**



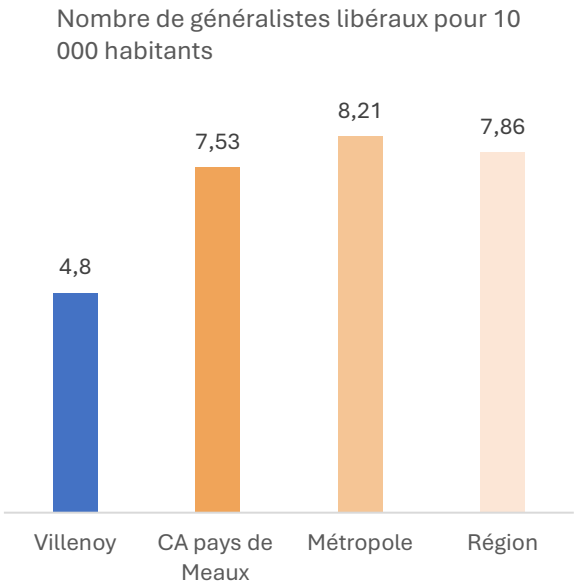
Source : Commune de Villenoy

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

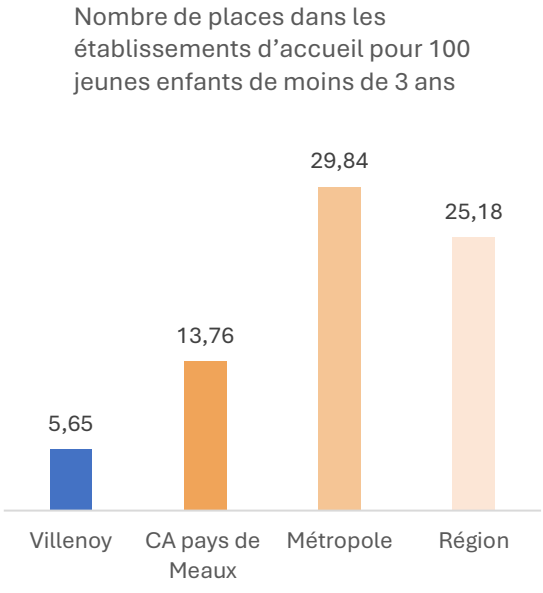
3. Le fonctionnement urbain



Source- Médecin généraliste- Dr Ferrandi- Google maps



Source : IAU équipomètre



Source : IAU équipomètre



Source : Micro-crèche- Commune de Villenoy

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

Synthèse et enjeux

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

Diagnostic socio-économique

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

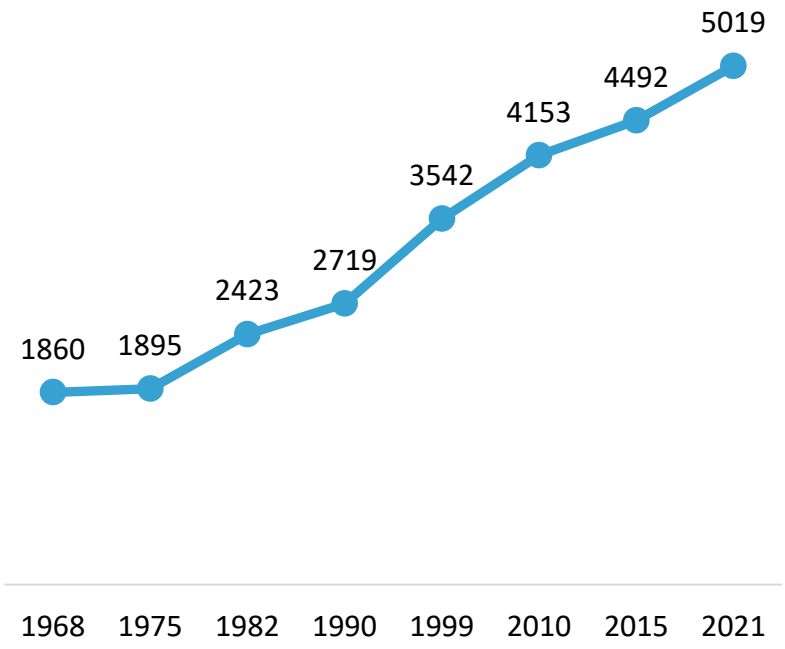
Les grandes tendances d'évolution démographique

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

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

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

Evolution de la population (nombre d'habitants)



1. Les habitants

A. L'évolution de la population

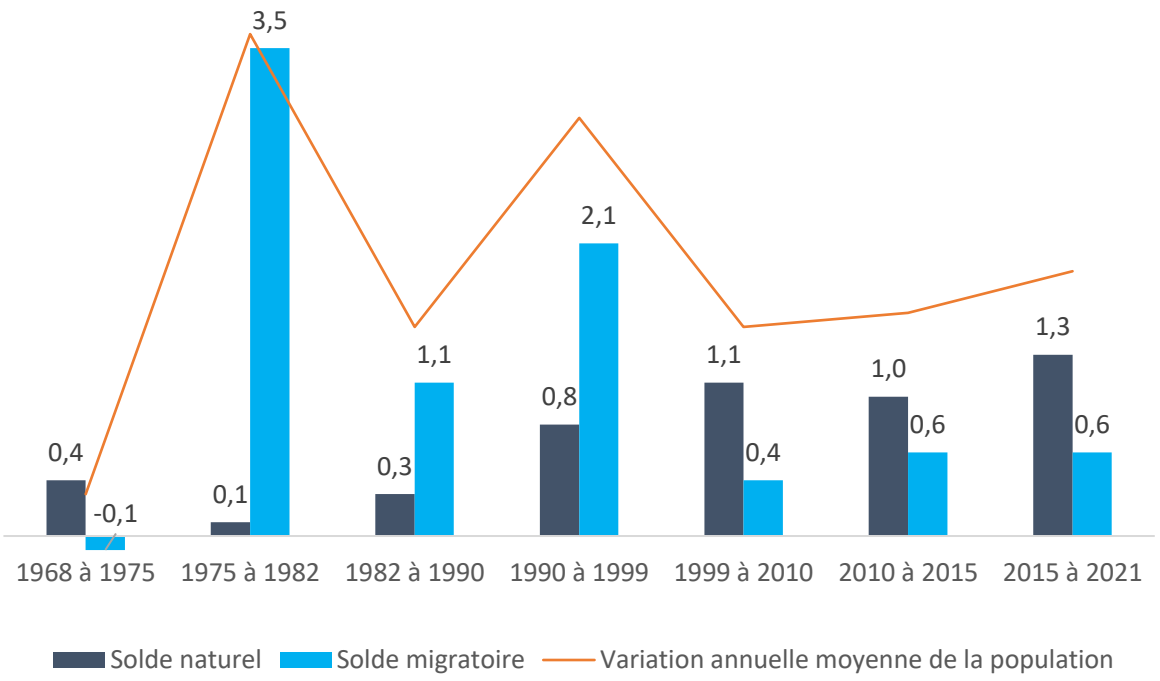
Les facteurs d'évolution de la population

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

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

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

Indicateurs démographiques



Source : INSEE

1. Les habitants

B. La structure par âge de la population

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

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

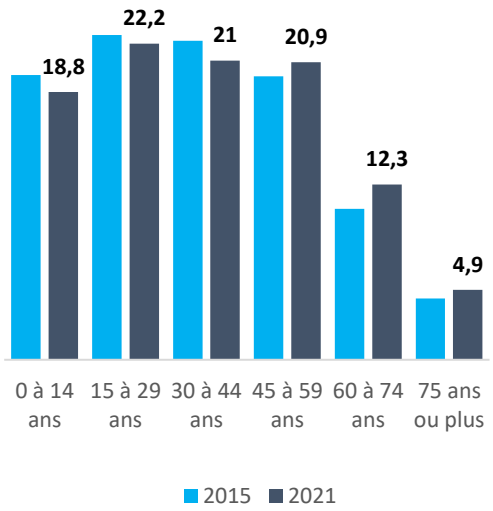
La population de Villenoy est donc globalement plus jeune qu'à l'échelle départementale et régionale. La structure de la population laisse donc penser qu'il s'agit d'une commune familiale.

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

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

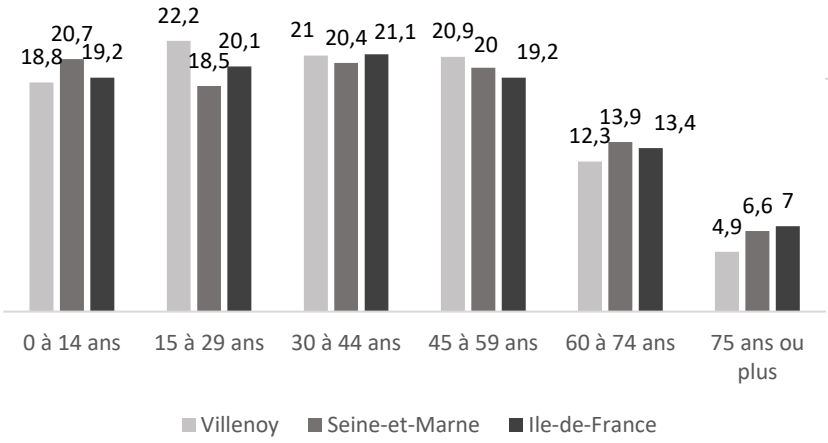
Le vieillissement de la population constaté dans les communes de grande couronne francilienne, dû au départ des jeunes adultes vers le centre urbain, provoque une diminution des 15-29 ans à Villenoy.

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



Source : INSEE

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



Source : INSEE

1. Les habitants

C. La structure des ménages

La structure familiale des ménages

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

Viennent ensuite les couples avec enfant(s) (28,3%), puis les couples sans enfant (24,7% des ménages).
Les familles monoparentales représentent 11% des ménages de la commune.

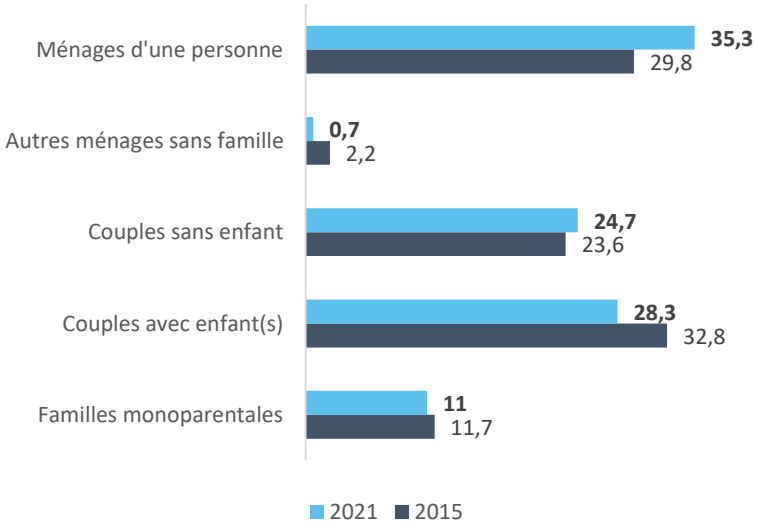
La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de mettre en avant plusieurs caractéristiques de la composition de la population de Villenoy :

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

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

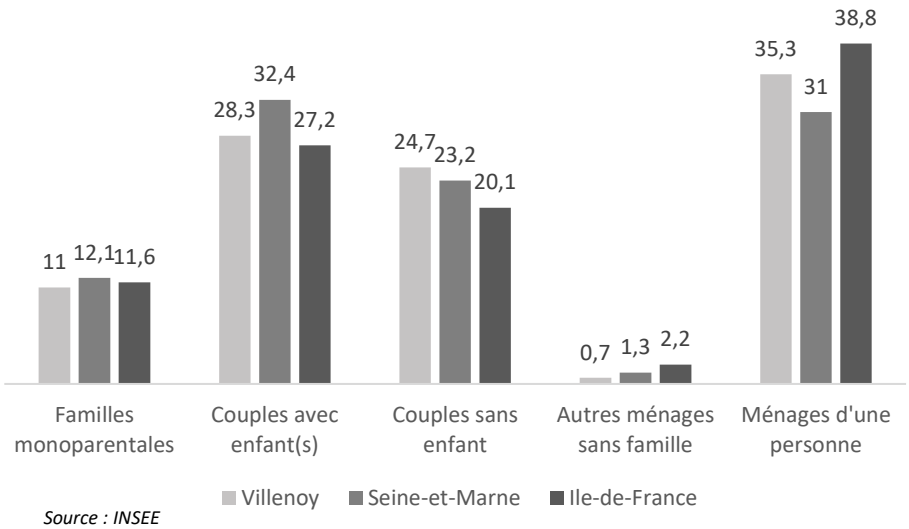
A contrario, les couples avec enfant(s) (-4,5 points), et les familles monoparentales (-0,7 point) ont diminué depuis 2011.

Evolution de la structure familiale des ménages (en %)



Source : INSEE

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



Source : INSEE

1. Les habitants

C. La structure des ménages

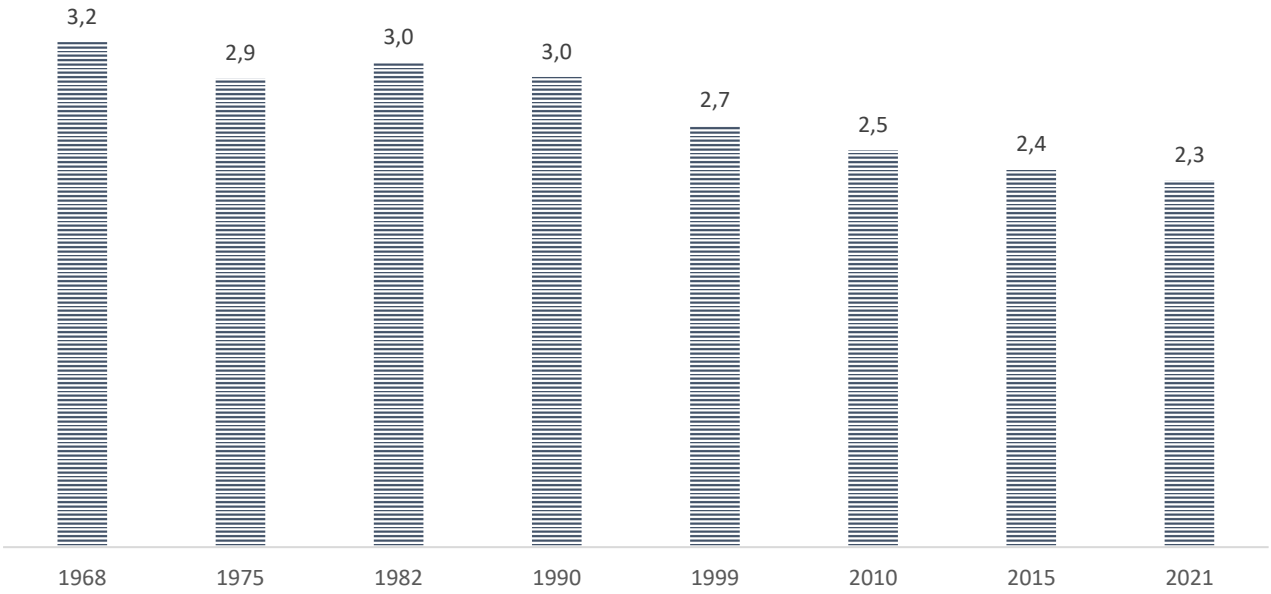
Le nombre de personnes par logement

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

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

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

Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

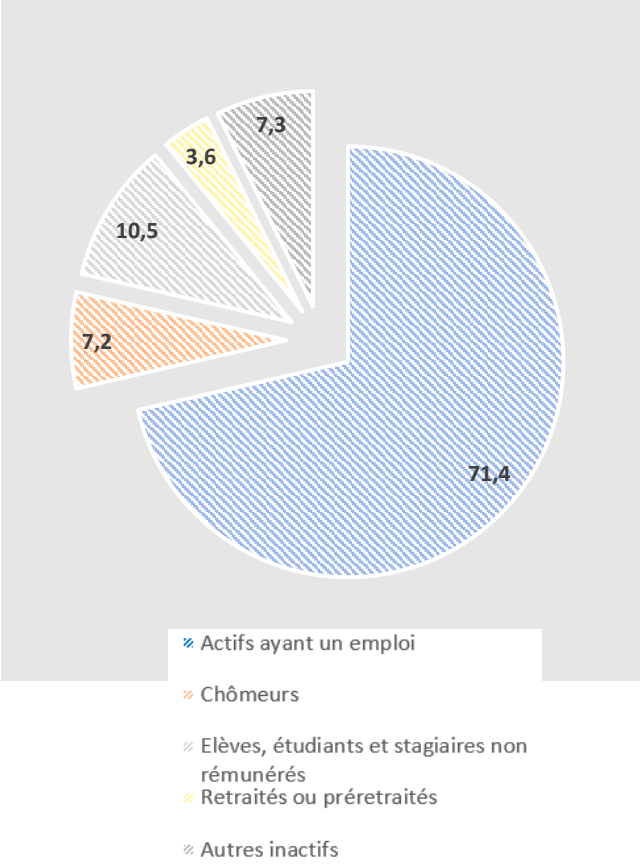
La population active

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

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

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

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



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

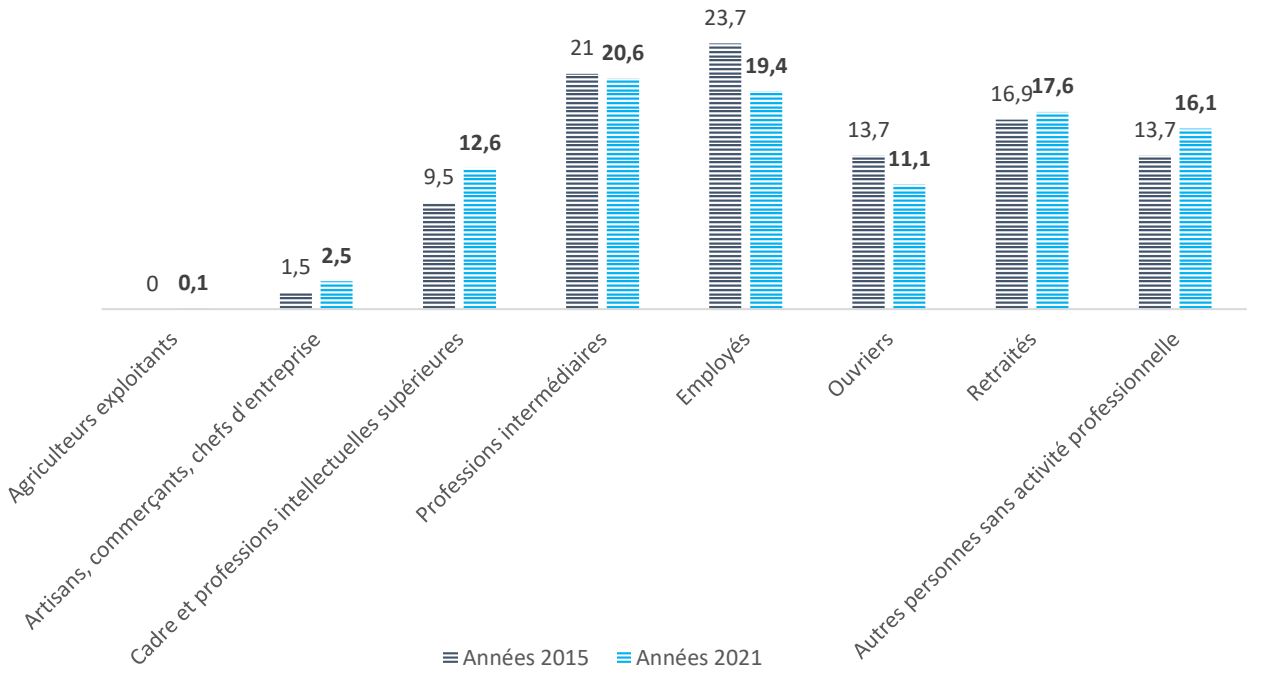
Les catégories socioprofessionnelles (CSP) des actifs

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

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

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

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



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

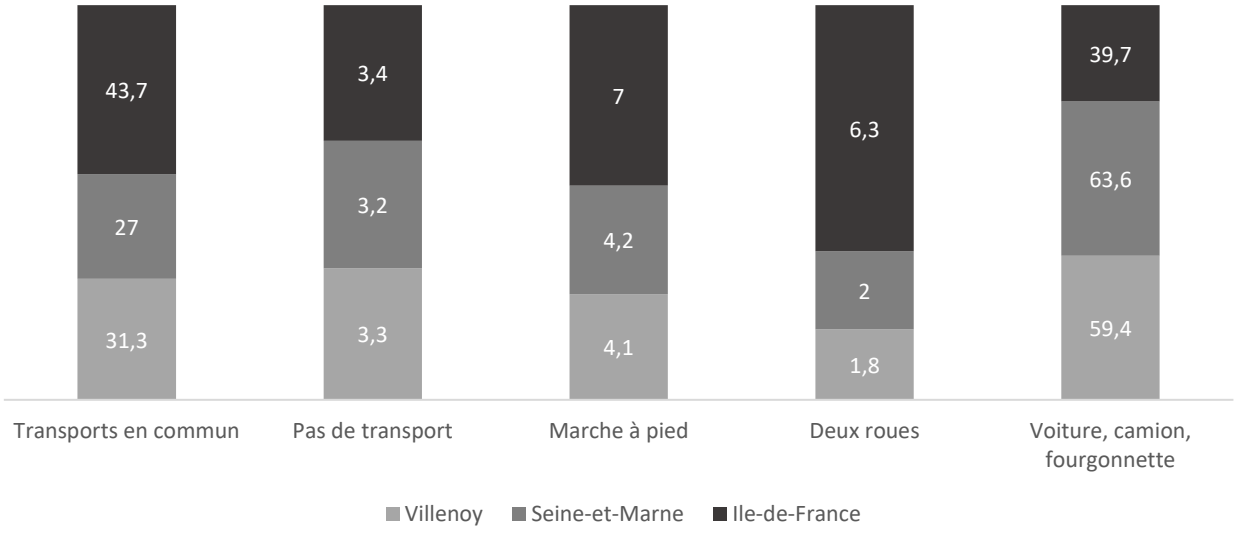
Les modes de déplacement pour se rendre au travail

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

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

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

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



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

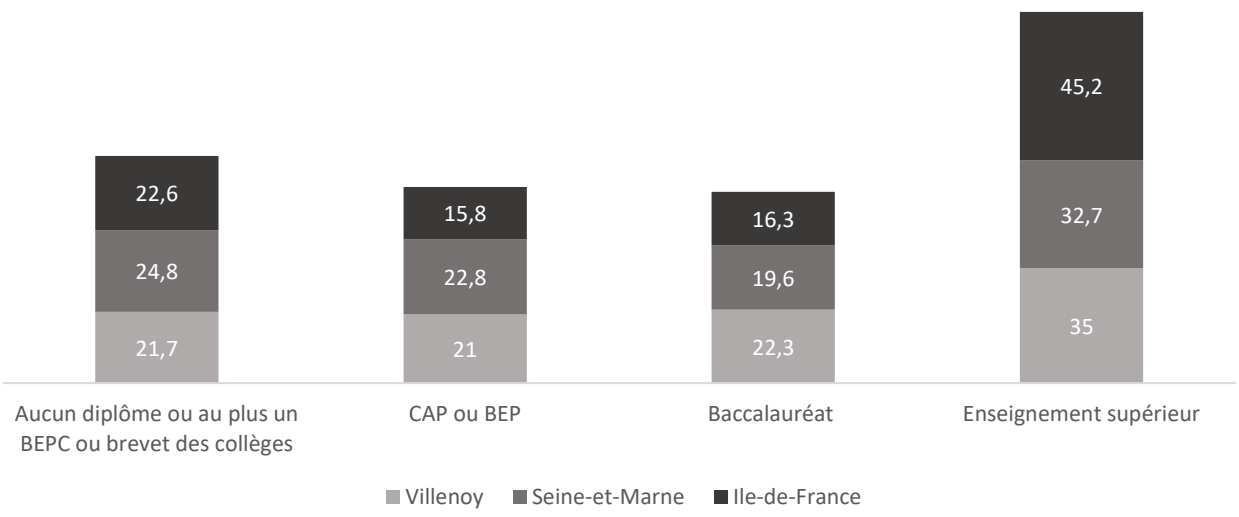
Le niveau de diplôme de la population

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

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

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

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



Source : INSEE

1. Les habitants

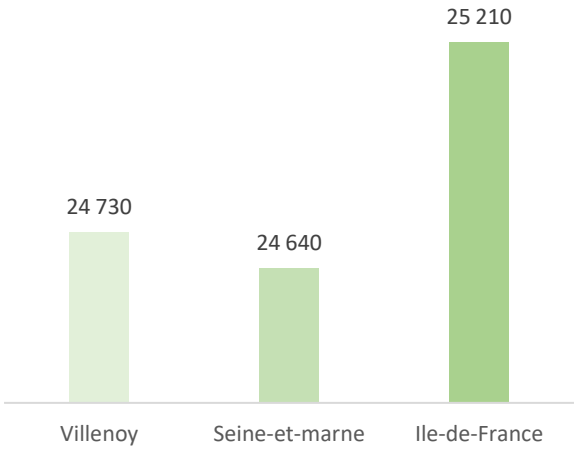
D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

Le niveau de revenus de la population

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

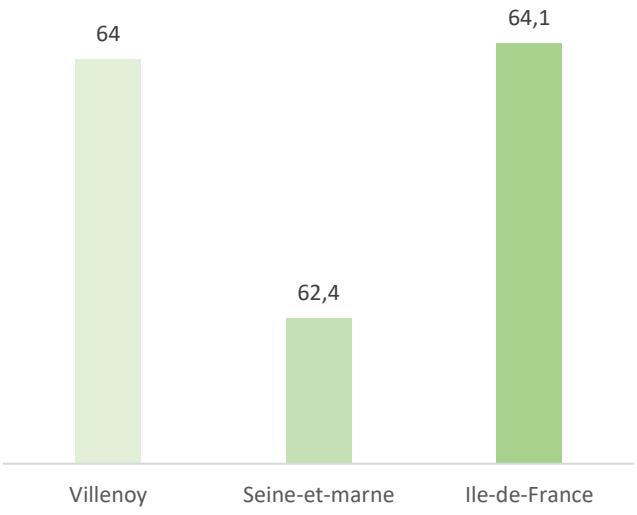
Par ailleurs, la part des foyers fiscaux imposables en 2021 (64%) se situe dans la moyenne départementale (62,4%) et régionale (64,1%).

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



Source : INSEE

Part des foyers fiscaux non imposables (en %)



Source : INSEE

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

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

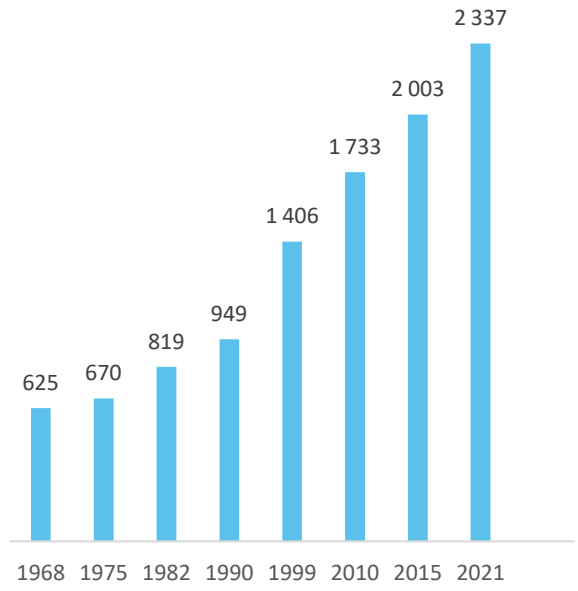
- 2 135 résidences principales (soit 91,4% du parc)
- 27 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 1,2% du parc)
- 176 logements vacants (soit 7,5% du parc)

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

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

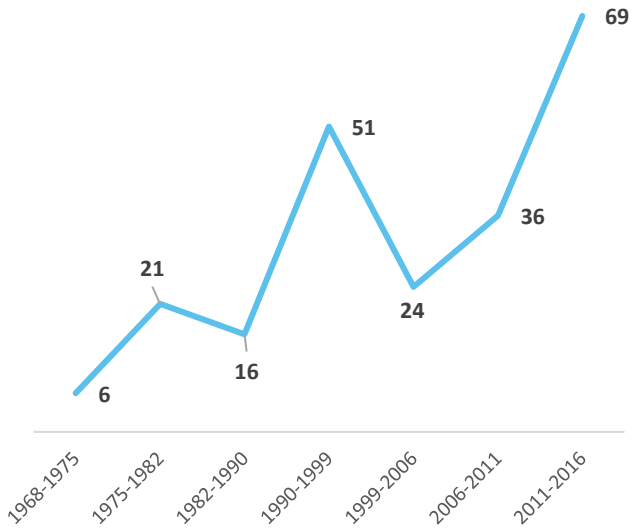
Le rythme de construction a connu une forte baisse sur la période 2016-2018 avec – 53 logements par an selon les données de la commune.

Evolution du nombre de logements



Source : INSEE

Rythme de construction annuel moyen



Source : INSEE et commune de Villenoy

2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

La taille des logements

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

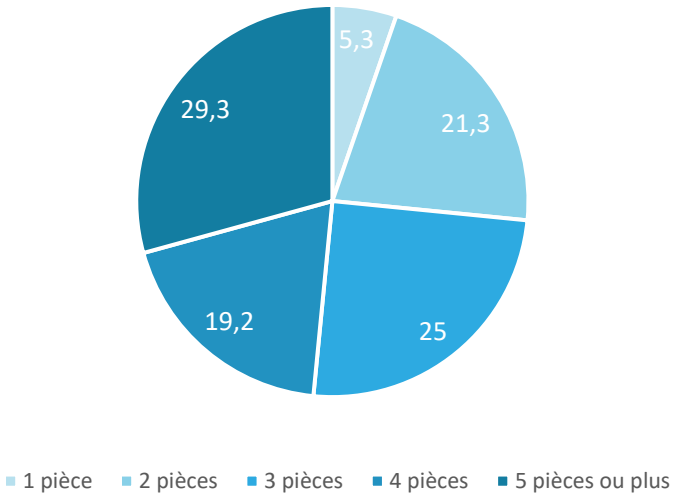
Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 26,6%, avec une différence importante entre les 2 pièces (21,3% des logements de la commune) et les studios (5,3%).

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

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

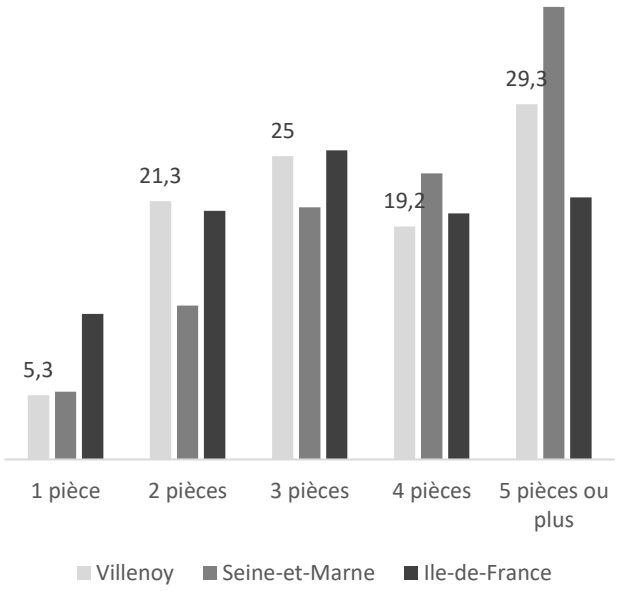
Les studios se situent quant à eux dans la moyenne départementale mais le taux est inférieur à l'échelle régionale (-7 points).

Répartition des logements selon la taille (%)



Source : INSEE

Comparaison de la taille des logements (%)



Source : INSEE

2. Les logements

La forme d'habitat

Le parc de logements de la commune est relativement équilibré. Les logements collectifs représentent près de 45% du parc de la commune.
Cette proportion est supérieure à la moyenne départementale (+12 points) et bien en-deçà à la moyenne régionale (-20 points).

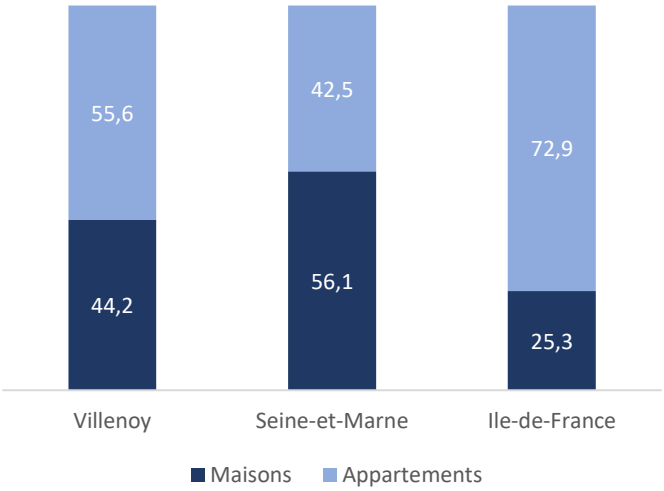
Cependant, sur la période 2013-2017, 80% des logements autorisés sont des logements collectifs, ce qui laisse penser à une progression du nombre de logements collectifs dans les années à venir.

Ancienneté des logements

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

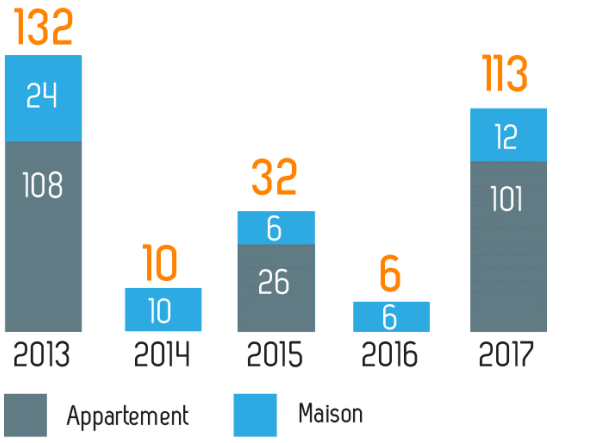
La part de logements anciens et très anciens (datant d'avant 1945) est similaire à celle constatée à l'échelle du département (15%) mais en-deçà du taux à l'échelle régionale (-9 points). À l'inverse, les logements construits après 1971 sont plus représentés à Villenoy (77,4%) qu'à l'échelle du département (68,2%) et de la région (52,9%).
Il est à noter qu'une forte proportion de logements ont été construits après 1975, soit après la mise en vigueur des premiers dispositifs de réglementation thermique.

Répartition des logements selon la forme (en %)



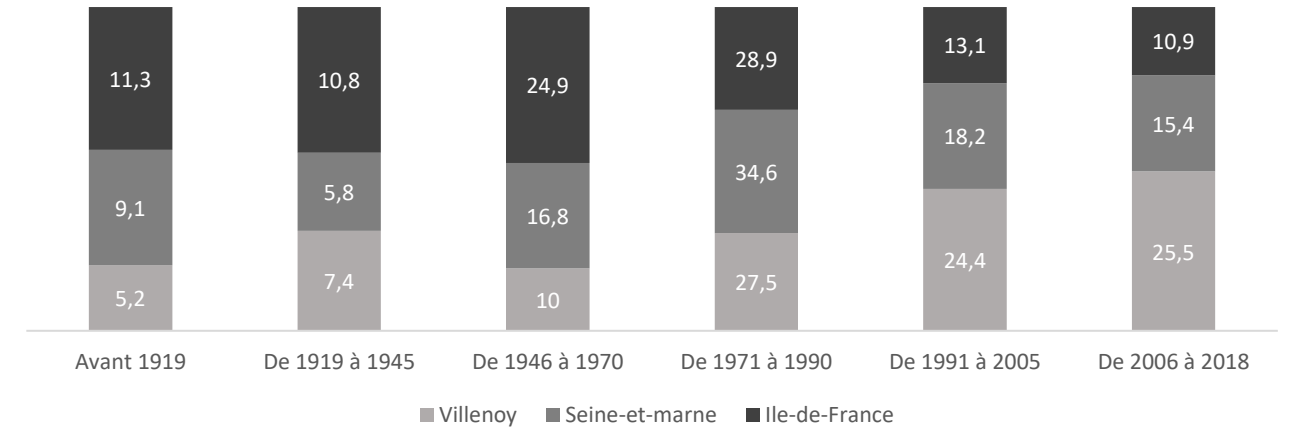
Source : INSEE

Logements autorisés depuis 2013



Source : Commune de Villenoy

Date de réalisation des résidences principales (en %)



Source : INSEE

2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

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

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

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

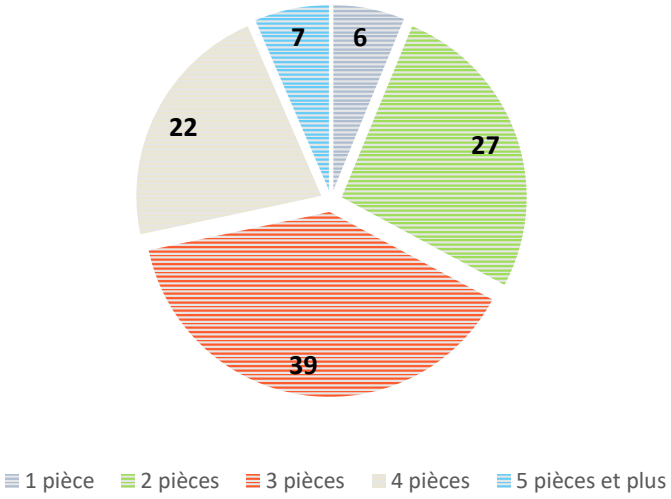
65 % du parc de logements sociaux sont donc des logements de taille moyenne (2 et 3 pièces).

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

La répartition des organismes sur le territoire est la suivante :

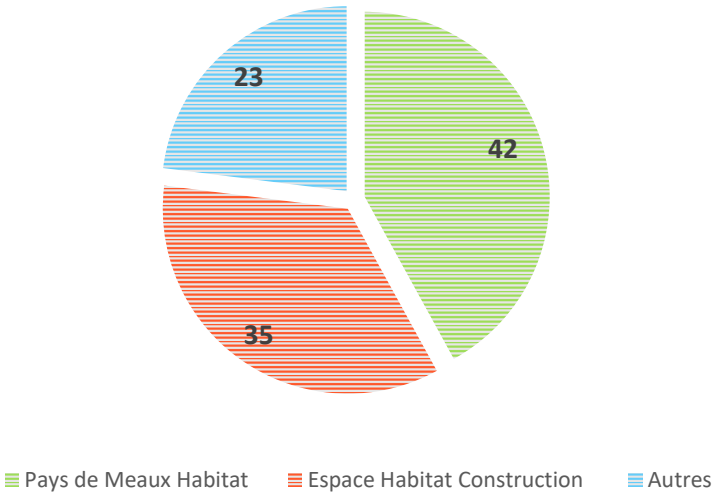
- Pays de Meaux Habitat regroupe 42% de l'offre
- Espace habitat construction cumule 35%
- Les 23% restants sont partagés entre Plurial Novilia et Foncière Di

Typologie des logements locatifs sociaux en 2023 (en %)



Source : Observatoire du logement social

Les organismes du territoire en 2023 (en %)



Source : Observatoire du logement social

2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

La répartition entre propriétaires et locataires

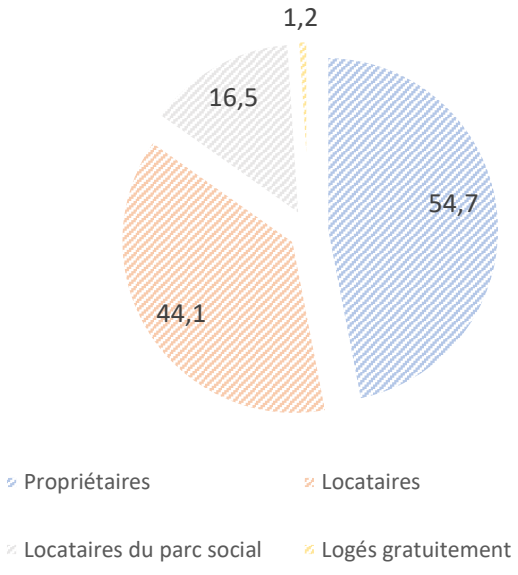
A Villenoy, 54,7% des résidences principales sont occupés par leurs propriétaires. Ainsi, 44,1% des logements sont occupés par des locataires et 16,5% par des locataires du parc social.

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

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

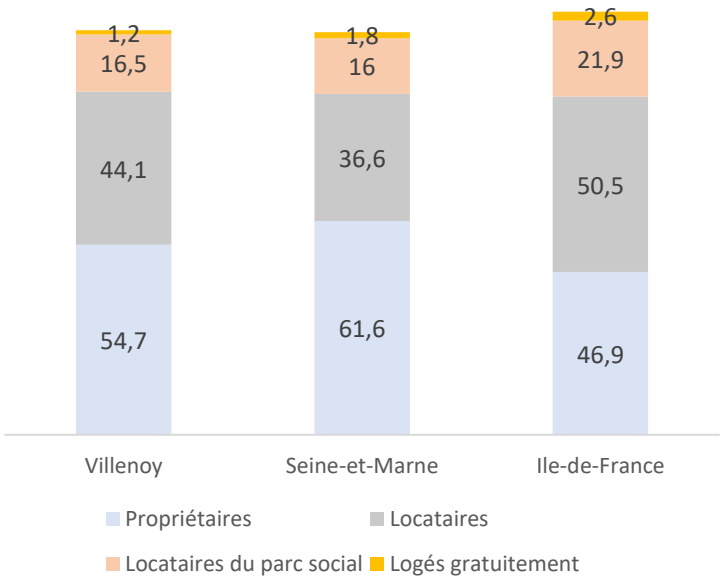
Concernant la part de résidences principales occupées par des locataires du parc social à Villenoy (16,5%), elle est similaire à celle à l'échelle départementale (16%) et en-deçà de la moyenne régionale (21,9%).

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



Source : INSEE

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



Source : INSEE

2. Les logements

C. Le statut d'occupation des résidences principales

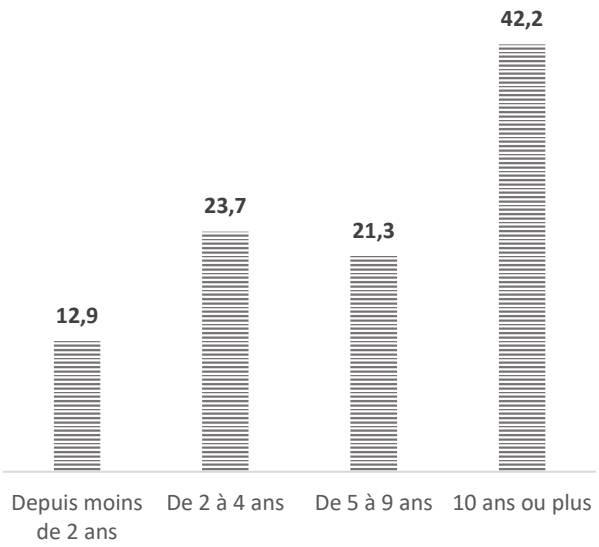
L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

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

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

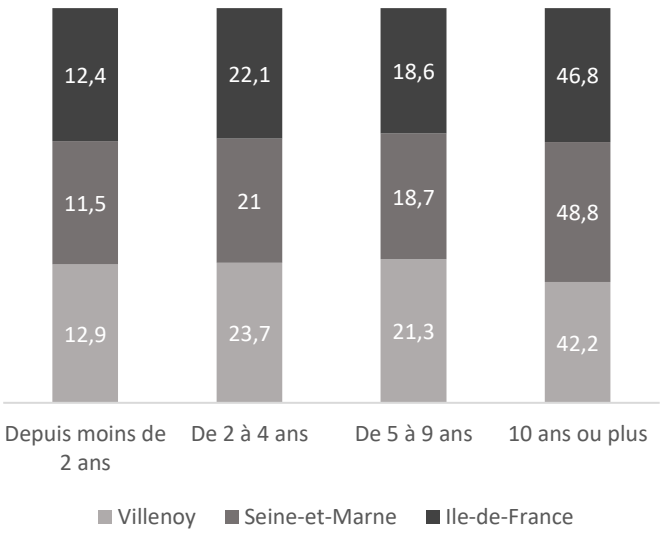
L'emménagement des ménages est plutôt récent à Villenoy puisque 36,6% sont installés depuis maximum 4 ans ce qui est 4,1 points supérieur à l'échelle départementale (32,5%) et 2,1 points supérieur à l'échelle régionale (34,5%).

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



Source : INSEE

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



Source : INSEE

2. Les logements

D. Habitat spécifique

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage seine-et-marnais a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2020.
Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes (selon la loi du 5 juillet 2000), de terrains de grands passages, et ceux découlant de la sédentarisation des familles.

Il convient d'assurer la mise en service de l'aire de grand passage sur la commune de Barcy. Les travaux seront bientôt achevés, permettant une mise en service pour la saison 2025, et également pour la CAPM de rétablir une situation de conformité vis-à-vis du schéma.

3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

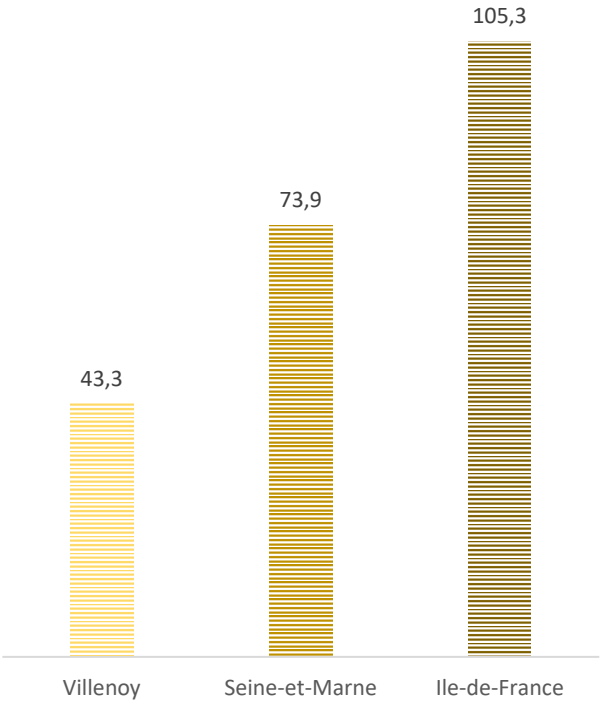
Au total, il est recensé 1 079 emplois au sein de la commune en 2021 (donnée INSEE).

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

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

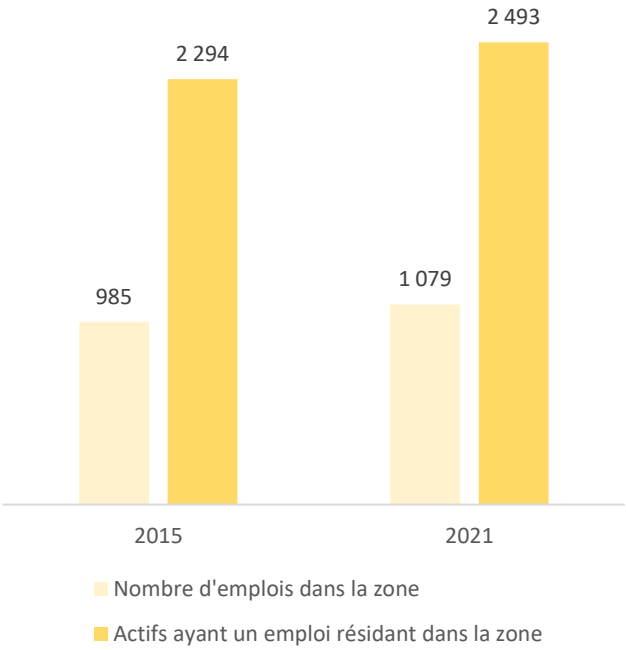
Cette hausse du nombre d'emplois s'est accompagnée d'une hausse du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone (de 2 294 à 2 493).

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



Source : INSEE

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



Source : INSEE

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

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

Les secteurs d'activité

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

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

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

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

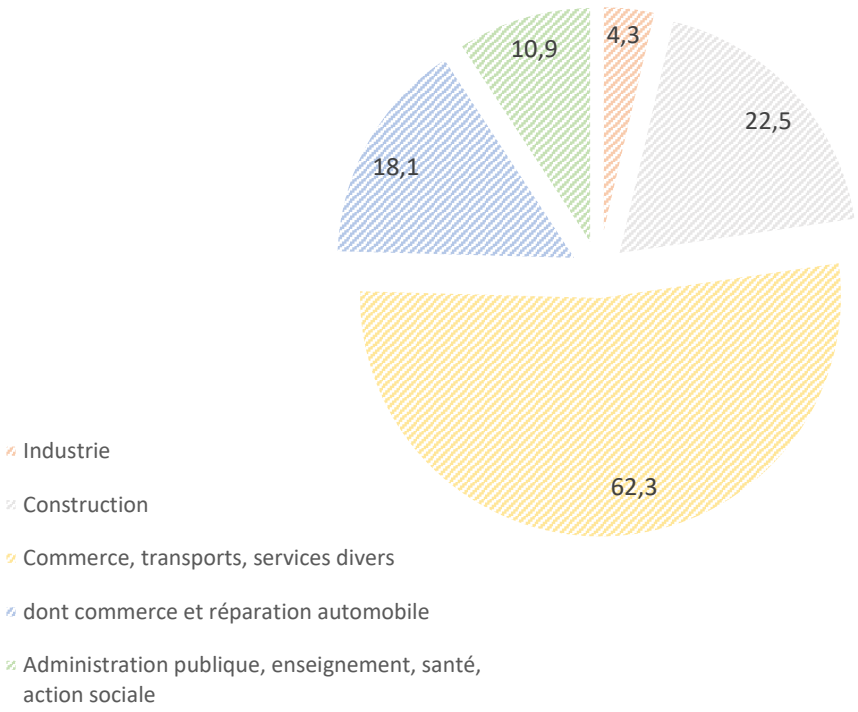






Source : Espace Ville

Répartition des établissements actifs par secteur d'activités fin 2022



Source : INSEE

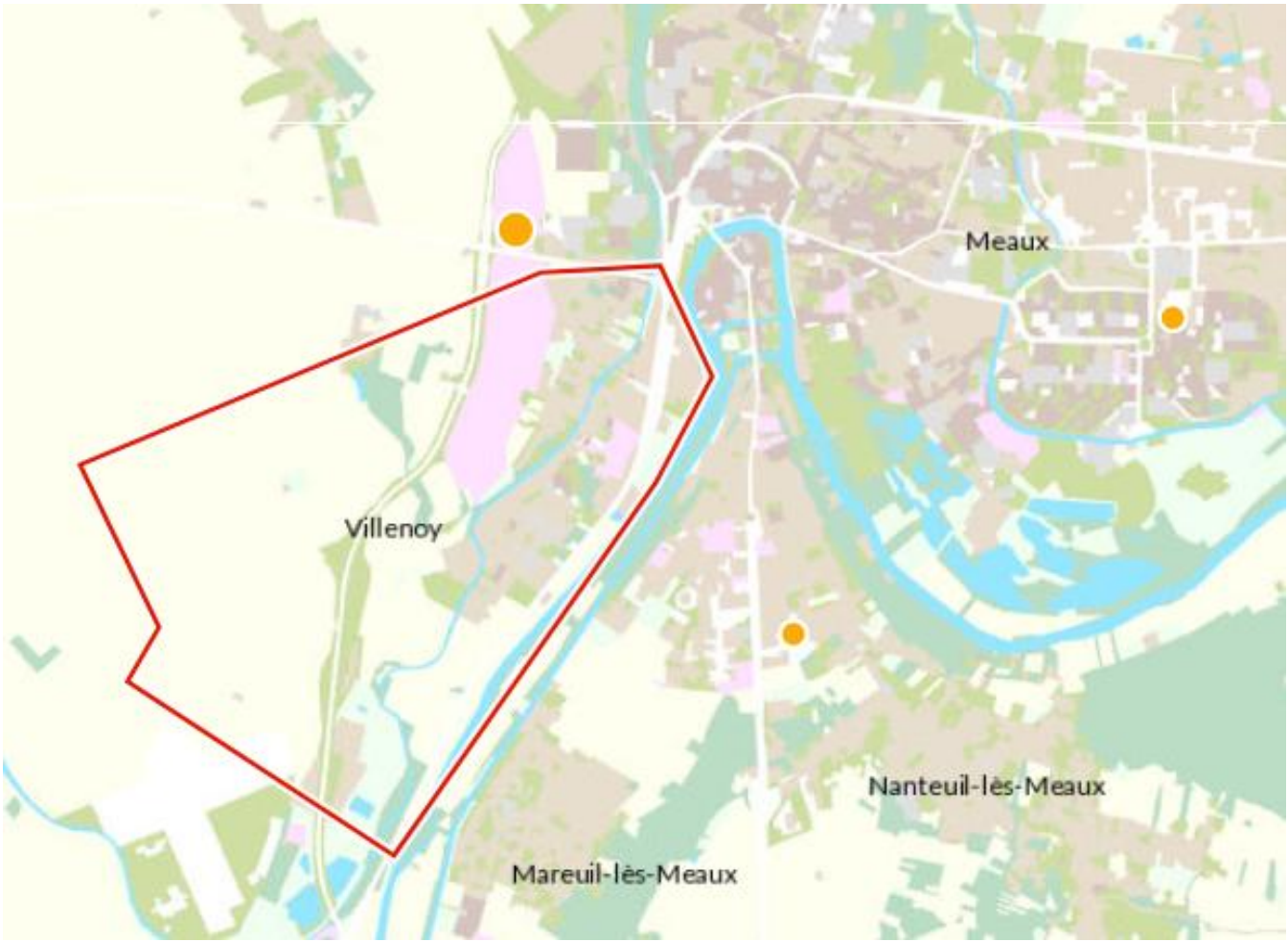
3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

La densité en centres commerciaux

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

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



Source : IAU Cartoviz

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

Les activités économiques présentes sur le territoire :

- La zone urbaine PAPM



Source : Parc d'Activités du Pays de Meaux

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

Elle prévoit différentes implantations dont :

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

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

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

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

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

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

- Les entreprises de la rue Aristide Briand dont :

- La zone artisanale et la zone de l'union commerciale

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



Source : Espace Ville

- Le site de l'entreprise Damiens



Source : Google maps

- La société Robert Bardet



Source : Espace Ville

- Entreprise Générale de Bâtiment



Source : Espace Ville

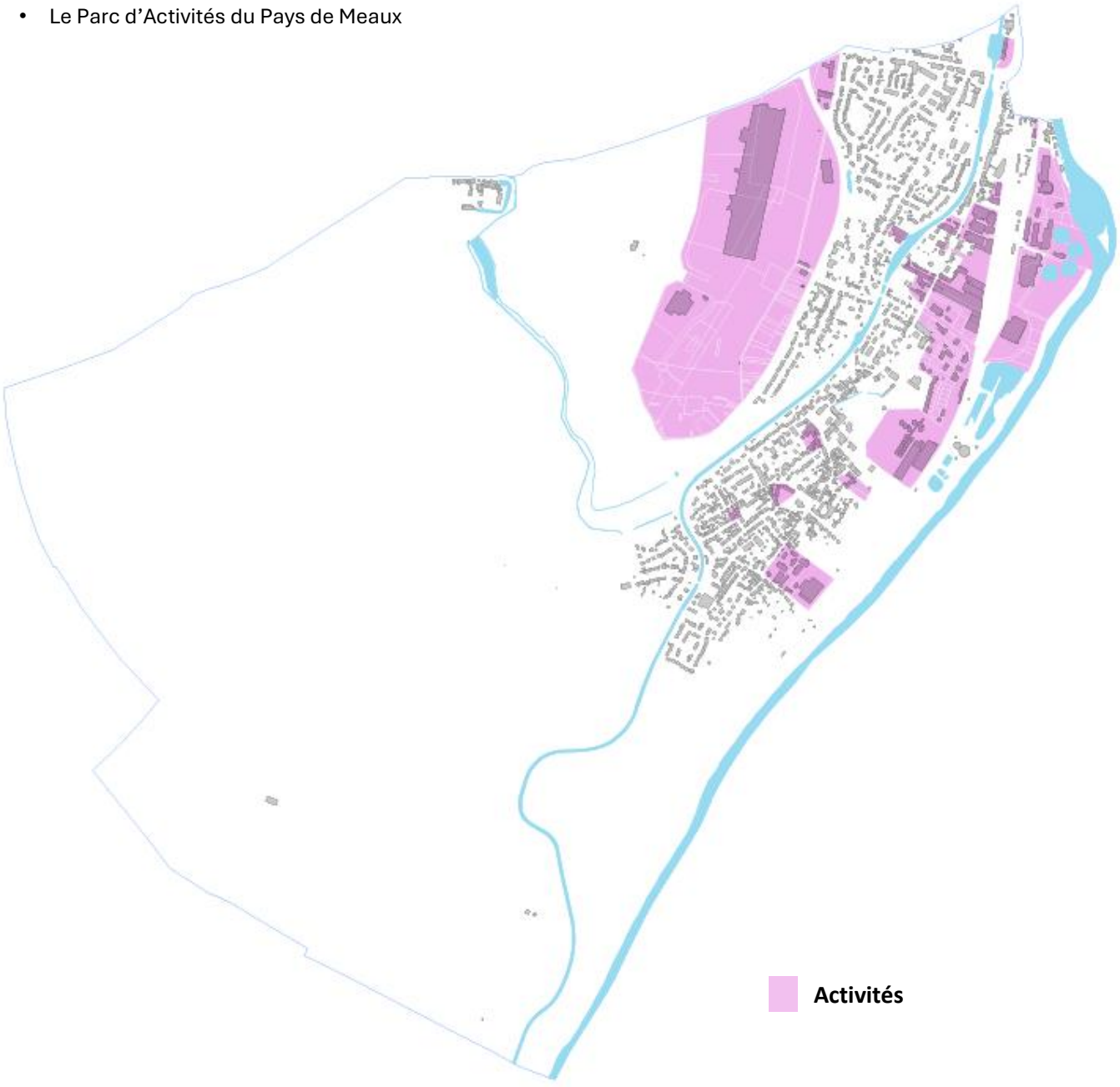
Les entreprises de la rue Aristide Briand nécessitent une requalification, à l'image de la réhabilitation/rénovation de l'union commerciale et l'ouverture de nouveaux commerces.

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

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

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



3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

L'activité agricole :

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



- La ferme de Rutel

Elle est composée de 2 sites distincts :

- 1 exploitation
- 1 point de vente

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

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

L'activité agricole :

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

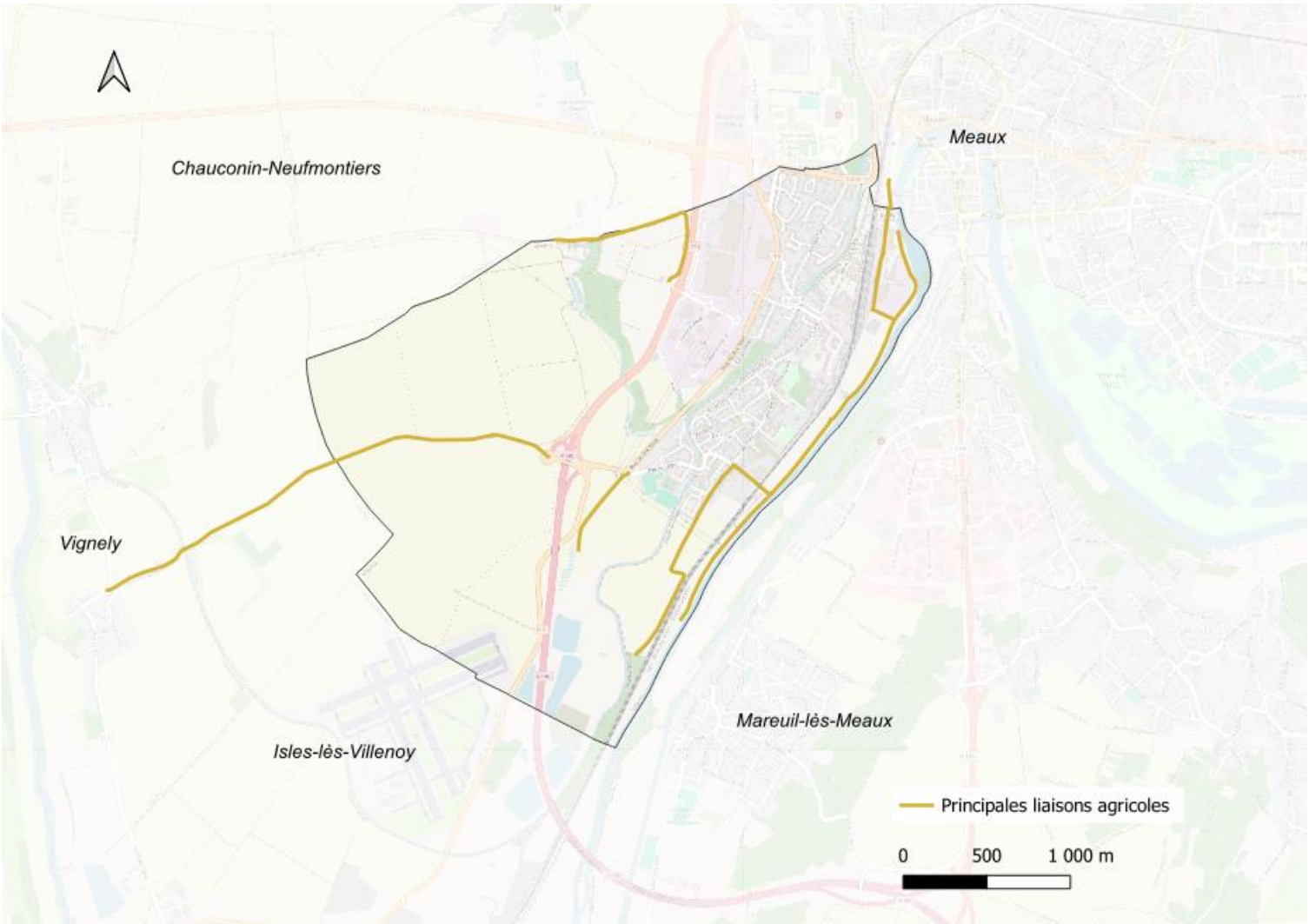
- De Vignely jusqu'aux axes principaux de Villenoy : axe est-ouest permettant de relier les parcelles agricoles à l'A140 et à la RD5;
- Le long de la Marne : axe nord-sud permettant de connecter les espaces agricoles de Villenoy à la ville de Meaux.

Les potentiels points de blocages pour les exploitants agricoles sont les suivants :

- Le stationnement le long du chemin des closeaux peut parfois être un obstacle aux déplacements des engins agricoles ;
- Le chemin de halage, un agriculteur accède à ses parcelles le long de la Marne en passant par la commune de Meaux, ce qui est à la fois long et peu logique

Deux chemins sont également empruntés par les engins agricoles :

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



Synthèse et enjeux

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

État initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

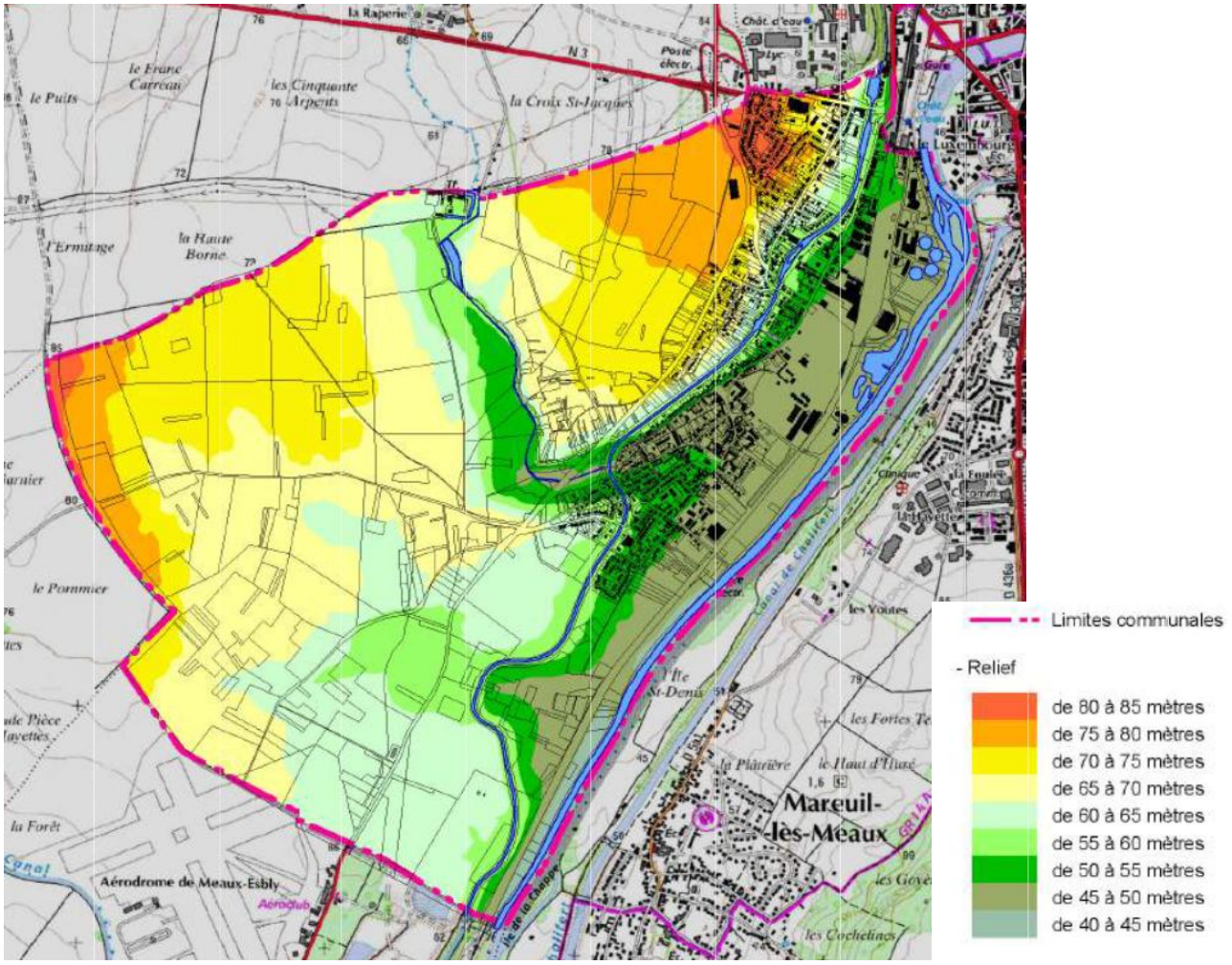
A. La topographie et la géologie

Le relief
Les grands éléments du territoire sont le plateau agricole, la vallée de la Marne et le ru de Rutel.
La commune possède un relief marqué à l'ouest de la commune allant de 70 à 85 mètres.

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

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

Carte du relief



Source : commune de Villenoy

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

La géologie

- LP: Limons des Plateaux

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

- Fy-Fx : Alluvions anciennes

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

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

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

- Fz: Alluvions modernes

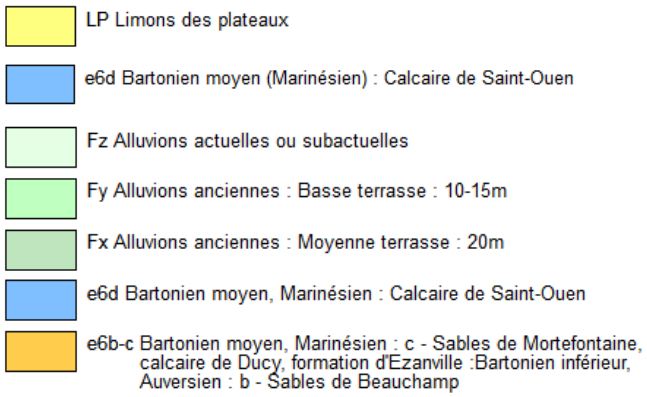
Ces alluvions sont composées de limons fins, argilo-sableux, calcareux, localisés au fond des vallées actuelles de la Marne et de l'Ourcq, moins développées dans les vallées de leurs affluents dont elles n'occupent que la partie inférieure.

- E6b-c : Calcaires lagunaires

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

- E6d : Calcaire de Saint-Ouen

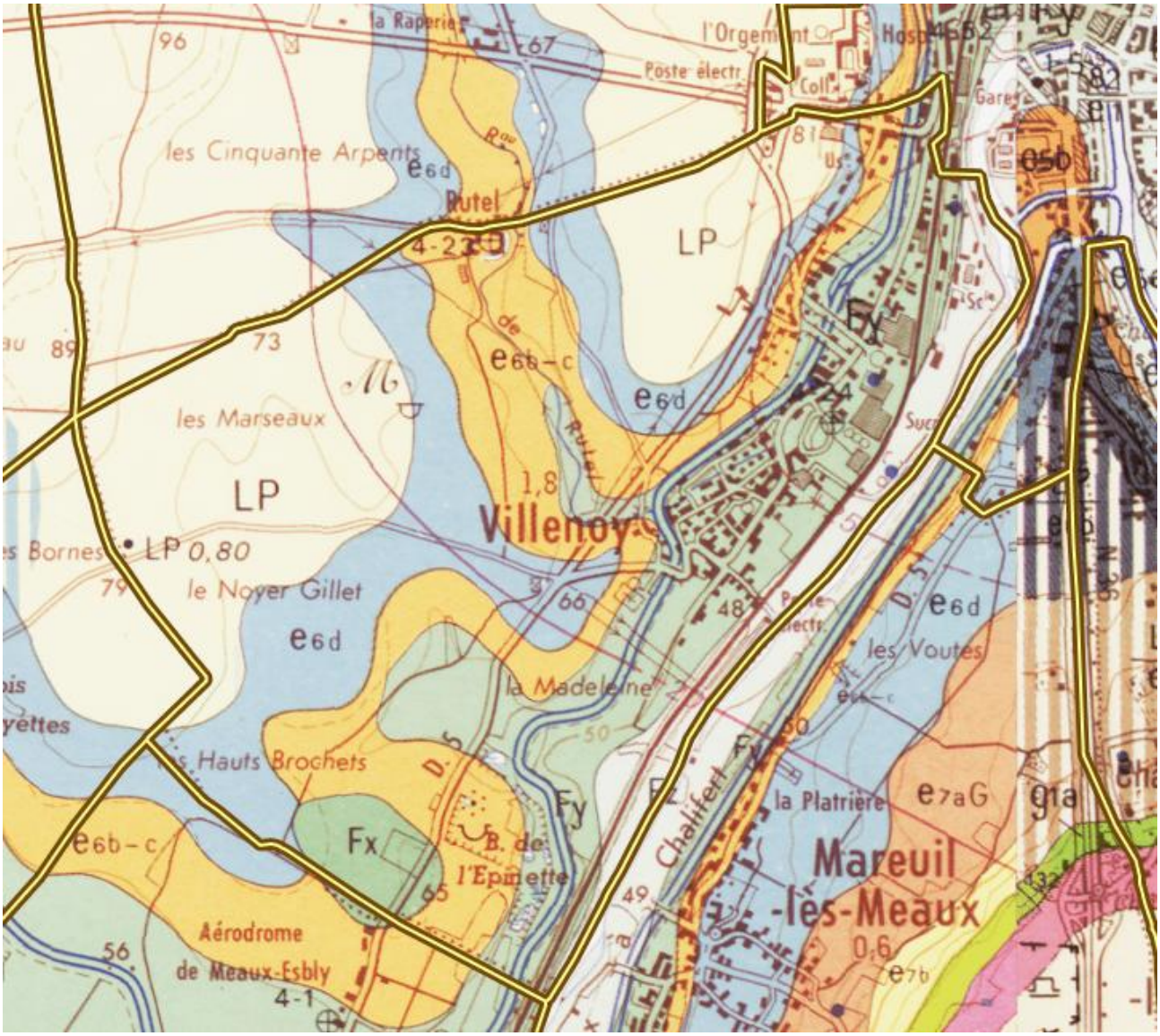
Contemporain de la transgression marinésienne au NW du Bassin de Paris, l'épisode laguno-lacustre qui s'installe dans la partie orientale du bassin correspond au Calcaire de Saint-Ouen. Il est constitué de marnes et de calcaires de couleur crème, rosée et grisâtre.



1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

Carte de la géologie



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

Source : BRGM

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

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

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

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

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

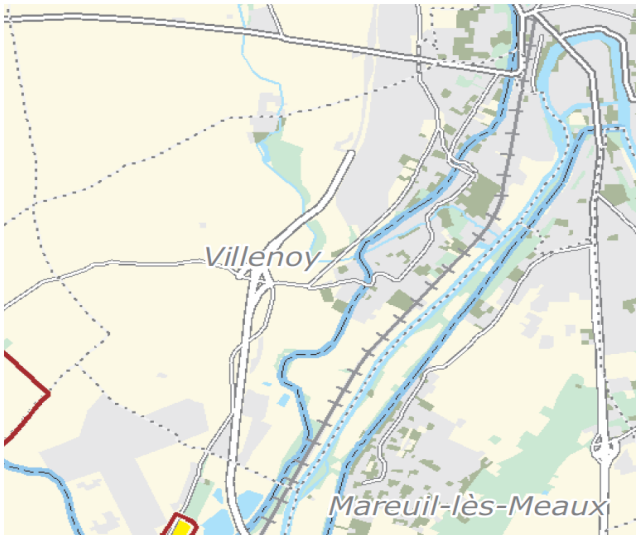
Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Classification des contraintes

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

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

Les gisements de matériaux de carrières



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

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

1. Les caractéristiques physiques du territoire

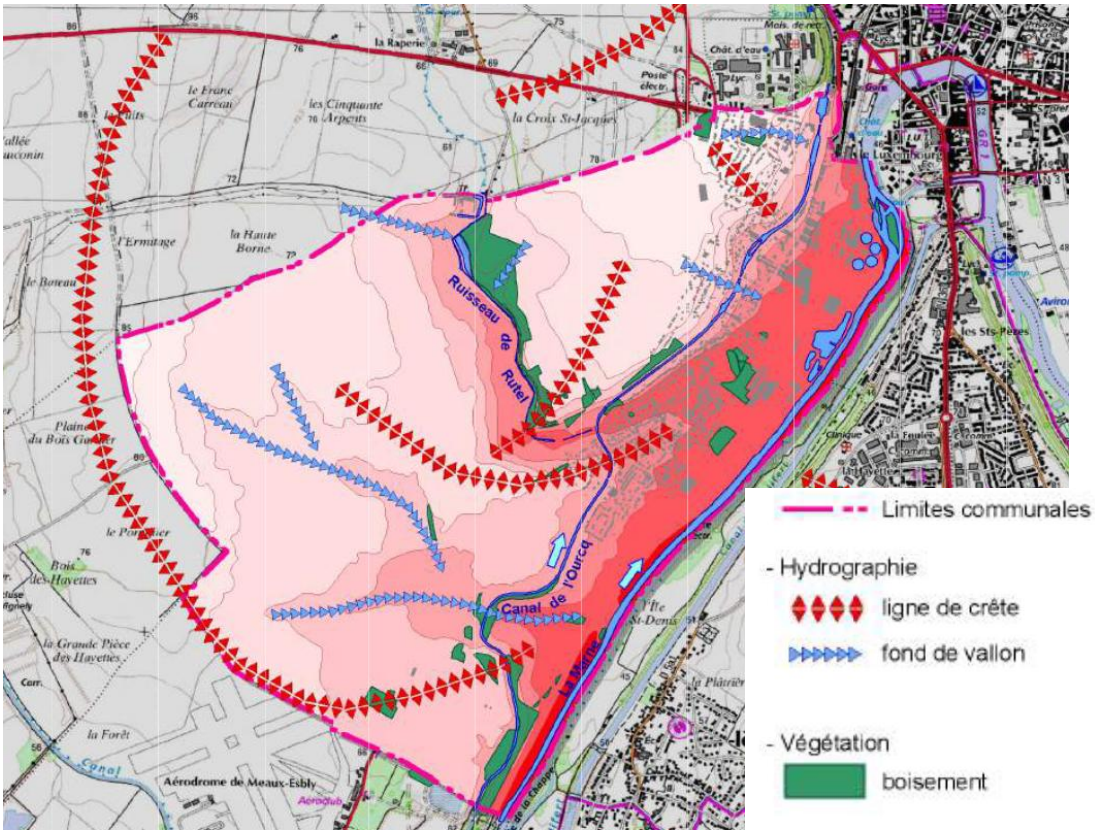
B. L'hydrographie

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

Cartes du réseau hydrographique



Source : Géoportail



Source : commune de Villenoy

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

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

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

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

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

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

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

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

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

Les zones humides

La définition réglementaire des zones humides est donnée par l'article L.211-1 du code de l'environnement : « *on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* ».

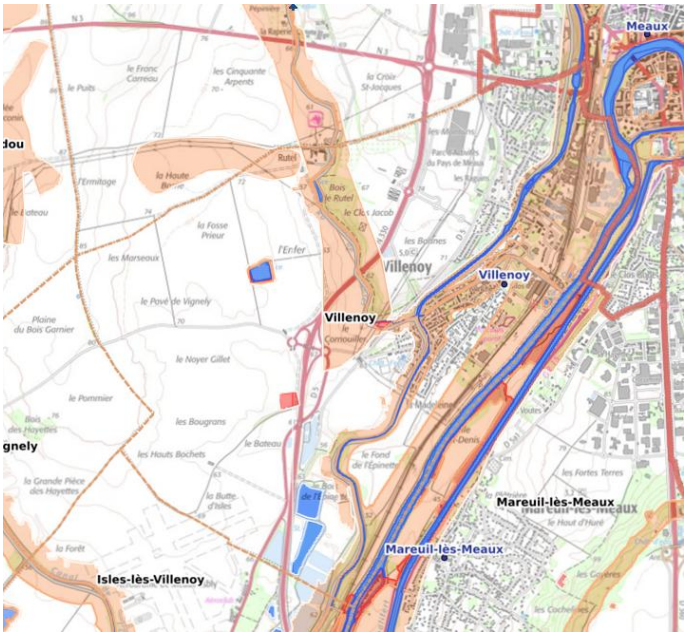
Les principales fonctions écologiques et hydrologiques assurées par les zones humides sont les suivantes : habitats essentiels pour de nombreuses espèces (reproduction, alimentation, refuge), régulation des crues grâce à leur rôle tampon, contribution à l'épuration naturelle de l'eau, ainsi qu'au stockage du carbone.

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

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

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes A, B et D. La classe A correspond aux zones dont le caractère humide ne présente pas de doute.
La classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe D correspond aux zones en eau.

Carte des zones humides



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

Source : DRIEAT Ile-de-France

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

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Le climat

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

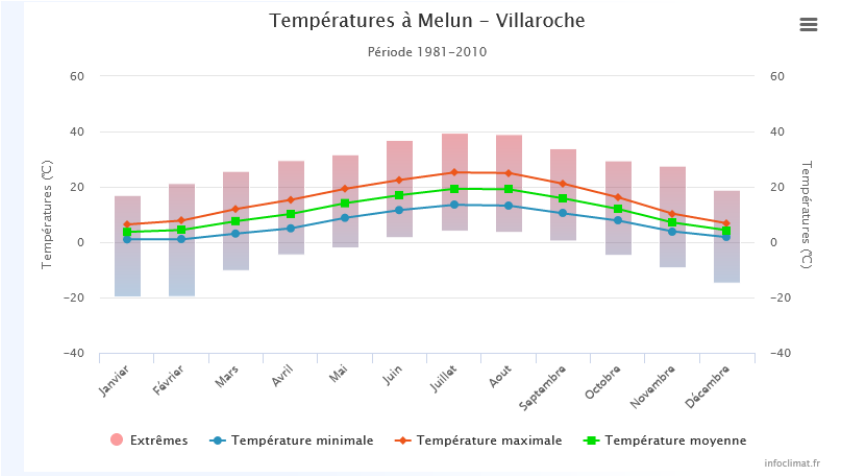
Les relevés ci-après proviennent de la station météorologique de Melun-Villaroche (77).

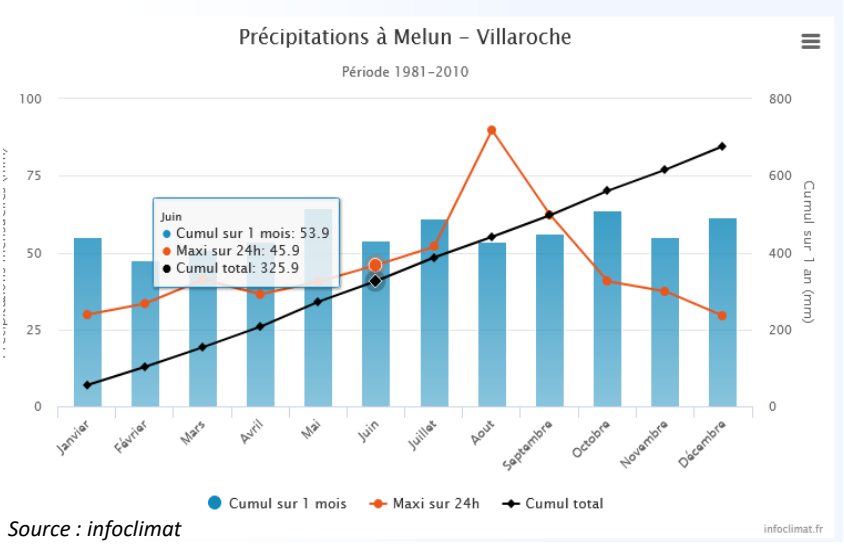
Les graphiques présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

L'évolution des températures (1981 et 2010)
Durant cette période, la température maximale moyenne était de 15,7°C. A l'inverse, la température minimale moyenne était de 6,8°C. La température moyenne était de 11,2°C.

L'évolution des précipitations (1981 et 2010)
Durant cette période, les précipitations ont atteint 676,9 mm de cumul par an en moyenne.

Graphiques de la climatologie





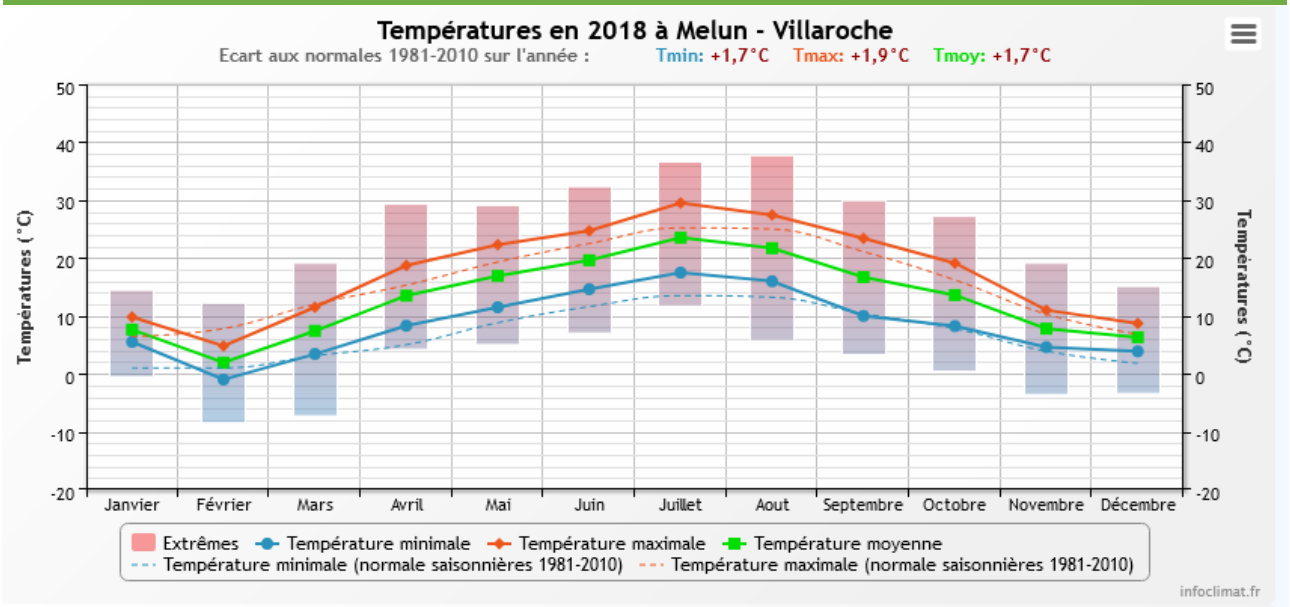
Source : infoclimat

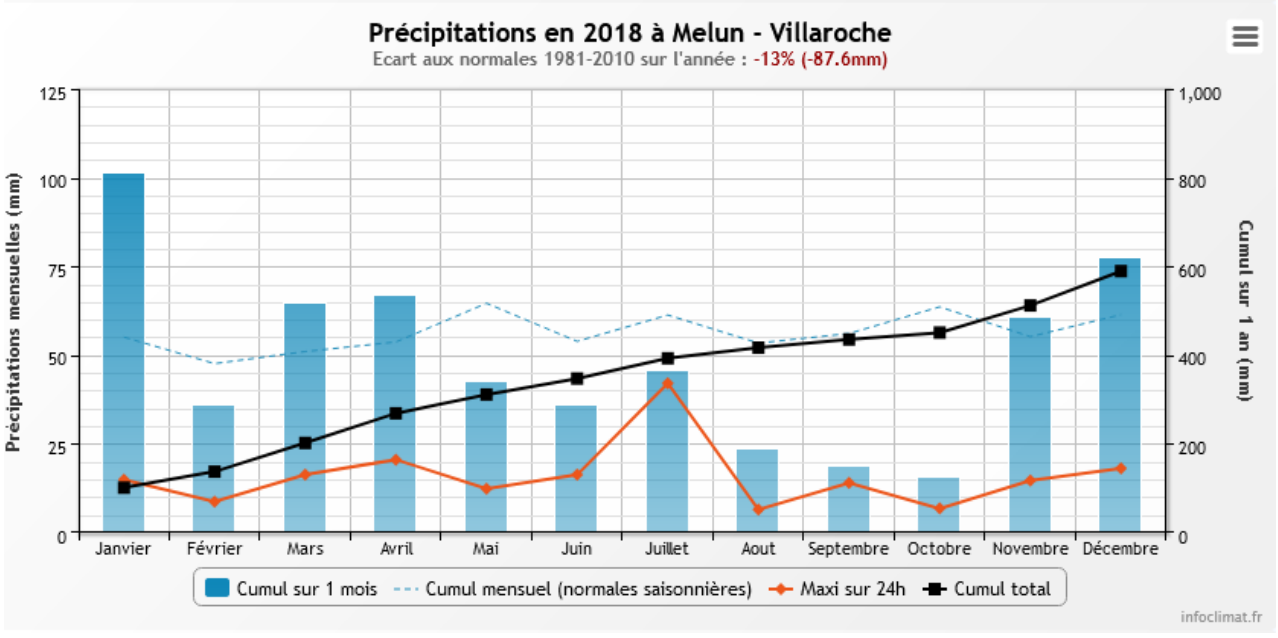
1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Le climat

L'évolution des températures en 2018
En 2018, la température moyenne annuelle était de 13°C. La température maximale moyenne était de 17,6°C et la température minimale moyenne de 8,5°C.
L'évolution des précipitations en 2018
Durant cette période, les précipitations ont atteint 589,3 mm de cumul.

Graphiques de la climatologie





Source : infoclimat

2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

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

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

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

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



Source : commune de Villenoy- Marne



Source : commune de Villenoy- canal de l'Ourcq



Source : commune de Villenoy- parc du baron Pelet

2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

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

Les principales structures végétales sont concentrées en quelques endroits :

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

La trame bleue est, à Villenoy, constituée des milieux liés au réseau hydraulique. Ces milieux sont, pour une grande partie, artificialisés. Les milieux les moins anthropomorphiques sont les milieux liés à la vallée du Rutel et les berges de la Marne dans la partie Sud du territoire.
Cependant, certains éléments affectent l'écoulement de la sous-trame bleue notamment celui de la Marne ce qui peut influencer sur le risque d'inondation et la dispersion de la biodiversité.

Carte trame verte et bleue

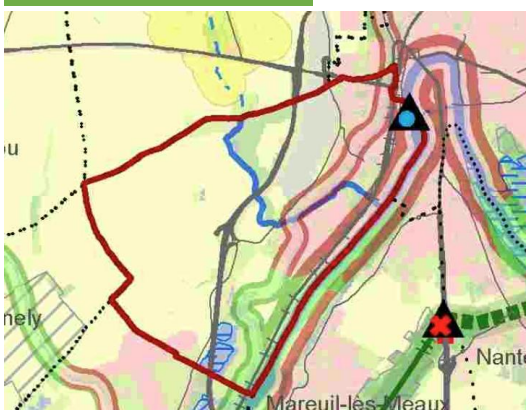


Source : IAU Cartoviz

Carte des composantes



Carte des objectifs



Source : SRCE

les principaux obstacles à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transport les plus fractionnantes (création de passages à faune) ;

les obstacles à traiter d'ici 2017 au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement (obstacles situés sur les cours d'eau classés en liste II)

des corridors alluviaux à préserver le long des berges non urbanisées ;

des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux fleuves et rivières

2. Les espaces naturels et protections

B. Les espaces boisés, naturels et agricoles

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

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

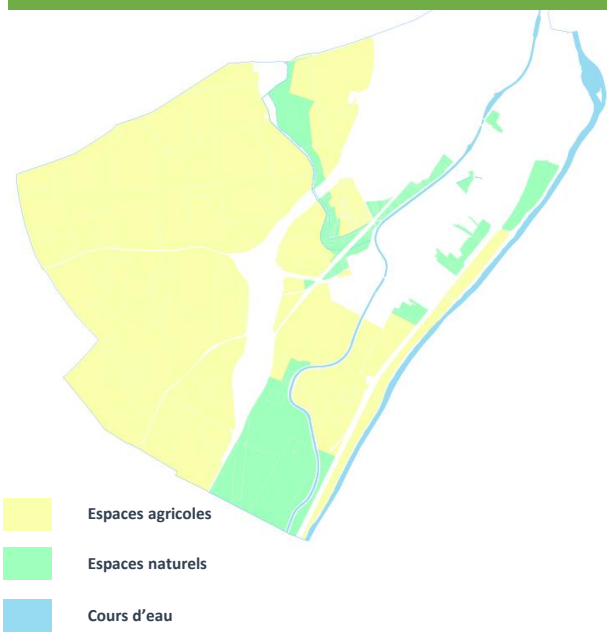


Source : Val du Rutel-commune de VIllenoy



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

Carte des espaces boisés, naturels et agricoles



2. Les espaces naturels et protections

C. Les protections

Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique

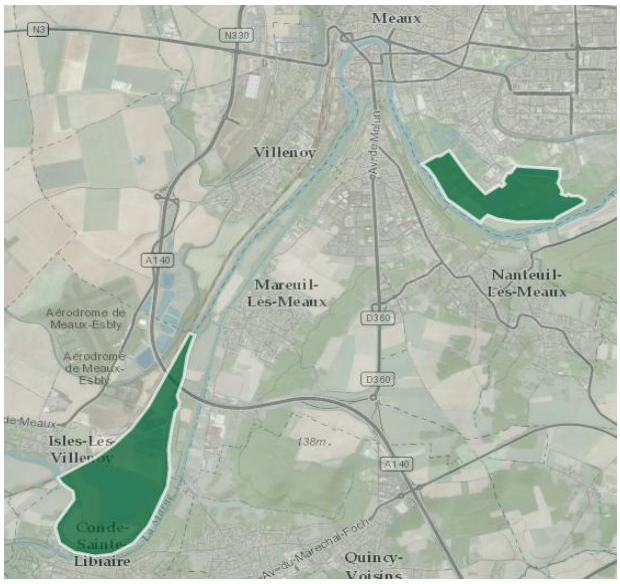
Le territoire de Villenoy n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff). Cependant, il existe sur le territoire de la commune limitrophe de Villenoy, Isles-lès-Villenoy, une Znieff «plan d'eau d'Isles-lès-Villenoy» de type 1, secteur caractérisé par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

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

Site natura 2000

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

Les sites Natura 2000



Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel- Site Natura 2000

2. Les espaces naturels et protections

D. Les paysages ruraux et urbains

Des unités paysagères très distinctes

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

- les coteaux de la vallée de la Marne compris entre la RD 5 et le canal de l'Ourcq, urbanisés dans la partie Nord, et les coteaux du ru de Rutel,

- le plateau agricole caractéristique d'une région de grande culture ; il est traversé par le ru du Rutel,

- la vallée de la Marne, exploitée par les carrières de sable au sud, agricole au centre et urbanisée au nord. Quoique constituant un élément paysager fondamental de la ville et de son histoire, la Marne est peu présente dans le paysage de Villenoy et s'écoule à l'écart. La ligne de chemin de fer constitue une coupure entre la ville et sa rivière avec deux seuls passages, une voiture et un piéton, reliant la ville à la Marne. L'occupation économique actuelle de la rive de la Marne la rend peu attractive pour le promeneur.

Un tissu urbain contenu entre des limites naturelles et artificielles

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

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

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

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

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

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

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

2. Les espaces naturels et protections

D. Les paysages ruraux et urbains

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

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

• Une centralité à affirmer

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

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



Source : Google maps

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

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

Les données croisées issues des bases INPN, Lobelia (administrée par le CBNBP), Faune-France (administrée par la LPO) et GeoNat'ÎdF (administrée par l'ARB), telles qu'analysées dans le cadre de la synthèse préliminaire à l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), recensaient au total 724 espèces présentes sur le territoire communal.

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

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

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

commune sont presentees dans le tableau suivant :

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

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

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

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

40 espèces sont menacées sur le territoire dont :

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



Source : INPN- Sarcelle d'hiver



Source : INPN- Fuligule milouin



Source : Busard des roseaux



Source : Busard cendré

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

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

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

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

- L'Orchis pyramidal, Anacamptis en pyramide par le règlement CE N°338/97 modifié par le règlement (UE) N°101/2012 du 6 février 2012 du Conseil du 9 décembre 1996

- Le Gui des feuillus par arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifiée par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974)

8 espèces invasives sont par ailleurs recensées :

- L'Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
- Le Buddleja de David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
- Le Robinier faux-acacia, Carouge
- L'Épilobe ciliée (Epilobium ciliatum),
- La Vergerette annuelle (Erigeron annuus),
- La Vigne-vierge commune (Parthenocissus inserta),
- Le Séneçon du Cap (Senecio inaequidens)
- Le Solidage du Canada (Solidago canadensis).

La prise en compte de ces espèces apparaît nécessaire pour anticiper leur gestion et limiter leur expansion.



Source : CBNBP- Orchis pyramidal



Source : CBNBP- Gui des feuillus



Source : CBNBP- Érable negundo



Source : CBNBP- Robinier faux-acacia,

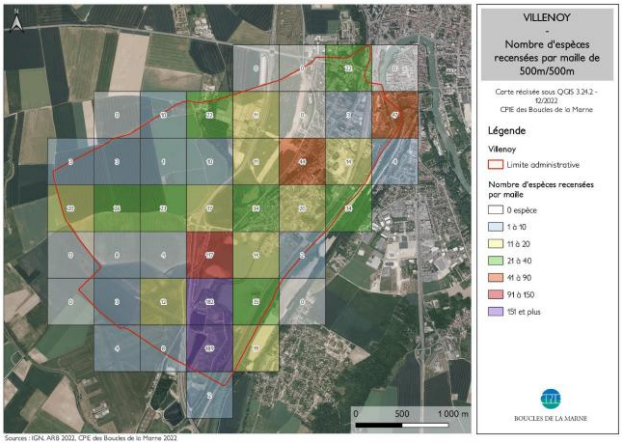
2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

Une synthèse de la biodiversité communale a été effectuée pour repérer les enjeux naturalistes sur la commune. Les données utilisées pour cette synthèse sont essentiellement issues de la base de données naturalistes régionales GeoNat'idF. 29 observateurs ont participé à la collecte des données. Le CPIE des boucles de la Marne, dans le cadre de sa convention de partenariat avec la Communauté de Communes du Pays de Meaux.
Sur l'ensemble de la période, l'avifaune est le groupe le plus représenté avec 1910 données collectées pour 149 espèces. Nous avons ensuite les plantes, avec 186 données collectées pour 115 espèces et les insectes, avec 151 données pour 83 espèces. Le nombre d'espèces d'oiseaux pour la commune semble bien représentatif du secteur et des milieux, cependant les autres taxons sont bien sous-prospectés. Des inventaires complémentaires sur les groupes sous-prospectés et qui n'ont pas fait l'objet de relevés spécifiques pourraient être effectués dans les années à venir pour une meilleure connaissance du territoire. Nous pensons principalement à la flore, aux insectes et aux chiroptères (chauves-souris).

les trois mailles ayant le plus d'observations concentrent aussi le plus d'espèces recensées avec 189 espèces pour la plus importante. Les milieux humides et aquatiques de ces mailles sont probablement des habitats favorables au développement d'une faune et d'une flore diversifiée.
Mais au niveau du milieu agricole et du milieu urbanisé la tendance est bien différente. La zone urbaine semble plus riche en biodiversité que les plaines agricoles. Cela s'explique par de multiples raisons :
- Le milieu agricole est principalement mono-paysagé, avec des cultures intensives mono-spécifiques, peu de corridors écologiques (haies, bosquets, prairies...) ce qui laisse peu de zones refuges pour la faune et le flore ;
- Le milieu urbanisé est plus diversifié en milieux (zone pavillonnaire, parc, ripisylve, cours d'eau) ce qui permet à un panel d'espèce plus important de pouvoir évoluer dans ces habitats malgré les diverses activités anthropiques.

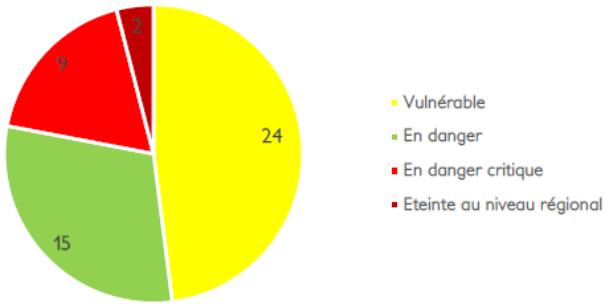
Taxons	Nombres d'espèces		Nombre de données répertoriées
Amphibiens	2		5
Oiseaux	149		1910
Insectes	83	Lépidoptère : 36 Odonate : 16 Orthoptère : 9 Coléoptère : 7 Diptère : 3 Hémiptère : 3 Hyménoptère : 5 Autre : 1	151
Mammifères	9		77
Gastéropodes	6		11
Arachnides	2		3
Botanique	115		186
Poissons	1		1
Reptiles	4		5
Crustacés	1		1



2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

Parmi les 371 espèces recensées sur la commune de Villenoy, 48 espèces sont inscrites sur la liste rouge régionale. Les espèces concernées par la liste rouge régionale font parties du groupe taxonomique des oiseaux. Mes deux espèces éteintes au niveau régional en tant qu'oiseaux nichers sont la Bécassine des Marais et le Tarier des prés. Dans la commune, 14 espèces d'oiseaux sont sur liste rouge nationale et parmi les menacées, 25 sont nicheuses sur la commune

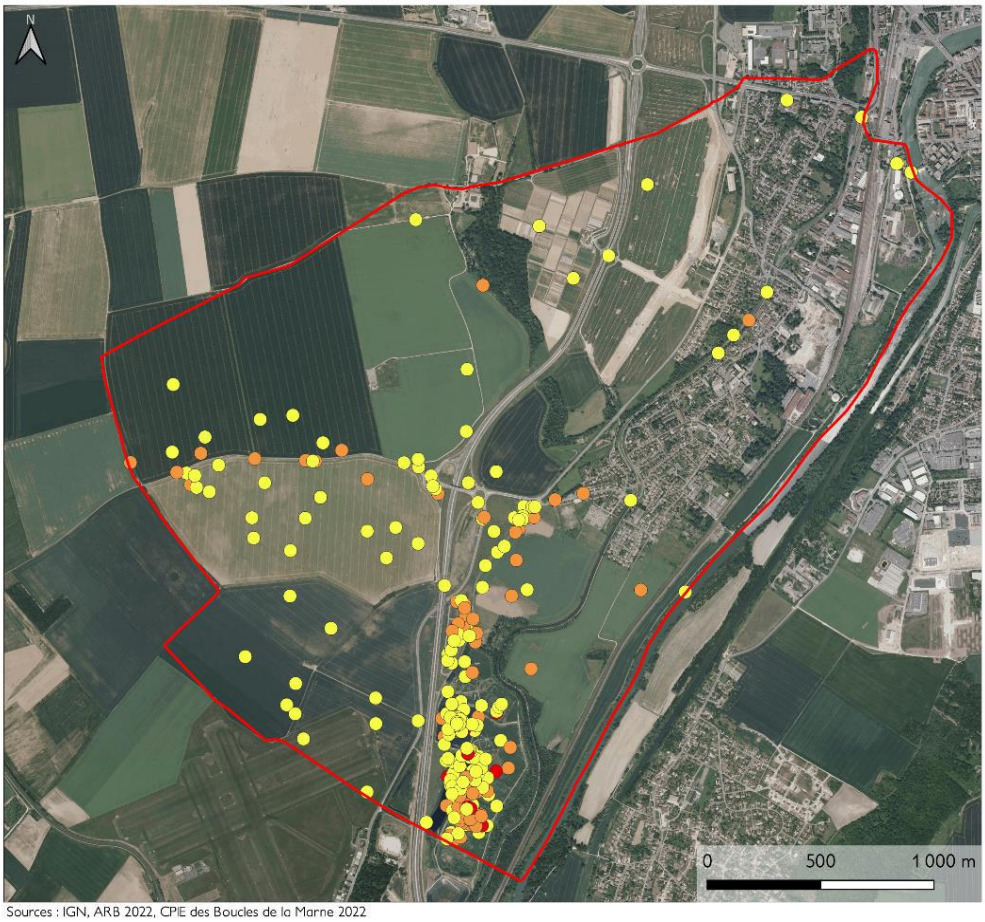


Espèces		Liste Rouge Régionale	Utilisation du site	Observations
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*	EN	Migrateur/Hivernant	2005-2021
Tarier des prés	*Saxicola rubetra*	EN	Migrateur	2012
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*	CR	Migrateur	2020
Busard cendré	*Circus pygargus*	CR	Migrateur	2014
Busard des roseaux	*Circus aeruginosus*	CR	Migrateur	2005
Canard souchet	*Spatula clypeata*	CR	Migrateur / Hivernant	2005-2021
Fuligule milouin	*Aythya ferina*	CR	Nicheur / Hivernant	2014-2021
Garrot à œil d'or	*Bucephala clangula*	CR	Migrateur / Hivernant	2021
Locustelle luscinioïde	*Locustella luscinioides*	CR	Migrateur	2020
Sarcelle d'été	*Spatula querquedula*	CR	Migrateur	2006-2020
Sarcelle d'hiver	*Anas crecca*	CR	Migrateur / Hivernant	2005-2021
Alouette lulu	*Lullula arborea*	EN	Migrateur / Hivernant	2020
Autour des palombes	*Accipiter gentilis*	EN	Hivernant	2014-2020
Bruant des roseaux	*Emberiza schoeniclus*	EN	Nicheur / Hivernant	2012-2021
Bruant proyer	*Emberiza calandra*	EN	Nicheur / Hivernant	2014-2022
Blongios nain	*Ixobrychus minutus*	EN	Nicheur	2019-2021
Canard chipeau	*Mareca strepera*	EN	Nicheur/Hivernant	2006-2021
Grèbe à cou noir	*Podiceps nigricollis*	EN	Nicheur	2006-2022
Gobemouche noir	*Ficedula hypoleuca*	EN	Migrateur	2005
Huppe fasciée	*Upupa epops*	EN	Migrateur	2009
Moineau friquet	*Passer montanus*	EN	Hivernant	2006-2022
Phragmite des joncs	*Acrocephalus schoenobaenus*	EN	Migrateur / Nicheur	2014-2020
Pipit farlouse	*Anthus pratensis*	EN	Migrateur / Hivernant	2005-2022
Pouillot fitis	*Phylloscopus trochilus*	EN	Nicheur	2005-2020
Serin cini	*Serinus serinus*	EN	Nicheur	2005-2022
Tourterelle des bois	*Streptopelia turtur*	EN	Nicheur	2005-2021
Alouette des champs	*Alauda arvensis*	VU	Nicheur / Hivernant	2005-2022
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*	VU	En chasse	2017-2020
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*	VU	Hivernant	2020
Bouvreuil pivoine	*Pyrrhula pyrrhula*	VU	Migrateur / Hivernant	2018-2020
Busard-Saint-Martin	*Circus cyaneus*	VU	En chasse / Migrateur	2018
Effraie des clochers	*Tyto alba*	VU	Nicheur	2015-2019
Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*	VU	Migrateur/En chasse	2014
Fauvette des jardins	*Sylvia borin*	VU	Nicheur	2012-2019
Gorgebleue à miroir	*Luscinia svecica*	VU	Nicheur	2015-2020
Goéland brun	*Larus fuscus*	VU	Migrateur / Hivernant	2017-2019
Hirondelle de rivage	*Riparia riparia*	VU	Nicheur	2017-2022
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	VU	Nicheur	2012-2021
Linotte mélodieuse	*Linaria canabina*	VU	Nicheur	2005-2021
Moineau domestique	*Passer domesticus*	VU	Nicheur	2011-2022
Oedicnème criard	*Burhinus oedicnemus*	VU	Nicheur	2011-2017
Perdrix grise	*Perdix perdix*	VU	Nicheur	2006-2019
Petit Gravelot	*Charadrius dubius*	VU	Nicheur	2014-2021
Pic épeichette	*Dryobates minor*	VU	Nicheur	2005
Râle d'eau	*Rallus aquaticus*	VU	Nicheur	2018-2019
Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*	VU	En chasse / Migrateur	2014-2021
Todorne de Belon	*Todorna todorna*	VU	Migrateur	2015-2019
Tarier pâtre	*Saxicola rubetra*	VU	Nicheur	2006-2021
Vanneau huppé	*Vanellus vanellus*	VU	Nicheur	2005-2022
Verdier d'Europe	*Chloris chloris*	VU	Nicheur	2005-2020

EN = Eteint au niveau régional, CR = en danger critique, EN = en danger, VU = Vulnérable

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore



Sources : IGN, ARB 2022, CPIE des Boucles de la Marne 2022

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

Certaines espèces observées sur le site sont inscrites sur les directives Oiseaux et Habitat Faune Flore. Parmi ces espèces, deux sont des insectes, une seule des espèces est un amphibien, deux sont des reptiles, deux sont des mammifères et 39 sont des oiseaux (Figure 16 et Tableau 4 : Espèces observées sur la commune de Changis-sur-Marne bénéficiant des directives Natura 2000).
La directive habitats faune flore (directive 92/43/CEE du 21 mai 1992) a été instaurée par le Conseil et promeut la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage. Les Etats membres doivent créer un réseau écologique européen cohérent de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui s'intègrent dans le réseau « Natura 2000 » (Article 3).

La directive oiseaux (directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009) a été adoptée par le Parlement européen et le Conseil, elle concerne la conservation des oiseaux sauvages. Elle promeut la protection des oiseaux, de leurs oeufs, de leur nid et de leurs habitats (Article 1). Les espèces citées dans l'annexe I bénéficient de Zones de Protection Spéciale (ZPS) (Article 4), créées par les Etats membres, aussi comprises dans le réseau « Natura 2000 ».
Le manque de pression d'observation sur la commune fait que certaines espèces ont été observées une seule année sur la commune. Mais pour la plupart des espèces déterminantes, leurs observations se succèdent d'année en année.

Espèces		Directives			Statut biologique sur la commune
Nom vernaculaire	Nom scientifique	Directive oiseaux	Espèces directives habitats annexe II	Espèces directives habitats annexe IV	
Aigrette garzette	*Egretta garzetta*	×			Se nourrir
Alouette lulu	*Lullula arborea*	×			Migration
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*	×			Migration
Blongios nain	*Ixobrychus minutus*	×			Nicheur
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*	×			Se nourrir
Busard des roseaux	*Circus aerugineus*	×			Migration
Busard-Saint-Martin	*Circus cyaneus*	×			Migration
Ecaille chinée	*Euplagia quadripunctaria*		×		Se reproduit
Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*	×			Se nourrir
Gorgebleue à miroir	*Luscinia scevica*	×			Nicheur
Grue cendrée	*Grus grus*	×			Migrateur
Lézard des murailles	*Podarcis murella*			×	Se reproduit
Martin-Pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	×			Nicheur
Milan noir	*Milvus migrans*	×			Se nourrir
Mouette mélanocéphale	*Ichthyaetus melanocephalus*	×			Nicheur/migrateur
Oedicnème criard	*Burhinus oedicnemus*	×			Nicheur
Pic mar	*Dendrocopos medius*	×			Nicheur
Pluvier doré	*Pluvialis apricaria*	×			Hivernant/migrateur
Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*	×			Nicheur/Migrateur

2. Les espaces naturels et protections

E. La faune et la flore

On distingue deux types de zones : • Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local. • Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. la plupart des espèces déterminantes se trouvent dans le secteur des bassins de rétention d'eau de pluie. La seule plante ZNIEFF est quant à elle située sur les berges de la Marne au nord-est de la commune.

Quelques espèces ont été relevées dans la zone urbanisée tel que le Gomphe semblable (Gomphus simillimus) (insectes) le long du canal de l'Ourcq.
En l'état des connaissances, l'ancienne sucrerie pourrait être à plusieurs titres un secteur de périmètre d'intérêt écologique. En effet, comme le présente la carte ci-dessous, la plupart des espèces déterminantes se trouvent dans le secteur des bassins de rétention d'eau de pluie et sont associées aux zones humides et aquatiques. La seule plante ZNIEFF est quant à elle située sur les berges de la Marne au nord-est de la commune. Quelques espèces ont été relevées dans la zone urbanisée tel que le Gomphe semblable (Gomphus simillimus), une libellule qui fréquente les eaux courantes comme le canal de l'Ourcq.

Espèces		Liste rouge régionale
Nom vernaculaire	Nom scientifique	
Alouette lulu	*Lulula arborea*	EN
Autour des palombes	*Accipiter gentilis*	EN
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*	CR
Bident penché	*Bidens cernua*	NT
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*	VU
Bouscarle de Cetti	*Cettia cetti*	VU
Bouvreuil pivoine	*Pyrrhula pyrrhula*	VU
Busard des roseaux	*Circus aerugineus*	CR
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	VU
Blongios nain	*Ixobrichus minutus*	EN
Canard chipeau	*Mareca strepera*	EN
Canard souchet	*Spatulea clypeata*	CR
Demi-Deuil (Le)	*Melanargia galathea*	LC
Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*	VU
Flambé (Le)	*Iphiclides podalirius*	NT
Fuligule milouin	*Fuligula aythya*	CR
Fuligule morillon	*Fuligula atra*	VU
Garrot à oeil d'or	*Bucephala clangula*	CR
Gobemouche noir	*Bucephala clangula*	EN
Gomphe semblable (Le)	*Gomphus similimus*	NT
Gorgebleue à miroir	*Luscinia svecica*	VU
Grèbe à cou noir	*Podiceps nigricollis*	EN
Grèbe castagneux	*Podiceps*	LC
Hirondelle de rivage	*Riparia riparia*	VU
Huppe fasciée	*Upupa epops*	EN
Leste brun	*Sympecma fusca*	LC
Locustelle luscinioïde	*Locustella luscinioides*	CR
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	LC
Milan noir	*Milvus migrans*	NT
Moineau friquet	*Passer montanus*	EN
Oedicnème criard	*Burrhinus oedicnemus*	VU
Petit Gravelot	*Charadrius dubius*	VU
Phragmite des joncs	*Acrocephalus schoenobaenus*	EN
Pic mar	*Dendrocoptes medius*	LC
Pipit farlouse	*Anthus pratensis*	EN
Râle d'eau	*Rallus aquaticus*	VU
Sarcelle d'été	*Spatula querquedula*	CR
Sarcelle d'hiver	*Anas crecca*	CR
Sterne pierregarin	*Sterne hirundo*	VU
Tadorne de Belon	*Tadorna tadorna*	VU
Vanneau huppé	*Vanellus vanellus*	VU

2. Les espaces naturels et protections

F. La trame noire

Le CPIE des Boucles de la Marne a lancé une enquête participative visant à localiser les gîtes à chauves-souris dans les bâtiments afin de protéger ces mammifères.

Sur la commune de Villenoy sont présents 2 gîtes avérés et 3 gîtes peu favorables à ces espèces.

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

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

Afin de limiter l'impact sur ces mammifères, la commune pratique l'extinction entre 23h et 5h.



Noctule de Leisler

Source : CPIE



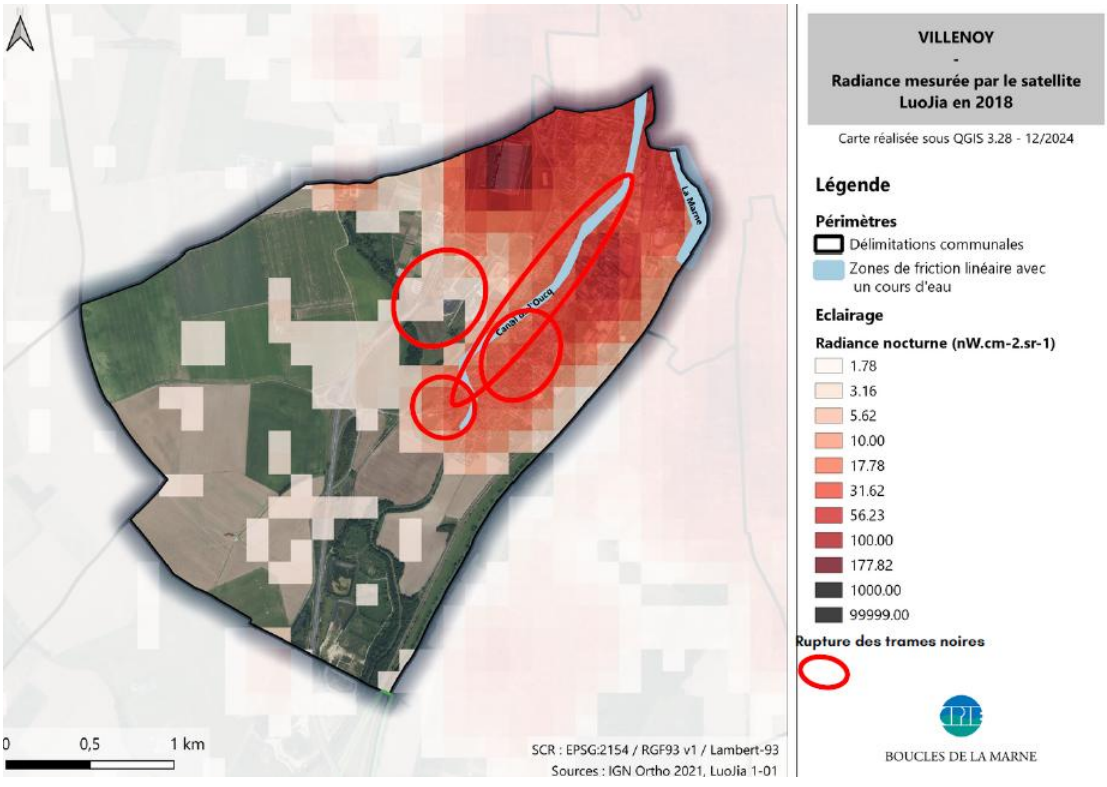
Murin de daubenton*

Source : CPIE



Pipistrelle commune

Source : CPIE



3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

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

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

L'arrêté préfectoral 99/DAI/1/CV/102 de classement du réseau routier de 1999 classe les infrastructures suivantes :

- D 5 : catégorie 4
- D 603: catégorie 2 et 3, la partie nord-est étant en catégorie 3 et, au nord-ouest de la commune, classée en catégorie 2, soit une bande de 250 m de part et d'autre de la voie concernée par le bruit
- A 140 : non concernée par le classement du fait de sa construction postérieure à la date de l'arrêté de classement

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

Classification du réseau routier départemental



Légende :

Réseau magistral

Classification du réseau départemental

Réseau structurant d'intérêt régional (S1)

Réseau structurant d'intérêt départemental (S2)

Réseau de desserte (Sc1)

Réseau local (Sc2)

Source : Département 77

3. Les risques et nuisances

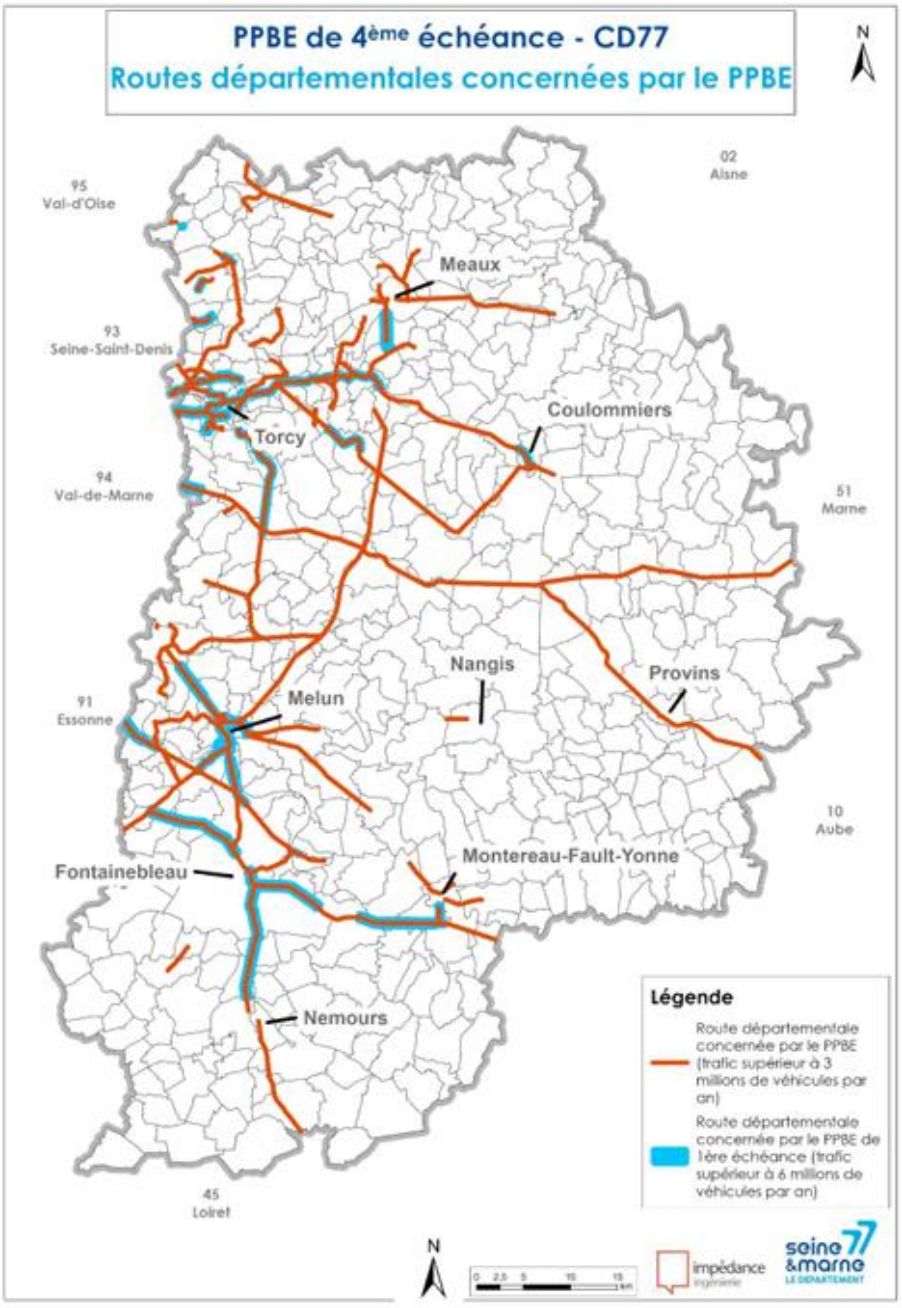
A. Les nuisances sonores

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

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

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

PPBE Seine-et-Marne



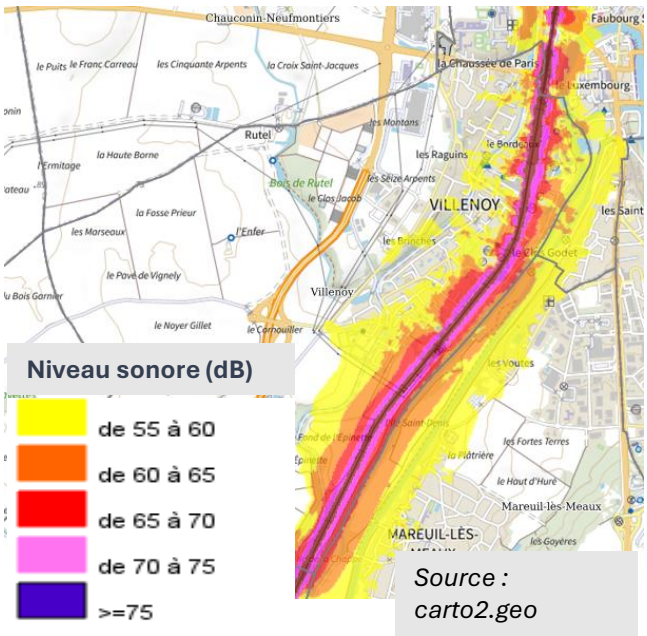
3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Les cartes stratégiques de bruit

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

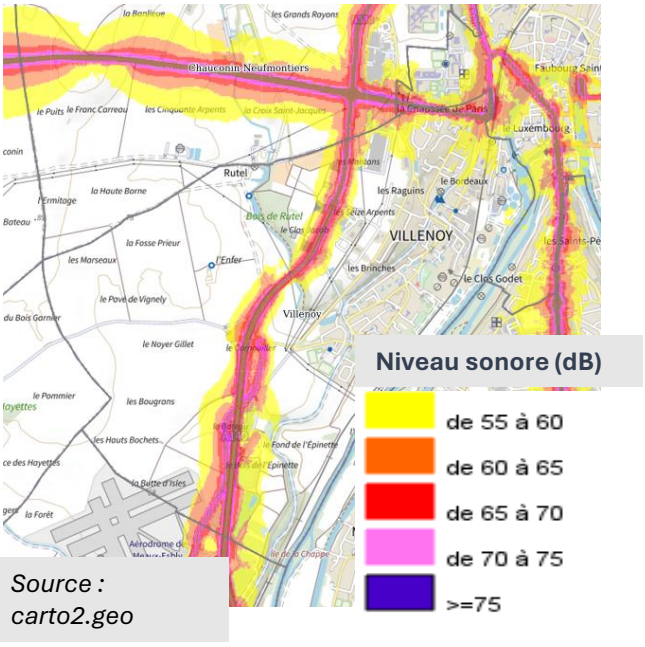
Carte stratégique de bruit des infrastructures ferroviaires



Source : carto2.geo

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

Carte stratégique de bruit des routes et autoroutes



Source : carto2.geo

Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140, de la RN330 et de la RN3. Certains secteurs urbains (comme le nord de la commune) sont concernés par des niveaux sonores de 75 dB.

3. Les risques et nuisances

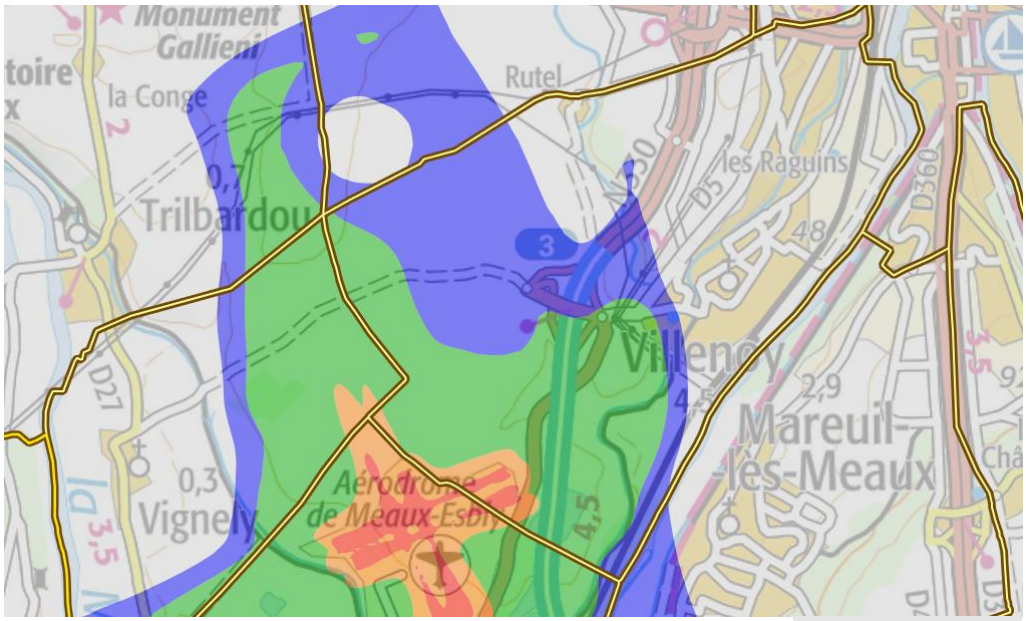
A. Les nuisances sonores

Le Plan d'Exposition au Bruit

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

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

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)



Source : Géoportail

Zone A : zone de bruit fort où Lden > 70 ou IP > 96

Zone B : zone de bruit bruit fort où Lden < 70 et dont la limite extérieure est comprise entre Lden 65 et 62 ou zone dont la valeur IP est comprise entre 96 et 89

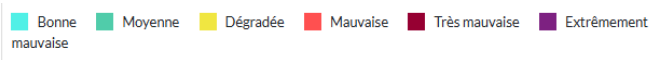
Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B ou IP = 89 et une limite comprise entre Lden 57 et 55 ou IP entre 84 et 72

Zone D : zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à Lden 50

3. Les risques et nuisances

B. La qualité de l'air

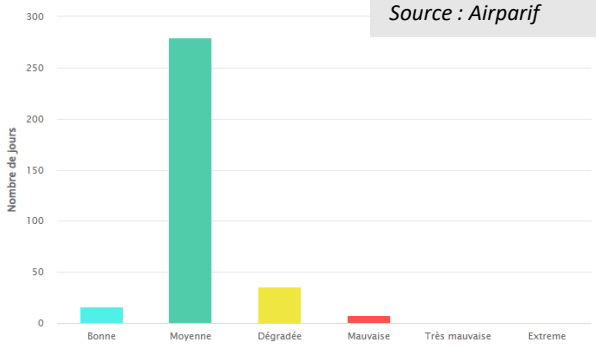
La qualité de l'air se mesure par le nouvel indice ATMO, entré en vigueur le 1er janvier 2021, selon 6 qualificatifs (de bonne à extrêmement mauvaise).

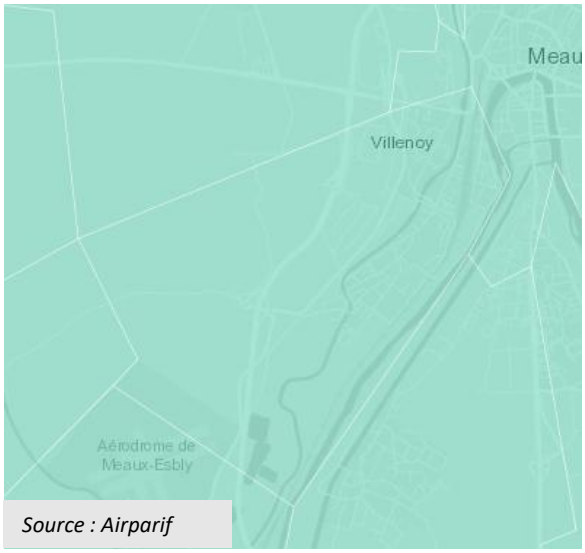


En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy (280 jours de qualité moyenne, pour seulement 8 jours de qualité mauvaise).

Qualité de l'air pour 2024

Source : Airparif





Source : Airparif

Les principales causes de pollution de l'air

Les principaux polluants qui existent sont :

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

Source : Airparif

Les rejets de pollution à Villenoy

Polluants	Nombre d'habitants affectés
Dioxyde d'Azote	4230
PM10	1743
Particules : jours > 50µg/m³	0
Particules fines	0

3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

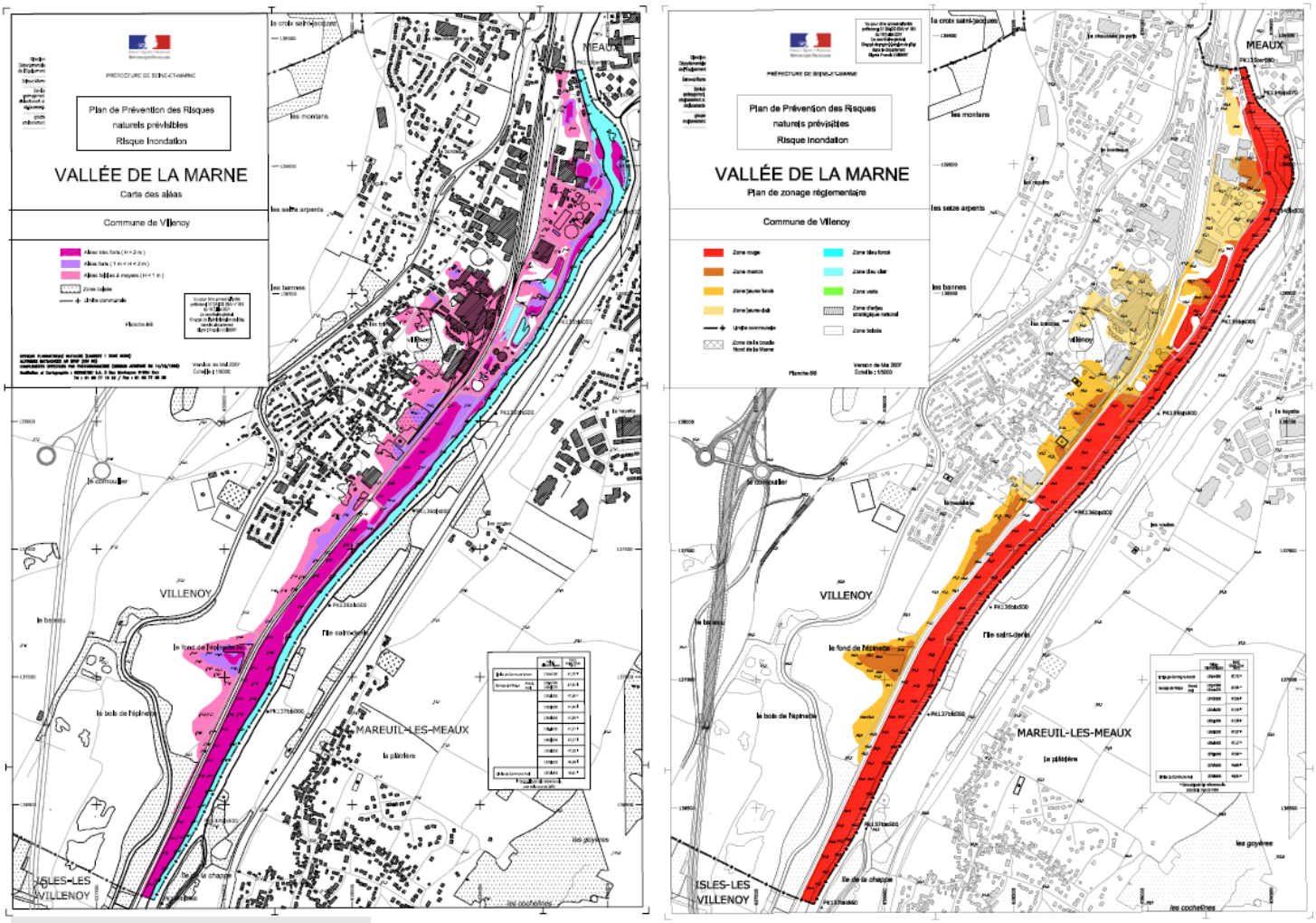
Le risque inondation par débordement de la Marne

Villenoy est concernée par le plan de prévention des risques inondation de la vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Ce PPRI s'appuie sur la crue de référence (crue historique de la Marne) et définit trois grandes classes de zones selon l'intensité de l'aléa. La commune appartient à un PPRI couvrant la vallée de la Marne et ses affluents (bras, canal, ru de Rutel).

Des prescriptions applicables dans les secteurs concernés par le risque inondation figurent au règlement. La vallée de la Marne, qui traverse Villenoy du sud au nord, est clairement identifiée comme une zone rouge continue.

Villenoy est également concernée par le risque d'inondation par débordement du ru de Rutel.

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



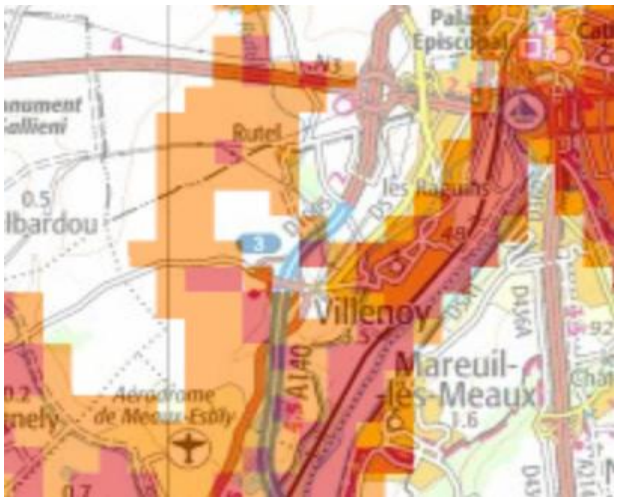
Source : Préfecture de Seine-et-Marne

3. Les risques et nuisances

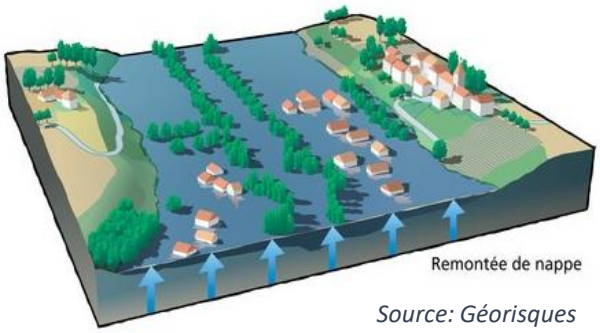
C. Les risques naturels

Le risque inondation par remontée de nappes

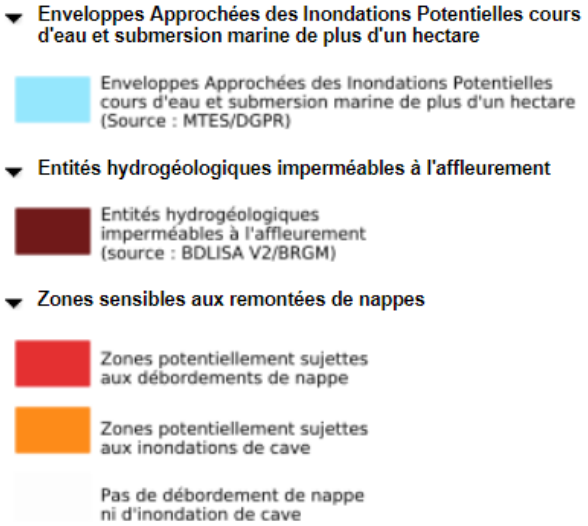
La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ru du Rutel. La commune doit prendre en compte ce risque dans les futurs aménagements.



Source : Géorisques



Source: Géorisques



3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

Le retrait-gonflement des sols argileux

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

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

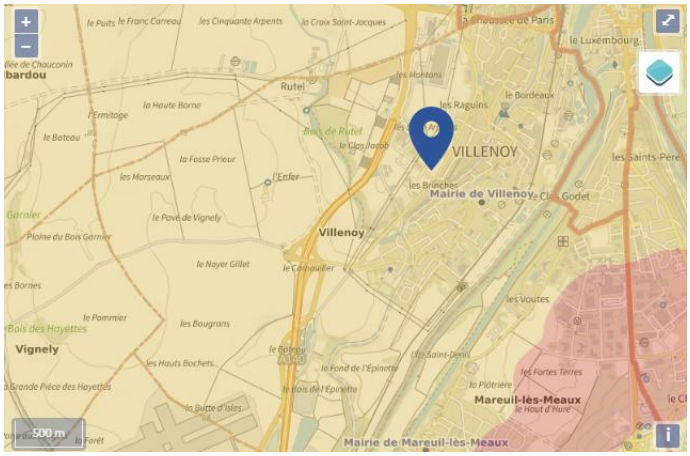
C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

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

En application de l'article 68 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du Conseil d'État, no 2019-495 du 22 mai 2019, a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

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

Cartographie de l'aléa des sols argileux



Source: Géorisques



3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

Les arrêtés de catastrophe naturelle
La commune de Villenoy a été concernée par 10 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1983.

Le tableau ci-dessous en dresse la liste.

La dernière inondation date de 2024.

Tableau des arrêtés de catastrophes naturelles

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2127287A	Inondations et/ou Coulées de Boue	13/07/2021	28/09/2021
INTE2122514A	Inondations et/ou Coulées de Boue	19/06/2021	01/08/2021
INTE1820387A	Inondations et/ou Coulées de Boue	12/06/2018	15/08/2018
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999
INTE9500070A	Inondations et/ou Coulées de Boue	17/01/1995	08/02/1995
INTE9300412A	Inondations et/ou Coulées de Boue	30/04/1993	03/09/1993
NOR19831005	Inondations et/ou Coulées de Boue	23/06/1983	08/10/1983
NOR19830720	Glissement de Terrain	30/05/1983	26/07/1983
NOR19830516	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/04/1983	18/05/1983
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

Source: Géorisques

3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Le risque lié au transport de matières dangereuses

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

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

Cartographie des canalisations de matières dangereuses



Source: Commune de VIllenoy

3. Les risques et nuisances

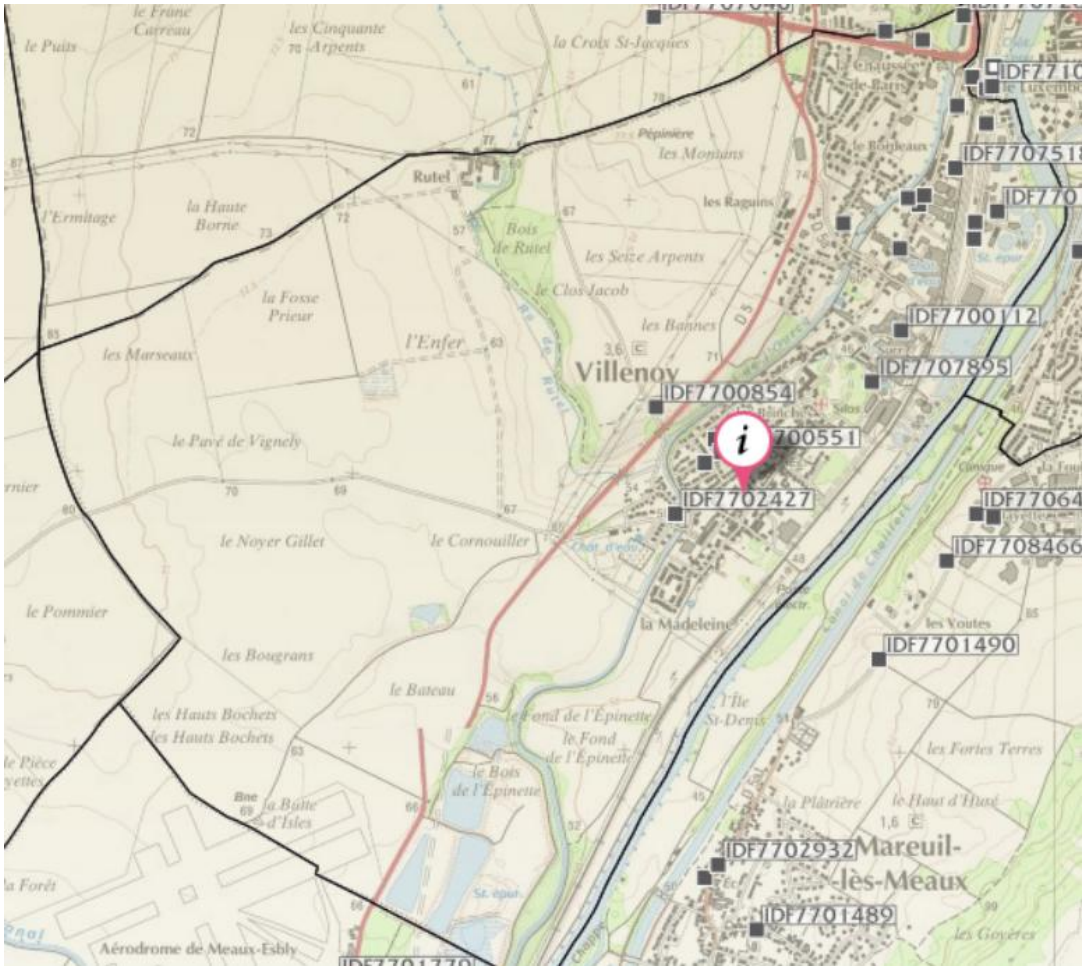
D. Les risques anthropiques

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

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

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

Localisation des sites BASIAS



Source: Géorisques

3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Les risques industriels majeurs

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

Dix établissements sont classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire. Il s'agit de Galanor, Tereos, Grands Moulins de paris, Miege Exploit, Prologis, Terzeo, Valfrance, Gaches Chimie spécialités, Decap'Tout et Irrijardin.

Par ailleurs, des PAC technologiques ont été établis autour de l'lCPE Prologis, Valfrance, Terzeo.

Aucune de ces installations industrielles n'est classée SEVESO.

Localisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Source: Géorisques

4. Les réseaux techniques urbains

A. Les réseaux d'eau

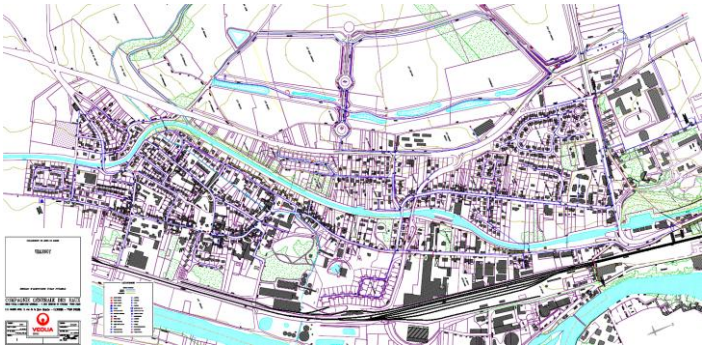
Le réseau d'eau potable

La gestion de l'eau potable est de la compétence de la CAPM délégué depuis le 01/01/2025 à la SAUR.
Au 1er janvier 2018, le prix était de 2,12 € / m^3 pour une facture de 120 m^3.

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

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

Plan du réseau d'eau potable



Source: Commune de Villenoy

Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

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

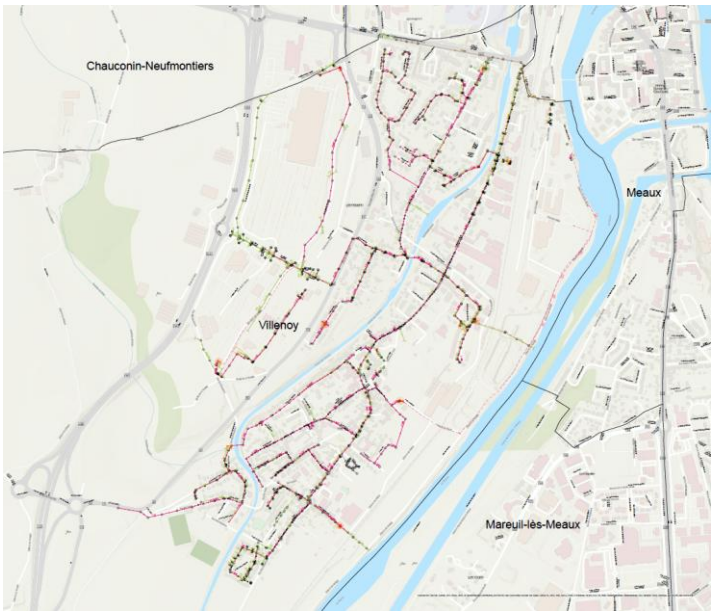
En 2017, le linéaire de canalisations est de 30,392 km dont :

- 16,555 kmL de réseau Eaux usées

- 13,837 kmL de réseau Eaux pluviales

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

Plan du réseau d'assainissement



Source: Commune de Villenoy

Les plans des réseaux sont annexés au PLU dans le dossier annexes sanitaires.

4. Les réseaux techniques urbains

B. La gestion des déchets

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

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

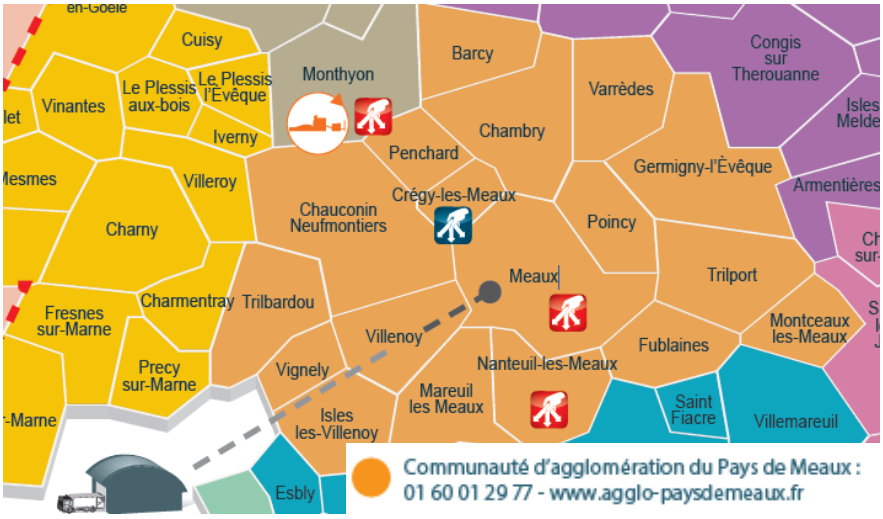
Sur la commune de Villenoy le calendrier et les sites de dépôt sont :

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

De plus, la commune dispose de :

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

- La déchetterie de proximité est Crégy-lès-Meaux.



Source: Rapport annuel SMITOM

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

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

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

A. Rappel du contexte

Les lois Grenelle

La loi Grenelle I de l'environnement
Promulguée le 3 août 2009, elle dessine les grands enjeux en termes énergétiques pour la France à court et moyen termes notamment en ce qui concerne la réduction les consommations dans les constructions neuves :

- 2012 : bâtiments basse consommation (50kWh/m^2/an : chauffage, éclairage, eau chaude sanitaire) ;
- 2020 : bâtiments à énergie positive (consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produiront à partir de sources renouvelables)
- Réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020.

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

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

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

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

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

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

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

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

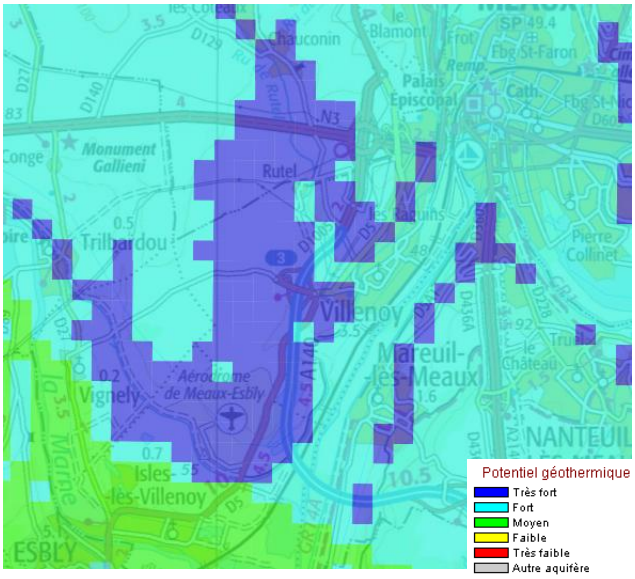
B. Les potentiels du territoire

La géothermie

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

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

Localisation du potentiel géothermique



Source: Géothermie Perspective

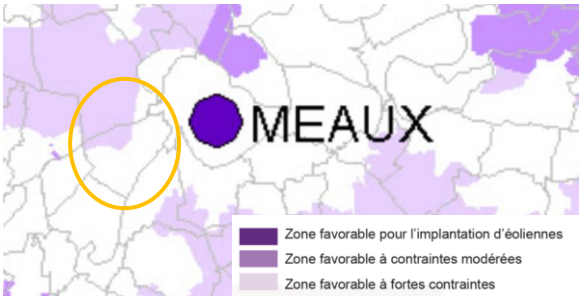
La création de logements innovants et présentant une faible consommation énergétique participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Le potentiel solaire

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

Le potentiel éolien

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



Source: Schéma Régional Eolien Ile-de-France

5. Le développement durable et les énergies renouvelables

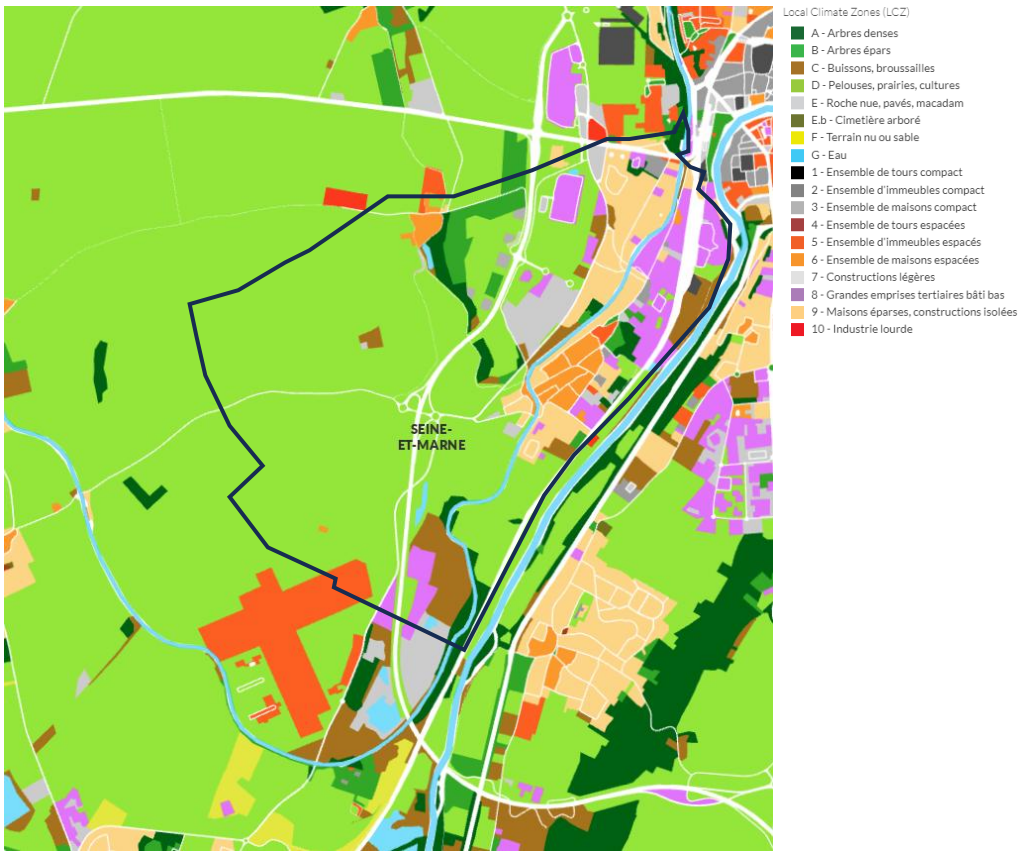
C. L'ilot de chaleur urbain

La géothermie

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

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

L'ilot de chaleur urbain



Source: L'Institut Paris Région

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

Glossaire

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2026

2.2 Justifications des choix retenus



Sommaire

Explication des choix retenus pour établir le PLU **P 4**
1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU **P 4**
2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic **P 5**
3. La prise en compte des documents supra communaux **P 15**

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques **P 69**
1. Les objectifs inscrits dans le PADD **P 69**
2. La programmation et les projections démographiques **P 70**

Justification des OAP **P 72**
1. L'OAP thématique **P 73**
2. Les OAP sectorielles **P 74**

Justification de la délimitation des zones et du règlement **P 80**
1. Motifs de la délimitation des zones **P 80**
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU **P 83**
3. La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire **P 85**
4. Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU **P 89**

Les dispositions graphiques **P 111**
1. Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme **P 111**
2. Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme **P 112**
3. Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol **P 113**
4. Les linéaires commerciaux **P 114**
5. Les protections environnementales au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme **P 115**
6. Les protections environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme **P 116**
7. La protection environnementale des zones humides **P 117**
8. La prévention des risques **P 118**
9. La protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme **P 119**

Les indicateurs de suivi **P 120**

Introduction

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

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

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

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

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

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

Explication des choix retenus pour établir le PLU

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

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

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

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

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

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

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENOY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<u>Maîtriser l'évolution urbaine et les caractéristiques des quartiers</u> • **Permettre une densification de l'espace urbain** tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an. • **Adapter l'urbanisme au contexte urbain** en tenant compte notamment de la capacité des équipements publics et des réseaux, de l'offre de stationnement, de transports, de la dimension des rues, de la largeur des trottoirs pour faciliter les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite… • **Prévoir un développement maîtrisé et durable** rationalisant les ressources. • **Préserver la physionomie et les caractéristiques** propres à chaque quartier : ➢ **Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg,** et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ; ➢ **Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires** en luttant contre la parcellisation ➢ **Renforcer le cœur de ville** (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) **et limiter le développement d'autres centralités** tout en permettant quelques commerces au nord de la commune • **Protéger le ru de Rutel et ses abords** y compris dans sa partie busée **en limitant l'urbanisation à ses franges** avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.	➔ L'enveloppe urbaine de Villenoy a modérément évoluée depuis les années 1960-1970. ➔ La commune profite d'une diversité des formes urbaines et des types d'habitat, activités, équipements. ➔ Un potentiel foncier moyen à Villenoy avec quelques parcelles à fort potentiel au sein des quartiers. ➔ A Villenoy, ce sont en moyenne 65 nouveaux habitants par an qui s'installent dans la commune. Cette croissance a un impact sur les équipements. Aujourd'hui la population s'est stabilisée autour de 5 000 habitants. ➔ Les quartiers pavillonnaires constituent la majorité de l'espace urbanisé du territoire. Ils se différencient les uns des autres par la densité du bâti, la taille moyenne des parcelles, la hauteur des constructions et l'implantation des constructions à l'alignement ou en retrait. ➔ Le réseau hydrographique existant sur le territoire de Villenoy est composé de la rivière la Marne située en limite Est de la commune, du ru de Rutel orienté quasiment nord-sud jusqu'au niveau du canal de l'Ourcq puis busé sur une grande partie de sa traversée de la ville et du Canal de l'Ourcq parallèle à la Marne.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENOY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<u>Préserver voire développer les trames verte, bleue, noire et brune</u> • **Encourager la diversification des pratiques agricoles** • **Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage** du ru de Rutel. • **Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel** pour notamment lutter contre le risque inondation. • **Protéger les zones humides avérées** identifiées par la DRIEAT. • **Identifier de nouvelles zones humides** sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. • **Aménager une zone de biodiversité** aux abords de la Marne et de la voie ferrée. • **Veiller au maintien de la trame verte et bleue** et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. • **Conforter les corridors écologiques** identifiés. • **Veiller à lutter contre les pollutions lumineuses** pour protéger la biodiversité nocturne (la trame noire). • **Favoriser la continuité écologique des sols** en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).	➔ La Marne, le canal de l'Ourcq et le ru de Rutel participent au cadre de vie de la commune à travers la trame bleue, élément qualitatif favorisant la nature en ville. ➔ La trame verte de Villenoy est principalement constituée des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, et des boisements au sud du territoire. ➔ Villenoy est soumis au risque d'inondation aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ru du Rutel. ➔ L'activité agricole occupe 380 hectares sur le territoire. ➔ Villenoy est un territoire largement occupé par les espaces agricoles, forestiers et naturels (61%) dont 52% d'espaces agricoles. ➔ Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes A, B et D. La classe A correspond aux zones dont le caractère humide ne présente pas de doute. La classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe D correspond aux zones en eau. ➔ Le ru de Rutel, le canal de l'Ourcq, la Marne et leurs abords sont identifiés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe B. Il faudra donc en partie vérifier dans ces zones la présence effective ou non d'une zone humide avant de construire. ➔ Des zones humides ou potentiellement humides de classe A apparaissent ponctuellement sur le territoire, et notamment aux abords de la Marne et du ru de Rutel. ➔ La commune souhaite reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau. ➔ La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ru du Rutel. La commune doit prendre en compte ce risque dans les futurs aménagements.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENOY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<u>Préserver voire développer les trames verte, bleue, noire et brune</u> • **Envisager la création d'une zone naturelle** sur le site TERZEO. • **Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées** (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons…) • **Entretenir les milieux naturels** par une gestion adaptée et éco-responsable. • **Identifier les sujets végétaux à protéger** notamment les arbres remarquables. • **Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq** (fauchage tardif, accès,…).	➔ Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) fait état des espèces protégées et recense 212 taxons indigènes et naturalisés à Villenoy. ➔ La trame verte et bleue vise à maintenir et à relier les territoires entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques. ➔ Le canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer ont structuré le développement de la commune. Le canal de l'Ourcq d'abord limite, est devenu une coupure au sein du tissu urbain. Il est franchissable en trois points. C'est aussi un élément remarquable du patrimoine communal : c'est un support de promenade qu'il est important de préserver.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENOY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<u>Lutter contre le réchauffement climatique en multipliant les modes d'intervention</u> • **Favoriser la réhabilitation** énergétique et thermique des bâtiments. • **Faciliter la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables** (géothermie, panneaux solaires, biomasse, ...). • **Engager des projets d'aménagement plus vertueux,** alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social.	➔ Un potentiel géothermique fort sur le territoire de Villenoy. L'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. ➔ Les entreprises de la rue Aristide Briand nécessitent une requalification, à l'image de la réhabilitation/rénovation de l'union commerciale et l'ouverture de nouveaux commerces. ➔ A Villenoy, 75 % des logements construits après 1971 dont 50 % après 1991. Une part importante des logements présentent ainsi un déficit énergétique (isolation thermique, phonique, etc.).

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENOY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<u>Valoriser le patrimoine bâti et naturel existant, caractéristiques de l'identité villenoyenne</u> • **Préserver l'harmonie existante du centre-ville** entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat. • **Identifier les éléments bâtis** présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. • **Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local** (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville…) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale. • **Préserver l'harmonie du paysage** urbain et naturel. • **Préserver les vues remarquables** notamment sur le grand paysage.	➔ Villenoy profite d'un patrimoine historique local, bâti qui présente un intérêt fort marqué par quelques éléments emblématiques (canal de l'Ourcq, abri conique, et par un tissu de cœur de bourg traditionnel). ➔ Le territoire dispose d'un élément bâti remarquable inscrit au titre des monuments historiques : l'abri conique de Villenoy. Cette inscription a été actée par arrêté du 14 novembre 2023. Ce monument a par ailleurs reçu le label « Patrimoine d'intérêt régional » en novembre 2021. ➔ La centralité de la commune de Villenoy est à affirmer, le centre ville regroupe commerces, équipements publics, habitat individuel, collectif, traditionnel et social. La partie Ouest du site de la sucrerie a été réaménagée par des logements et de nombreux équipements administratifs, sociaux et culturels. Il est important que les aménagements à venir soient en harmonie avec ceux déjà présents.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 1 : VILLENOY, UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE À CONFORTER, EN VALORISANT L'EXISTANT ET EN ENCADRANT LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<u>Développer les espaces de loisirs et de détente pour le bien-être des habitants de tous âges</u> • **Constituer l'arc vert** qui a vocation à être à la fois **un lien vert traversant la commune** mais aussi **un lieu commun pour tous les habitants,** lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous. • **Développer les sites de loisirs** de type aires de jeux dédiées aux enfants. • **Aménager les bords de Marne** pour favoriser et encourager les loisirs de type promenade. • **Favoriser les liens intergénérationnels** grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée. • **Permettre le développement de l'offre en loisirs** pour les séniors. • **Mettre en place des jardins partagés** sur le territoire communal.	➔ La commune a un projet de nouveau pôle d'équipements (salle polyvalente, salle association, microcrèche, école maternelle, centre de loisirs). ➔ Les bords de Marne ne sont pas aménagés, mais pourraient cependant faire l'objet d'un aménagement dans un objectif de développement des circulations douces et de valorisation de la trame bleue communale. Par ailleurs, des connexions et liaisons pourraient être envisagées vers le pôle d'équipement et la polarité du centre-ville. ➔ Un potentiel important de circulations douces aux abords de la Marne et du canal de l'Ourcq ➔ la véloroute nationale V52 « Le Paris-Strasbourg » passe sur le territoire communal. ➔ La commune est aussi traversée par différents chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : VILLENOY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.	
<u>Répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de réseaux techniques liés</u> • **Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions** dans le respect des caractéristiques urbaines existantes. • **Poursuivre les efforts entrepris par la commune pour atteindre 25% de logements sociaux locatifs (LLS)** notamment dans le cadre des nouveaux programmes de logements. • **Favoriser la mixité sociale** au sein des résidences. • **Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle** pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune. • **Poursuivre l'enfouissement des réseaux.** • **Maintenir la qualité du service en matière de numérique** (fibre optique…).	➔ Un parc de logements multiplié par 2,5 entre 1990 et 2021 à Villenoy. ➔ Un taux de logements vacants bas (7,5%) et considéré comme incompressible au sein de la commune. ➔ À Villenoy, le nombre total de logements locatifs sociaux en 2024 selon les chiffres retenus par la préfecture est de 519 logements ➔ Environ 22,1% de logements sociaux en 2024 à VIllenoy, dont 42 % sont gérés par Pays de Maux Habitat. Un taux en-deçà des 25% de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU. . ➔ A l'échelle communale, plus de la moitié des résidences principales sont occupées par des propriétaires. ➔ Près de 50% de logements de 4 pièces ou plus. L'enjeu est de favoriser le parcours résidentiel en poursuivant la diversification de l'offre en logements.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : VILLENOY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.	
<u>Maintenir et développer l'offre en équipements, commerces et services</u> • **Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal** notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants. • **Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs** en menant à bien les projets en fonction des besoins. • **Développer des aires de jeux pour enfants.** • **Restructurer voire réaménager les équipements existants** scolaires et périscolaires. • **Pérenniser les commerces existants** notamment dans le centre-ville. • **Développer le circuit court commercial** • **Promouvoir une ville inclusive**, notamment pour les séniors et les personnes en situation de handicap. • **Améliorer l'offre de soins** des habitants : ➢ Favoriser l'implantation de médecins ; ➢ Conforter le pôle médical existant • **Mettre en œuvre le projet d'extension du cimetière.**	➔ Un bon niveau d'équipements sur le territoire. Un manque d'équipements médicaux. Une offre qui devra être adaptée aux besoins de la population. ➔ La commune de Villenoy, dispose d'une faible offre de commerces de proximité. Aussi, la redynamisation du centre-ville par le maintien et le développement de nouveaux commerces de proximité est un enjeu majeur pour le territoire.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : VILLENOY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.	
<u>Faire de Villenoy une ville accessible, chaleureuse et bienveillante</u> • **Maintenir l'offre de transports en commun** entre Villenoy et la gare de Meaux. • **Rendre l'accès à la gare de Meaux accessible** aux personnes à mobilité réduite. • **Soutenir l'amélioration des dessertes de transport vers les pôles d'attractivité (Marne-la-Vallée et Roissy).** • **Adapter le niveau de service de transport** (offre de bus, navettes internes) **pour répondre aux besoins des personnes âgées** (courses alimentaires, accès aux services, loisirs…). • **Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés,** créer des points d'attache pour les vélos. • **Prioriser le développement d'espaces publics respectueux de tous les modes de déplacement** par différentes mesures (zones partagées, voie à sens unique, politique de stationnement, …).	➔ Une bonne desserte routière du territoire (RD 5, RD 603, A4,etc.). Cependant, la desserte interne est limitée et peu lisible. ➔ Plusieurs entrées de ville permettent l'accès au territoire communal dont 5 principales. Parmi elles, quatre se raccrochent à la D603 (Rue des Raguins, Rue Sadi-Carnot, Rue de la Chaussée de Paris, Rue Aristide Briand). ➔ Villenoy profite d'une bonne desserte de transports en commun avec notamment la proximité avec la gare de Meaux. ➔ La commune profite d'un potentiel important de circulations douces aux abords de la Marne et du canal de l'Ourcq. ➔ La sécurisation des axes routiers constitue un enjeu majeur pour la commune de Villenoy (notamment le carrefour du centre, du Parc et des rues Lagny-Thiers). Ainsi, depuis septembre 2017, le centre-ville est désormais limité à 30 km/h afin d'abaisser la vitesse dans cette zone partagée entre les piétons, les vélos, les deux roues, les bus et les voitures. La ville a par ailleurs installé un radar pédagogique pour réduire la zone accidentogène sur ces axes très empruntés. ➔ Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires sont présentes, notamment aux abords de la ligne ferroviaire Paris gare de l'Est-Strasbourg et aux abords de l'A140 et de la RN330. ➔ Depuis 2017, tous les parkings de la ville (Mairie, centre et rues Aristide Briand, Carnot et Orgemont) ont le même temps de stationnement limité (deux heures). ➔ La réalisation du projet du nouveau pôle d'équipements avec la nouvelle école va s'accompagner de la création de nouvelles places de stationnement et de cheminements sécurisés.

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

Les orientations du PADD	Enseignements et enjeux du diagnostic
AXE 2 : VILLENOY, UN CADRE DE VIE À PRÉSERVER EN ANTICIPANT LES BESOINS DE LA POPULATION : HABITER, TRAVAILLER, SE DÉPLACER.	
<u>Permettre de développer les activités économiques existantes tout en favorisant le circuit court</u> • **Maintenir les activités économiques existantes.** • **Développer les activités économiques au sein des ZAE** tout en limitant la consommation des espaces. • **Encadrer et limiter le développement des activités engendrant des nuisances** pour la population et l'environnement. • **Encourager les créations d'entreprises et favoriser les entreprises créatrices d'emploi local** et qui mobilisent peu les transports routiers. • **Promouvoir le développement de l'économie sociale et solidaire** sur le territoire. • **Favoriser les synergies économiques sur le territoire** en permettant des complémentarités entre les activités. • **Développer les entreprises** qui utilisent et renforcent les circuits courts. • **Développer l'hébergement hôtelier touristique** tout en encadrant les pratiques induites par les applications internet. • **Favoriser les activités professionnelles** à domicile. • **Inciter l'implantation d'une auberge-restaurant** dans des anciennes demeures ayant des caractéristiques bâties remarquables. • **Encourager l'économie résidentielle au service de la population** : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. • **Favoriser les entreprises et le développement de l'élevage non-intensif** qui peut être intégré aux circuits courts via notamment la cuisine centrale.	➔ L'indicateur de concentration d'emplois* (43,3) indique qu'il existe environ 4 emplois pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur, en deçà des chiffres de la Seine-et-Marne (73,9) et de l'Île-de-France (105,3) permet d'affirmer un profil plutôt résidentiel de la commune. ➔ La commune dispose de sites économiques parfois dégradés (notamment aux abords de la rue Aristide Briand). Ces sites nécessitent une requalification notamment en matière de désimperméabilisation. ➔ Les secteurs d'activité économique de Villenoy n'ont pas vocation à évoluer de manière significative dans les années à venir. Cependant, dans certains cas particuliers, des évolutions restent envisageables et la superficie des emprises pourraient permettre la densification. Aussi le potentiel de ces espaces est considéré comme faible à moyen. ➔ Depuis 2021, selon le portail de l'artificialisation des sols du CEREMA, à Villenoy, la consommation de ces espaces a été de 8 ha pour le développement de l'activité économique, correspondant à la finalisation du Parc d'Activités du Pays de Meaux (P.A.P.M). ➔ La zone du Parc d'activités du Pays de Meaux, gérée par la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (d'une surface de 79 hectares) a une vocation commerciale et logistique. Au total ce sont près de 4 000 emplois que le parc d'activités devrait accueillir, avec un millier rien que sur le centre commercial.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

Le Schéma Directeur environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-e) est un **document d'urbanisme et d'aménagement du territoire** qui définit une politique d'aménagement à l'échelle de la région Île-de-France. L'objectif du SDRIF-e, approuvé le **11 septembre 2024** et validé par décret le 10 juin 2025 par le Conseil d'Etat, est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.

Les orientations du SDRIF-e s'organisent autour de **cinq priorités** identifiées pour aménager **l'Ile-de-France de 2040** :

- Un **environnement protégé** pour le **mieux-être** des Franciliens ;
- Une **gestion stratégique des ressources franciliennes** : sobriété, circularité et proximité ;
- Vivre et habiter en Île-de-France : des **cadres de vie désirables** et des **parcours de vie facilités** ;
- Conforter une **économie compétitive et souveraine engagée** dans les grandes transitions ;
- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des **modes de transport robustes, décarbonés et de proximité**.

La commune de Villenoy fait partie des « **Villes moyennes** » identifiées par le SDRIF-e, c'est-à-dire des polarités urbaines régionales de plus de 10 000 habitants ne relevant pas de l'agglomération parisienne, et leurs communes agglomérées. Ces entités territoriales sont organisées par un réseau de polarités existantes ou à renforcer à horizon 2040. Les polarités peuvent être constituées d'une ou de plusieurs communes. Elles sont définies à partir de trois critères : centralité, emploi et desserte. Ces critères ne sont pas pleinement remplis dans l'ensemble des polarités identifiées dans le SDRIF-E. L'objectif est en revanche que ces polarités remplissent ces fonctions à l'horizon 2040.

Les prescriptions du SDRIF-e se traduisent notamment dans 3 cartes d'objectif :

- **Maîtriser le développement urbain ;**
- **Développer l'indépendance productive régionale ;**
- **Placer la nature au cœur du développement régional**.

Les trois cartes réglementaires sont **complémentaires** et non pas exclusives les unes des autres.

Ces cartes, à l'échelle du 1/150 000, couvrent la **totalité du territoire régional** avec une expression graphique adaptée sur un fond de plan établi à partir du **mode d'occupation du sol (MOS) 2021**. Les espaces isolés, d'une superficie inférieure à 5 hectares ont été en général englobés dans les espaces environnants. La réalité du terrain l'emporte sur la représentation cartographique. Les limites communales schématiques constituent des **éléments indicatifs de repères**.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

Maîtriser le développement urbain



Encadrer le développement urbain

Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis

Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
OR7 OR8

Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et développer la nature en ville

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32

Objectifs de la carte « maîtriser le développement urbain »

Cette première carte vient illustrer la manière dont le développement urbain doit être encadré sur le territoire régional. Elle localise ainsi les **polarités à conforter** ainsi que les **secteurs d'urbanisation préférentielle** tout en identifiant les **espaces verts et les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver et/ou à renforcer**. Elle précise également les zones pouvant présenter un risque d'inondation afin que celles-ci soient prises en compte dans le développement urbain.

En ce qui concerne Villenoy, la carte identifie des objectifs de maîtrise de développement urbain, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de développement de la nature en ville. Elle localise notamment la limite du front vert d'intérêt régional et l'armature verte.

Prise en compte des objectifs de la carte « maîtriser le développement urbain » dans le PADD

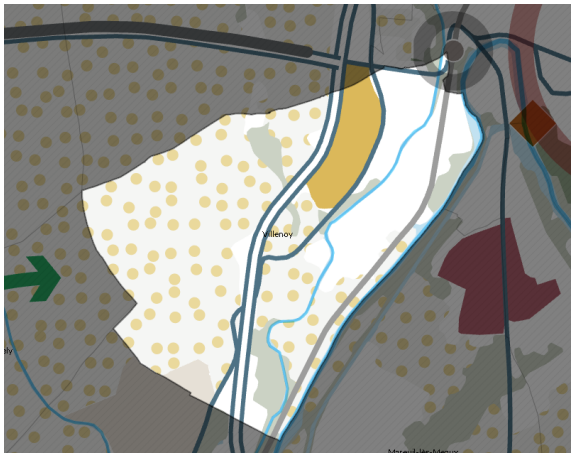
Les objectifs de la carte « maîtriser le développement urbain » sont **traduits dans le PADD** notamment à travers les orientations suivantes :

- Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources.
- Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.
- Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).
- Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO.
- Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons…)
- Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.
- Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

Développer l'indépendance productive régionale



Encadrer le développement urbain

Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
OR102 OR104 OR126 OR43 OR48 OR49

Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et développer la nature en ville

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Objectifs de la carte « développer l'indépendance productive régionale »

Cette deuxième carte fait un zoom sur les secteurs clés pouvant participer au **développement de l'indépendance productive régionale**. Elle localise notamment les secteurs à urbaniser et requalifier afin de conforter **l'attractivité économique de la région** ainsi que les secteurs à préserver afin de favoriser la sobriété et l'économie circulaire sur le territoire. Le **réseau de transport existant à conforter** est également détaillé sur cette carte.

En ce qui concerne Villenoy, la carte identifie notamment des objectifs de sanctuarisation de la zone d'activités économiques et de préservation de l'espace agricole.

Prise en compte des objectifs de la carte «développer l'indépendance productive régionale » dans le PADD

Les objectifs de la carte « maîtriser le développement urbain » sont **traduits dans le PADD** notamment à travers les orientations suivantes :

- Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources.
- Maintenir les activités économiques existantes.
- Développer les activités économiques au sein des ZAE tout en limitant la consommation des espaces.
- Encadrer et limiter le développement des activités engendrant des nuisances pour la population et l'environnement.
- Encourager les créations d'entreprises et favoriser les entreprises créatrices d'emploi local et qui mobilisent peu les transports routiers.
- Favoriser les synergies économiques sur le territoire en permettant des complémentarités entre les activités.
- Développer les entreprises qui utilisent et renforcent les circuits courts
- Favoriser les entreprises et le développement de l'élevage non-intensif qui peut être intégré aux circuits courts via notamment la cuisine centrale.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

Objectifs de la carte « placer la nature au cœur du développement régional »

Cette troisième carte présente les secteurs où la **nature est à préserver, conforter et valoriser**. Elle identifie notamment les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques ainsi que les espaces où la nature est à développer pour **renforcer la trame verte et bleue du territoire**. Enfin, la carte illustre les zones concernées par le risque inondation.

Dans le périmètre communal de Villenoy, la carte localise les **unités paysagères** – telles que la plaine agricole – qu'il convient de conforter. La carte identifie également la limite d'urbanisation, les liaisons vertes à renforcer notamment le long du canal de l'Ourcq et les espaces verts, agricoles, boisés à préserver. Enfin, le **ru de Rutel** est identifié dans l'optique de favoriser sa **réouverture et/ou renaturation**.

Prise en compte des objectifs de la carte « placer la nature au cœur du développement régional » dans le PADD

Les objectifs de la carte « maîtriser le développement urbain » sont **traduits dans le PADD** notamment à travers les orientations suivantes :

- Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.
- Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.
- Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée.
- Conforter les corridors écologiques identifiés.
- Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.
- Préserver les vues remarquables notamment sur le grand paysage.
- Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources.
- Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.
- Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune).
- Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO.
- Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons…)
- Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable.
- Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.

Placer la nature au cœur du développement régional



Renforcer et valoriser le réseau des espaces ouverts

Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Conforter les unités paysagères
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3 OR72

Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
OR7 OR8

Renforcer la liaison
OR4 OR74 OR9

Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
OR15 OR6

Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges
OR21

Développer la nature en ville

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau
OR22

Préserver des risques naturels

Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32

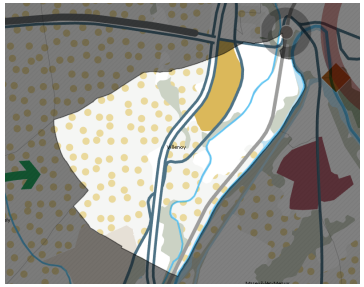
3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les orientations cartographiques

Maîtriser le développement urbain



Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



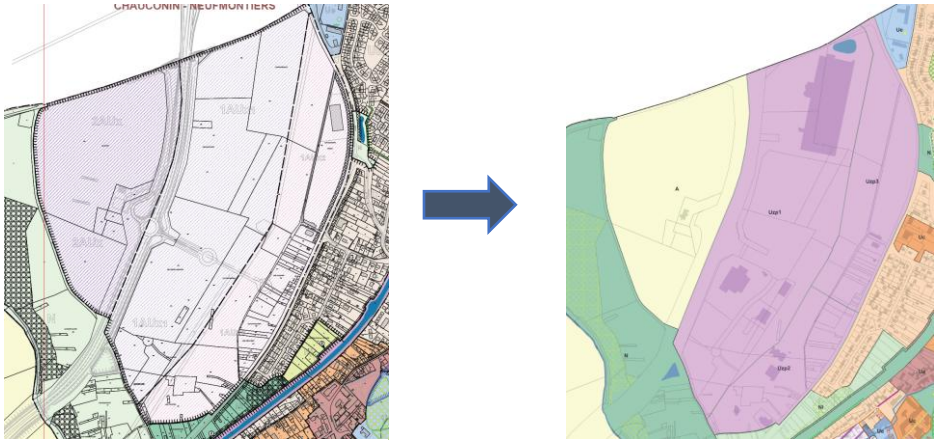
Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional

OR7 OR8

Justifications pour les orientations 7 et 8 du SDRIF-e

Au titre du SDRIF-e, la route N330 représente une ligne de rupture géographique artificielle qui constitue un repère pour fixer la limite à l'urbanisation. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés dans le respect des capacités d'urbanisation offertes par le SDRIF-E. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir.

Le PLU révisé a permis de reclasser la zone 2AUX pour l'extension de la zone d'activités en zone agricole (A). En effet, le secteur est actuellement occupé par des espaces agricoles et se situent au-delà de la ligne de rupture. La zone A permet donc de protéger la plaine agricole identifiée par le SDRIF-e.



PLU 2016 **PLU Révisé**

Enfin, l'OAP thématique identifie l'enjeu de préserver et/ou de créer des lisières comme transition entre les milieux agricoles et urbains le long notamment des axes de communication structurants. Une des lisières est située le long de la rupture géographique artificielle.

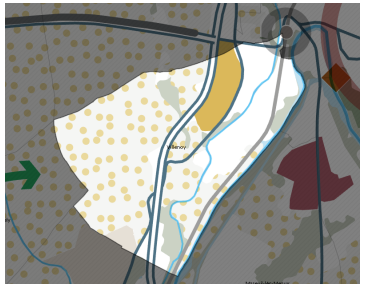
3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les orientations cartographiques

Maîtriser le développement urbain



Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Conforter les unités paysagères
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3 OR72

Justifications pour les orientations 1 ; 2 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 17 ; 3 ; 72 et 79 du SDRIF-e

L'armature verte à sanctuariser consiste en des unités d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'espaces verts et espaces de loisirs, sous forte pression de l'urbanisation, entretenant des liens fonctionnels.

Ces espaces sont à la fois protégés et confortés dans le PLU révisé. En effet, au sein de cet espace, a été mis en place des zones A et N pour protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et les préserver de l'urbanisation. En outre, certains espaces boisés ont fait l'objet d'une protection en EBC au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU révisé, certains espaces ont été revus pour renforcer les protections sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de l'armature verte notamment la réduction du sous-secteur Nl au sud du stade municipal de Villenoy (dont l'emplacement réservé du PLU 2016 à destination d'un équipement public avait déjà été supprimé en amont de l'arrêt) pour préserver la vocation agricole ainsi que la suppression du sous-secteur Nl entre le canal de l'Ourcq et la rue du Pré Tillet pour une zone N stricte;

Par rapport au PLU de 2016, le sous-secteur Nj a été supprimé en faveur de la zone N stricte et la zone 2AU prévoyant une extension de l'urbanisation (en lisière de l'armature verte) a également été supprimée en faveur de la zone A et UE (pour prendre en compte l'existant) participant ainsi au renforcement de l'armature verte. Enfin, les zones Nz et Uza ont également été supprimés au profit de la zone N. Enfin, d'une manière générale, le sous-secteur Nl a été drastiquement réduit au profit de la zone N stricte. Les EBC ont quant à eux été maintenus pour préserver les principaux boisements.

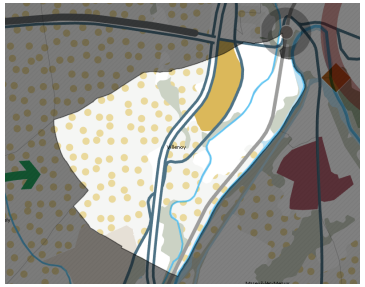
3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les orientations cartographiques

Maîtriser le développement urbain



Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Conforter les unités paysagères
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3 OR72

Justifications pour les orientations 1 ; 2 ; 12 ; 13 ; 14 ; 15 ; 17 ; 3 ; 72 et 79 du SDRIF-e

Les espaces agricoles sont protégés en zone A permettant de conforter la plaine agricole et de pérenniser l'activité.
Le développement urbain de la commune se réalise en densification de l'enveloppe urbaine notamment par la mise en place d'OPA sectorielles.

De plus, l'OAP sectorielle « Espace 1871 » permet de préserver les espaces verts faisant partie de l'armature verte ainsi que de décliner le principe de continuité écologique à créer avec un autre espace vert de plus petite envergure.

Enfin, le PLU révisé a mis en place une OAP thématique environnement qui permet de pérenniser les espaces naturels, agricoles et forestiers de l'armature verte ainsi que les liaisons et corridors écologiques et alluviaux. En effet, le premier chapitre décline les enjeux de préservation des espaces naturels existants, tels que les réservoirs de biodiversité, la continuité des terres agricoles, les espaces boisés, les haies existants et en projet... En outre, elle a pour vocation de préserver et/ou de créer des lisières comme transition entre les milieux agricoles et urbains le long notamment des axes de communication structurants.

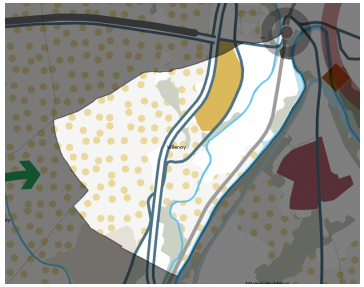
3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les orientations cartographiques

Maîtriser le développement urbain



Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



Renforcer la liaison
OR4 OR74 OR9

Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
OR15 OR6

Justifications pour les orientations 4 ; 74 et 9 du SDRIF-e

Les liaisons entre espaces contribuent au maintien et au rétablissement des continuités d'espaces ouverts. L'accès aux éléments paysagers et patrimoniaux franciliens par les transports collectifs et les modes actifs doit être facilité. La structuration d'un réseau maillé de liaisons pédestres et cyclables contribue à cet objectif.

La principale liaison verte se situe le long du canal de l'Ourcq. Le plan de zonage du PLU révisé identifie le canal de l'Ourcq et protège les espaces verts attenants par la zone N stricte. En outre, des alignements d'arbre remarquables sont également identifiés le long de ce cours d'eau.

Enfin, un emplacement réservé (ER) à destination de cheminements piétonniers a été inscrit (ER n°1) tout au long du canal de l'Ourcq. La commune souhaite pouvoir rendre accessible cet espace pour les habitants afin qu'ils puissent avoir des activités récréatives et faciliter les modes actifs.

Concernant la trame noire, l'OAP thématique environnement permet de formuler des recommandations pour limiter les pollutions lumineuses. En outre, elle a été complétée pour mieux prendre en compte les espèces lucifuges. Les orientations formulées ont notamment pour vocation de limiter la fragmentation et favoriser la biodiversité nocturne.

Justifications pour les orientations 15 et 6 du SDRIF-e

Aujourd'hui, il n'existe pas de nouveaux projets de franchissement de la N330 ou de la voie ferrée. Le PLU révisé ne prévoit donc pas de nouveaux franchissements de ces infrastructures de transport.

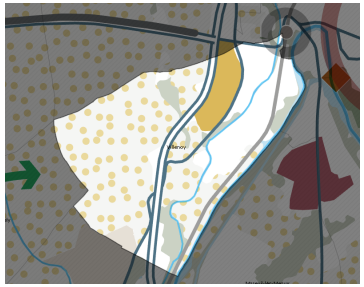
3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les orientations cartographiques

Maîtriser le développement urbain



Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau
OR22

Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges
OR21

Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32

Justifications pour les orientations 22 et 21 du SDRIF-e

L'urbanisation ne doit pas compromettre la réouverture des rivières urbaines busées et doit les soustraire aux réseaux d'assainissement. S'agissant des rivières canalisées, leur renaturation doit être favorisée, en réservant, de part et d'autre, un espace suffisant à cet effet.

Les cours d'eau dont le ru de Rutel en partie canalisé sont identifiés sur le plan de zonage avec une règle spécifique associée dans le règlement écrit. Toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport aux cours d'eau canalisés ou busés. Seuls sont autorisés les travaux et aménagements visant la mise en valeur du ru et de ses abords.

En outre, l'OAP thématique environnement et les OAP sectorielles prennent en compte l'objectif de favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau en localisation le tracé du ru dans les sites de projet et en associant une orientation graphique.

Justifications pour les orientations 30 ; 31 et 32 du SDRIF-e

L'OAP thématique environnement identifie les secteurs où existe un risque d'inondation avec un rappel de la nécessité de respecter les prescriptions du PPRI. Les OAP sectorielles qui sont sujettes au risque inondation par remontée de nappes et de cave sont également identifiées. Elles précisent, le cas échéant, la nécessité de prendre en compte ce risque par des procédés de construction adaptés.

Un rappel dans les dispositions générales du règlement écrit a été effectué pour prendre en compte le PPRI et les débordements de nappes et inondations de cave.

Enfin, le PPRI est annexé du PLU révisé. La carte de localisation des secteurs soumis au risque d'inondation de cave et débordements de nappe est également annexée.

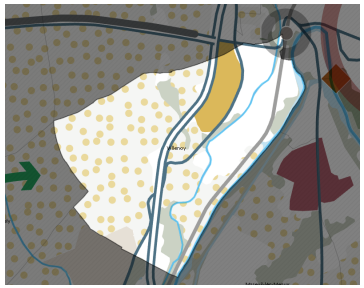
3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les orientations cartographiques

Maîtriser le développement urbain



Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional

OR102 OR104 OR126 OR43 OR48 OR49

Justifications pour les orientations 102 ; 104 ; 126 ; 43 ; 48 et 49 du SDRIF-e

Les sites d'activité d'intérêt régional doivent être sanctuarisés et leur attractivité, renforcée. La zone d'activités économiques (ZAE) du Parc d'Activité du Pays de Meaux (PAPM) est inscrite en Uzp dédiée à l'activité économique. Les sous-secteurs ont été conservés pour répondre à la demande du Pays de Meaux et prendre en compte précisément les besoins de développement. Les logements sont autorisés uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées. Concernant le type d'activités, les industries et les entrepôts sont notamment autorisés dans cette zone.

La zone d'activités est desservie par la N330 et les projets urbains prévus dans le PLU révisé ne compromettent pas leur accessibilité routière.

En outre, l'OAP thématique environnement vise à optimiser la zone d'activités pour favoriser la production d'ENR et limiter l'imperméabilisation des sols. Elle identifie également des lisières à créer et/ou préserver pour permettre des transitions entre les milieux agricoles et urbains.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS

LES TRAMES ÉCOLOGIQUES

OR 10 – Trame blanche

Les documents d'urbanisme peuvent également définir une trame blanche.
Le cas échéant, elle s'appuie :

- d'une part, sur des zones calmes favorables aux habitants et à la faune sauvage (voir OR 71) ;
- d'autre part, sur des espaces ou zones où une réduction de la pollution sonore est à rechercher.

OR 11 – Trame brune

La trame brune s'entend comme une continuité de sols non-artificialisés et aux fonctions préservées.
Son développement doit être recherché en s'appuyant sur le maintien, voire la reconquête, des espaces de pleine terre (voir OR 28 et 29).

La trame blanche

Le PLU prend en compte le SDRIF-e en matière de trame blanche par la prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres notamment dans le règlement écrit et le plan de zonage.
En effet, le règlement écrit prévoit notamment dans les dispositions générales, des rappels concernant la prise en compte les prescriptions d'isolement acoustique liées aux infrastructures de transports terrestres, notamment les routes classées comme RGC, la prise en compte du PPBE et PEB. Dans les règlements de zone, le retrait exigé des constructions par rapport à la voie est plus important notamment quand cela concerne des routes à grande circulation comme notamment en zone UB et un retrait spécifique de 10 mètres par rapport à la RD5. Le plan de zonage identifie la zone non aedificandi de la RD5.
Les OAP permettent également de prendre en compte les nuisances sonores notamment avec la retranscription du PEB sur l'OAP environnement et des orientations écrites communes à toutes les OAP sur la prise en compte des nuisances sonores et l'objectif de viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68db (A) sur 24h. Enfin, des zones de calme sont identifiées dans chaque OAP sectorielle à destination de renouvellement urbain notamment pour la distribution des pièces à l'intérieur des logements.

La trame brune

Le PLU prend en compte la trame brune par la mise en place d'une OAP environnement qui permet à la fois de préserver les espaces naturels à grande échelle et les espaces de nature en ville avec des objectifs tels que la limitation de l'imperméabilisation des sols au sein des zones d'activités, de préserver dans la mesure du possible les espaces végétalisés au sein de l'urbain… En outre, chaque OAP sectorielle vise soit à préserver une part d'espaces verts soit d'en créer de nouveaux sur des sites très imperméabilisés tels que l'OAP 29-41 rue Aristide Briand.
Enfin, le règlement écrit du PLU révisé est beaucoup plus vertueux en matière d'exigence de pleine terre dans les différentes zones. En effet, d'une manière générale, la part minimale exigée est supérieure au PLU de 2012 notamment en zone Uz (zones d'activités) où il n'y avait aucune exigence jusqu'alors.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS

LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DE L'ARMATURE DES ESPACES OUVERTS

OR 16
Les espaces dédiés à l'agriculture urbaine doivent être confortés et développés, en lien avec la nécessité d'accroître la place de la nature en ville et le besoin de renforcer la diversité agricole francilienne.

OR 18
Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

OR 23
Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques* des cours d'eau (bras morts, prairies inondables, ripisylves, etc.) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

OR 24
Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau doivent être identifiés, préservés, et le cas échéant, restaurés, sans préjudice des dispositions relatives à la séquence Éviter-Réduire-Compenser du code de l'environnement.

OR 27
Le développement urbain et l'accroissement de la densité doivent s'accompagner du développement d'un maillage d'espaces verts et de nature accessibles aux habitants et aux usagers du territoire, prioritairement dans les secteurs les plus carencés.
Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer ou à étendre sont donc à compléter par la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.

OR 28
Dans les espaces urbanisés, les documents d'urbanisme doivent permettre de préserver et de restaurer des espaces de pleine terre, en particulier dans le cœur d'agglomération.
Lorsque le maintien ou la reconstitution d'espaces de pleine terre n'est pas possible ou non souhaitable (ex : espaces sur dalle, risque de pollution des nappes phréatiques ou risque de mouvements de terrain en présence de gypse), une alternative végétalisée autonome en eau doit être développée, afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie à la source et de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur.

OR 29
La reconquête des espaces de pleine terre implique, au-delà de la désimperméabilisation des sols, des actions de renaturation qui devront être planifiées. D'autres objectifs ou orientations non cartographiés, doivent également être pris en compte, dont la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain ; la reconquête des zones d'expansion des crues ; la renaturation des berges ;
la résorption des secteurs de carence en espaces verts.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS

Développement de l'agriculture urbaine et de la diversité agricole

Les cultures sur la commune permettent principalement de produire du blé tendre, du maïs et de l'orge. La commune souhaite à la fois pérenniser les grands espaces agricoles par le maintien des zones A (sous-secteur compris) permettant le bon fonctionnement de l'activité. Le règlement de la zone A permet de répondre à ces objectifs de pérennisation et de développement de l'activité. Enfin, un sous-secteur A* avec une prescription graphique « espace paysager protégé cultivé et jardin partagé » ont été mis en place à proximité des équipements sportifs et de loisirs pour permettre une diversification des cultures agricoles et des modes d'exploitation pour notamment développer l'agriculture vivrière.

Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

Le règlement écrit exige dans les zones A et N des clôtures qui permettent la libre circulation des animaux sauvages conformément à la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. En outre, il est précisé que l'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

Restauration et protection des milieux aquatiques et humides

Plusieurs outils permettent la restauration et la protection des milieux aquatiques. L'OAP thématique permet de préserver les principaux corridors écologiques alluviaux identifiés tout en protégeant les zones humides avérés et prendre en compte les zones humides potentielles notamment situés le long du ru de Rutel. En outre, deux orientations permettent à la fois de préserver les abords du ru de Rutel pour mieux cultiver en limitant les rejets de produits phytosanitaires et de prendre en compte ce ru dans les projets d'aménagement en perspective de sa potentielle réouverture. Cet objectif trouve également une traduction règlementaire dans les OAP sectorielles où le ru a été matérialisé pour préserver ses abords, qu'il soit ouvert ou busé, afin d'anticiper sa potentielle réouverture. Enfin, pour renforcer ces outils, le plan de zonage a identifié les zones humides avérées avec les sous-secteurs Azh et Nzh, dont le règlement écrit permet la protection stricte (uniquement les travaux de restauration des zones humides autorisés). Les cours d'eau (la Marne et le ru) ainsi que le canal de l'Ourcq sont identifiés sur le plan de zonage. Le règlement écrit exige un retrait des nouvelles constructions de 10 mètres minimum. Enfin, les mares sont également identifiées sur le plan de zonage, et toute construction dans un rayon de 8 mètres autours de celles-ci sont interdites.

La création et le renforcement des espaces verts et de pleine terre dans les zones urbaines et la lutte contre le dérèglement climatique

D'une manière générale, en toute zone, les exigences de pleine terre ont été augmentées dans le règlement écrit. Notamment sur des secteurs fortement imperméabilisés tels que les activités économiques (où il n'y avait jusqu'alors aucune exigence de pleine terre). Les parcs et espaces verts urbains ont été protégés notamment par le développement de la zone N au sein de l'enveloppe urbaine. Le règlement écrit exige que le principe de 0 rejet doit prioritairement être recherché et que pour toute nouvelle construction, il doit être mis en place un dispositif de récupération d'eau de pluie. Enfin, un emplacement réservé (n°5) a été inscrit entre l'arrêt et l'approbation du PLU pour mettre en réserve un secteur pour le Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux à titre préventif afin de préserver son rôle de zone d'expansion des crues. Enfin, les OAP sectorielles, en renouvellement urbain, prévoient la préservation ou le développement d'espaces verts au sein des projets pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS

RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ AUX RISQUES NATURELS

OR 33 Les documents d'urbanisme anticipent et prennent en compte les effets des pluies fortes et exceptionnelles pour prévenir les risques de coulées de boues et de débordement de rus et limiter les risques d'atteintes aux biens et personnes. Pour maîtriser le ruissellement et les rejets dans les réseaux de collecte, les documents d'urbanisme doivent :

- limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la désimperméabilisation (voir OR 39 et 40) ;
- favoriser la gestion des eaux pluviales intégrées à l'aménagement urbain (rétention, infiltration et évapotranspiration à la parcelle : noues, jardin de pluie, toiture végétale, etc.), en visant les pluies de périodes de retour la plus élevée possible ;
- anticiper les écoulements des pluies fortes à exceptionnelles afin de diriger les excédents vers des espaces adaptés ;
- préserver les haies, bosquets, petits bois ;
- reconstituer des mares et autres zones humides.

OR 34 Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte :

- le risque de mouvement de terrain lié à des zones sous-minées d'origine naturelle ou anthropique, en limitant, le cas échéant, l'urbanisation ou en adaptant l'aménagement, dans les zones à risque ;
- le risque de retrait gonflement des argiles, en renforçant l'encadrement des aménagements dans les zones d'aléas moyen à fort.

Prendre en compte les risques naturels

D'une manière générale, en toute zone, les exigences de pleine terre ont été augmentées dans le règlement écrit. Notamment sur des secteurs fortement imperméabilisés tels que les activités économiques (où il n'y avait jusqu'alors aucune exigence de pleine terre). Les parcs et espaces verts urbains ont été protégés notamment par le développement de la zone N au sein de l'enveloppe urbaine. Enfin, les OAP sectorielles, en renouvellement urbain, prévoient la préservation ou le développement d'espaces verts au sein des projets pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

Le règlement écrit exige que le principe de 0 rejet doit prioritairement être recherché et que pour toute nouvelle construction, il doit être mis en place un dispositif de récupération d'eau de pluie. Enfin, un emplacement réservé (n°5) a été inscrit entre l'arrêt et l'approbation du PLU pour mettre en réserve un secteur pour le Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux à titre préventif afin de préserver son rôle de zone d'expansion des crues. Enfin, un coefficient de pleine terre « espaces verts complémentaires » a été introduits dans le PLU révisé pour favoriser la réalisation de toitures végétalisées et/ou le traitement des espaces libres par des matériaux perméables. De plus, il est exigé 50% de surfaces de stationnement perméables à partir de 2 places de stationnement.

Un axe de ruissellement a été inscrit dans l'OAP thématique environnement. Les axes de ruissellement seront complétés et inscrit au plan de zonage lors d'une prochaine évolution du PLU une fois le zonage d'assainissement réalisé. Les zones humides sont à la fois préservées et/ou protégées dans l'OAP thématique, le plan de zonage a identifié les zones humides avérées avec les sous-secteurs Azh et Nzh, dont le règlement écrit permet la protection stricte (uniquement les travaux de restauration des zones humides autorisés). Enfin, les mares sont également identifiées sur le plan de zonage, et toute construction dans un rayon de 8 mètres autours de celles-ci sont interdites.

Le risque inondation est pris en compte par à la fois les dispositions générales du règlement écrit avec un rappel du PPRI, qui est également annexé au PLU et dont les zones règlementaires sont inscrites dans l'OAP thématique. Des règles spécifiques aux débordements de nappe et inondations de cave sont également inscrits avec également un rappel dans les OAP sectorielles concernées. Un rappel de prise en compte des PHEC, ZIP et ZICH a également été effectué dans les orientations générales écrites des OAP sectorielles. Enfin, un rappel est fait dans les OAP sectorielles pour les projets devant être soumis à dossier Loi sur l'eau.

Pour finir, les dispositions générales ont intégrées une règle permettant de prendre en compte à la fois le mouvement de terrain avec tassements différentiels et le risque de retrait-gonflement des argiles.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS

PRÉPARER L'ÎLE-DE-FRANCE À FAIRE FACE AUX ÉPISODES DE CHALEUR

OR 35 Pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, outre les espaces verts à maintenir et développer (OR 25 et s.), les documents d'urbanisme doivent :

- maximiser le pouvoir rafraîchissant de la nature en ville, en développant les surfaces végétalisées (en privilégiant la pleine terre, cf. OR 28) et en restaurant le cycle de l'eau par la recréation de milieux humides qui constituent des zones d'infiltration naturelle (mares, noues, plans d'eau, berges naturelles) ;
- définir les conditions favorisant un aménagement bioclimatique (orientation des bâtiments/exposition au soleil et ventilation, matériaux biosourcés, ombrage, infiltration et valorisation des eaux pluviales) et la rénovation énergétique des bâtiments.

PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

OR 36

La préservation de la ressource en eau nécessite de prendre en compte l'augmentation de la pression démographique et des effets prévisibles du changement climatique.
Les documents d'urbanisme participent à l'atteinte et au maintien du bon état écologique des masses d'eau, d'une part, en préservant et en développant les zones épuratoires naturelles et, d'autre part, en tenant compte dans les perspectives de développement urbain et de densification

OR 37

Dans les nouveaux quartiers aménagés en renouvellement urbain ou en extension urbaine, il convient de :

- favoriser l'infiltration et la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements, ainsi que la réutilisation des eaux grises pour les usages compatibles, dans une perspective d'économie de la ressource et de l'eau potable ;
- limiter les apports d'azote et de phosphore au système d'assainissement, afin d'adapter les apports d'eaux usées aux capacités de traitement et de permettre l'adéquation des rejets d'eaux usées traitées aux capacités futures et anticipée des milieux naturels récepteurs, en tenant compte du dérèglement climatique et des baisses de débit projetées.

Les dispositifs de collecte sélective des excrétats humains sont à promouvoir.

OR 38

Les aires d'alimentation de captages d'eau potable doivent être identifiées et protégées des pollutions.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS

Préparer l'Île-de-France à faire face aux épisodes de chaleur :

Concernant les surfaces végétalisées, le cycle de l'eau, et l'infiltration naturelle, cela a été développé dans les pages précédentes. Concernant les aménagements bioclimatiques, les OAP sectorielles ont intégré dans les orientations générales écrites, une orientation spécifique pour favoriser la ventilation naturelle, l'utilisation de matériaux biosourcés et prendre en compte l'exposition au soleil. Enfin, il a été défini dans les OAP sectorielles des zones de calme où il doit être privilégié l'implantation des espaces privatifs des constructions. Les OAP sectorielles évoquent également la nécessité de réaliser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique.

Préserver la ressource en eau

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est favorisée à la fois dans le dispositif règlementaire et dans les OAP. En effet, les dispositions générales du règlement écrit favorisent le principe de 0 rejet avec une règle incitant à gérer prioritairement les eaux pluviales en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol ; pour les pluies courantes, assurer un rejet 0 vers les eaux douces superficielles et pour les pluies générant des ruissellements excédentaires pouvant être gérés à la source en prévoyant l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet limité vers les eaux douces superficielles. En outre, chaque projet de nouvelle construction devra prévoir un dispositif de récupération d'eau de pluie aérien ou enterré. D'une manière générale, il est rappelé que les zonages d'assainissement en vigueur doivent être respectés.

Enfin, les OAP sectorielles exigent dans les orientations écrites communes, de rechercher des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro). Il est ainsi fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 1 : UN ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ POUR LE MIEUX-ÊTRE DES FRANCILIENS

RENFORCER LA PERMÉABILITÉ DES SOLS

OR 39 La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces non imperméabilisés.
À cet effet, les documents d'urbanisme doivent :

- limiter au maximum l'emprise au sol des bâtiments ;
- favoriser la désimperméabilisation en privilégiant les solutions fondées sur la nature et la végétalisation des espaces publics ;
- rationaliser le stationnement en surface, en limitant les nouvelles créations et en favorisant la mutualisation des parcs existants ; désimperméabiliser les surfaces de stationnement à l'occasion des opérations de requalification et développer leur végétalisation.

OR 40 Sans préjudice des dispositions du SDAGE, les documents d'urbanisme prévoient les dispositions permettant la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées au titre des projets planifiés. Cette compensation s'articule notamment avec les orientations définis par le SDRIF-E visant à réduire la vulnérabilité aux risques d'inondations, à développer les espaces verts et le cas échéant, à reconquérir des espaces de pleine terre.

OR 41 La gestion des eaux pluviales à la source doit être favorisée pour optimiser l'infiltration, l'évapotranspiration et la rétention à la source et contribuer ainsi à maitriser les ruissellements et les rejets aux réseaux. Sont privilégiées, les solutions techniques ou fondées sur la nature permettant l'infiltration diffuse des pluies courantes.

Renforcer la perméabilité des sols

D'une manière générale, en toute zone, les exigences de pleine terre ont été augmentées dans le règlement écrit. Notamment sur des secteurs fortement imperméabilisés tels que les activités économiques (où il n'y avait jusqu'alors aucune exigence de pleine terre). Les parcs et espaces verts urbains ont été protégés notamment par le développement de la zone N au sein de l'enveloppe urbaine. Enfin, les OAP sectorielles, en renouvellement urbain, prévoient la préservation ou le développement d'espaces verts au sein des projets pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

Concernant la désimperméabilisation, l'OAP sectorielle secteur Emile Zola a pour vocation notamment de mettre en œuvre le projet de désimperméabilisation de la cour d'école, et l'OAP Espace 1871, de végétaliser l'espace public et de créer un principe de continuité des espaces verts. L'OAP Rue de l'Arquebuse exige des places de stationnement perméables. L'OAP thématique permet également de répondre à ces objectifs, notamment par deux orientations : « préserver dans la mesure du possible la végétation des espaces urbanisés et agir sur les zones imperméabilisées pour lutter contre les îlots de chaleur » et « optimiser les zones d'activités pour favoriser la production d'ENR et limiter l'imperméabilisation des sols ».

Les projets en densification « 29-41 rue Aristide Briand » et « 34-42 rue Aristide Briand » sont sur des sites très artificialisés aujourd'hui (activités économiques principalement). Les OAP permettent notamment une désimperméabilisation de ces secteurs par la constitution de coulée verte, la constitution de jardins privatifs et un règlement écrit plus exigeant en matière de pleine terre. Entre l'arrêt et l'approbation, l'OAP « 34-42 rue Aristide Briand » a évolué pour permettre la préservation d'un espace boisé au sud du périmètre OAP.

Le règlement écrit permet de favoriser également la désimperméabilisation des espaces publics et de stationnement, avec notamment l'intégration d'un coefficient de pleine terre, des préconisations pour le traitement des espaces libres par des matériaux perméables et l'exigence de 50% de stationnement perméable à partir de 2 places de stationnement.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 2 UNE GESTION STRATÉGIQUE DES RESSOURCES FRANCILIENNES : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE

OR 42 Les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières (production, stockage, transformation, distribution, logistique, valorisation matière et énergétique) doivent être garantis.

L'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière doit être garanti, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières, y compris s'agissant des territoires limitrophes de l'Île-de-France.

Activité agricole et forestière

L'OAP thématique environnement a pour vocation notamment de maintenir la continuité des terres agricoles pour conserver leurs fonctionnalités. Entre l'arrêt et l'approbation, la commune a sollicité les agriculteurs pour identifier les éventuels points de blocage. Un schéma des circulations agricoles a été réalisé dans le diagnostic avec notamment les points d'amélioration identifiés.

ASSURER L'APPROVISIONNEMENT EN MATÉRIAUX EN FAVORISANT LA PROXIMITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU MIX

OR 46 Dans l'objectif d'un aménagement plus sobre en matériaux, la réversibilité des bâtiments, l'adaptation, voire la reconversion des bâtiments existants et le recours aux éco-matériaux doivent être privilégiés.

OR 47 Afin de faciliter le recyclage urbain et les opérations de rénovation des bâtiments, les documents d'urbanisme doivent permettre l'implantation d'infrastructures de proximité consacrées au tri et au recyclage des déchets du bâtiment.

Un réseau d'installations dédiées doit être conforté au plus près des lieux de déconstruction, en veillant à réduire les nuisances induites pour la population environnante (voir infra « 2-3 », Maintenir et adapter les services urbains).

Assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix

Les OAP sectorielles ont intégré dans les orientations générales écrites, une orientation spécifique pour l'utilisation de matériaux.. Enfin, le PLU permet l'implantation d'infrastructures de proximité consacrées au tri et au recyclage des déchets du bâtiment sans pour autant les rendre obligatoire pour ne pas bloquer d'éventuels projets.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 2 UNE GESTION STRATÉGIQUE DES RESSOURCES FRANCILIENNES : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

MAINTENIR ET ADAPTER LES SERVICES URBAINS

OR 50 Il convient de maintenir l'accès (routier, ferré, fluvial) des services urbains et de s'assurer que l'urbanisation autour de ces derniers permette le fonctionnement, la maintenance et la sécurité de ces services, en déployant les mesures de réduction des risques et nuisances induites pour la population, et de veiller à l'insertion architecturale ou paysagère de ces installations.

OR 51 Les lignes de transport d'électricité à très haute tension font l'objet d'une vigilance particulière. En particulier, l'urbanisation et la transformation des bâtiments à proximité des lignes du réseau stratégique ne doivent pas mettre en péril le fonctionnement, la maintenance et la sécurité du réseau électrique.

OR 54 Les espaces nécessaires pour les installations de production d'énergie renouvelable et de récupération (photovoltaïque, géothermie, méthaniseurs, éolien, ...) doivent être réservés

OR 55 Les installations photovoltaïques sont développées prioritairement dans les espaces bâtis ou artificialisés (toitures, parcs de stationnement, friches urbaines) et les délaissés routiers.

Les installations photovoltaïques au sol sont conditionnées dans les espaces agricoles (OR 13), et dans les espaces naturels (OR 17). Ces conditions concernent aussi les espaces ayant fait l'objet d'une prescription de remise en état à vocation agricole, forestière ou écologique.

Maintenir et adapter les services urbains

Le pôle d'équipement de la commune est conforté dans le PLU révisé avec notamment une OAP sectorielle « Espace 1871 » qui a été mise en place pour à la fois conforter les équipements existants et permettre l'extension de l'espace 1871 dans le respect du PPRI. Ce site est conforté également par la mise en place de la zone UE « équipement » et des règles adaptées qui y sont associées.

Des dérogations ont été inscrites dans le règlement écrit pour permettre au gestionnaire de pouvoir maintenir voire développer les infrastructures et ouvrages électriques à haute et très haute tension sur le territoire communal tel que cela a été demandé lors de la phase PPA par RTE.

Il n'y a pas, à l'heure actuellement, des projets d'installation de production d'énergie renouvelable et de récupération. Si un tel projet existe, le PLU devra évoluer pour réserver l'espace nécessaire à sa réalisation.

Concernant les installations photovoltaïques, d'une manière générale, le PLU révisé n'interdit pas à leur implantation. Ils sont autorisés en toiture du moment qu'ils soient de ton uni, qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie, qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée et qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

OR 57 Pour s'inscrire dans les grands principes de densification et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE ℹ	
Données de base : logements, espaces résidentiels, densités résidentielle, permettant de classifier les communes en grandes entités géographiques	
Logement	2 375
Espaces résidentiels	77 ha
Densité résidentielle	30 lgt/ha

ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE AU TITRE DE L'OR57 ℹ	
Accroissement de la densité résidentielle au titre de l'OR57.	
Objectif d'accroissement de la densité résidentielle	15 %
Logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants	345 lgt
Rythme annuel moyen de progression du parc de logements au sein des espaces urbanisés existants issu du SDRIF-E	21,6 lgt/an

Pour être conforme aux objectifs de densification de 15% de la densité humaine du SDRIF-e, l'objectif est d'atteindre la réalisation de 345 logements à horizon 2040 au sein des espaces urbanisés existants.

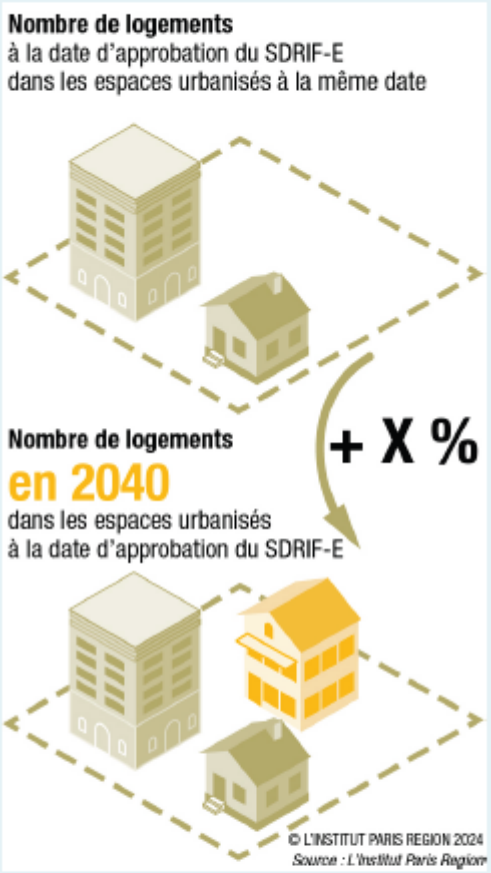
En 2022, le parc de logement sur la commune était de 2 375 unités. Selon le SDRIF-e explorer, pour réaliser l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle (+15%), la commune doit permettre la réalisation de 345 logements à horizon 2040.

De 2022 (dernière donnée INSEE) au 1er janvier 2025 (source SITADEL), il a été construit **près de 161 logements**.

Le PLU révisé permet la réalisation d'environ 230 logements au sein de l'espace urbain. Avec 4 logements produits en moyenne par an, la production dans le diffus sera d'environ 40 logements à horizon 2035. Enfin, deux projets sont en cours de réalisation et représentent 112 logements supplémentaires (79 logements du secteur de la Maillette et 33 logements du 11 rue Sadi Carnot. **Le total de logements supplémentaires estimé à horizon 2035 est d'environ 380 unités.**

De fait, avec la réalisation d'environ 540 nouveaux logements depuis 2021, la commune répond aux exigences du SDRIF-e en matière de densité résidentielle.

OR 57 Accroissement de la capacité d'accueil en logements



L'accroissement du parc de logements au sein des espaces urbanisés doit être significatif. Il peut s'appuyer, par exemple, sur la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain (recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes, mutation des quartiers de gare, mobilisation des dents creuses, surélévation des bâtiments, densification douce, etc.) ou par la transformation de bureaux en logements.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE DE LOGEMENTS

OR 58 Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, au regard de l'évolution démographique et des modes de vies (décohabitation, télétravail, habitat multigénérationnel ou inclusif, etc.) et de l'état de son parc de logements (résorption de l'habitat indigne), mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien.

Cette offre respecte les objectifs annuels de production de nouveaux logements. La territorialisation de cette dernière est précisée par le SRHH.

Les documents d'urbanisme doivent en outre permettre de répondre aux obligations légales d'accueil des gens du voyage, déclinées dans les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

OR 59 L'offre locative sociale et intermédiaire, ainsi qu'en logements en accession à prix maîtrisé, et notamment en baux réels solidaires (BRS), essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.).

Proposer une offre diversifiée et adaptée de logements

La commune, via son PLU révisé, poursuit ses efforts pour le rattrapage du taux exigé par la loi SRU en matière de logements sociaux. En effet, plusieurs outils sont mis en place dans le dispositif règlementaire pour permettre une diversification de l'offre en logement :

- Une règle transversales commune dans le règlement écrit, avec l'obligation de réaliser au minimum 25% de logements sociaux pour tous les projets 4 logements ou plus ;
- Un secteur de mixité sociales sur chaque OAP sectorielle en renouvellement urbain à destination de logement pour exiger un minimum de 30% de logements sociaux. Cette exigence est par ailleurs rappelée dans chaque OAP sectorielle ;
- Un secteur de mixité sociale sur un site de projet Rue de Venise pour exiger 50% minimum de logements sociaux.

En outre, l'OAP sectorielle « 29-41 rue Aristide Briand » et le règlement de zone UP1 associé permettra de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune, de diversifier l'offre, en réalisant une résidence intergénérationnelle.

Néanmoins, aucun projet à destination des gens du voyage n'est prévu sur le territoire, ni dans le PLH récemment approuvé, ni dans le PLU révisé.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

OR 61
Les documents d'urbanisme définissent les conditions permettant aux nouveaux logements construits – en extension, comme en renouvellement – de contribuer à la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment.
Ils favorisent une amélioration de la performance énergétique et environnementale du cadre bâti (en permettant notamment le recours à des matériaux biosourcés, géosourcés ou issus du réemploi ou du recyclage, en prévoyant une organisation spatiale des bâtiments induisant une moindre consommation énergétique, etc.), et en favorisant les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés au bâti.

OR 62
Les documents d'urbanisme favorisent, en outre, le confort d'été dans la conception des bâtiments (implantation, isolation, orientation, ombrage, volets, peinture blanche, toitures végétalisées, géothermie…) et en s'appuyant notamment sur les solutions fondées sur la nature (espaces de pleine terre, plantés ou/et en eau à proximité du bâti, limitation de l'imperméabilisation, respect des couloirs de vent…), au regard de l'augmentation prévisible des épisodes de chaleur en fréquence et en intensité.

OR 63
Les documents d'urbanisme ne doivent pas obérer la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc immobilier existant, dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti et des qualités paysagères des sites.
Les quartiers où la population est davantage exposée à une situation de précarité énergétique constituent des cibles prioritaires pour la rénovation énergétique des bâtiments.

RENFORCER LA MIXITÉ ET CONFORTER LES CENTRALITÉS

OR 64
Les documents d'urbanisme doivent renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace, afin d'éviter une logique de zonage monofonctionnel. Il peut toutefois y être fait exception, s'agissant de l'accueil d'équipements et installations générateurs de risques ou nuisances.
Les projets urbains, notamment en renouvellement urbain, favorisent des opérations d'ensemble en intégrant les besoins en équipements collectifs et services, et des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales, des commerces et PME-PMI.

OR 65
Les documents d'urbanisme visent à renforcer les centres-villes existants et leur armature urbaine (transports collectifs, commerces, artisanat, services, loisirs, espaces verts, espaces publics, etc.), ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres-villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

Performance énergétique et environnementale des bâtiments

Les projets en renouvellement urbain identifiés dans les OAP sectorielles permettront d'améliorer la performance énergétique du parc de logement car les nouvelles constructions devront répondre aux dernières normes énergétiques et de remplacer, pour deux OAP sectorielles, des bâtiments d'activité vétustes et énergivores. En outre, les OAP sectorielles, via leurs orientations écrites communes, favorisent l'utilisation de matériaux biosourcés et la recherche d'un aménagement bioclimatique (orientation par rapport au soleil, ventilation naturelle…). Le dispositif règlementaire n'interdit pas l'utilisation des énergies renouvelables sans pour autant inciter à leur utilisation. En revanche, il n'est pas fait mention d'une obligation de recyclage des matériaux, de peinture blanche… mais le dispositif règlementaire ne l'interdit pas.

D'une manière générale, en toute zone, les exigences de pleine terre ont été augmentées dans le règlement écrit. Notamment sur des secteurs fortement imperméabilisés tels que les activités économiques (où il n'y avait jusqu'alors aucune exigence de pleine terre). Les parcs et espaces verts urbains ont été protégés notamment par le développement de la zone N au sein de l'enveloppe urbaine. Enfin, les OAP sectorielles, en renouvellement urbain, prévoient la préservation ou le développement d'espaces verts au sein des projets pour permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

Le PLU révisé n'obère pas à la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc immobilier existant, dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti et des qualités paysagères des sites.

Renforcer la mixité et conforter les centralités

Seule l'OAP « 29-41 rue Aristide Briand » propose une mixité de fonction car proche de la gare et avec une densité plus importante que les autres sites en renouvellement urbain. Le développement de l'offre en équipements, commerces et services pourra permettre à la fois de répondre aux besoins des futurs habitants notamment de la résidence intergénérationnelle mais également aux personnes en provenance de la gare de Meaux.

L'OAP « 34-42 rue Aristide Briand » est à proximité immédiate d'un secteur d'activités économiques existant et les futurs habitants pourront profiter de l'offre d'équipement et de commerce qui sera développée dans l'OAP « 29-41 rue Aristide Briand ». En outre, au regard de la superficie dédiée à la densification, le choix de la mixité de fonction a été écarté pour la faisabilité de l'opération.

L'OAP « Rue de l'Arquebuse » est située dans un secteur pavillonnaire très résidentiel et a une plus faible densité. Le cœur de ville est à proximité immédiate. Le choix de la mixité de fonction n'a donc pas été retenu sur ce site.

Enfin, l'OAP « Cœur de ville » a pour vocation notamment de préserver les commerces existants et de privilégier la mixité de fonction. En outre, la zone UA avec ses règles dédiées conforte cette mixité de fonction.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

AMÉLIORER LES CADRES DE VIE

OR 66

La production de nouveaux logements et de nouveaux espaces d'activités doit être accompagnée d'une offre en équipements collectifs et services permettant de répondre aux besoins des nouveaux habitants et usagers, mais aussi de résorber les carences.

L'amélioration de cette offre s'appuie :

- sur la requalification et la densification des équipements existants ;
- lorsque ces dernières ne suffisent pas à répondre aux besoins des habitants et des usagers, sur la production de nouveaux équipements prioritairement dans l'espace urbain existant. Les documents d'urbanisme doivent réserver des espaces à cette fin.

Les équipements collectifs favorisent la mixité d'usages et la réversibilité des bâtiments.

OR 67

Les documents d'urbanisme doivent privilégier l'implantation des nouveaux équipements collectifs et services en fonction de leur accessibilité par les transports collectifs et les modes actifs, en intégrant un objectif de renforcement des centres-villes.

OR 68

L'intégration environnementale des grands équipements doit être assurée afin de minimiser les impacts sur l'eau, l'air (émissions sonores et de polluants atmosphériques engendrés par un surcroît de déplacements motorisés), l'espace, l'énergie ainsi que la production de déchets, et afin de réduire leur impact écologique et visuel sur le paysage, conformément aux dispositions régissant les études d'impact.

OR 69

Les espaces publics doivent améliorer les services offerts aux populations riveraines, en y permettant des usages multiples (sport et loisirs, autres services).

Ils doivent être végétalisés dès lors que leur configuration s'y prête. Leur accessibilité à tous types d'usagers (personnes à mobilité réduite, personnes en situation de handicap, parents avec enfants en bas âge, personnes âgées, etc.) doit être, le cas échéant, améliorée.

Les modes actifs doivent être développés dans le respect des orientations réglementaires définies dans le sous-chapitre « 5.4 Développer les mobilités actives » (p. 63).

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

Améliorer les cadres de vie

En matière d'équipement, pour répondre à la future croissance démographique engendrée par la production de logement en renouvellement urbain et du développement des activités économiques sur la commune, le PLU révisé prévoir le développement de l'offre en équipements et services :

- L'OAP sectorielle 29-41 rue Aristide Briand prévoir la réalisation d'une nouvelle offre en équipement (maison médicale) et de nouveaux services et commerces ;
- L'OAP sectorielle secteur Emile Zola prévoit la réalisation de l'extension de l'école existante. Cette extension est également retranscrite dans le dispositif règlementaire avec un zonage UE et un emplacement réservé (n°4) destiné à la commune à cette vocation ;
- L'OAP sectorielle Espace 1871, prévoir l'extension de l'espace 1871 pour augmenter sa capacité d'accueil dans le respect du PPRI.

L'amélioration de l'offre s'inscrit pleinement dans le double objectif du SDRIFe soit la requalification et la densification des équipements existants et la production de nouveaux équipements prioritairement dans l'espace urbain.

L'implantation des nouveaux équipements et la densification de l'existant se réalise sur des secteurs stratégiques de la commune : proche de la gare ou proche du centre-ville avec comme dénominateur commun une bonne desserte en transport collectif car proche de l'axe principal rue Aristide Briand où passe deux lignes de bus. Ces équipements sont également à proximité des secteurs les plus denses de la commune, ce qui favorise la mobilité douce.

Une végétalisation de la cour d'école accompagnera l'extension de l'école existante, en outre, une végétalisation des espaces publics, à terme, devra également accompagner l'extension de l'Espace 1871. Ces deux projets sont inscrits dans les OAP sectorielles. En outre l'OAP 29-41 rue Aristide Birand prévoit une désimperméabilisation du site aujourd'hui très artificialisé par la constitution d'une coulée verte support de mobilités douces et de biodiversité. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SDRIF-e pour prendre en compte la bonne infiltration des eaux pluviales et de réduire l'impact écologique.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

RÉDUIRE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

OR 70

L'Île-de-France, en particulier en cœur d'agglomération et dans l'hypercentre, est exposée à divers risques (voir OR 30 et s.), pollutions et nuisances (principalement le bruit, la pollution de l'air ou des sols).

Les évolutions urbaines permises par les documents d'urbanisme ne doivent pas accentuer l'exposition des populations à ceux-ci. La planification d'opérations de renouvellement urbain doit être l'occasion d'améliorer la situation des populations déjà exposées, en réduisant durablement leur exposition, les secteurs de cumul de plusieurs nuisances devant faire l'objet d'une attention particulière : création d'espaces verts, végétalisation, implantation du bâti pour assurer la dispersion des polluants et limiter la propagation du bruit, limitation de l'imperméabilisation, etc.

OR 71

Des zones calmes doivent être développées. Les espaces naturels ou boisés ouverts au public, les espaces verts, ainsi que des zones piétonnes ou à la circulation apaisée, peuvent en être les supports.

Les « zones calmes » s'entendent au sens de l'article L.572-6 du code de l'environnement comme des « espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan de prévention du bruit dans l'environnement souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte-tenu des activités humaines pratiquées ou prévues ».

Voir également, s'agissant des nuisances générées spécifiquement par les transports, OR 138, 139 et 148.

Réduire l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances

En matière de prise en compte des nuisances et pollutions, le règlement de la zone UP, soit pour les 3 sites de projet en renouvellement urbain, exige un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. En outre, un emplacement réservé le long de la voie a été mis en place sur le plan de zonage pour le projet « 29-41 rue Aristide Briand » qui a été matérialisé sur l'OAP sectorielle, pour permettre la réalisation d'un cheminement doux. En outre, des coulées vertes et espaces de jardin privatifs sont prévus dans les projets au sein des OAP sectorielles pour notamment constituer des zones de calme et permettre une optimisation au sein des nouvelles constructions dans la distribution des pièces au regard du contexte acoustique.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE BÂTI

Les paysages urbains, périurbains et ruraux sont des éléments essentiels des cadres de vie des Franciliens. Leur préservation et l'amélioration de la qualité paysagère de certains territoires dégradés constituent des enjeux majeurs.

Sont visés les grands paysages d'Île-de-France, mais aussi les éléments de paysage plus locaux, ainsi que le bâti patrimonial (architecture vernaculaire, sites industriels, quartiers pavillonnaires remarquables…).

OR 73

Pour valoriser les paysages urbains de l'agglomération parisienne, les documents d'urbanisme favorisent la requalification :

- des centralités urbaines dégradées,
- des grands boulevards urbains et des entrées de ville (voir infra),
- des zones commerciales et les zones d'activité économique en voie d'obsolescence (voir aussi OR 112 et 113 relatives au commerce et OR 102 et s., concernant les sites d'activité économique).

OR 75

La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville et des espaces en périphérie des villes, doit être améliorée (ex : désimperméabilisation, végétalisation, intégration des circulations douces).

La restructuration de ces espaces participe au développement d'opérations mixtes et à la limitation de l'étalement urbain.

Les documents d'urbanisme assurent la cohérence d'ensemble de l'urbanisation dans ces secteurs, rationalisent l'occupation du sol et harmonisent les formes urbaines.

OR 76

Les développements urbains et l'intensification des espaces urbanisés existants doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères, les éléments patrimoniaux d'urbanisation traditionnelle et le patrimoine vernaculaire.

Dans le cadre du renouvellement urbain, la reconversion et la réhabilitation du bâti existant présentant un intérêt patrimonial ou architectural doit être privilégiée à la démolition.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

Valoriser les paysages et le patrimoine bâti

La thématique de la préservation du patrimoine bâti a été largement développé entre le PLU approuvé en 2012 et le PLU révisé par l'augmentation du nombre d'éléments bâtis ponctuels et ensembles bâtis identifiés et protégés. La commune a souhaité, comme le préconise le SDRIF-e, préserver le patrimoine francilien qui constitue une amélioration du cadre de vie et une amélioration paysagère au sein de la commune. La règle au sein du règlement écrit a également été revu pour être plus protectrice envers ces éléments. La liste de ce patrimoine a été annexée au PLU et dans le règlement écrit.

Sans pour autant favoriser la requalification du tissu ancien dont notamment la centralité du cœur de bourg, le PLU révisé n'obère pas à cet objectif. Une OAP sectorielle vise à pérenniser les formes urbaines qualitatives « cœur de ville », la proportion entre bâti et espaces verts ainsi que la mixité de fonction.

Les différents secteurs en renouvellement urbain permettant la requalification d'espaces dégradés, notamment de zones d'activité économique en voie d'obsolescence, permettent de requalifier les abords de l'un des principaux axes de la commune « rue Aristide Briand » permettant aux habitants de rejoindre la gare de Meaux. En revanche, il n'existe pas aujourd'hui de projet pour requalifier les entrées de ville.

Aucun patrimoine identifié n'est concerné par les opérations de renouvellement urbain. Ces opérations visent à la fois à densifier de manière cohérente avec les formes urbaines constatées à proximité, ainsi que de requalifier certains secteurs de manière qualitative pour améliorer le paysage urbain de la commune.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

METTRE EN OEUVRE DES ACTIONS DE RENATURATION

OR 77

Les documents d'urbanisme prévoient les dispositions permettant les actions de renaturation dans les secteurs contribuant à la reconquête de la biodiversité, à l'adaptation au changement climatique, ainsi qu'à l'amélioration de la santé et des cadres de vie.

Ces dispositifs s'articulent, le cas échéant, avec :

- la création ou le renforcement des liaisons vertes assurant la fonctionnalité des continuités écologiques ou paysagères (OR 4),
- l'amélioration des espaces de transition entre les espaces boisés et les espaces urbanisés (OR 20),
- la réouverture des rivières et la renaturation des berges (OR 21 et 22),
- la reconquête des espaces de pleine terre (OR 28 et 29) et la constitution d'une trame brune (OR 11),
- la création de nouveaux espaces verts ou de loisirs, en particulier dans les secteurs carencés (OR 26 et 27),
- la reconquête des zones d'expansion des crues (OR 32).

Valoriser les paysages et le patrimoine bâti

La fonctionnalité des continuités écologiques ou paysagère a été renforcée dans l'OAP thématique environnement avec l'identification de corridors écologiques de la sous trame herbacée et de corridors écologiques alluviaux. Par ailleurs, le PLU révisé prend en compte ces corridors écologiques notamment par l'obligation de retrait de tous les cours d'eau des nouvelles constructions avec une distance de 10 mètres minimum.

En matière de transition entre les espaces boisés et urbanisés, l'OAP thématique environnement vise notamment à préserver ou créer des lisières, comme transition entre les milieux agricoles/naturels et urbains, et le long des axes de communication structurants.

En matière de réouverture des rivières et renaturation des berges, la règle de distance entre les nouvelles constructions et les cours d'eau de 10 mètres minimum s'applique à la fois aux cours d'eau ouverts, canalisés ou busés et aux anciens rus. Cette règle a pour vocation d'anticiper une potentielle réouverture du ru de Rutel et de renaturer ses berges. Le Ru a également été identifié dans toutes les OAP sectorielles concernées et sur le plan de zonage pour optimiser sa protection.

Les obligations en espaces verts de pleine terre ont d'une manière générale été augmentées dans le règlement écrit notamment sur des secteurs très artificialisés tels que les espaces d'activités économiques. L'OAP thématique créée dans le cadre la révision du PLU a également pour vocation de préserver les espaces de pleine terre et la trame brune. Des espaces de pleine terre ont été confortés par une zone N dans le PLU révisé, comme rue Pierre Plicque avec un espace qui était initialement prévu pour du développement urbain et rebasculé en N entre l'arrêt et l'approbation. L'extension du PAPM prévue dans le PLU de 2012 a été basculée en A pour préserver les terres agricoles conformément au SDRIF-e (limite du front vert d'intérêt régional).

Enfin, à la demande du CPIE, un emplacement réservé pour pérenniser un secteur dans son rôle de zone d'expansion des crues a été mis en place sur le plan de zonage.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 3 : VIVRE ET HABITER EN ÎLE-DE-FRANCE : DES CADRES DE VIE DÉSIRABLES ET DES PARCOURS DE VIE FACILITÉS

ORIENTATIONS COMMUNES

OR 78 Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants.
Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation, dans les conditions définies par l'ensemble des orientations réglementaires du SDRIF-E.

OR 79 Pour éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et boisés, les extensions urbaines s'inscrivent en continuité de l'espace urbanisé existant.

OR 80 Les extensions urbaines doivent être suffisamment denses.

OR 81 L'ensemble des capacités d'urbanisation peuvent être cumulées.

OR 82 Les projections de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis d'artificialisation sont définies par les documents d'urbanisme selon une approche « nette ».

OR 83 Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, le SDRIF-E localise des secteurs d'urbanisation préférentielle.

OR 84 L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes : au moins égale à 45 logements par hectare ; ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 45 logements par hectare.

CAPACITÉS D'URBANISATION NON CARTOGRAPHIÉES

Les orientations de 86 à 98 compris concernent les capacités d'urbanisation non cartographiées.

Conformément au SDRIF-e, la commune est attachée à prévoir des projets de développement urbain uniquement au sein de l'espace urbanisé. Aucune consommation n'est prévue dans le document d'urbanisme à ce titre. Le SDRIF-e n'identifie pas de capacités d'urbanisation cartographiées. Les capacités non cartographiées sont de l'ordre de 3,9 hectares. Selon le site, *mondiagnosticartificialisation*, la consommation cumulée de la période de référence du 1er janvier 2011 au 31 déc. 2020 (10 ans) est de 23,2 ha. La consommation de la commune entre 2021 et l'approbation du SDRIF-e représente un total de 11,6 hectares. Les capacités d'extension sont d'ores et déjà dépassées, ce qui ne permet pas à la commune à horizon 2040 de prévoir de nouveaux espaces à l'urbanisation pour du développement urbain. En ce sens, la commune a répondu favorablement à la demande des PPA entre l'arrêt et l'approbation, en supprimant la zone Nl qui était sur des espaces naturels et agricoles permettant de réaliser des équipements de loisir. La zone Nl a été basculée soit en zone N soit en zone A*, stricte, qui reprend les règles de la zone A tout en permettant la réalisation de petites annexes nécessaires pour cultiver les parcelles partagées et promouvoir la diversification de l'activité agricole et la sensibilisation des habitants à ce sujet.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 4 : CONFORTER UNE ÉCONOMIE COMPÉTITIVEET SOUVERAINE, ENGAGÉEDANS LES GRANDES TRANSITIONS

OR 99
Les documents d'urbanisme doivent permettre la modernisation des espaces dédiés au développement économique, et notamment :
- d'améliorer les performances énergétique et environnementale du bâti (rénovation énergétique, dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, dispositifs favorisant l'infiltration ou la valorisation des eaux pluviales intégrée aux aménagements, constructions avec faible impact en termes de gaz à effet de serre, constructions valorisant les déchets de chantiers, développement d'une gestion circulaire des déchets, etc.) ;
- d'améliorer la qualité des espaces publics (création d'espaces verts, circulations douces, etc.) ;
- de développer les services interentreprises ;
- de faciliter l'économie circulaire à l'échelle globale du site d'activités

OR 100
Les documents d'urbanisme permettent la densification des espaces dédiés au développement économique en favorisant la compacité des constructions (faible emprise au sol, élévation des bâtiments), et en limitant les espaces de stationnement au sol (voir OR 140 et 141).

OR 101
Le développement des activités économiques se fait prioritairement dans les espaces urbains existants.
Les friches industrielles seront mobilisées prioritairement pour y redéployer des activités industrielles.
Des extensions urbaines sont envisageables dans le respect des orientations réglementaires définies dans la partie « Maîtriser les développements urbains », par les OR 78 et suivantes.

SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OR 105
Outre la prise en compte des orientations réglementaires relatives au stationnement (OR 140 et 141), des espaces de stationnement pour les véhicules utilitaires, légers et lourds, doivent être intégrés dans des espaces mutualisés et le cas échéant dans les emprises privées.

La commune n'a pas la compétence du développement économique, néanmoins, une coulée verte support d'un cheminement doux a été prévue dans le cadre du développement de la zone d'activité PAPM. Les nouvelles constructions répondent aux exigences de performances énergétique et environnementale du bâti. L'OAP thématique a comme orientation l'optimisation des zones d'activités pour favoriser la production d'ENR et limiter l'imperméabilisation des sols. La zone UZ, qui concerne l'ensemble des activités économiques, prévoit un minimum de 10% d'espaces verts de pleine terre et l'obligation, pour les aires de stationnement comportant plus de 2 places de stationnement, de créer 50% du total des places en matériaux perméables permettant la bonne infiltration des eaux pluviales.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 4 : CONFORTER UNE ÉCONOMIE COMPÉTITIVEET SOUVERAINE, ENGAGÉEDANS LES GRANDES TRANSITIONS

IMMOBILIER DE BUREAUX

OR 106

Les opérations de renouvellement et de rénovation de l'immobilier de bureaux doivent être privilégiées à la création de nouveaux bureaux, de façon à ne pas créer ou entretenir la vacance des immeubles tertiaires.

Pour parer à l'installation éventuelle d'une vacance durable de cet immobilier, les documents d'urbanisme ne doivent pas obérer la transformation de bureaux vers d'autres usages, pour répondre notamment aux besoins en logements.

OR 107

Dans l'ensemble des polarités de bureaux existantes, ou à venir, il convient de concilier les développements tertiaires avec d'autres usages.

Dans les territoires comprenant de grandes polarités de bureaux, le cas échéant, les développements tertiaires doivent être accompagnés d'un rééquilibrage au profit des fonctions résidentielles, avec une augmentation de l'offre de logements (qui peut s'appuyer notamment sur des opérations de transformation de bureaux en logements), mais aussi de services et équipements à destination des habitants.

Le cas échéant, les nouveaux parcs de bureaux s'implantent prioritairement dans les quartiers de gare concourant au rééquilibrage territorial de l'offre, dans les centres-villes des polarités et sont exclus des secteurs de développement industriels d'intérêt régional (OR 85) et des sites d'activités d'intérêt régional (OR 102).

L'implantation de nouveaux parcs de bureaux en extension urbaine est conditionnée à la desserte du site par les transports en commun.

Le règlement écrit de la zone UZ permet des souplesses concernant les sous-destinations autorisées en matière d'activités économiques. Seule la destination habitation est interdite (sauf en Uzp quand cela est strictement nécessaire au fonctionnement et/ou gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone). Le PLU révisé n'obère pas à la transformation des bureaux sur la commune en d'autres activités économiques. En revanche, le développement du logement n'y est pas autorisé, car 2 OAP sectorielles avec la création de zones UP permettent déjà de développer cette offre en requalifiant des activités économiques en voie d'obsolescence.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 4 : CONFORTER UNE ÉCONOMIE COMPÉTITIVEET SOUVERAINE, ENGAGÉEDANS LES GRANDES TRANSITIONS

COMMERCE

OR 109 Les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer la cohérence du développement de l'offre commerciale avec l'armature urbaine régionale :
- en tenant compte des bassins de chalandise concernés situés à l'intérieur de la région Île-de-France, mais aussi aux franges extérieures,
- selon une organisation hiérarchisée des pôles commerciaux (achats quotidiens, occasionnels ou exceptionnels),
- en préservant les polarités commerciales urbaines existantes.

OR 110 Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être maintenus dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit des populations.

OR 111 Le développement d'une nouvelle offre commerciale se fera prioritairement dans les espaces urbanisés, et plus particulièrement dans les centralités urbaines, les centres villes et les quartiers de gare.
L'offre commerciale nouvelle devra être dimensionnée aux besoins des habitants qu'elle est censée desservir en prenant en compte, d'une part, les zones carencées, et d'autre part, les zones devant accueillir des habitants supplémentaires. Elle ne doit pas compromettre la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centralités sus-énumérées.
Par ailleurs, le développement d'une nouvelle offre commerciale dans les sites d'activités économiques à vocation autre que commerciale doit être limité. L'offre de commerces et de services dans ces sites d'activités doit viser prioritairement à répondre aux besoins des salariés travaillant sur site.

OR 112 La requalification et l'intensification des sites commerciaux existants, y compris s'agissant de sites non cartographiés, doit être privilégiée à toute nouvelle extension urbaine pour du développement commercial.

OR 115 Concernant les projets de nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000 m2 en extension urbaine, la compensation de l'artificialisation induite par le projet est à prévoir, par la désartificialisation des sols sur une surface au moins équivalente, de préférence à proximité, en tenant compte, le cas échéant, des secteurs stratégiques pour la renaturation au regard de la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ».

Le commerce est préservé dans les polarités commerciales existantes notamment en centre-ville avec un règlement de zone UA qui l'autorise. En outre, un linéaire actif à protéger et/ou développer au titre de l'article L151-23 a été intégré au plan de zonage. La transformation des rez-de-chaussée actifs d'une destination autorisée en une destination non autorisée telle que l'habitation y est interdite. Enfin, l'OAP sectorielle « cœur de ville » permet également de préserver des commerces de proximité existants.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 4 : CONFORTER UNE ÉCONOMIE COMPÉTITIVEET SOUVERAINE, ENGAGÉEDANS LES GRANDES TRANSITIONS

LOGISTIQUE

OR 116 Les terrains d'emprise affectés à la logistique (ports, infrastructures ferroviaires, aéroports, sites multimodaux) doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.

OR 117 La densification des emprises logistiques existantes doit être privilégiée afin de permettre de contenir l'étalement des zones logistiques, notamment le long des axes routiers. Les implantations d'immobilier logistique doivent être compactes, dans le respect des orientations relatives aux espaces urbanisés et aux nouveaux espaces d'urbanisation.

LES SITES MULTIMODAUX Orientations 118 à 120

LES PORTS Orientations 121 à 122

LES INFRASTRUCTURES FERROVIAIRES

OR 123 Pour développer le potentiel de fonctionnement multimodal des infrastructures ferroviaires, les capacités fret sur les radiales d'accès à la grande ceinture et sur la grande ceinture doivent être préservées, tout en garantissant la fiabilité de la desserte voyageurs actuelle des RER et trains de banlieue et en permettant son développement.

OR 124 Pour accompagner le développement ferroviaire envisagé, en particulier du transport combiné, les équipements d'interface entre le rail et la route devront être maintenus. Afin de favoriser l'approvisionnement de l'Île-de-France et l'acheminement des biens sortants par le mode ferroviaire, les emprises des installations terminales embranchées (ITE) existantes ou potentiellement exploitables doivent être préservées, en particulier au sein de l'hypercentre et du coeur d'agglomération. Leur accès au réseau ferroviaire fret et mixte doit être maintenu.

LA LOGISTIQUE URBAINE

OR 125 Avec la perspective de constituer un réseau d'espaces logistiques à toutes les échelles et afin de réduire les nuisances générées par les livraisons et les enlèvements du dernier kilomètre, les grands équipements et sites multimodaux doivent être relayés par des plateformes, centres de distribution urbains et des espaces urbains de livraison qui devront être créés dans les zones urbaines denses.

Les besoins logistiques doivent être anticipés et intégrés dans les projets d'aménagement, y compris en renouvellement, notamment dans les zones commerciales.

L'optimisation de l'immobilier logistique urbain doit être recherchée, en développant par exemple en toiture des équipements sportifs, la végétalisation, l'agriculture urbaine, ou des installations photovoltaïques.

TRANSITION NUMÉRIQUE Orientations 126 à 127

Les infrastructures ferroviaires et bâtiments liés à la SNCF ont été pris en compte par un classement en zone Uz qui n'obère pas à leur maintien et/ou développement. Le règlement écrit précise qu'en matière d'emprise au sol, il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. En outre, dans la définition de la pleine terre, les ouvrages d'infrastructure profonds tels que les ouvrages ferroviaires ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre permettant ainsi une souplesse.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 5 : AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES, DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ

LES TRANSPORTS COLLECTIFS Orientations 130 et 131

LE RÉSEAU ROUTIER

OR 132

En fonction des études de trafic, les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître la multimodalité du réseau routier structurant*, en favorisant :

- le développement ou la création de nouvelles offres de transport partagé, et de voies réservées (bus, car express, covoiturage),
- la création de pôles d'échanges multimodaux routiers à l'interface entre réseau structurant et réseaux locaux (rabattements marche, vélo, bus et aires de covoiturage),
- la réduction des nuisances pour les riverains, en cohérence avec l'OR 138.

Ces aménagements ne doivent pas aggraver la congestion du réseau magistral.

OR 133

Le réseau magistral* doit être conforté en augmentant sa capacité sur certains axes, notamment sur les rocades existantes, pour répondre à un trafic à haute intensité, le cas échéant par des aménagements nécessaires sur les sections particulièrement congestionnées.

OR 134

Les documents d'urbanisme doivent prévoir les espaces nécessaires au déploiement des bornes de rechargement et points d'avitaillement multi-énergies (électricité, hydrogène, gaz naturel pour les véhicules). Les sites anciennement à usage de stations-service, notamment, peuvent servir de support à cet usage.

La commune n'a pas de projet à horizon PLU concernant l'accroissement de la multimodalité du réseau routier ni de déploiement de bornes de rechargement et points d'avitaillement multi-énergies. Dans le cas où un projet est porté à réflexion, une évolution de PLU permettra de le prendre en compte notamment par éventuellement la mise en place d'un emplacement réservé.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 5 : AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES, DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ

ÉVITER LA FRAGMENTATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

OR 136 La fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création. Si aucune autre solution n'est techniquement possible à un coût raisonnable, l'impact du passage de l'infrastructure de transport doit être limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement des continuités conformément au chapitre 1.1 « Composer l'armature verte de la région-nature de demain », par exemple à travers la création d'un passage à faune ou en reconstituant un relais avec un massif voisin.

OR 137 S'agissant des voies existantes fragmentant les entités d'espaces ouverts, les documents d'urbanisme doivent prévoir les franchissements permettant d'assurer la fonctionnalité de ces espaces, en application de l'OR 6.

LIMITER LES POLLUTIONS ET NUISANCES

OR 138 Les nouvelles infrastructures doivent répondre à des exigences élevées de qualité environnementale. Leurs impacts, en termes de bruit et de pollution, doivent être maîtrisés. L'aménagement des infrastructures existantes doit permettre de réduire les impacts précités (ex : couverture des ouvrages, enrobés phoniques, etc.).

Il convient de ne pas implanter de nouvelles constructions – accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, équipements médico-sociaux, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des infrastructures routières où un dépassement des valeurs limites annuelles pour les polluants atmosphériques est constaté (notamment dioxyde d'azote et particules fines).

OR 139 Les projets d'aménagement à proximité des axes de transports induisant des nuisances sonores et des pollutions doivent limiter les effets de l'exposition à ces dernières et être l'occasion d'améliorer l'existant (repositionner les habitations et les constructions accueillant les populations les plus sensibles pour mettre des activités en premier rideau, prévoir des espaces tampons végétalisés, travailler la ventilation du tissu urbain en tenant compte des émissions polluantes, etc.).

Voir également orientation réglementaire relative au développement des zones calmes, OR 71.

La commune n'a pas de projet à horizon PLU concernant la réalisation d'infrastructures de transport.

En matière de prise en compte des nuisances et pollutions, le règlement de la zone UP, soit pour les 3 sites de projet en renouvellement urbain, exige un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. En outre, un emplacement réservé le long de la voie a été mis en place sur le plan de zonage pour le projet « 29-41 rue Aristide Briand » qui a été matérialisé sur l'OAP sectorielle, pour permettre la réalisation d'un cheminement doux. En outre, des coulées vertes et espaces de jardin privatifs sont prévus dans les projets au sein des OAP sectorielles pour notamment constituer des zones de calme et permettre une optimisation au sein des nouvelles constructions dans la distribution des pièces au regard du contexte acoustique.

Un rappel a été effectué dans les orientations écrites communes à toutes les OAP sur la nécessité de mettre en place des mesures de limitation des nuisances soit par une végétalisation des abords des axes, soit par l'implantation des bâtiments, soit par le choix des matériaux. D'une manière générale, le projet devra viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68 dB (A) sur 24h.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 5 : AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES, DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ

RATIONNALISER LE STATIONNEMENT

OR 140

La création de nouveaux parcs de stationnement doit être limitée en cohérence avec la desserte de transport en commun existante et en projet. Le cas échéant, la nouvelle offre de stationnement doit prioritairement s'intégrer au bâti et, en cas d'impossibilité technique ou à défaut de conditions économiquement acceptables, elle doit limiter son emprise au sol.

OR 141 Les documents d'urbanisme doivent favoriser l'aménagement et le réaménagement de parcs de stationnement de qualité d'un point de vue environnemental, en vue de :
- limiter l'imperméabilisation dans les nouveaux parcs de stationnement et développer la désimperméabilisation des parcs existants ;
- développer la végétalisation ;
- faciliter l'infiltration des eaux pluviales ;
- favoriser la réversibilité des parcs de stationnement ;
- permettre l'accueil de bornes de recharge et points d'avitaillement multi-énergies (électricité, hydrogène, biogaz, etc.) ;
- développer la production d'énergies renouvelables en ombrières ou par d'autres dispositifs équivalents ;
- intégrer le stationnement sécurisé des vélos.

Voir également, s'agissant du stationnement dans les sites d'activité économique : OR 105.

Le permis révisé a permis de répondre aux prescriptions du PDMIF concernant le stationnement. Néanmoins, pour certains secteurs à destination d'habitat, le PLU permet d'avantage de places de stationnement voiture que les recommandations du PDMIF pour répondre au besoin des habitants. En effet, les lignes de bus sont essentiellement situées sur les grands axes routiers, et ne desservent pas de manière optimale les quartiers d'habitation. La gare de Meaux est relativement éloignée du cœur de ville.

Le PLU révisé a mis en place une règle en toute zone exigeant pour toutes création de plus de 2 places de stationnement, 50% du total des places doivent être traités en matériaux perméables. Cette règle incite à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Le règlement écrit n'obère pas à l'implantation de bornes de recharge.

Le PLU révisé a été mis en compatibilité avec les exigences du PDMIF en matière de stationnement vélo. En outre, le règlement écrit précise que pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e : les principales orientations non cartographiées

CHAPITRE 5 : AMÉLIORER LA MOBILITÉ DES FRANCILIENS GRÂCE À DES MODES DE TRANSPORTS ROBUSTES, DÉCARBONÉS ET DE PROXIMITÉ

DÉVELOPPER LES MOBILITÉS ACTIVES

OR 142

En complément des aménagements nécessaires aux transports en commun, les documents d'urbanisme doivent prévoir les mesures de sauvegarde et aménagements nécessaires à la réalisation d'itinéraires cyclables structurants, continus, capacitaires et sécurisés, de niveau régional et supra-régional (Projet Vélo Île-de-France, schéma « Eurovélo », schéma national des véloroutes).

OR 143

Les itinéraires pour les modes actifs (marche, vélo, trottinette…) seront développés de façon à relier, pour la mobilité quotidienne, les zones d'habitat, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires.

En outre, ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts, sites touristiques et équipements de loisirs.

Les documents d'urbanisme doivent définir des obligations suffisantes pour permettre le stationnement sécurisé des vélos en ville, en particulier à proximité des transports collectifs, dans les zones d'habitat, dans les zones d'emplois et à proximité des commerces et équipements publics.

OR 144

Les conditions de marchabilité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap des espaces publics doivent être assurées.

ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DES PLACES AÉROPORTUAIRES Orientations 145 à 150

Le PLU révisé a été mis en compatibilité avec les exigences du PDMIF en matière de stationnement vélo. En outre, le règlement écrit précise que pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Des cheminements en modes doux ont été mis en place dans les OAP sectorielles en renouvellement urbain. En outre, la mise en place d'emplacements réservés permettra de répondre favorablement aux exigences du SDRIF-e en matière de développement de mobilités douces au sein de la commune.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Adopté par le Conseil régional le 24 septembre 2025, le Plan des mobilités en Île-de-France, introduit par la Loi d'orientation des mobilités, succède au Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF). Élaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, ce dernier a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.
Le plan des mobilités en Île-de-France fixe pour 2030 une stratégie régionale en matière de mise en œuvre et d'exploitation des projets de transports et de mobilités, pour l'ensemble des modes de déplacements répondre aux besoins des Franciliens et placer la mobilité en Île-de-France sur la voie de la neutralité carbone.
Il fixe des objectifs environnementaux et sanitaires, notamment de réduction des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre engendrées par les transports, des objectifs de mobilités dans l'amélioration et la diversification des déplacements des Franciliens.
Au total, le PDMIF comporte 14 axes déclinées en 46 actions avec pour objectif de transformer l'Île-de-France en une région « zéro carbone » d'ici 2050.
En matière de stationnement voiture et vélo, la commune de Villenoy est classée en zone 6 « Autres communes des agglomérations des villes moyennes, petites villes et communes rurales».
Si le PDMIF se réfère au taux de motorisation pour établir ses prescriptions en matière de stationnement automobile dans le logement – « TM = taux de motorisation correspondant au nombre moyen de véhicules par ménage au niveau communal (résultat arrondi au dixième le plus proche) » –, il ne précise toutefois aucune méthode de calcul permettant de déterminer ce taux à l'échelle communale. Dans ce contexte, et afin d'établir les recommandations applicables à la commune de Villenoy, le taux de motorisation communal a été calculé selon la méthode proposée par le PDUIF, prédécesseur du PDMIF :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotoriés} * \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

La plupart des données nécessaires à ce calcul proviennent du tableau « LOG T9 - Équipement automobile des ménages » de l'INSEE. Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés (2022) est de 2,2 voitures par ménage selon IDF Mobilités. **Enfin, selon cette même source, le taux de motorisation est de 1,26 en 2022.**

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Prise en compte des objectifs de stationnement voiture du PDMIF pour le logement

Les recommandations du PDMIF		La prise en compte dans le PLU	
A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs
Ne pas exiger plus de 1,6 place de stationnement par logement	Ne pas exiger plus de 1,9 place de stationnement par logement	**En zone UA :** *Pour les constructions de 1 logement :* **1 place par logement minimum** *Pour les constructions de 2 logements ou plus :* • **1 place par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 45m². • **2 places par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 45m². • des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs. **En zone UB :** *Pour les constructions de 1 logement :* **2 places par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130m². **3 places par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130m². *Pour les constructions de 2 logements ou plus :* **1 place par logement minimum** pour les logements de type studio/T1. **2 places par logement minimum** pour les logements de type T2 et T3. **3 places par logement minimum** pour les logements de type T4 et plus. des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs.	

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Prise en compte des objectifs de stationnement voiture du PDMIF pour le logement

Les recommandations du PDMIF		La prise en compte dans le PLU	
A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs
Ne pas exiger plus de 1,6 place de stationnement par logement	Ne pas exiger plus de 1,9 place de stationnement par logement	**En zone UC :** *Pour les constructions de 1 logement :* • **2 places par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130m². • **3 places par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130m². *Pour les constructions de 2 logements ou plus :* • **1 place par logement minimum** pour les logements de type studio/T1. • **2 places par logement minimum** pour les logements de type T2 et T3. • **4 places par logement minimum** pour les logements de type T4 et plus. • des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs. **En Uzp :** *Pour les logements autorisés : il n'est pas fixé de règle.* **En Up :** *Pour les constructions de 1 logement :* **2 places par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130m². **3 places par logement minimum** pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130m².	

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Prise en compte des objectifs de stationnement voiture du PDMIF pour le logement

Les recommandations du PDMIF		La prise en compte dans le PLU	
A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs
Ne pas exiger plus de 1,6 place de stationnement par logement	Ne pas exiger plus de 1,9 place de stationnement par logement	**En Up (suite) :** *Pour les constructions de 2 logements ou plus :* **1 place par logement minimum** pour les logements de type studio/T1. **2 places par logement minimum** pour les logements de type T2 et T3. **3 places par logement minimum** pour les logements de type T4 et plus. des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs.	

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU de Villenoy, il a été décidé de ne pas suivre totalement les recommandations du PDMIF relatives au stationnement automobile pour le logement. En effet, compte tenu d'un niveau de desserte encore insuffisant de la commune et notamment des quartiers d'habitation, tant en termes de fréquence que de qualité, ainsi que des problèmes de stationnement rencontrés sur le territoire, les normes fixées par le PDMIF apparaissent trop restrictives et inadaptées à la réalité du territoire. Des normes adaptées aux besoins identifiés au sein de chaque zone ont donc été appliquées.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Prise en compte des objectifs de stationnement voiture du PDMIF pour le bureau

Les recommandations du PDMIF		La prise en compte dans le PLU	
A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A plus de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs	A moins de 500 m d'une gare ou station de transports collectifs
Il est recommandé aux collectivités de ne pas exiger des normes minimales trop élevées : il est proposé de retenir la norme de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.	Il est recommandé aux collectivités de ne pas exiger des normes minimales trop élevées : il est proposé de retenir la norme de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.	**En zone UA ; UB ; UC ; UZ :** A moins de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher. A plus de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.	

Le PLU révisé de Villenoy respecte bien l'ensemble des recommandations relatives au stationnement voiture pour le bureau définies par le PDMIF. Il va même au-delà dans le périmètre de 500 mètres de la gare, en conservant la norme plus stricte qui a été fixée lors de l'arrêt du PLU pour prendre en compte le PDUIF.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Prise en compte des normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles de commerces, bureaux, activités et équipements publics du PDMIF

Dans le PDMIF, il est recommandé aux communes d'inscrire dans leur PLU des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles. Il est conseillé que ces normes tiennent compte de la nature et de la destination des bâtiments.

Les recommandations du PDMIF	La prise en compte dans le PLU
Pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente et stockage. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). Ces dimensions pourraient être diminues sur justification. **Pour les bureaux et activités ainsi que pour les équipements publics :** une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.	**En zone UZ :** Dans l'ensemble de la zone, il est obligatoire de prévoir des espaces dédiés au stationnement pour les livraisons.

La commune ne souhaite pas définir des règles pour les aires de livraison au regard du manque de foncier sur la commune. La commune ne souhaite pas restreindre le développement de ses entreprises sur le territoire et de fait, souhaite permettre cette souplesse.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Prise en compte des objectifs de stationnement vélo du PDMIF

Les prescriptions du PDMIF	La prise en compte dans le PLU
Pour les immeubles de bureaux, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : 1 place de stationnement vélo pour 100 m² de surface de plancher	Pour les immeubles de bureaux, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : 1 place de stationnement vélo de 1,5m² minimum pour 100 m² de surface de plancher
Pour les bâtiments d'artisanat et commerce de détail, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo pour 500 m² de surface de plancher	Pour les bâtiments d'artisanat et commerce de détail, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : 1 place de stationnement vélo de 1,5m² minimum pour 100 m² de surface de plancher
Pour les bâtiments d'industrie, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo pour 400 m² de surface de plancher	Pour les bâtiments d'industrie, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : 1 place de stationnement vélo de 1,5m² minimum pour 100 m² de surface de plancher
Pour les bâtiments d'entrepôt, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo pour 1 000 m² de surface de plancher	Pour les bâtiments d'entrepôt, neufs ou rénovés et équipés d'un parc de stationnement automobile : 1 place de stationnement vélo de 1,5m² minimum pour 100 m² de surface de plancher

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. PDMIF

Prise en compte des objectifs de stationnement vélo du PDMIF

Les prescriptions du PDMIF	La prise en compte dans le PLU
Pour les équipements recevant du public, neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile : nombre d'emplacements de stationnement vélo équivalent à 15 % de l'effectif maximal total déclaré, public et personnel confondu	Pour les équipements recevant du public, neufs ou rénovés, et équipés d'un parc de stationnement automobile : créer un nombre d'emplacements vélo de 1,5m² minimum par emplacement équivalent à 15% de l'effectif maximal (public + personnel)
Pour les ensembles d'habitation (un ou plusieurs bâtiments(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements), neufs ou rénovés, et équipés ou non d'un parc de stationnement automobile : un emplacement de stationnement pour vélo par logement jusqu'à deux pièces principales et deux emplacements de stationnement pour vélo par logement à partir de trois pièces principales	Il devra être réalisé *a minima* : 1 place de stationnement vélo de 1,5 m² minimum par logement jusqu'à deux pièces principales ; 2 places de stationnement vélo de 1,5 m² minimum par logement à partir de 3 pièces principales ;
Pour les autres destinations ou sous-destinations de construction : il est demandé de se référer à l'arrêté du 30 juin 2022	Rappel : *En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.*

Le PLU est compatible en matière de stationnement vélo avec le PDMIF. Il va même au-delà pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail en exigeant 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PLH CAPM)

- **Les objectifs du SRHH :**

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

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

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

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

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

Échelle	Objectifs de production
CA Pays de Meaux	428

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PLH CAPM)

- **Les objectifs du PLH :**

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

Le PLH 2025-2030 a été approuvé le 13 février 2025 en Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux.

Les 4 orientations du PLH :

1. Articuler sobriété foncière et qualité des opérations de logements en tenant compte de la diversité des contextes locaux
2. Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins
3. Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privé et public
4. Animer la politique locale de l'habitat et impulser de nouveaux outils / nouvelles actions

Les scénarios de production de logement :

Le PLH doit déterminer les objectifs de production neuve de logement pour les 6 années à venir (2024-2028). Afin de définir cet objectif, un travail prospectif est effectué sur la base :

- De l'observation des tendances passées en termes de croissance démographique, évolution des ménages, variation du parc de logement, dynamique de construction…
- De plusieurs hypothèses prospectives permettant d'aboutir à des scénarios.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PLH CAPM)

- **Les objectifs du PLH :**

Les principaux enjeux :

1. Articuler sobriété foncière et qualité des opérations de logements en tenant compte de la diversité des contextes locaux

- Foncier :
    - Concilier objectif de sobriété foncière et production de logements neufs ;
    - Lutter contre la rétention foncière de parcelles stratégiques.
- Développement urbain :
    - Encadrer la division parcellaire et pavillonnaire ;
    - Travailler sur la notion de « densité acceptable » ;
    - Encourager la diversité des logements produits sur le territoire (statuts d'occupation, typologies, formes urbaines…)
    - Accompagner les communes dans la mobilité dans bons outils de l'aménagement pour garantir des opérations qualitatives.

Le PLU prend en compte ces enjeux par des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles en limitant au maximum l'objectif chiffré du PADD et en mettant en place des secteurs de projet uniquement en renouvellement urbain par la mise en place des OAP sectorielles et des règles de constructibilité (zones UP). Les OAP sectorielles permettent notamment de mobiliser des sites mutables au sein de l'espace urbain qui sont stratégiques en matière de développement foncier en limitant au maximum l'artificialisation des sols.

Enfin, en matière de développement urbain, le plan de zonage a intégrer une zone pour l'habitat collectif et une zone pour l'habitat pavillonnaire. La zone pour l'habitat pavillonnaire a permis d'instaurer un règlement spécifique pour limiter la division pavillonnaire et parcellaire afin de mieux maîtriser le développement. Enfin, que ce soit dans les OAP ou dans le dispositif règlementaire mis en place, le PLU révisé a permis d'encadrer la constructibilité pour à la fois encourager la diversité des logements produits (habitat intermédiaire, petits collectifs, résidence intergénérationnelle, logements sociaux…) tout en travaillant sur des densités acceptables au regard des formes urbaines actuelles.

En matière de mobilités, les zones de projet (UP1 et UP2) ainsi que le secteur de mixité sociale rue de Venise se situent à proximité de la gare de Meaux.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PLH CAPM)

- **Les objectifs du PLH :**

Les principaux enjeux :

2. Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins

- Marché libre :
    - Maintenir l'accessibilité du marché immobilier à la diversité des ménages
- Parc social :
    - Produire du logement social pour répondre aux besoins des jeunes actifs et des familles avec enfants et prendre en compte les objectifs SRU
    - Diversifier l'offre en termes de typologies et de formes urbaines
    - Limiter la sous-occupation dans le parc social
- Publics spécifiques :
    - Diversifier l'offre de logements à destination des séniors, jeunes, personnes en difficultés etc.
    - Fluidifier la sortie d'hébergement
    - Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (1 aire de grand passage prévue à Barcy)

L'accessibilité du marché immobilier à la diversité des ménages est permise par la diversification de l'offre de logement en cours opérée notamment par les secteurs OAP. En effet, l'habitat pavillonnaire est majoritaire sur la commune. Le PLU révisé permet la réalisation de nouveaux logements de type habitat intermédiaire et petits collectifs permettant à certains ménages de la commune de réaliser une accession à la propriété.

Selon mon diagnostic artificialisation, le parc social ne comprend en 2023 aucun logement vacant de type vacance structurelle (depuis plus de 3 mois dans le parc social). Actuellement il n'existe aucune sous-occupation. La commune par le biais du PLU révisé vise à développer cette offre par la mise en place de plusieurs outils à la fois sur le plan de zonage par la mise en place de secteurs de mixité sociale avec 30% minimum (secteurs A) et 50% minimum (secteur B) de logements sociaux. En outre, une règle dans les dispositions générales du règlement écrit exige que pour les projets de 4 logements ou plus, il sera exigé au minimum 25% de logements sociaux.

Enfin, pour les publics spécifiques, le PLU révisé permet la réalisation d'une résidence intergénérationnelle (OAP 29-41 rue Aristide Briand ; zone UP1).

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PLH CAPM)

- **Les objectifs du PLH :**

Les principaux enjeux :

3. Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes des parcs privé et public

- Amélioration et adaptation :
    - Expérimenter le permis de louer
    - Accompagner les communes dans les procédures de lutte contre l'habitat indigne (signalement, arrêtés de périls…)
    - Mieux communiquer sur les dispositifs existants d'aides à la rénovation énergétiques des logements (OPAH)
    - Améliorer la performance énergétique des logements anciens
    - Adapter le parc de logements sociaux et spécifiques existant à la perte d'autonomie
    - Encourager la production de logements sociaux dans le parc existant (acquisition, amélioration, bail à réhabilitation…)
- Parc de copropriétés :
    - Améliorer la connaissance du parc de copropriétés
    - Poursuivre les actions de réhabilitation des copropriétés.
    - Limiter la sous-occupation dans le parc social

Les objectifs de cet enjeu relatent principalement d'une action de la commune au quotidien et ne peuvent pas toutes avoir de traduction règlementaire dans un PLU. Néanmoins le PLU révisé n'obère pas les objectifs de cet enjeu, notamment par les grandes orientations du PADD visant à encourager notamment la réhabilitation du parc existant et l'adaptation du parc pour les personnes en perte d'autonomie :

- Favoriser la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments.
- Promouvoir une ville inclusive, notamment pour les séniors et les personnes en situation de handicap.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PLH CAPM)

- **Les objectifs du PLH :**

Les principaux enjeux :

4. Animer la politique locale de l'habitat et impulser de nouveaux outils / nouvelles actions

- Accompagnement et partenariats :
    - Renforcer le rôle de la CAPM dans l'accompagnement des communes sur leurs projets habitat ;
    - Créer/renforcer les partenariats avec les acteurs locaux.
- Outils et dispositifs :
    - Développer des outils d'observation et de suivi des actions menée à l'échelle intercommunale ;
    - Mise en place d'outils de coordination (habitat indigne, politique des attributions…).

Les objectifs de cet enjeu relatent principalement d'une action de la commune au quotidien et ne peuvent pas avoir de traduction règlementaire dans un PLU. Néanmoins le PLU révisé n'obère pas à ces objectifs.

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PLH CAPM)

- **Les objectifs du PLH :**

La production de logements (production totale et objectifs SRU depuis la loi 3DS) :

Le PLH fixe comme objectif pour la commune de Villenoy, la réalisation de 61 logements locatifs sociaux (LLS) au 1er janvier 2023 pour permettre le rattrapage de 25% de LLS (loi SRU). En effet, la commune au 1er janvier 2023 dîspose d'un taux de 22,1%. La répartition prévue dans le PLH est de 50% pour le premier objectif triennal (2025) et 50% pour le second objectif triennal (2028).

En pratique, cela veut dire que le rattrapage total est réparti sur six ans, avec une obligation d'atteindre la moitié du rattrapage à l'issue de la première période et l'autre moitié à l'issue de la seconde. Le taux de réalisation est recalculé à la fin de chaque période triennale et augmente à mesure que la commune s'approche de l'objectif légal.

Selon les derniers chiffres de la préfecture, au 1er janvier 2024, la commune de Villenoy dispose de 2 169 résidences principales dont 519 LLS soit 23,9% du parc total de logement. La préfecture indique que la commune doit construire 23 nouveaux logements sociaux pour atteindre le taux de 25%.

Des projets sont en cours de réalisation : 79 logements dont 22 LLS dans le secteur de la Maillette (OAP du PLU actuel) et 33 logements dont 13 LLS rue Sadi Carnot. Le démarrage des travaux est prévu en novembre 2025 pour une livraison le 1er semestre 2027. En quantitatif, la commune réalise les LLS nécessaire pour le second objectif triennal fixé par le PLH (horizon 2028).

La réalisation de ces deux projets permettra d'atteindre le taux de 24,8%. La commune devra poursuivre les efforts de construction. Le PLU révisé exige pour tout projet de 4 logements ou plus un taux minimum de 25% de logements locatifs sociaux. En outre, les projets déclinés dans les OAP sectorielles permettent la réalisation d'un total de 230 logements à horizon PLU avec un taux de 30% minimum de logements sociaux soit 74 LLS minimum.

En outre d'autres opérations tel que secteur de mixité sociale (50 % minimum de LLS) sur un projet dont le permis de construire a été déposé, rue de Venise, permettra de soutenir la production de logement notamment de LLS avec un taux exigé de minimum 50%

Cet effort de construction permettra la commune d'atteindre *a minima* le taux de 25% à horizon PLU .

Concernant la production totale de logement, le PLH exige un minimum de 34 logements par an soit 206 logements en 6 ans. Le PLU révisé (OAP sectorielles) et les projets en cours représentent 357 logements minimum à horizon PLU.

	Taux SRU 2023	Nb de LLS manquants au 01-01-23	Taux rattrapage SRU	Objectifs rattrapage SRU sur 2023-2025
Nanteuil-lès-Meaux	14,3%	290	33% puis 33%	96
Trilport	11,3%	268	33% puis 33%	89
Villenoy	22,1%	61	50% puis 50%	33
Crégy-lès-Meaux	23,8%	22	100%	22
Quincy-Voisins	7,3%	378	15% puis 25%	57

Source : PLH CAPM

3. La prise en compte des documents supra communaux

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

- **La prise en compte dans le PLU :**

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

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

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

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

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

- **29 – 41 rue Aristide Briand :** le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à la fois à développer une nouvelle offre en logement avec de l'habitat individuel et/ou intermédiaire d'une hauteur de R+1+C max tout en préservant les jardins de fond de parcelle existants. Les jardins privatifs en fond de parcelle permettent de constituer des zones tampons entre les nouveaux logements et les axes de transport existants ou futurs. Cette OAP souhaite aussi favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune avec un projet de résidence intergénérationnelle d'une hauteur de R+3 max.
- **34 - 42 rue Aristide Briand :** le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à créer une nouvelle offre de logements avec de l'habitat collectif (environ 30 logements) type R+2+C maximum.
- **Rue de l'Arquebuse :** le projet est encadré par une OAP sectorielle visant à créer une nouvelle offre de logements mixte avec de l'habitat individuel et collectif. Les logements seront en R+1+C dans le respect des gabarits des constructions à proximité. L'objectif est d'implanter des jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer un cœur d'îlot vert. L'OAP veillera à la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions et une transition urbaine de qualité entre les espaces d'habitat collectif et individuel.

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

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

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

1- Les objectifs inscrits dans le PADD :

Rappel : Le PADD fixe notamment les objectifs suivants :

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

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

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

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

2- La programmation et les projections démographiques :

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

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

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

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

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

2- La programmation et les projections démographiques :

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

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

Sur la période 2016-2022 (données communales), parmi les 207 logements réalisés (PC délivrés), 176 sont des logements contribuant à la croissance de la population, tandis que 31 visent à maintenir le niveau actuel de la population. De fait, environ 83% des nouveaux logements permettent la croissance démographique.

En 2022, selon le dernier chiffre INSEE, le parc de logements de la commune est constitué d'environ 2 375 unités et le nombre total d'habitant à 5 073 habitants.

De 2022 (dernière donnée INSEE) au 1er janvier 2025 (source SITADEL), il a été construit **près de 161 logements**. Ainsi, le parc total de logements au 1er janvier 2025 serait porté à environ 2 536 unités.

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

*Population 2022 (estimation communale) + croissance démographique entre 2022 et 2025 (logements utilisés pour la croissance démographique * nombre moyen de personne par ménage).*

La population à horizon 2025 a été estimée à environ 5 380 habitants.

C/ Projection démographique à horizon PLU (horizon 2025/2035) au regard des projets identifiés sur les sites mutables :

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

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

Entre 2022 et 2025, ont été construits près environ 161 logements (source SITADEL). Parmi ces logements, 16 logements sont des logements individuels, cela permet donc de calculer le nombre de logements construits dans le diffus par an entre 2021 et 2025. Celui-ci s'élève à 4 logements par an.

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

Le PLU révisé permet la réalisation d'environ 230 logements. Avec 4 logements produits en moyenne par an, la production dans le diffus sera d'environ 40 logements à horizon 2035. Enfin, deux projets sont en cours de réalisation et représentent 112 logements supplémentaires (*le détail de la production de logement est présenté sur la page suivante*). **Le total de logements supplémentaires estimé à horizon 2035 est d'environ 380 unités.**

Ainsi, en fonction du scénario retenu, de 2025 à horizon PLU (2035), la commune de Villenoy devrait accueillir :

Scénarios (taille moyenne des ménages)	**Estimation du nombre d'habitants en 2025**	**Estimation du nombre de logements créés entre 2025 et 2035**	**Estimation nouvelle population accueillie sur la période 2025 – 2035 prenant en compte le point mort**	**Estimation population totale en 2025 - 2035**
2,15			675	6 055
2,3	**5 380**	**380**	725	6 105
2,4			755	6 135

Le scénario retenu et le « scénario stable » au regard de l'évolution du nombre de personnes par ménage ces dernières années (*données INSEE*) et de la diversification du parc de logements en cours soit une population d'environ 6 105 habitants à horizon 2035.

2- La programmation et les projections démographiques :

Détail de l'estimation de la programmation des projets connus dans le PLU révisé :

Projet/secteur	Estimation nombre de logements	Taux minimum de logements sociaux exigé	Estimation nombre de logements sociaux minimum
UP1	Environ 60 logements en accession et 110 logements pour la résidence intergénérationnelle	30%	51
UP2	Environ 30 logements	30%	9
UP3	Environ 30 logements	30%	9
TOTAL	**Environ 230 logements à horizon 2035**	**30%**	**69**

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

Le dernier taux de logements sociaux donné par la préfecture est de 23,9 % avec un total de 462 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2024. Dans le rapport annuel de la DDT de Seine et Marne, il a été demandé de réaliser 61 logements sociaux supplémentaires pour atteindre le taux de 25%. Le PLU doit permettre de poursuivre les efforts engagés pour atteindre les objectifs chiffrés de 25% de logements sociaux.

Certains projets sont d'ores et déjà en cours de réalisation et permettront la réalisation de 35 logements locatifs sociaux :

- 79 logements du secteur de la Maillette (57 logements locatifs intermédiaires et 22 logements locatifs sociaux) ;
- 33 logements du 11 rue Sadi Carnot (20 logements en accession libre et 13 logements locatifs sociaux)

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

Une règle transversale a également été mise en place, pour tous les projets comprenant la réalisation de 4 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

La production de logements sociaux mise en place par le PLU révisé dans les projets encadrés par une OAP sectorielle sera de minimum 69 logements sociaux (30% minimum.

En outre, un site de projet rue de Venise (avec un secteur de mixité sociale de 50% minimum de LLS), dont le permis a été déposé permettra la construction de logements sociaux supplémentaires pour participer à maintenir le taux à 25% du parc total.

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

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

Une OAP thématique :

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

Six OAP sectorielles :

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

Carte de localisation :



1- Les OAP thématiques

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

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP

Encourager la diversification des pratiques agricoles ;

Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel **;**
Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation ;

Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT ;
Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état **;**

Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée **;**

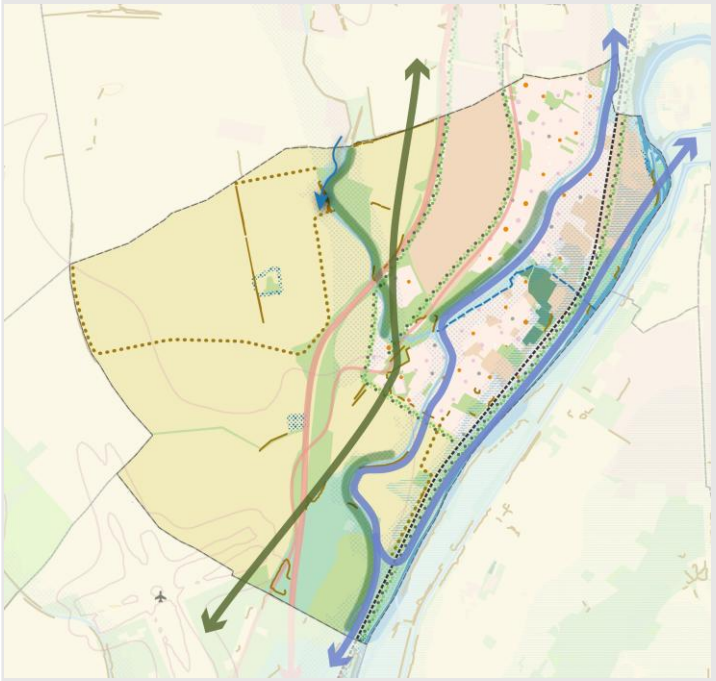
Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune ;

Conforter les corridors écologiques identifiés ;

Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO.

Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable ;

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



Principes de l'OAP :
Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter les différentes trames qui s'intègrent pleinement dans celles de l'agglomération, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique Environnement.

L'OAP thématique Environnement vise notamment à :
- Préserver les espaces de végétations au sein du tissu urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques.
- Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants
- Favoriser des aménagements préservant le bon écoulement de la trame bleue pour une meilleure gestion du risque inondation
- Favoriser les liaisons douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique
- Protéger les corridors écologiques nécessaires notamment pour la circulation des espèces

Justification de l'OAP :
Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient préciser la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. En effet, cette OAP permet de décliner, d'affiner, et surtout de rendre opposable, dans un rapport de compatibilité, des orientations fortes sur cette thématique, telles que la préservation de la végétation aux abords des cours d'eau et au sein du tissu urbain pour lutter contre le risque d'inondation.
Les orientations de cette OAP sont par ailleurs en grande partie traduites dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore l'identification et la protection d'arbres remarquables.

2- Les OAP sectorielles

OAP 29 – 41 RUE ARISTIDE BRIAND

Orientations du PADD

Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour **favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune ;**

Améliorer l'offre de soins des habitants :
- Favoriser l'implantation de médecins ;
- Conforter le pôle médical existant

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

Favoriser les liens intergénérationnels grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée ;

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

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

Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée ;

Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins

Orientations définies dans l'OAP

Localisation :



OAP Graphique :



Principes de l'OAP

L'OAP 29-41 rue Aristide Briand vise à donner le cadre de l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel, comprenant des logements, ainsi que des équipements, commerces et activités nécessaires à la vie dans ce quartier. En outre, une résidence intergénérationnelle est prévue au sud du projet. Les logements bénéficieront également d'espaces verts notamment des jardins privatifs en fond de parcelles permettant de préserver et de mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères.

Justification de l'OAP

Cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. En effet, cette OAP définit des orientations en termes de désimperméabilisation du tissu urbain existant, d'amélioration et de développement des continuités écologiques, et de valorisation et diversification des équipements éloignés du centre ancien. En effet, le site est actuellement occupé par de l'activité économique peu qualitative avec une importante artificialisation des sols qui génère notamment des ilots de chaleur urbains.

Elle permet également de définir les gabarits des constructions et la mixité sociale souhaités, et d'inscrire le principe d'implantation d'une frange paysagère qui limitent l'exposition des habitants aux nuisances liées au bruit et à la pollution. La coulée verte au centre de l'OAP permet également la création d'une zone de calme afin de réduire les nuisances sonores au sein du site de projet.
Enfin, cette OAP intègre le sujet de la biodiversité et de la trame verte via notamment le fait de prévoir des aménagements paysagers, des espaces de respiration et de biodiversité.

Ce secteur est ciblé pour accueillir de nouveaux logements, dont 30% minimum du nombre total de logements réalisés qui devront être comptabilisés au titre de la loi SRU, et répondre aux besoins en la matière.

Un sous secteur spécifique est mis en place et respecte le parti d'aménagement retenu dans l'OAP. De plus, un secteur de hauteur spécifique est appliqué sur la zone dédiée à l'habitat individuel.

2- Les OAP sectorielles

OAP 34 – 42 RUE ARISTIDE BRIAND

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP

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

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

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

Conforter les corridors écologiques identifiés.

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

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

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

Localisation :



OAP graphique :



Principes de l'OAP

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

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

Justification de l'OAP

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

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

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

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

2- Les OAP sectorielles

OAP RUE DE L'ARQUEBUSE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP

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

Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.
Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.
Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation.

Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.
Conforter les corridors écologiques identifiés.

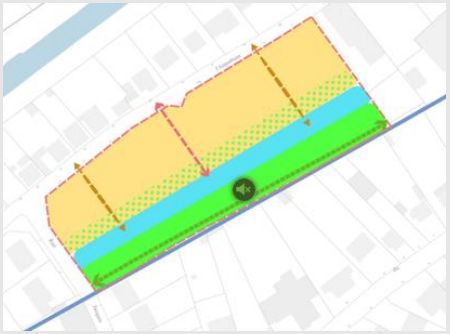
Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.

Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

Localisation :



OAP graphique :



<u>Principes de l'OAP</u>

L'OAP vise à donner le cadre de l'aménagement d'un secteur d'habitat individuel relativement peu dense, pour respecter les gabarits des constructions voisines,. Le projet prévoit de nouveaux logements, ainsi que des places de stationnements perméables nécessaires aux futures constructions afin de ne pas engendrer une pression supplémentaire dans ce quartier.

Au-delà de la programmation, cette OAP permet de définir des orientations garantissant une bonne intégration dans le site via les percées visuelles et l'aménagement d'un nouvel accès.

Dans un objectif de préservation de la trame bleue et de la potentielle réouverture du Ru de Rutel, l'OAP prévoit un retrait végétalisé de 10 m minimum entre le ru et les futures constructions et la création d'une coulée verte le long du cours d'eau. L'OAP intègre également les enjeux en termes de préservation de la trame verte avec l'implantation de jardins privatifs constituant un cœur d'ilot au sein du tissu urbain.

<u>Justification de l'OAP</u>

Le site de l'OAP Rue de l'Arquebuse permettra une densification douce de l'espace urbain et une préservation de la nature en ville le long du ru et en cœur d'ilot vert, répondant ainsi aux ambitions du PADD. La transition végétalisée de 10m minimum entre le ru et les futures constructions permet la création d'une zone de calme.

Un sous secteur spécifique est mis en place et respecte le parti d'aménagement retenu dans l'OAP. Ce projet est concerné par un secteur de mixité sociale qui prévoit que 30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être comptabilisés au titre de la loi SRU.

L'insertion harmonieuse des constructions telle qu'annoncée dans le PADD est également réfléchie, par des hauteurs de logements similaires au tissu urbain environnant, mais aussi par les percées visuelles.

2- Les OAP sectorielles

OAP CŒUR DE VILLE

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP

Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville ;

Développer le circuit court commercial

Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc ;

Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ;

Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et **limiter le développement d'autres centralités** tout en permettant quelques commerces au nord de la commune ;

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

Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat ;

Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel ;

Localisation :



OAP graphique :



Principes de l'OAP

L'OAP a pour ambition de préserver et conforter l'existant autant en termes d'habitat que de commerces et de services. La valorisation de ce site particulier permet de préserver la zone de calme au sein du cœur d'ilot.

L'OAP vise également à :

- conforter et développer une des centralités de la commune tout en permettant la préservation d'îlots de fraicheur et d'espaces perméables ;
- Conforter les caractéristiques du tissu ancien et ainsi renforcer l'attractivité de la commune et son identité architecturale

Justification de l'OAP

L'OAP définit tout d'abord le parti pris d'aménagement avec un principe de front bâti le long des voies existantes et de logements sous forme de maisons de ville en cœur d'ilot. Elle cible également des bâtiments existants à préserver au regard de leur qualité architecturale.

Plus concrètement, cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. En effet, cette OAP définit des orientations en termes de valorisation et diversification du tissu commercial de centre-ville.

Enfin, l'OAP entend répondre à une forte problématique identifiée sur ce secteur et qui concerne le risque d'inondation. L'objectif est donc de préserver à la fois le cœur d'ilot et les jardins en front de rue, d'une part, tout en maintenant les constructions existantes afin de limiter l'artificialisation de ce secteur.

2- Les OAP sectorielles

OAP SECTEUR EMILE ZOLA

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP

Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.

Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville **;**

Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire

Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel.

Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.

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

Localisation :



OAP graphique :



Principes de l'OAP

Le site est majoritairement occupé par des équipements (salle des fêtes, école…), du tissu ancien remarquable et de l'habitat individuel.

L'OAP a pour ambition de développer ce secteur en respectant les qualités urbaines existantes. En effet, il permet l'extension et la désimperméabilisation de l'école Emile Zola et la valorisation des caractéristiques architecturales par l'identification du patrimoine bâti remarquable. Tout cela en assurant une bonne intégration paysagère et urbaine de l'extension de l'école avec l'habitat individuel alentours grâce à des lisières adaptées.

Justification de l'OAP

Plus généralement, l'objectif de l'OAP est de conforter et développer les équipements scolaires existants tout en protégeant le Ru de Rutel et ses abords notamment grâce à sa désimperméabilisation de l'extension de l'école. Cet objectif s'inscrit dans les ambitions du PADD et vise à répondre à une augmentation des effectifs scolaires et à désimperméabiliser ce site très artificialisé.

Par ailleurs, l'OAP décline les orientations du PADD qui portent sur la mise en valeur de l'existant et des éléments bâtis ayant un caractère patrimonial. L'OAP identifie les caractéristiques architecturales du site, à savoir le patrimoine bâti local comme la salle des fêtes, les maisons de maître.

2- Les OAP sectorielles

OAP ESPACE 1871

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP

Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants.

Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins.

Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.

Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire.

Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation

Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune.
Conforter les corridors écologiques identifiés.

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

Localisation :



OAP graphique :



Principes de l'OAP

Ce secteur occupe une position stratégique dans le territoire de Villenoy. Il est actuellement composé d'un tissu urbain constitué principalement par des équipements et des espaces naturels.

On retrouve sur le site de vastes espaces verts qu'il sera intéressant de préserver et développer. Il s'agit donc à travers ce projet, et conformément aux orientations déclinées dans le PADD, de requalifier et valoriser l'espace public, liés à l'extension de l'espace 1871 et au renforcement des équipements existants, pour favoriser la végétalisation des espaces publics et permettre la création d'une continuité écologique et support de mobilités douces.

Justification de l'OAP

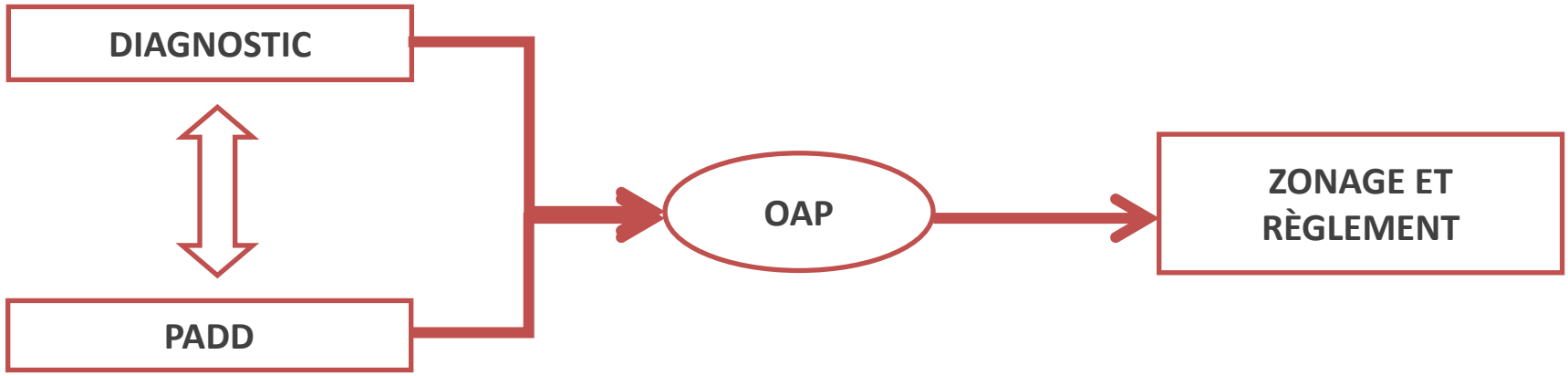
Plus concrètement, cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. En effet, cette OAP définit des orientations en termes de requalification des espaces publics, d'amélioration et de développement des mobilités douces, et de valorisation et diversification des équipements. Cette extension devra être réalisée dans le respect de la préservation des berges du Ru de Rutel et des prescriptions du PPRI.

De plus, l'OAP répond aux orientations du PADD concernant la valorisation du patrimoine bâti éléments par l'identification des écuries, de l'abri conique et la Maison des Artistes au nord du site de projet.

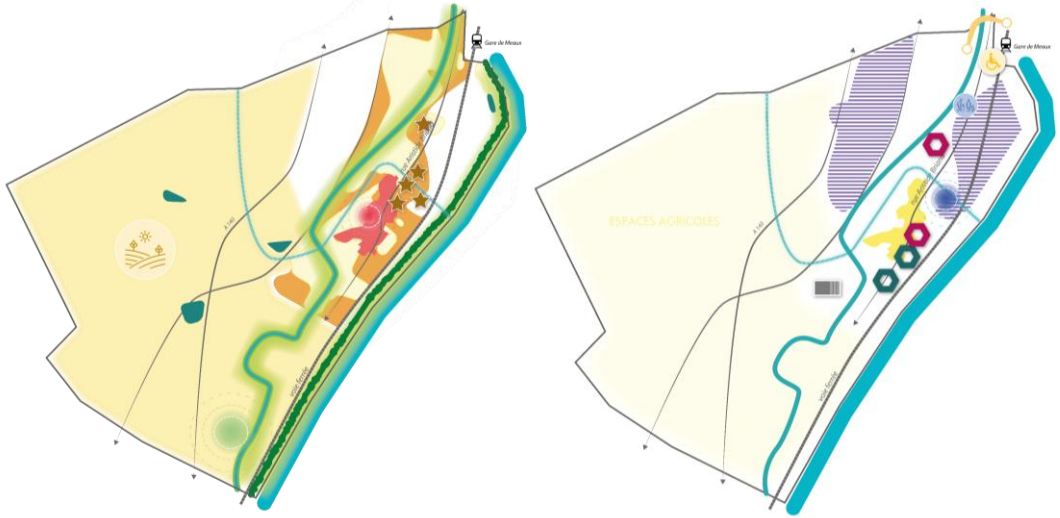
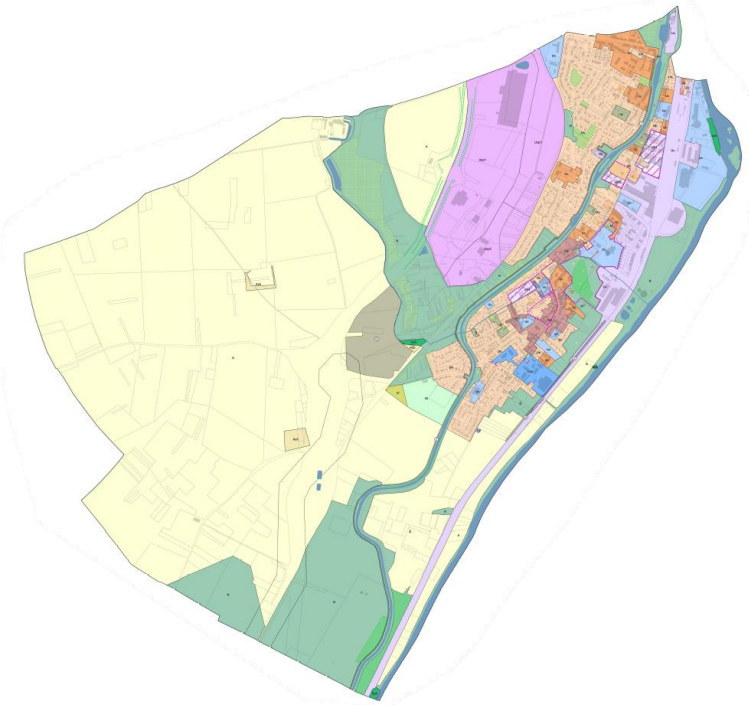
Justification de la délimitation des zones et du règlement

1- Motifs de la délimitation des zones

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



Justification de la délimitation des zones et du règlement

Les cartes de synthèse du PADD	Plan de zonage
	

Justification de la délimitation des zones et du règlement

1- Motifs de la délimitation des zones

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

3 types de zones urbaines à vocation d'habitat :

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

1 zone d'équipement : **Ue**

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

1 zone d'activités : **Uz**

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

3 zones de projets en renouvellement urbain :

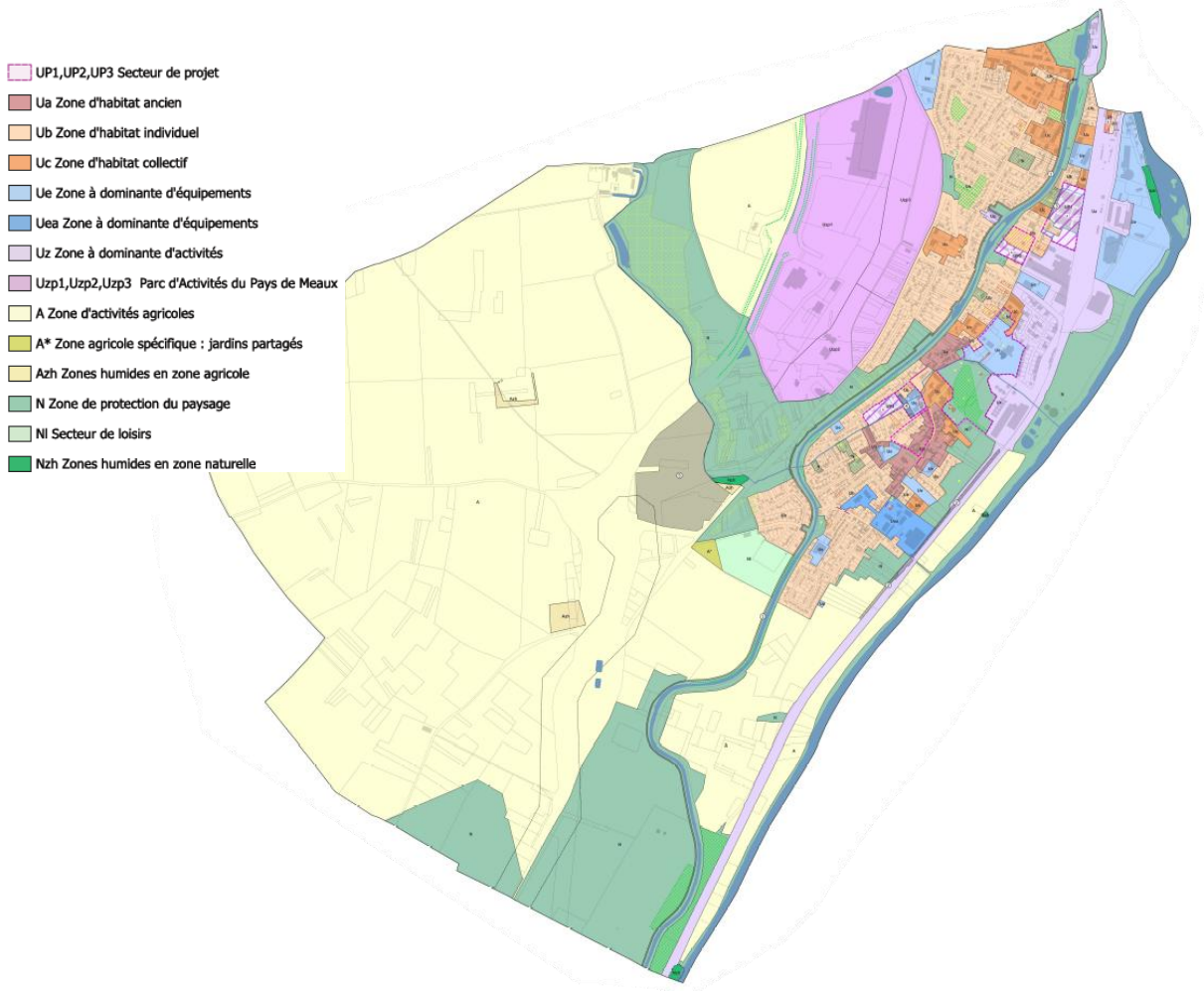
- **UP1** : sous-secteur spécifique pour le projet 29-41 rue Aristide Briand
- **UP2** : sous-secteur spécifique pour le projet 34-42 rue Aristide Briand
- **UP3** : sous-secteur spécifique pour le projet rue Arquebuse

1 zone agricole : **A**

- **Azh** : sous-secteur protégeant les zones humides avérées
- **A*** sous secteur pour création de jardins partagés

1 zone naturelle : **N**

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



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

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

En termes de surface, l'ensemble des zones naturelles représentent 153,3 hectares, soit 20,8% du territoire. Cette faible diminution par rapport au PLU actuel s'explique par une meilleure identification des espaces agricoles. En effet, certains espaces agricoles étaient classés en zone N notamment un secteur au sud des équipements sportifs qui étaient prévus pour une extension (ex Nl et ER) et qui a été basculé en zone A pour prendre en compte l'occupation du sol réelle. En revanche, au sein de la zone N, le STECAL Nl a été réduit à son strict minimum pour la prise en compte des équipements sportifs et du cimetière déjà réalisés. Le STECAL Nj a été supprimé au profit de la zone N. Ainsi la zone N strict est passée de 83,3 ha à 147,9 ha dans le PLU révisé.

Il est également à noter une forte augmentation des espaces agricoles au sein du projet du PLU. On passe de 338,8 ha à 397,1 ha. Cela s'explique principalement par le passage de la zone à urbaniser 2AUx du PLU actuel en zone A et à l'identification des espaces agricoles identifiés en A.

Dans le projet de PLU, le secteur à vocation d'activités économiques (Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3) reste majoritaire au sein du tissu urbain, représentant 85 hectares, soit 11,5% de l'ensemble du territoire.
En effet, le secteur du Parc d'activités du Pays de Meaux (1AU dans le PLU actuel) a été basculée en zone Uz étant donné que le projet a été réalisé.

PLU ACTUEL

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
1AU	0,2	0,03
1AUa	1,5	0,20
1AUb	1,1	0,15
1AUx1	32,6	4,43
1AUx2	8,9	1,21
1AUx3	12,3	1,67
2AU	1,4	0,19
2AUx	21,1	2,87
A	338,8	46,04
N	89,3	12,13
Nj	6,1	0,83
Nl	19,1	2,60
Nz	40,5	5,50
Ua	19,2	2,61
Uab	4,6	0,63
Ub	54,5	7,41
Ue	12,3	1,67
Uea	3,3	0,45
Uz	34	4,62
Uza	11,2	1,52
Uzb	3,8	0,52
Uzc	16	2,17
Uzd	4,1	0,56

PLU REVISE

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
A	394,6	53,6
A*	0,6	0,1
Azh	1,9	0,3
N	147,9	20,1
Nl	4,4	0,6
Nzh	1	0,1
Ua	5,6	0,8
Ub	59,7	8,1
Uc	11,7	1,6
Ue	17	2,3
Uea	3,3	0,4
UP1	2,2	0,3
UP2	0,5	0,1
UP3	0,8	0,1
Uz	31,2	4,2
UZp1	32,9	4,5
UZp2	8,5	1,2
UZp3	12,4	1,7

	PLU actuel	Projet de PLU	Évolution (en ha)
N	155,1	153,3	**-1,8**
A	338,8	397,1	**+58,3**
U	163	185,8	**+22,8**
AU	79,1	0	**-79,1**

Justification de la délimitation des zones et du règlement

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

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

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

3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

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

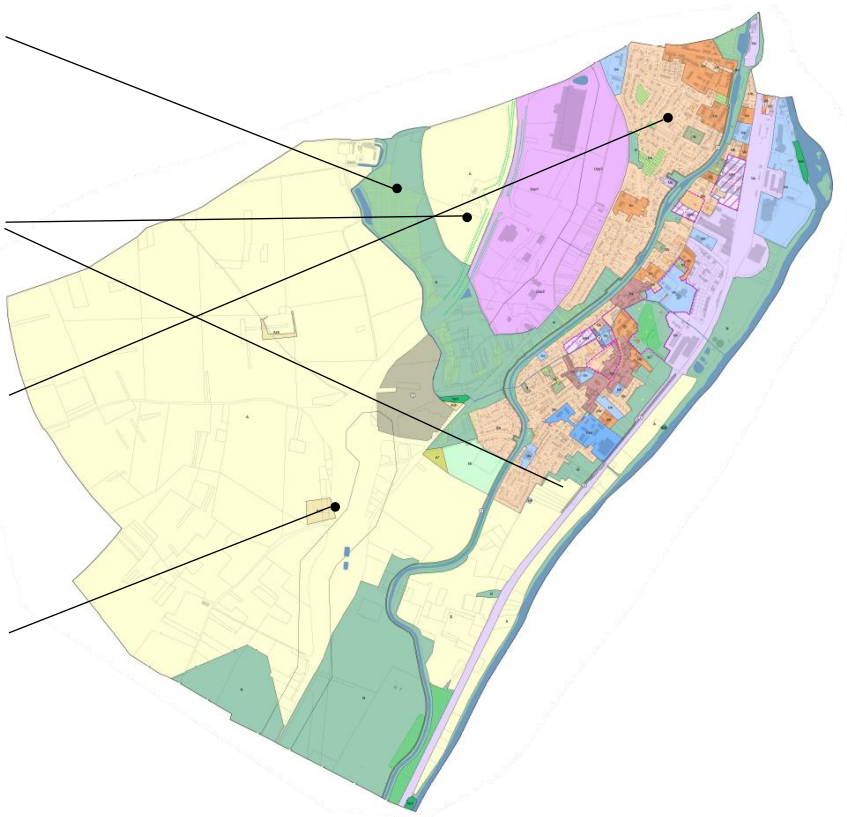
Les principales évolutions

- **La protection des espaces naturels** : reprise des délimitations et du règlement de la zone N dans les grandes lignes. En effet, mis à part quelques ajustements mineurs dans la délimitation des zones N (exemple : le site Terzeo est classé en zone N, des parcelles entre la zone Uz et la Marne sont classées en zone N), l'enveloppe de la zone naturelle reste globalement équivalente. Une zone Nzh a été créée pour protéger les zones humides avérées.

- **La protection des espaces agricoles :** Le projet de PLU maintient la grande entité agricole afin de la préserver. La délimitation de la zone A est essentiellement liée à une meilleure prise en compte de la réalité de la nature et de l'occupation des sols et du projet d'extension du PAPM qui n'est plus d'actualité.

- **Conforter la nature en ville :** des outils ont été repris et développés, c'est notamment le cas des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés. Des cœurs d'ilot verts identifiés notamment le long de la rue Sadi Carnot ont été protégés et les espaces végétalisés aux alentours des bâtis remarquables ont été pérennisés.

- **Inscrire la volonté de préserver les zones humides** : La création des zones Azh et Nzh permet de prendre en compte les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. Ce dispositif vient renforcer les zones humides déjà identifiées dans l'OAP Environnement pour notamment sanctuariser ces espaces et permettre le développement de la biodiversité. Ces zones ont vocation d'être élargies au fur et à mesure de l'avancée des études sur les zones humides.



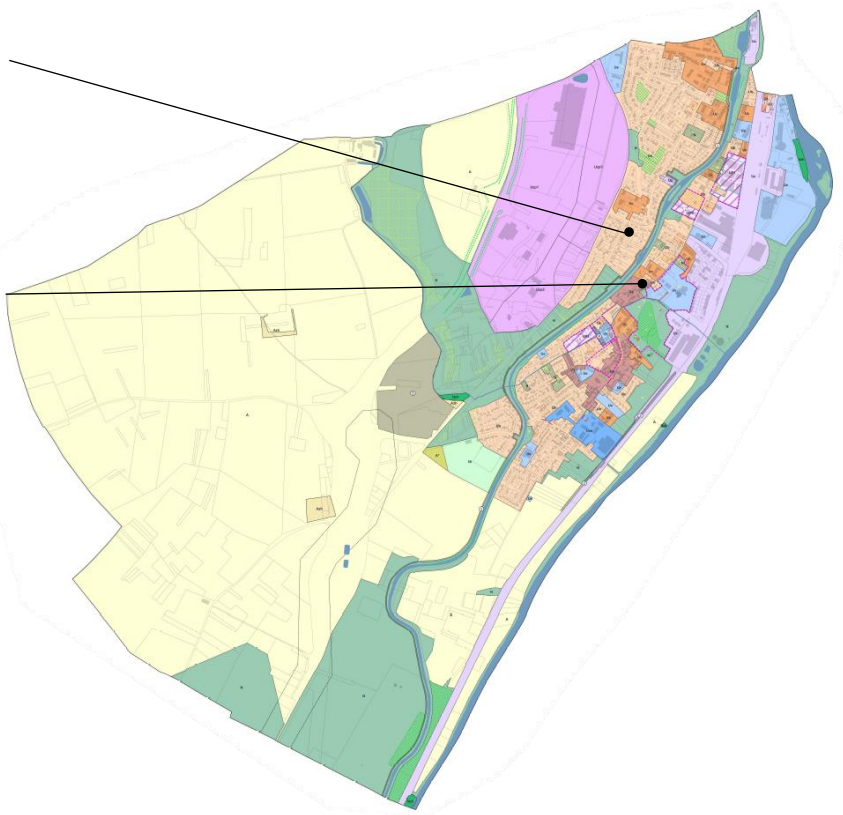
3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

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

Les principales évolutions

- **Identification et préservation du pavillonnaire diffus (Ub) :** le zonage a été largement revu sur l'ensemble du tissu pavillonnaire de manière à pouvoir décliner un règlement adapté à la diversité de ces ensembles dans un objectif de préservation de l'identité et des caractéristiques de ces quartiers. Ainsi, la zone Ub a été développée afin de refléter la réalité des formes urbaines présentes sur le territoire. Par exemple, une zone UAb du PLU actuel, qui avait pour vocation de densifier l'espace urbain en cœur de ville a été en partie basculée en zone Ub pavillonnaire et Ua centre ancien en fonction de la réalité du terrain.

- **Protection du cœur de ville historique (Ua) :** cette zone a été maintenue et développée dans le cadre de la révision avec l'objectif de bien identifier le tissu urbain historique de la commune et d'y associer un règlement adapté qui prend en compte les spécificités architecturales et paysagères de cet ensemble.



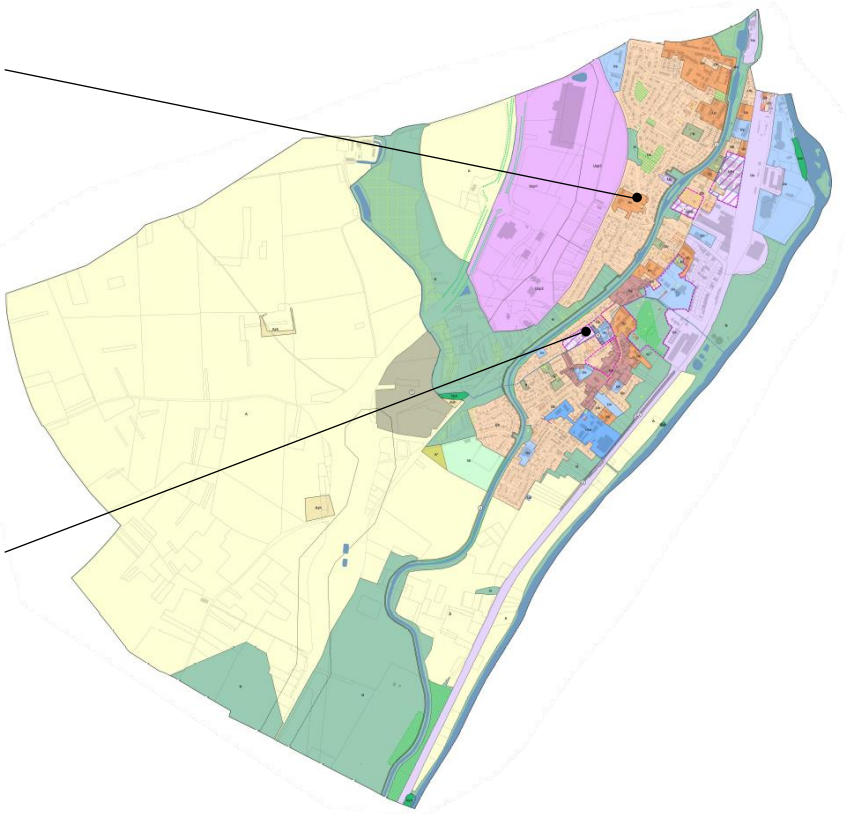
3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

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

Les principales évolutions

- **Identification et préservation des résidences de collectif (UC) :** cette nouvelle zone a permis de prendre en compte l'habitat collectif. En effet, dans le PLU actuel, aucune distinction n'était faite entre le pavillonnaire et le collectif. Elle recouvre à la fois les résidences de collectif de la partie nord de la commune et les collectifs dispersés dans la zone Ub. Le règlement a évolué de manière à permettre des extensions mesurées dans la continuité architecturale des constructions et avec un souci d'une bonne intégration paysagère.

- **Permettre des projets ciblés au sein du tissu urbain (Secteur UP)** : le projet de PLU révisé entend également participer à l'effort de densification et répondre à la demande en logements et mixité sociale, en intégrant une part de logements locatifs sociaux. Ainsi la zone UP a été appliquée sur 3 sites de requalification urbaine ciblés avec des règles propres à chaque projet :
    - Le site 29-41 rue Aristide Briand qui a pour objectif de développer l'offre en équipements et en logements
    - Le site 34-42 rue Aristide Briand permettant la création d'une nouvelle offre de logements avec une mixité de formes urbaines tout en préservant les espaces verts existants et leurs perméabilités
    - Le projet de la Rue de l'Arquebuse a pour ambition de développer une offre de logements mesurée en confortant le cœur d'îlot vert



3- La traduction du PADD dans le dispositif réglementaire

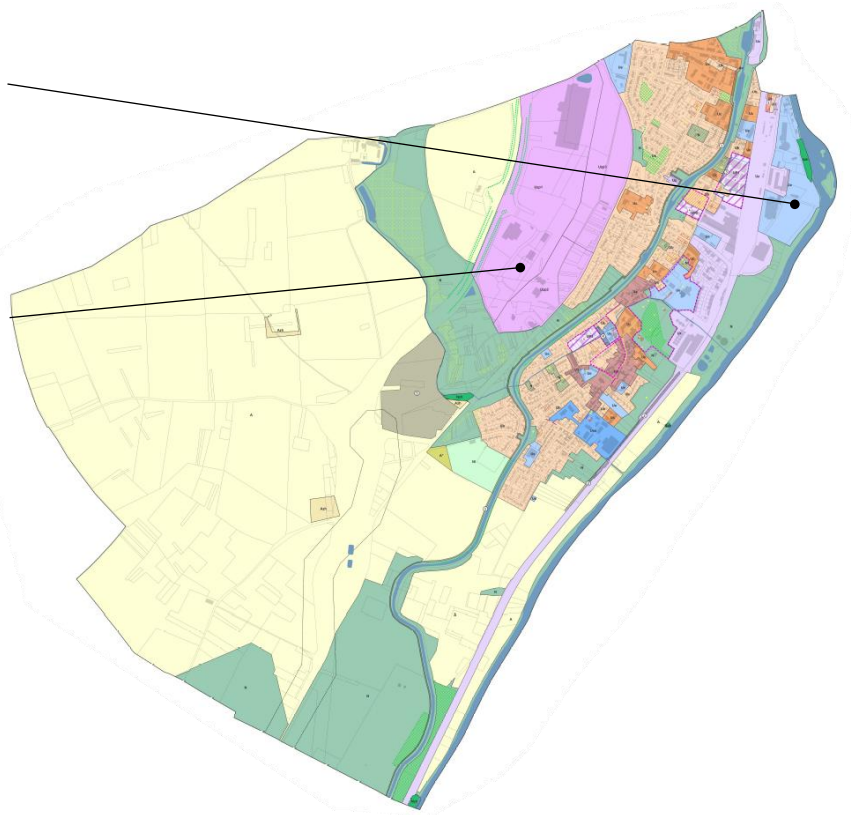
Axe 2 : Villenoy, une cadre de vie à préserver en anticipant les besoins de la population : habiter, travailler, se déplacer

Les principales évolutions

- **Répondre aux besoins en équipements** : l'actuel PLU comprend une zone spécifique (Ue) qui correspond aux grandes emprises d'équipements. Ce zonage, et ce règlement, permet, conformément aux orientations du PADD, de faciliter les possibilités d'évolutions, d'adaptations, des équipements et services d'intérêt général, mais aussi de création de nouveaux équipements et ainsi de pouvoir répondre au mieux aux besoins actuel et futurs des habitants de Villenoy. Cette zone est actualisée et développée dans le cadre de cette révision et élargis a de nouveaux secteurs d'équipements comme ceux à proximité de la Station d'épuration de Meaux par exemple.

- **Maintenir et développer les activités** : Le PADD a pour objectif de pérenniser les zones dédiées à l'activité économique viable. Ainsi, le PLU révisé conforte ces zones en Uz et Uzp pour le site spécifique du PAPM.

- **Développement des liaisons douces :** Le PADD souhaite faire de Villenoy une ville accessible notamment par le développement des circulations douces. Cette orientation se traduit dans le plan de zonage par le passage du Canal de l'Ourcq en zone N, la mise en place d'emplacements réservés pour élargir les espaces publics…



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

→ *La zone UA*

Cette zone correspond au cœur de ville ancien.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m^2
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			Uniquement les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (18/02/2026)
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

→ *La zone UA*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement. En cas de retrait, une continuité urbaine bâtie doit être assurée avec des bâtiments, murs de clôture, porches, existants et à proximité. La distance de **retrait est de 3 mètres maximum**.	La distance de retrait a évolué en zone Ua, elle est passée de 2 à 3 mètres.
Par rapport aux limites séparatives	**Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait :** ✓ Si ouvertures créant des vues sur la façade de la construction **: marge de retrait** au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un **minimum de 4 mètres.** ✓ Si pas d'ouvertures créant des vues : **marge de retrait** au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec **un minimum de 2,5 mètres**. Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.	La règle de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives n'a pas évolué. Il a cependant été ajouté que les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle pour préserver les fonds de jardin et les espaces perméables.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), avec **un minimum de 8 mètres.**	La distance séparant deux constructions sur une même propriété a évolué. Celle-ci est passée de 5 à 8 mètres pour favoriser les espaces de jardin et la qualité du logement (éviter des vis-à-vis trop importants entre les constructions).

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

→ *La zone UA*

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

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

→ *La zone UB*

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m² de surface de plancher
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

→ *La zone UB*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.	Aucune évolution.
Par rapport aux limites séparatives	**Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait :** ✓ Si ouvertures créant des vues sur la façade de la construction **: marge de retrait** au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un **minimum de 4 mètres.** Cette distance est portée à L=H avec **6 mètres minimum** pour les **nouvelles constructions.** ✓ Si pas d'ouvertures créant des vues : **marge de retrait** au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec **un minimum de 2,5 mètres**. Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.**	La règle pour les limites séparatives latérales reste inchangée. Par ailleurs, une règle spécifique sur le retrait par rapport à la limite séparative de fond de parcelle a été ajoutée (10 mètres minimum) pour préserver les fonds de jardin et les cœurs d'ilot verts.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), avec **un minimum de 8 mètres.**	Concernant les constructions sur une même propriété, la règle a été modifiée. Le minimum entre deux constructions a été élevé à un minimum de 8 m. Celui-ci était de 4 m ou 2,5 m lorsque la façade est aveugle dans le PLU actuel. L'objectif est de mieux maîtriser la densification urbaine sur ces secteurs.

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

→ *La zone UB*

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

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

→ *La zone UC*

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m² de surface de plancher
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat et dans la limite de 100m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			Uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique.
	Équipements sportifs			Uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique.
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

→ *La zone UC*

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

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

→ *La zone UC*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	La hauteur des constructions principales est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (18/02/2026).	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.
Emprise au sol maxi	**Maximum 60% de l'unité foncière**	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.
Espaces verts mini de pleine terre	**30%** de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée **en espaces perméables avec 20% minimum en espaces verts de pleine terre et 10%** maximum traitée en **espaces verts complémentaires.** Un arbre de haute tige minimum sont imposés pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.	Nouvelle zone créée dans le cadre de la révision du PLU. Les règles prennent en compte les formes urbaines existantes.

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

→ *La zone UE*

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

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

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

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

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Il n'est pas fixé de règle.	La révision du PLU a permis de supprimer la règle qui imposait aux constructions d'être en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m par rapport aux voies et emprises publiques.
Par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle.	Dans le PLU actuel il existait une règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives qui imposait un retrait de 2m minimum. Celle-ci a été supprimée.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	**En zone UE :** Il n'est pas fixé de règle. **En sous-secteur UEa :** Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à ➢ Si **ouvertures créant des vues** sur la façade : marge de retrait de **4 mètres** minimum. ➢ Si **absence d'ouvertures créant des vues** : marge de retrait de **1 mètre** minimum.	Il n'est pas fixé de règle pour UE. En revanche les règles du PLU actuel ont été reprises pour le sous-secteur UEa.

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

→ *La zone UE*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	**10 mètres au point le plus haut avec R+1 maximum.**	La hauteur maximale n'était pas réglementée et celle-ci est passée à 10 m maximum au point le plus haut.
Emprise au sol maxi	**Maximum 90% de l'unité foncière**	L'emprise au sol maximale n'était pas réglementée dans le PLU actuel. La révision la limite à 90% de l'unité foncière maximum en lien avec la nouvelle exigence en matière d'espaces verts de pleine terre.
Espaces verts mini de pleine terre	**10 %** minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.	Il n'y avait pas de pourcentage minimum de l'unité foncière qui doit être traité en espaces verts. Celui-ci a été instauré lors de la révision, il passe à 10%. Au sujet de la règle sur la plantation d'un arbre par tranche d'espace libre égale ou inférieure à 250 m², elle est passée à deux arbres pour la même tranche de 250 m² d'espaces libres.

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

→ *La zone UZ*

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

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

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

→ *La zone UZ*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	**En zone UZ :** Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. **En sous-secteurs UZp1 et Uzp2 :** Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement. **En sous-secteur UZp3 :** Les constructions doivent être implantées en retrait de 11 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la RD5.	En zone UZ, la règle d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques a évolué. Elle est passée d'une distance de recul de 2 mètres minimum à 5 mètres après la révision du PLU. La zone Uzp reste inchangée.
Par rapport aux limites séparatives	**En zone UZ :** Soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives. Si façade avec ouvertures créant des vues : retrait de la limite séparative avec 2 mètres minimum. **En sous-secteur UZp1 :** Soit sur une limite séparative maximum soit en recul des limites séparatives. **En sous-secteur UZp2 et UZp3 :** En retrait de toutes les limites séparatives latérales. Marge de retrait au moins égale à la hauteur du bâtiment (L=H), avec un minimum de 4 mètres.	Au sujet des implantations par rapport aux limites séparatives, la règle a été modifiée pour intégrer une distance de retrait minimum de 10 avec les zones résidentielles uniquement pour limiter les nuisances liées aux activités. La zone Uzp reste inchangée.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	**En zone UZ :** Il n'est pas fixé de règle. **En sous-secteur UZp1, UZp1, UZp3 :** Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à **5 mètres minimum.**	La zone Uzp et Uz restent inchangées.

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

→ *La zone UZ*

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

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

→ *La zone UP*

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

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
Habitation	Logement			
	Hébergement	**UP2 ; UP3**	**UP1**	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	**UP2 ; UP3**	**UP1**	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**UP2 ; UP3**	**UP1**	
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

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

→ *La zone N*

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
Habitation	Logement	Nl ; Nzh		**En zone N :** uniquement les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (18/02/2026)
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	N ; Nzh		En sous-secteur Nl : sous réserve d'être lié et nécessaire au cimetière.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nzh	N ; Nl	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs	N ; Nzh		En sous-secteur Nl : sous condition qu'elles soient en lien avec des activités de sports et de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	N ; Nzh		En sous-secteur Nl : sous réserve d'être lié et nécessaire au cimetière.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	Nzh	N ; Nl	

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

→ *La zone N*

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

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

→ *La zone N*

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

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

→ *La zone A*

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	**Sous-destinations**	**Interdites**	**Autorisées**	**Autorisées sous conditions particulières…**
Habitation	Logement	Azh ; A*		**En zone A :** Uniquement les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (18/02/2026)
	Hébergement	A*		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Azh ; A*		**En zone A :** Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (au sens de l'article Article L151-11 du Code de l'urbanisme) dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Azh ; A*	A	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Azh ; A*	A	
	Exploitation forestière			

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

→ *La zone A*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres minimum** par rapport à l'alignement. **En vis-à-vis de l'A140 et RD5 :** les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Une règle de 10 mètres minimum de retrait par rapport aux voies ou emprises publiques a été instaurée. En vis-à-vis de l'A140, la règle reste inchangée. La règle a été élargie à la RD5 (classée comme voie de grande circulation)
Par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle.	La règle générale a été supprimée. En revanche, une nouvelle règle spécifique exige une distance de 15 mètres minimum (avec une règle L=H minimum) par rapport aux zones résidentielles.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	Il n' y a pas eu d'évolution sur la règlementation de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

→ *La zone A*

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Hauteur maxi des constructions	En zone A : **15 mètres** au point le plus haut de la construction. **Pour les constructions à destination d'habitation :** La hauteur maximale des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du PLU (18/02/2026). En sous-secteur A * : La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **3 mètres** au point le plus haut de la construction.	La règle a été modifié suite aux avis PPA et les besoins identifiés par la CDPENAF. Elle a été complétée par une règle concernant les constructions à destination d'habitation pour préserver la vocation agricole de cette zone. Le sous-secteur A* est très stricte et identifie uniquement les abris de jardin nécessaires au bon fonctionnement des jardins partagés.
Emprise au sol maxi	**En zone A (hors A*) :** Il n'est pas fixé de règle. **Pour les constructions à destination d'habitation :** L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du PLU (18/02/2026). **En sous-secteur A* :** Uniquement les constructions et installations de type abris de jardin nécessaires au bon fonctionnement des jardins partagés, sous conditions qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables et qu'elles ne dépassent pas une superficie de 5m² de surface de plancher par unité.	Les règles d'emprises restent identiques en zone A. Malgré tout un ajout a été fait pour les constructions à usage d'habitation. L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLU pour préserver la vocation agricole de cette zone. Le sous-secteur A* est très stricte et identifie uniquement les abris de jardin nécessaires au bon fonctionnement des jardins partagés.
Espaces verts mini de pleine terre	Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. **En sous-secteur A* :** 95% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.	L'obligation de planter deux arbres de haute tige pour 250 m² d'espace libre a été ajoutée. Le sous-secteur A* est très stricte et identifie uniquement les abris de jardin nécessaires au bon fonctionnement des jardins partagés.

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

5 emplacements réservés bénéficiant à la commune sont identifiés sur le plan de zonage. Les autres emplacements réservés présents dans le PLU actuel ont été supprimés soit par ce que les projets ont été réalisés ou les parcelles ont été acquises, soit parce que ceux-ci ont été abandonnés

Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Cheminements piétonniers	22 426 m²	Commune
2	Cheminements piétonniers	8 115 m²	Commune
3	Chemin permaculture	892 m²	Commune
4	Extension de l'école	1 780 m²	Commune
5	Zone mise en réserve à titre préventif afin de préserver son rôle de zone d'expansion des crues	102 922 m²	Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux

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

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

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



Emplacement reservé pour ouvrage public, installation d'interêt general ou espace vert (au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme)

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

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

3 secteurs de mixité sociale sont inscrits sur le plan de zonage. Au sein des secteurs A, 30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être comptabilisés au titre de la loi SRU. Au sein du secteur B, 50% minimum du nombre total de logements réalisés devront être comptabilisés au titre de la loi SRU.

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



3- Les secteurs de hauteurs spécifiques

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

Evolution par rapport au PLU actuel :
Ce secteur hauteur spécifique permet un niveau de finesse règlementaire supérieur pour garantir le parti d'aménagement retenu au sein de l'OAP.



4- Les linéaires commerciaux

Un linéaire commercial est identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
Ce linéaire a pour but de conforter le tissu commercial et artisanal existant sur la commune. Ce linéaire est situé dans le centre ancien.

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

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

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



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

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

Des Espaces Boisés Classés (EBC) ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur un total de 11,97 hectares principalement sur la vallée du Rutel. Ils participent à la préservation de la trame verte et des continuités écologiques du territoire.

Le règlement fixe les règles suivantes :
« Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.»

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



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

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

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

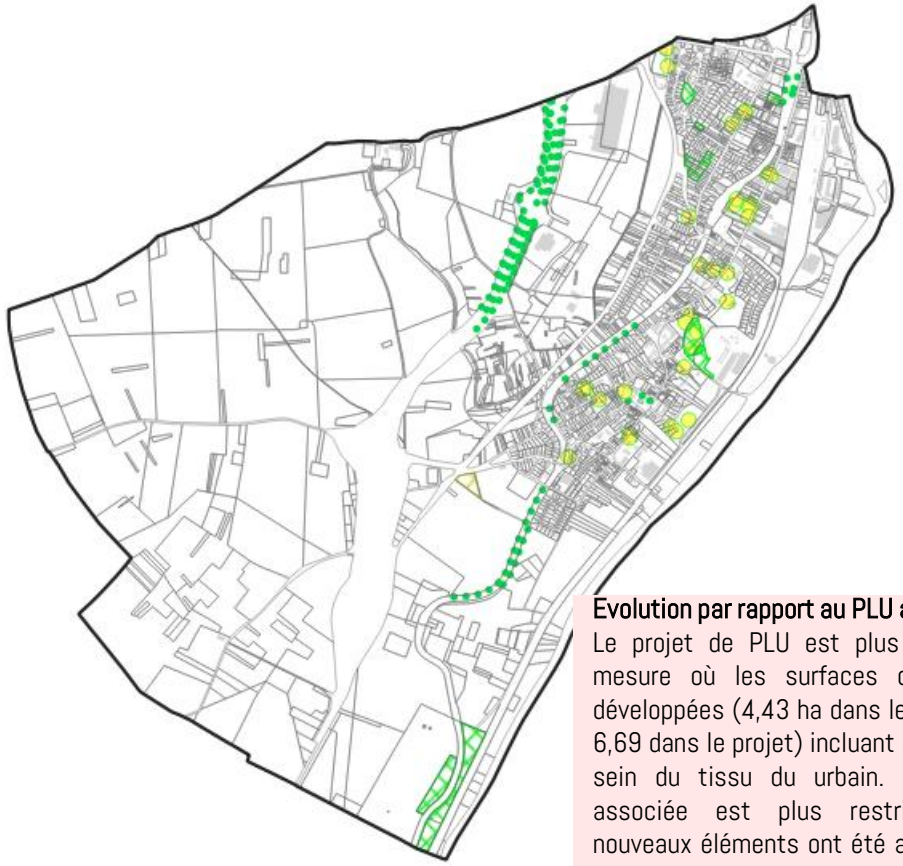
Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement, et affouillements ou exhaussements y est interdit, hormis :

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

De plus, le projet de PLU a retravaillé l'identification des arbres et alignement d'arbres à protéger. Il introduit également une règle de protection pour les éléments identifiés (qui n'existait pas dans le PLU actuel).
À l'intérieur des « espaces paysagers protégés cultivés et jardins partagés », sont autorisées uniquement une petite annexe par parcelle cultivée nécessaire au bon fonctionnement des espaces cultivés. Cette prescription représente 5440 m²

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

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



Evolution par rapport au PLU actuel :
Le projet de PLU est plus vertueux dans la mesure où les surfaces des EPP ont été développées (4,43 ha dans le PLU actuel contre 6,69 dans le projet) incluant des cœurs d'ilot au sein du tissu du urbain. De plus, la règle associée est plus restrictive. Enfin, de nouveaux éléments ont été ajoutés, comme les alignements d'arbres qui représentent plus de 5,5km de linéaire et des arbres remarquables (aujourd'hui au nombre de 35).

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

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

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

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

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.
Si un projet est néanmoins susceptible de diminuer la superficie, de modifier l'alimentation en eau, ou de conduire à une perte de fonctionnalité d'une zone humide, par drainage, remblai, imperméabilisation, ou tout autre action, doit, selon la règlementation qui lui est applicable, respecter par ordre de priorité les règles suivantes :

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

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

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

Evolution par rapport au PLU actuel :
La révision du PLU permet d'identifier les zones humides avérées sur le plan de zonage, elles se situent en zone N et en zone A avec une surface de 2,9 ha au total. Ces zones ont pour objectif d'être complétées au fur et à mesure de l'avancée des études.



8- La prévention des risques

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

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



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

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

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

« *La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.*
Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis ou ponctuels à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.
Les annexes pourront être démolis uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière.
Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale »

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

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



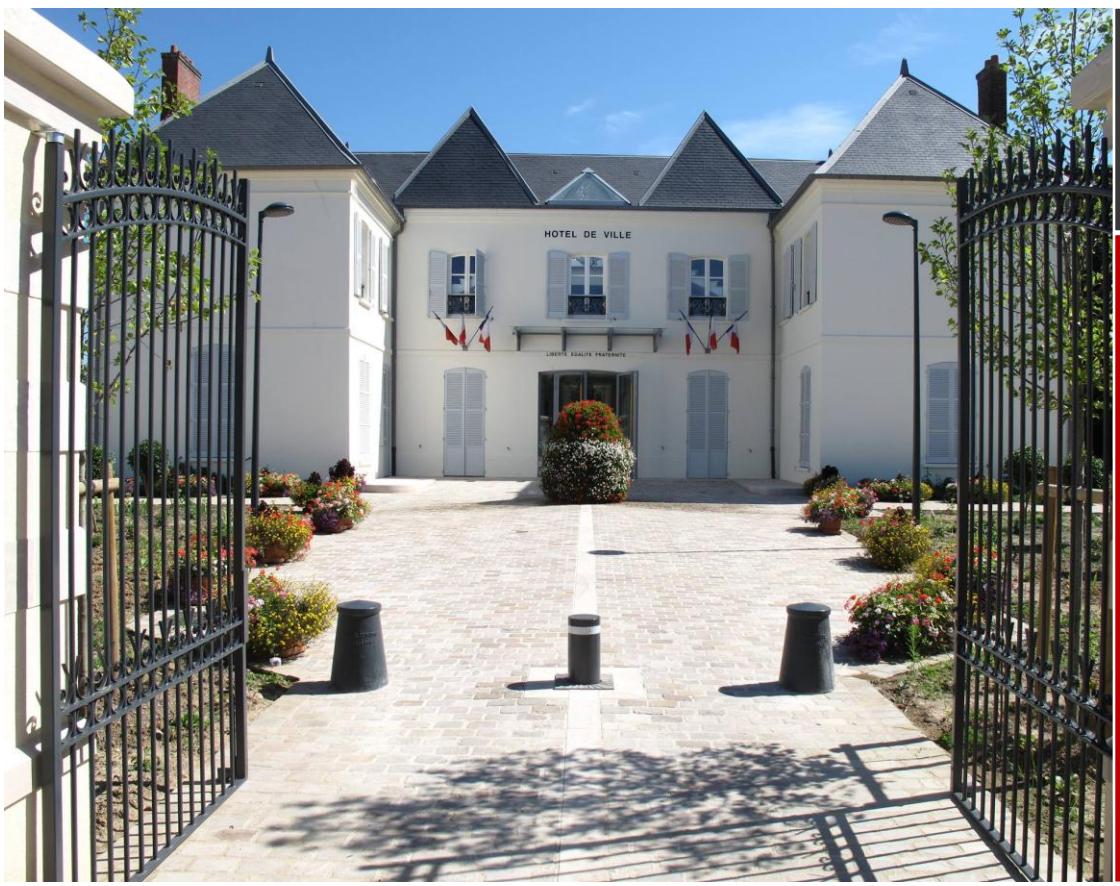
Les indicateurs de suivi

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2026

2.3 Evaluation environnementale



Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme **p. 4**

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire **p. 6**

III. L'articulation avec les documents supra-communaux **p. 21**

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres p. 22
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets p. 26
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances p. 28
4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie p. 33
5. Les documents relatifs aux déplacements p. 34

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU **p. 35**

1. Le plan de zonage p. 36
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) p. 40

V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement **p. 94**

1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement p. 95
2. Les impacts sur les sites Natura 2000 p. 109

VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables **p. 110**

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme p. 111
2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale p. 111
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement p. 112

VII. Les indicateurs de suivi **p. 117**

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

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

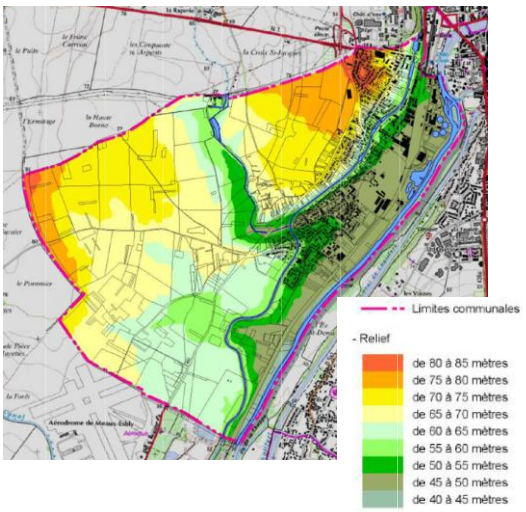
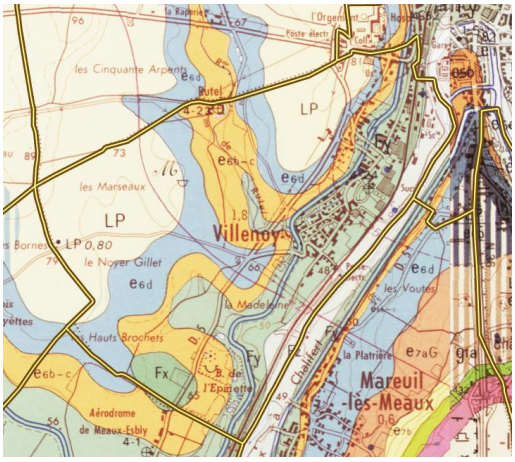
La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont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

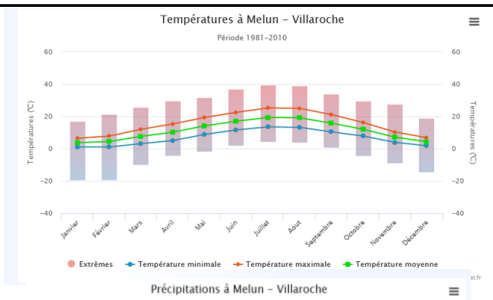
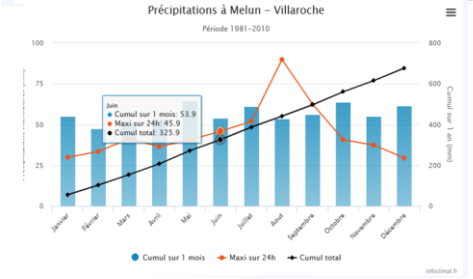
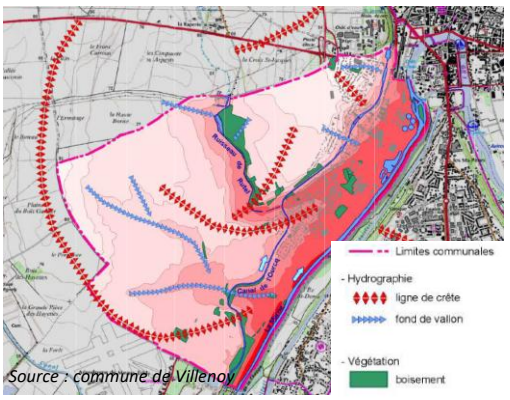
Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.
Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.
La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

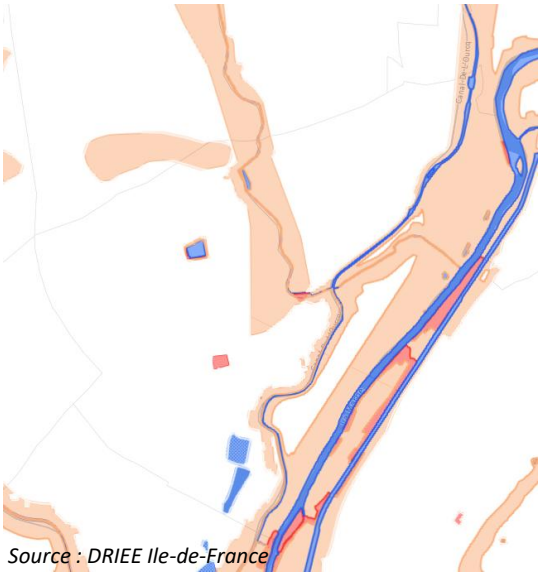
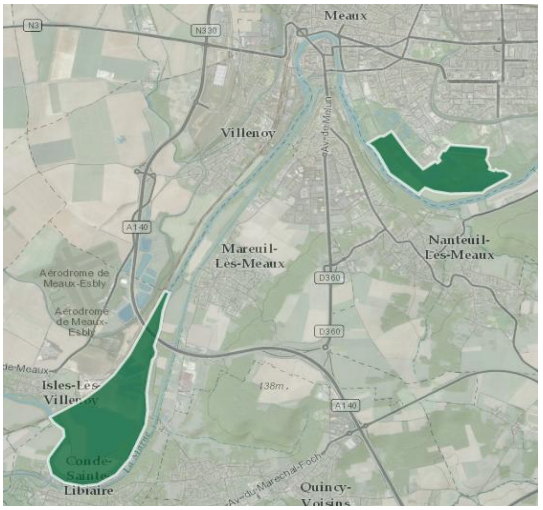
Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

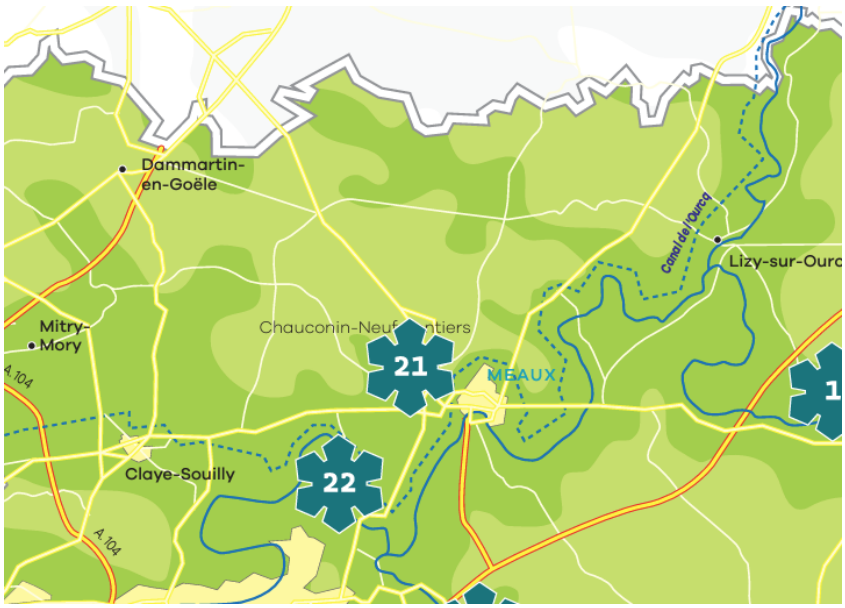
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

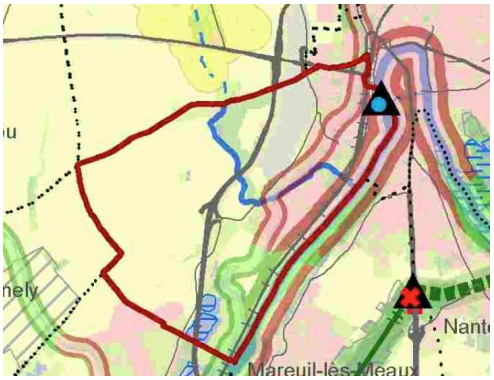
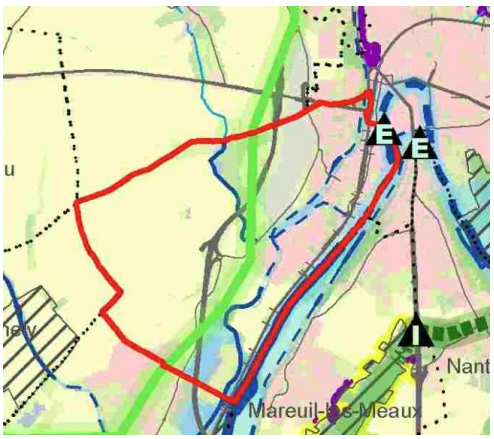
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
La topographie	L'altitude varie en moyenne entre + 50 m (lit de la Marne et du Canal de l'Ourcq) et +85 m (plateau agricole). Le paysage est marqué par le plateau agricole, la vallée de la Marne et le ru de Rutel. Les constructions dispersées autour du ru de Rutel qui rejoint le Canal de l'Ourcq, se situent à 60 m d'altitude. Le centre ancien se situe à son point le plus bas entre 45 et 50 m d'altitude aux abords de la Marne. 
La géologie	A l'Est de Villenoy, les alluvions sont composées de limons fins, argilo-sableux, calcareux, localisés au fond des vallées actuelles de la Marne et de l'Ourcq. Les formations recouvrant le plateau briard sont plus hétérogènes. Ils contiennent en outre des poches de sables correspondant à des dépôts résiduels de Sables de Fontainebleau, ainsi que des fragments de meulières, des éclats de silex ou des plaquettes calcaires. Alors que la transgression marinésienne avait lieu au Nord Ouest du Bassin de Paris, un épisode laguno-lacustre s'installe dans la partie orientale du bassin, correspondant au Calcaire de Saint-Ouen. Il est constitué de marnes et de calcaires qui peuvent alors poser des problèmes de cavités souterraines entraînant des affaissements de terrain, ainsi que des problèmes de gonflement et de rétractation en raison de la présence d'argiles. 

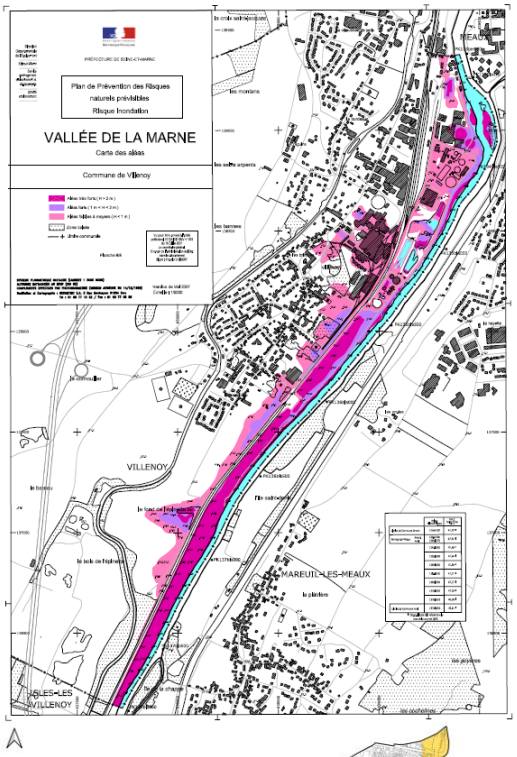
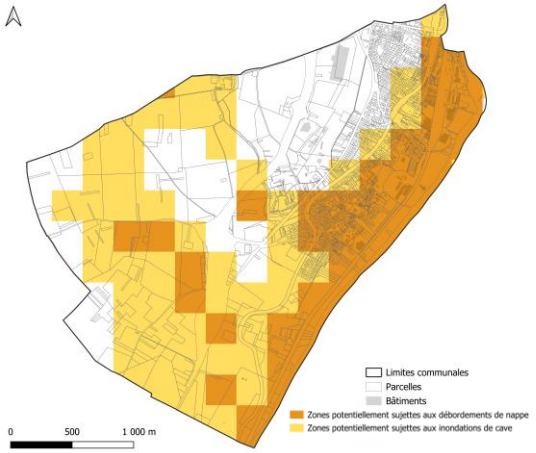
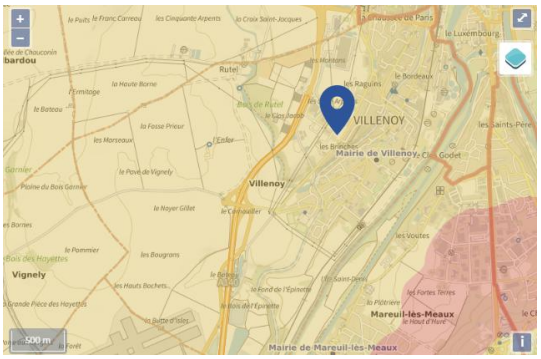
Thématique	Diagnostic
Le climat	Villenoy bénéficie d'un climat océanique dégradé caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée. Les pluies sont réparties sur toute l'année avec une légère augmentation en automne et au printemps. Le climat est globalement doux, marqué par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

Thématique	Diagnostic
Le réseau hydrographique	Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes A, B et D. La classe A correspond aux zones dont le caractère humide ne présente aucun doute. La classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe D correspond aux zones en eau. Le ru de Rutel, le canal de l'Ourcq, la Marne et leurs abords sont identifiés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe B. Ainsi, une vérification préalable de la présence effective d'une zone humide sera nécessaire avant toute construction dans ces secteurs.  *Source : DRIEE Ile-de-France* Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser. Classe B: Zones humides probables dont la caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique. Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
Les espaces d'intérêt écologique	Le territoire de Villenoy n'est pas concerné par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff). Cependant, il existe sur le territoire de la commune limitrophe de Villenoy, Isles-lès-Villenoy, une Znieff «plan d'eau d'Isles-lès-Villenoy» de type 1, secteur caractérisé par son intérêt biologique remarquable.  *Source :* Inventaire National du Patrimoine Naturel-Site Natura 2000

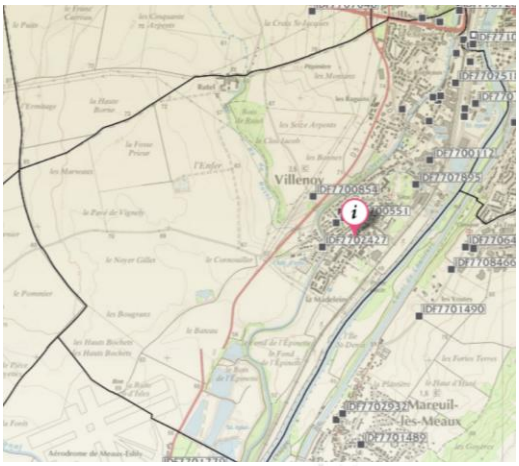
Thématique	Diagnostic
Les espaces d'intérêt écologique	Les espaces boisés concernés par les ENS se trouvent à proximité de Villenoy et concernent la Butte de Montassis situé à Chauconin-Neufmontiers de 46 ha et les Olivettes situé entre Trilbardou et Charmentray de 119 ha.  Il n'existe pas de site Natura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

Thématique	Diagnostic
La biodiversité et la trame verte et bleue	Le recensement réalisé par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) fait état de 502 taxons terminaux recensés à Villenoy dont 21 sont des espèces introduites envahissantes. 40 espèces sont menacées sur le territoire dont : La Sarcelle d'hiver, Le Fuligule milouin, Le Busard des roseaux, Le Busard cendré, La Sarcelle d'été. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) fait état des espèces protégées et recense 212 taxons indigènes et naturalisés. C'est-à-dire que ce sont des espèces qui se développent naturellement dans une région donnée sans intervention humaine. Les principales structures végétales sont concentrées en quelques endroits : • le long de la Marne et dans la partie Sud de la vallée, • le long du canal de l'Ourcq, • le long du coteau du ru de Rutel, • en ville, avec le domaine du baron Pelet, le parcours sportif et l'aire des Patios. Le domaine du baron Pelet constitue un bel ensemble paysager en cœur de ville.  La trame bleue de Villenoy est constituée de milieux aquatiques liés au réseau hydraulique dont une grande partie a été artificialisée. Les milieux les moins anthropomorphiques sont les milieux liés à la vallée du Rutel et les berges de la Marne dans la partie Sud du territoire. Cependant, le Schéma régional de cohérence écologique identifie des éléments affectant l'écoulement de la Marne, ce qui peut accentuer le risque d'inondation et affecter la dispersion de la biodiversité. La trame verte est constituée principalement des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette.  Une grande partie du territoire communal est un plateau agricole constitué de champs ouverts. Le plateau agricole est un espace de grande culture où le réseau de haies est absent. Il ne participe pas à la mise en réseau des différents éléments de la trame verte.

Thématique	Diagnostic
Le paysage	<u>La commune s'inscrit dans les paysages de la Marne entaillant le plateau de Brie dont les caractéristiques et unités paysagères sont les suivantes :</u> - les coteaux de la vallée de la Marne compris entre la RD 5 et le canal de l'Ourcq, urbanisés dans la partie Nord, et les coteaux du ru de Rutel, - le plateau agricole caractéristique d'une région de grande culture ; il est traversé par le ru du Rutel, - la vallée de la Marne, exploitée par les carrières de sable au sud, agricole au centre et urbanisée au nord. Quoique constituant un élément paysager fondamental de la ville et de son histoire, la Marne est peu présente dans le paysage de Villenoy et s'écoule à l'écart. La ligne de chemin de fer constitue une coupure entre la ville et sa rivière avec deux seuls franchissements, un passage voiture et un passage piéton, reliant la ville à la Marne. La Marne constitue une véritable coupure entre Villenoy située sur la rive droite et l'autre rive. Il n'existe sur le territoire communal aucun franchissement de la rivière et Villenoy n'a ainsi aucune liaison avec la commune de Mareuil-lès-Meaux située sur l'autre rive. Le territoire est également fragmenté par la nouvelle voie de contournement de Meaux traverse le paysage communal de la vallée de la Marne au sud au plateau agricole au nord. Le canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer ont structuré le développement de la commune. Le canal de l'Ourcq est à la fois un atout paysager et une coupure urbaine. Il est franchissable uniquement en trois points. A ses abords, cet élément remarquable du patrimoine communal est un support de promenade La majorité du tissu urbain compris entre le canal de l'Ourcq et la voie de chemin de fer s'est développée autour du noyau historique situé autour de la place Foch, de l'église et le long de la rue Thiers. La réalisation près de la mairie de la Zac du Parc, comportant logements, commerces et équipements, stationnement et parc urbain, a redonné à la ville une centralité qui lui faisait défaut. 

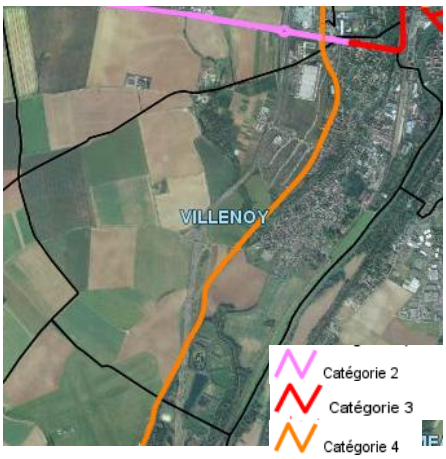
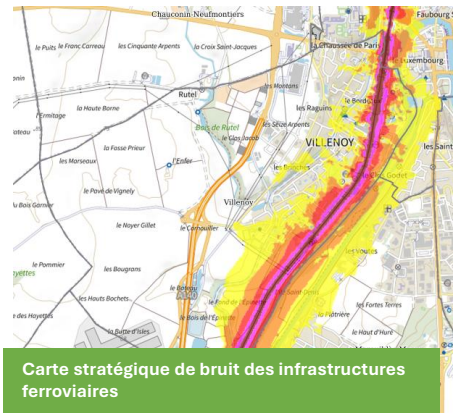
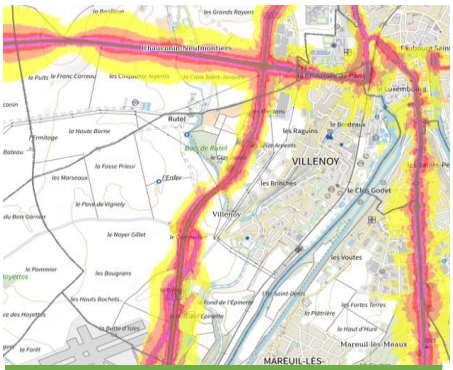
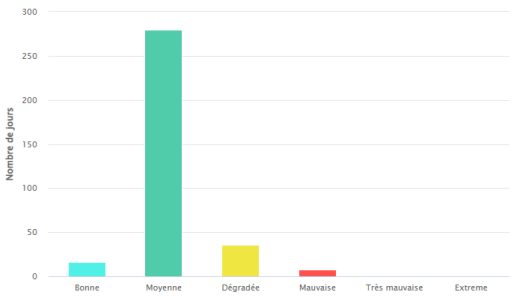
Thématique	Diagnostic
Les risques naturels	**Le risque d'inondation par débordement** Villenoy est concernée par le plan de prévention des risques inondation de la vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2007. Des prescriptions applicables dans les secteurs concernés par le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

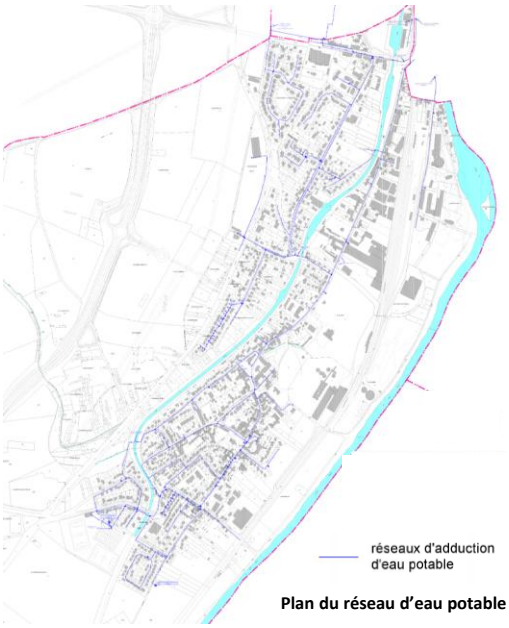
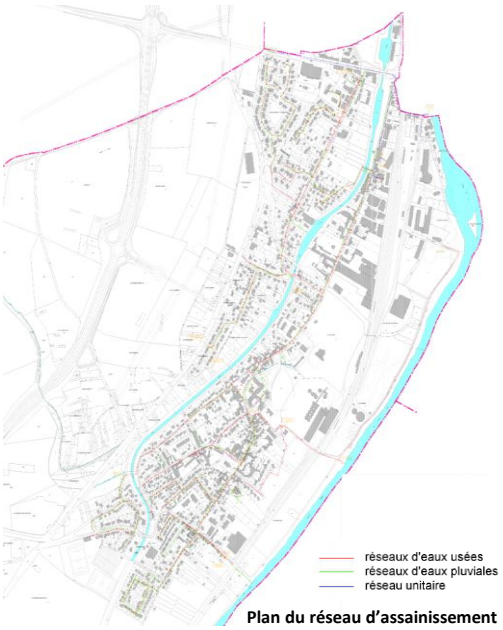
Thématique	Diagnostic
Les risques technologiques	**La pollution du sol** La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non. Sur la commune de Villenoy, il n'y a pas de site recensé à ce jour. Les anciens sites industriels BASIAS sont au nombre de 32 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte : • 6 sites sont encore en activité • 10 sites dont l'activité est terminée • 16 sites dont l'activité est inconnue **Le transport de matières dangereuses** La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses. En effet, elle est traversée par une canalisation sous pression de transport de gaz exploitée par la société GRT gaz. Deux canalisations de transport de gaz se trouvent dans le périmètre de la commune de Villenoy. **Les installations classées pour l'environnement** Les ICPE présentes sur la commune ne sont pas classées Seveso. Quatre industries sont classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur le territoire. Il s'agit de Galanor, Tereos, Grands Moulins de paris et PRD Ilot 4A et PRD Ilot 5.

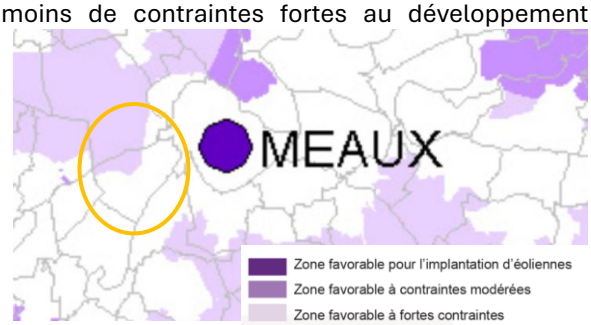
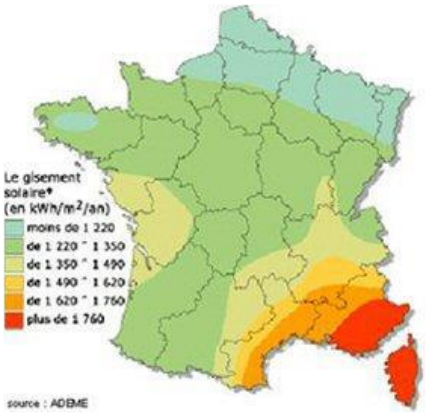
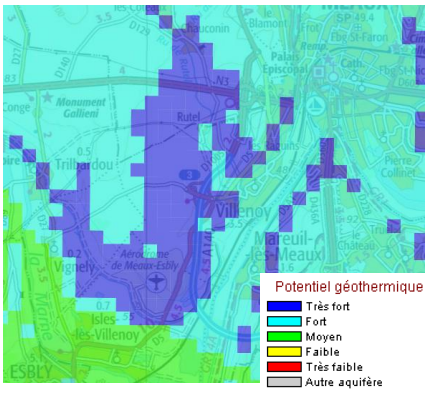


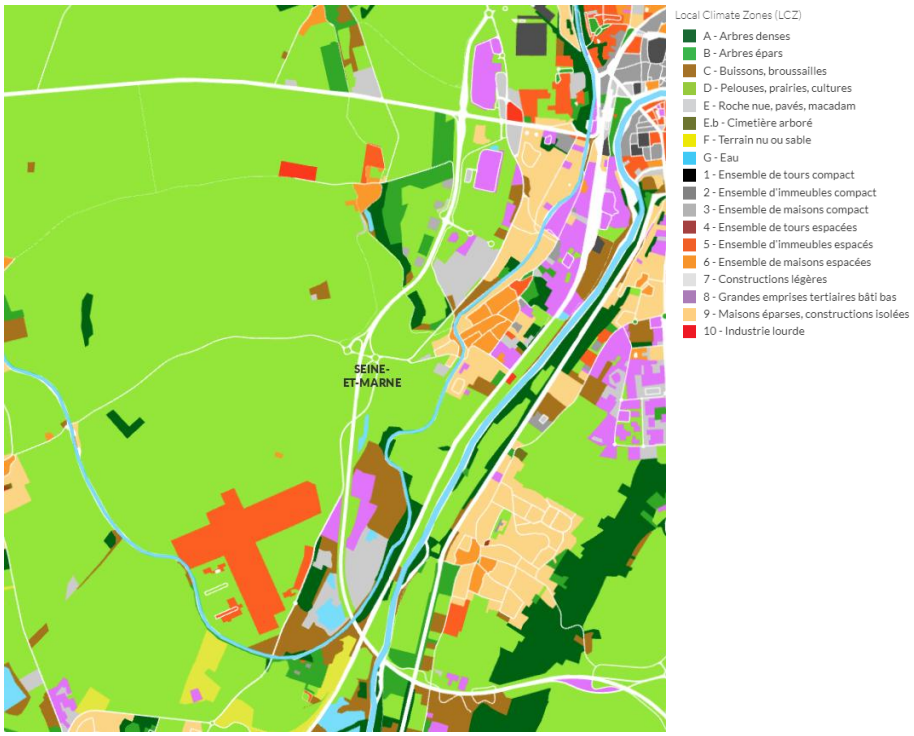




Thématique	Diagnostic
Les nuisances sonores	**Les nuisances sonores** Les dispositions de l'arrêté préfectoral de mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national, du réseau ferroviaire et les dispositions de l'arrêté préfectoral de mai 2008 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et leurs modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à 1 route nationale, 1 autoroute, 2 routes départementales et 1 voie ferrée. La RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une grande partie de la RD5 produit des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330.   Carte stratégique de bruit des infrastructures ferroviaires  Carte stratégique de bruit des routes et autoroutes **Niveau sonore (dB)** de 55 à 60 de 60 à 65 de 65 à 70 de 70 à 75 >=75 *Source : carto2.geo*
La qualité de l'air	En moyenne sur une année, environ 280 jours montrent une qualité de l'air moyenne et seulement 8 jours de qualité mauvaise. En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy. Ceci semble dû au cadre et à la situation géographique de la commune, relativement éloignée du cœur de l'Ile-de-France (Paris et sa proche banlieue), émetteur des principaux agents polluants. La dispersion radioconcentrique de la pollution fait que la commune est moins exposée à la po[illegible] 

Thématique	Diagnostic
L'assainissement, l'eau potable et la gestion des déchets	**L'eau potable** L'eau potable est gérée en délégation par la Nantaise des eaux. Les résultats des analyses lors du contrôle sanitaire de 2017, révèlent : • Une conformité microbiologique de l'eau au robinet de 100%, • Une conformité physico-chimique de l'eau du robinet de 100%, • Le rendement du réseau de distribution s'élève à 97,2%, • Les pertes en réseau sont de 1,10 m^3 par kilomètre de réseau par jour. **L'assainissement** Le service de l'assainissement du contrat ville de Villenoy est délégué à SAUR dans le cadre d'une Délégation de service public. Le contrat, signé à la date du 1 juillet 2015, arrivera à échéance le 30 juin 2025. En 2017, le linéaire de canalisations est de 30,392 km dont : • 16,555 kmL de réseau Eaux usées • 13,837 kmL de réseau Eaux pluviales Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales qui dessert la quasi-totalité des zones urbanisées. L'exutoire principal est le ru du Rutel qui reprend toute la partie sud-ouest de la ville. Un exutoire aboutit en Marne (rue de la Madelaine).  Plan du réseau d'eau potable  Plan du réseau d'assainissement **La gestion des déchets** La collecte des déchets est assurée par le SMITOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères) du Nord Seine-et-Marne. Le SMITOM du Nord Seine-et-Marne a pour compétence le traitement des déchets ménagers de ses 167 communes adhérentes. Il assure le traitement de 407 786 habitants. De plus, la commune dispose de 5 bornes à verre et la déchetterie de proximité se trouve à Crégy-lès-Meaux.

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

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

- **Tableau synthétique des enjeux**

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

- **Tableau synthétique des enjeux**

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

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

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

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

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

Les objectifs du SDRIF Horizon 2030 sont :
- Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement,
- Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi,
- Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité,
- Concevoir des transports pour une vie moins dépendante de l'automobile,
- Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

LES ESPACES URBANISÉS

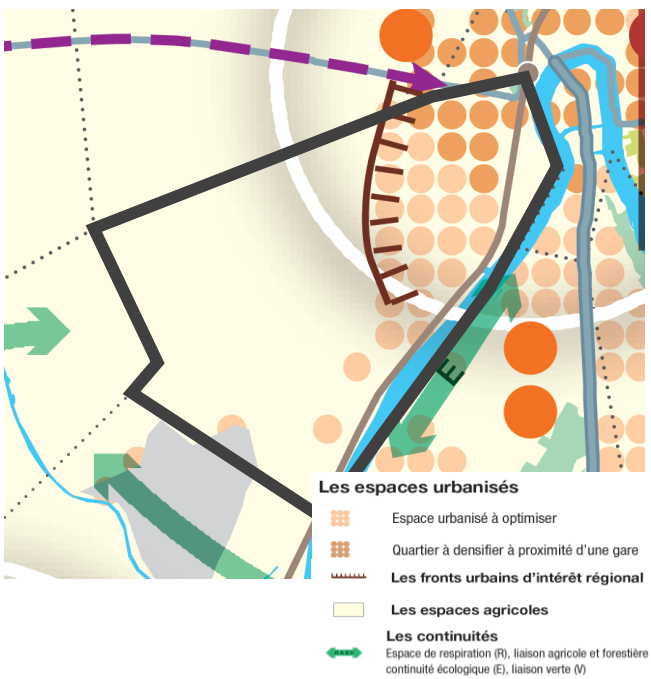
Le SDRIF identifie parmi les espaces déjà urbanisés deux types d'orientations :
- Les secteurs à proximité de la gare sont identifiés comme étant à densifier. Le PLU devra autoriser sur ces secteurs une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à horizon 2030. Il est à noter que la densification de ces quartiers est pour partie contrainte par la présence d'un risque inondation en grande partie encadré par le PPRi, qui n'interdit néanmoins pas toute constructibilité.

Par ailleurs, l'espace urbanisé de Villenoy constitue un front urbain d'intérêt régional selon le SDRIF. Le PLU doit garantir le respect du front urbain d'intérêt régional en ne permettant aucune extension urbaine au-delà de ce front identifié.

LES ESPACES À PROTÉGER ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le PLU doit permettre la préservation et la valorisation des continuités identifiées que ce soient des espaces agricoles ou des espaces naturels et des transitions urbaines avec l'espace agricole.

Les espaces agricoles de la commune sont identifiés comme espaces à protéger. Par ailleurs, la commune est particulièrement concernée par des enjeux de continuités écologiques. En effet, plusieurs continuités écologiques sont identifiées :
- Une continuité écologique le long de la Marne,
- Une continuité écologique au sud de la commune. Cette dernière est également identifiée comme espace de respiration au sein des espaces urbanisés.

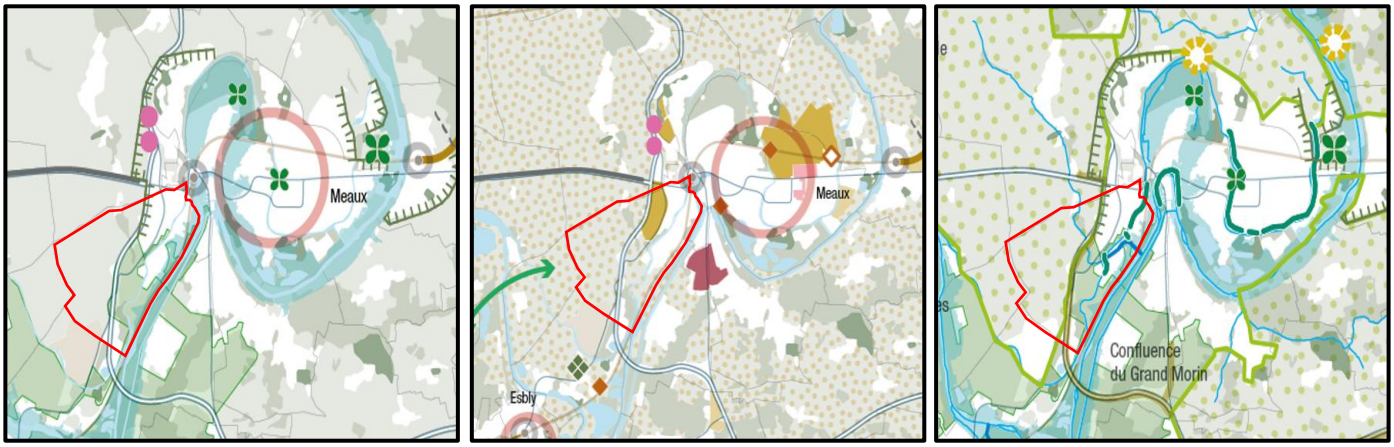


1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

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

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

Ce document de référence pour la planification stratégique précise qu'il est important de sanctuariser l'armature verte et d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional au sein de Villenoy. De plus, la commune dispose d'un site d'activité d'intérêt régional à sanctuariser. Aussi, la préservation de l'espace agricole communal apparait comme essentielle.
Concernant la nature à l'échelle communale, les principaux enjeux sont de conforter les unités paysagères ainsi que d'encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional. La nature en ville pourrait aussi être développée en favorisant la réouverture et/ ou la renaturation des cours d'eau. Finalement, les liaisons entre les cours d'eau sont à renforcer.



Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune comme les cœurs d'îlots végétalisés (via les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) et les espaces boisés de plus grande ampleur (via les espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) et de limiter l'artificialisation des sols en développant des zones perméables et en conservant les zones humides via un zonage spécifique. De plus, le ru de Rutel est en projet de réouverture, permettant d'introduire une trame bleue au sein de l'espace bâti. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La création d'une coulée verte le long du Canal de l'Ourcq est prévue afin de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique « environnement » permet de conforter les éléments structurants de la TVB.

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

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

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

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

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

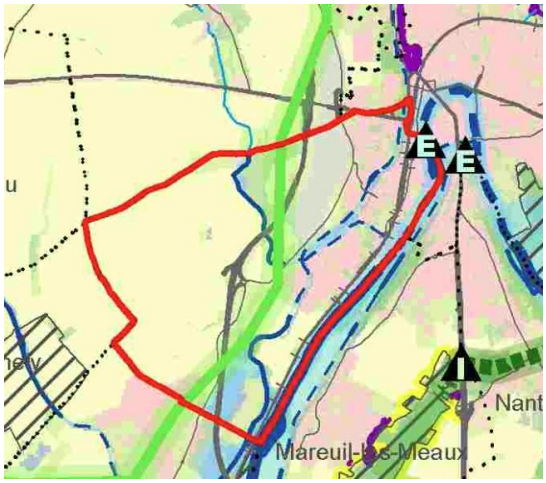
Le SRCE est un document supra communal qui doit être pris en compte dans le projet de PLU, notamment les objectifs pour le devenir de la Trame Verte et Bleue.

Il est dans l'intérêt général de respecter dans le PLU les principes édictés dans le SRCE afin de participer à la cohérence territoriale et à la préservation de la biodiversité.

Le PLU devra donc identifier les éléments remarquables des paysages, espaces boisés classés, ZNIEFF ou tout autre élément qui compose l'environnement naturel, et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts éventuels de futurs aménagements

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

Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue



Réservoirs de biodiversité

Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

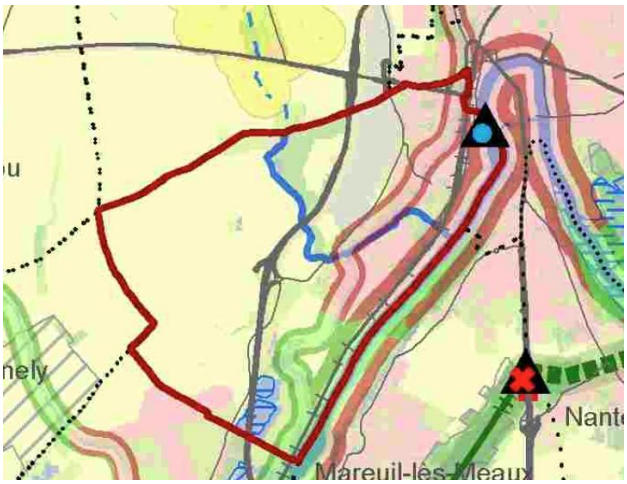
Obstacles des corridors arborés

Infrastructures fractionnantes

Obstacles de la sous-trame bleue

Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Carte des objectifs de la Trame Verte et Bleue



Principaux corridors à préserver

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors alluviaux multitrames

Le long des fleuves et rivières

des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux fleuves et rivières

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

Principaux obstacles

Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)

Obstacles sur les cours d'eau

Mosaïques agricoles

L'OAP « environnement » est définie sur l'ensemble du territoire communal qui dispose d'atouts intéressants en matière écologique. L'ensemble des secteurs de biodiversité repérés regroupent les éléments identifiés à l'échelle régionale par le SDRIF et le SRCE et trouvent ainsi une cohérence dans cette OAP. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale. Les zones humides avérées font l'objet d'un zonage spécifique en vue de leur protection.

Les abords de la Marne, soumis aux inondations sont principalement classés en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de mares et de zones humide est plus importante sont protégés.

Des orientations visant une bonne gestion des espaces verts sont également indiquées dans les OAP via une conservation des espaces verts existants et la création d'un espace vert public accessible à tous.

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.
Le SDAGE 2022-2027 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état.
Pour les masses d'eau naturelles, cet objectif prend en compte l'objectif de bon état chimique et l'objectif de bon état écologique.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

Dans le plan de zonage, les zones humides sont protégées, autant en zone agricole qu'en zone naturelle, ce qui permet d'interdire tout remblai, comblement et qu'aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour des cours d'eau. De plus, les corridors écologiques alluviaux sont identifiés dans le PADD et au sein de l'OAP « environnement » . Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette OAP a également plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des abords des cours d'eau.

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les règlementations du SDAGE.

De plus, les exigences renforcées en matière de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate pour notamment l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La création d'espaces perméables est également valorisée au sein des sites de projet encourage l'infiltration des eaux dans le sol.

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

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

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) répond aux dispositions de la loi n°2015 991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe). L'article 8 prévoit que chaque région soit désormais couverte par un PRPGD.

En Île de France, le PRPGD prendra le relais des plans régionaux en vigueur suivants :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (PREDAS) approuvé en 2009
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PREDEC) approuvé en 2015

Pour s'adapter au contexte francilien, neuf grandes orientations sont déclinées dans ce plan

- Lutter contre les mauvaises pratiques
- Assurer la transition vers l'économie circulaire
- Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets
- Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui »
- Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique
- Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers
- Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus
- Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles

Le Plan Local d'Urbanisme précise les dispositions relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.

Dans le règlement des différentes zones, il est précisé «Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération (construction, division) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets ».

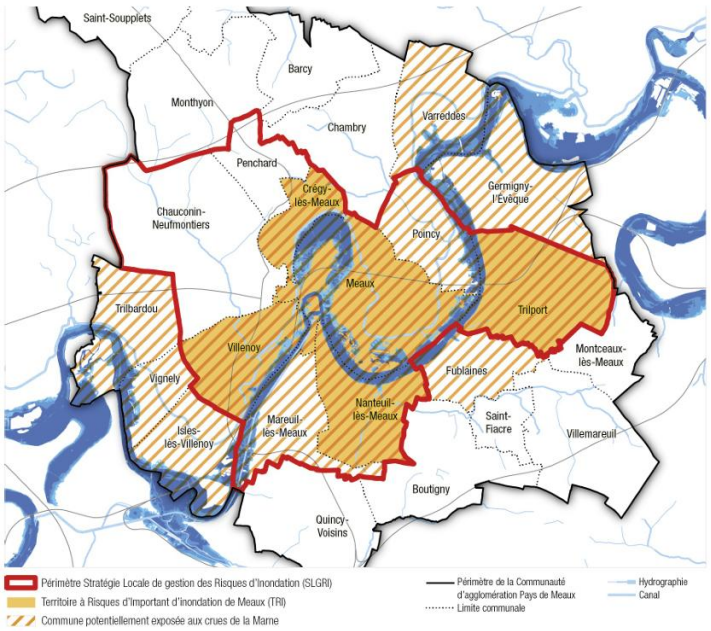
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.
Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation et 80 dispositions pour les atteindre :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité,
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages,
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise,
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque,

Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin. Ils concernent 372 communes. Sur les TRI, les stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI) déclinent les objectifs du PGRI. Le PLU doit être compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI.
La commune de Villenoy est soumise au territoires reconnus comme à risques d'inondation (TRI) de Meaux, approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 27 décembre 2012, du fait de son exposition aux crues de la Marne.



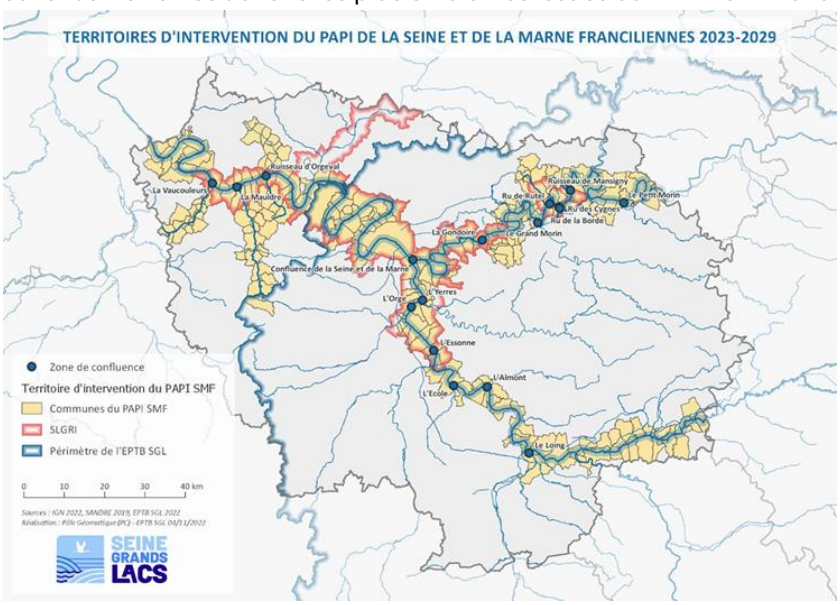
Le projet de réouverture du ru de Rutel permettrait de répondre aux objectifs du PGRI en facilitant l'infiltration des eaux pluviales. L'interdiction de busage de tout cours d'eau sur la commune et la préservation des abords des cours d'eau au sein de l'OAP « environnement » améliorent la gestion des eaux pluviales à Villenoy. Les OAP sectorielles permettent de lutter contre le risque de ruissellement et le risque d'inondation à travers la création d'espaces perméables et la préservation des espaces verts existants, favorisant ainsi l'infiltration des eaux dans le sol. De plus, les nouvelles exigences d'espaces verts de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales directement sur les parcelles.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Programme d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI) de la Seine et la Marne francilliennes

Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) est un accord qui lie plusieurs acteurs d'un territoire qui s'engagent ensemble à mener des actions en matière de prévention des inondations sur un territoire soumis aux risques d'inondation. Le bilan très encourageant du Programme d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI) sur la période 2014-2020 a incité Seine Grands Lacs à engager un nouveau PAPI qui s'étend sur la période 2023-2029.
Le PAPi poursuit la mise en œuvre des objectifs fixés par l'Etat dans les stratégies locales de gestion des risques d'inondation de la métropole francilienne et de Meaux. Il a pour principaux objectifs de :

- Répondre aux besoins des acteurs GEMAPiens notamment sur la thématique des Systèmes d'endiguement ;
- Développer les diagnostics territoriaux à l'échelle d'une intercommunalité, afin de renforcer la connaissance des enjeux ;
- Compléter le périmètre existant afin de prévoir un PAPI dédié aux inondations par la Seine et par la Marne sur l'intégralité de l'Île-de- France ;
- Pérenniser et conforter les actions les plus efficientes issues du PAPI 2014-2020.



Le PAPI est la traduction concrète de la mise en œuvre de la stratégie de prévention des inondations des territoires. Le PADD et l'OAP « environnement » limitent le risque d'inondation par la prise en compte de la trame bleue et l'aménagement des berges du Ru de Rutel dans leurs orientations. Ces mesures incluent la création et la préservation d'espaces perméables au sein des sites de projet, le renforcement des espaces verts existants, ainsi que l'instauration d'un coefficient de pleine terre pour les nouvelles constructions. De plus, le projet de PLU intègre la gestion des eaux pluviales dans son règlement à travers la prise en compte du risque de ruissellement et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie. Les projets d'aménagement devront également suivre un principe de zéro rejet des eaux de pluie vers les eaux douces superficielles.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

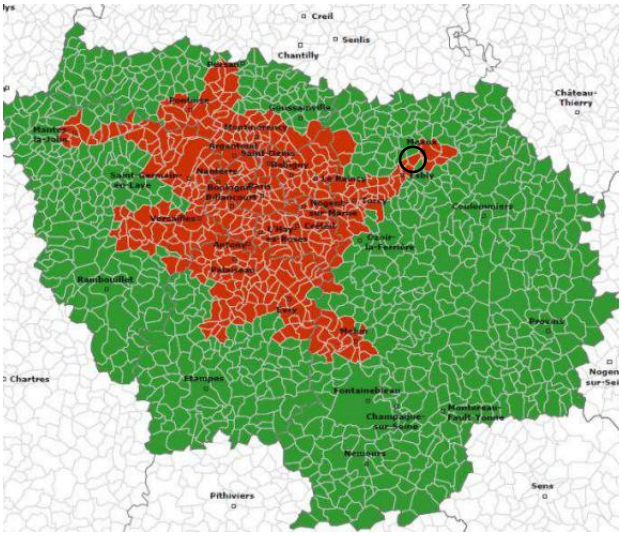
Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2018, le Plan de Protection de l'Atmosphère à pour principale préoccupation l'amélioration de la qualité de l'air à l'échelle francilienne. Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) font l'objet des articles L222-4 à 7, et R222-13 à 36 du Code de l'environnement. L'objectif d'un PPA est d'assurer, dans un délai qu'il se fixe, le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, des normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1.

Les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, les normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1, applicables aux PPA, ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

L'intérêt du PPA réside donc dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre.

Ce document doit être compatible avec les SRCAE d'Ile-de-France. Villenoy fait partie de la zone « sensible » identifiée par ce plan.



Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) via notamment la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer ce réseau. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Les sites de projet prévoient notamment des coulées vertes support de liaisons douces. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO^2 (dioxyde de carbone) pour le transformer en O^2 (oxygène). Enfin, la proximité de Villenoy avec la gare de Meaux permet le développement des transports en commun permettant ainsi de réduire l'usage de la voiture.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le classement sonore des infrastructures terrestres

La préfecture de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.

Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais un document fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier de mai 2008. Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Ces zones de bruit affectent des zones urbaines. Les constructions nouvelles devront donc respecter des normes d'isolement acoustique. Les mêmes normes d'isolation acoustique s'appliquent réglementairement sur l'ensemble des constructions situées dans les zones de bruit définies dans l'arrêté préfectoral.

De plus, la ligne de chemin de fer de Paris gare de l'Est à Strasbourg et de l'A140 et de la RN330 sont sources de nuisances sonores pour les habitations avoisinantes.



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

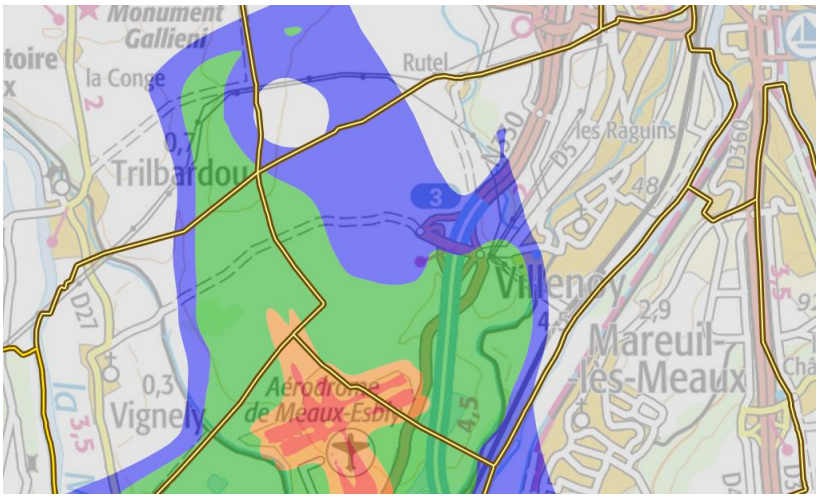
Les nuisances sonores ne touchent qu'une faible partie de la population de par la localisation au nord de la commune des axes des grandes circulations. Cependant, plusieurs OAP se situent à proximité des voies ferrées ou des grands axes. Dans ce cas, des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique permettant de limiter les nuisances devraient être mis en place. De plus, le développement des liaisons douces permet également de limiter cela. Par ailleurs, le projet de PLU impose un retrait de 10m des constructions par rapport à la RD 5 en zone urbaine, ainsi qu'un retrait de 75m de part et d'autre de la RD 5 et de l'autoroute A140 en zone A et N.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

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

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



Zone A : zone de bruit fort où Lden > 70 ou IP > 96

Zone B : zone de bruit bruit fort où Lden < 70 et dont la limite extérieure est comprise entre Lden 65 et 62 ou zone dont la valeur IP est comprise entre 96 et 89

Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B ou IP = 89 et une limite comprise entre Lden 57 et 55 ou IP entre 84 et 72

Zone D : zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à Lden 50

Les nuisances sonores de l'aérodrome de Meaux-Esbly ne touchent qu'une faible partie de la population de par sa localisation au sud de la commune et donc de l'espace urbanisé. Des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique sont tout de même prévus au sein des OAP afin de limiter les nuisances. De plus, le développement des liaisons douces et les emplacements réservés pour des cheminements piétonniers permettent également de limiter cela.

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile de France se concrétise par les plans climat-énergie territoriaux (PCET) qui définissent les orientations et les objectifs du SRCAE en programme d'actions. Ce document a été annulé dans un arrêt en date du 18 décembre 2017, cependant, le PLU peut s'inspirer de ses objectifs.

Tous les documents régionaux de planification existants ou en projet, en lien avec l'air, l'énergie et le climat sont pris en compte dans l'élaboration du SRCAE, qui ne vise pas à concurrencer ou à supplanter des processus déjà amorcés.

Les objectifs et orientations du SRCAE

Trois grandes priorités régionales ont été définies pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

La prise en compte du SRCAE dans la révision du PLU

Les orientations vues précédemment permettent de définir les actions concrètes à mettre en place dans le PLU afin d'assurer la compatibilité avec le SRCAE.

- Lutter contre l'étalement urbain en réalisant un zonage cohérent, identitaire, et respectueux des différents enjeux environnementaux et notamment densifier les zones urbaines
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Permettre l'utilisation de matériaux et de techniques à performances énergétiques dans l'article 11 du PLU
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Rendre la ville attractive

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine maîtrisée et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Volonté traduite dans le dispositif réglementaire via la création d'emplacement réservés ou l'identification de cheminements piéton à protéger. De plus, la pérennisation de la centralité du cœur de village permet d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de services et équipements. Le PADD a pour volonté de faciliter la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables et une meilleure performance énergétique (rénovation énergétique et isolation).

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

Il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux roues motorisées, marche à pied et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité. Il s'agit d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement de nos comportements :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaine de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaine de déplacement
7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PLU a pour but de favoriser la création de nombreux cheminements doux favorables aux mobilités actives (marche à pied, vélo) le long du Canal de l'Ourcq et au sein de l'espace urbain, qui permettraient de mettre en valeur la qualité paysagère de la commune. Le projet de PLU cherche à valoriser les liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et à les développer à travers la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) dans l'objectif de renforcer ce réseau. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

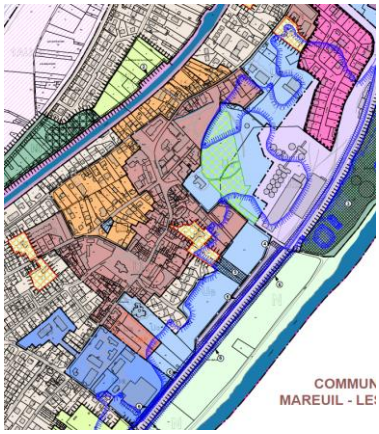
La méthodologie du zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

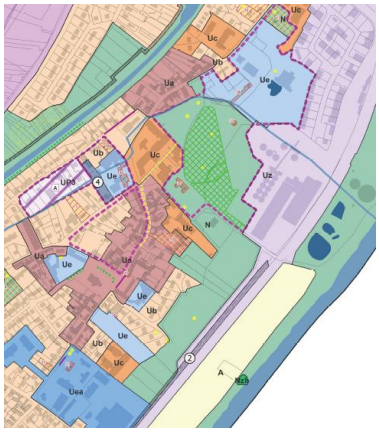
Les zones urbaines ont été revues notamment pour redéfinir les contours de la zone UB (quartiers pavillonnaires) et UA (centre-ancien). En effet, la zone UAb qui avait pour vocation à densifier les espaces urbanisés a été supprimée lors de la révision du PLU. Ainsi, en fonction de la réalité de l'occupation du sol, une partie de ces secteurs est passée en zone UB pour une meilleure préservation des espaces perméables et de nature en ville.

Les zones naturelles et agricoles ont également évolué pour une meilleure prise en compte des continuités écologiques. La zone N a été développée notamment en zone urbaine pour les pérenniser des espaces de nature en ville avec par exemples ce secteur d'équipements :

PLU ACTUEL



PLU RÉVISÉ



D'une manière générale, la méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.) et d'autre part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels ou agricole, espaces sensibles, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de douze zones urbaines différentes, de deux zones agricoles et de trois zones naturelles

- Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : Ua, Ub, Uc
- Les zones urbaines à vocation d'équipements : Ue, Uea
- Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3
- Les zones urbaines en projet : UP1, UP2, UP3
- Les zones naturelles : N, Nl, Nzh
- Les zones agricoles : A, A*, Azh

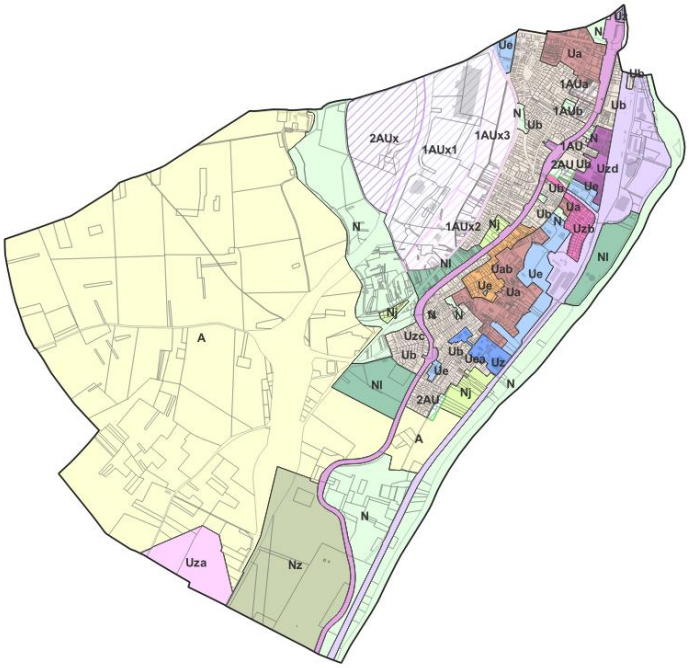
1. Le plan de zonage

Présentation du zonage actuel

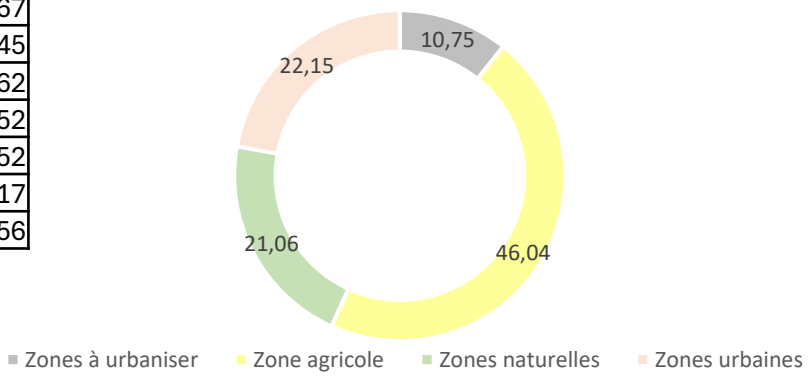
Le territoire communal est principalement non construit, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent plus de 67% de la totalité du territoire. Les zones à urbaniser représentent plus de 10% du territoire (79 ha dont 22,5 ha de zones 2AU).

Au sein de l'espace urbanisé, les zones Ub sont majoritaires (7,4%) qui correspondent aux secteurs de quartier pavillonnaire. Cette zone est destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des commerces, bureaux ou équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est principalement occupée par de l'habitat individuel discontinu, et des opérations d'ensemble plus ou moins récentes, à caractère artificialisé, qui ont été autorisées par le règlement de zone. Elle accueille également des activités, dont l'extension et l'aménagement sont autorisés dans certaines conditions.

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
1AU	0,2	0,03
1AUa	1,5	0,20
1AUb	1,1	0,15
1AUx1	32,6	4,43
1AUx2	8,9	1,21
1AUx3	12,3	1,67
2AU	1,4	0,19
2AUx	21,1	2,87
A	338,8	46,04
N	89,3	12,13
Nj	6,1	0,83
Nl	19,1	2,60
Nz	40,5	5,50
Ua	19,2	2,61
Uab	4,6	0,63
Ub	54,5	7,41
Ue	12,3	1,67
Uea	3,3	0,45
Uz	34	4,62
Uza	11,2	1,52
Uzb	3,8	0,52
Uzc	16	2,17
Uzd	4,1	0,56



Occupation du sol (PLU actuel)



1. Le plan de zonage

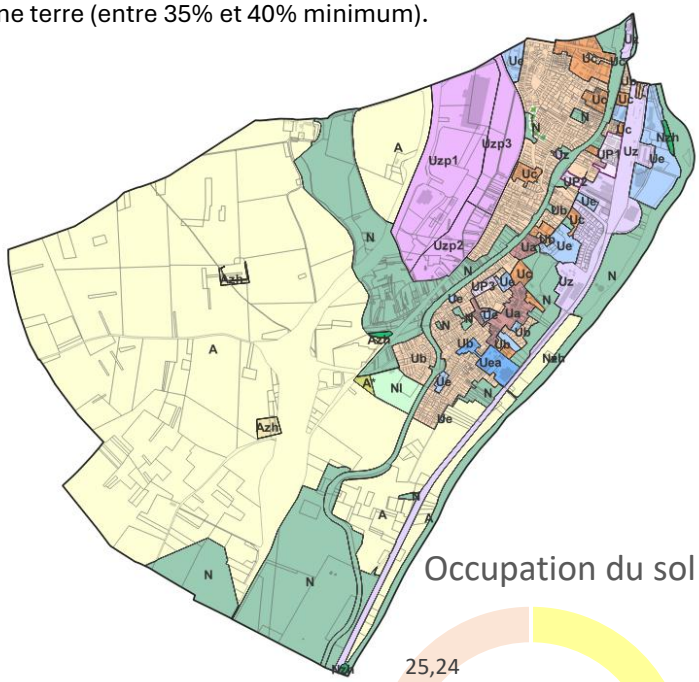
Présentation du projet de zonage

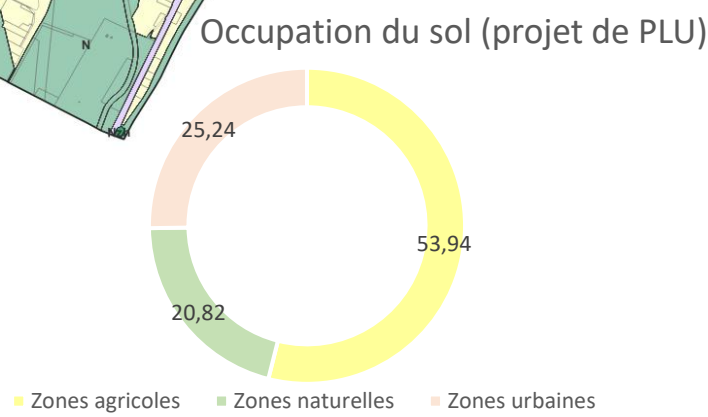
Le territoire communal est principalement non construit, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent plus de 75% de la totalité du territoire soit 10 points de plus que dans le PLU actuel. L'augmentation est expliquée en grande partie par la zone 2AU dédiée à l'extension du parc d'activités PAPM qui a été rebasculée en A pour pérenniser ces terres agricoles et à un développement de la zone N au sein de l'espace urbain.

Au sein de l'espace urbanisé, les zones Ub sont toujours majoritaires (8,1%). Il s'agit d'une zone urbaine d'extension des parties anciennes du bourg. Dans le PLU actuel, cette zone permettait de la densification au sein des quartiers pavillonnaires (habitat collectif) avec peu d'exigences de pleine terre. Aujourd'hui, les règles inscrites ont pour vocation de pérenniser la forme urbaine existante et de préserver au maximum les espaces de jardin. La définition de la pleine terre a également été retravaillée pour augmenter le niveau d'exigence. Pour la cohérence avec la réalité du terrain, une zone UC a été créée pour prendre en compte l'habitat collectif qui a été réalisé au sein de la zone pavillonnaire du PLU actuel.

Enfin, toutes les zones 2AU identifiées comme réserves foncières ont été supprimées. Des zones UP ont été créées pour encadrer de potentiels projets en densification de l'urbanisation. Chaque zone UP est encadrée par une OAP et le règlement écrit exige un pourcentage minimum d'espaces de pleine terre (entre 35% et 40% minimum).

Zone	Surface en hectare	Part du territoire
A	394,6	53,60
A*	0,6	0,08
Azh	1,9	0,26
N	147,9	20,09
Nl	4,4	0,60
Nzh	1	0,14
Ua	5,6	0,76
Ub	59,7	8,11
Uc	11,7	1,59
Ue	17	2,31
Uea	3,3	0,45
UP1	2,2	0,30
UP2	0,5	0,07
UP3	0,8	0,11
Uz	31,2	4,24
UZp1	32,9	4,47
UZp2	8,5	1,15
UZp3	12,4	1,7





1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, Nj, Nl, Nz	155	N, Nzh, Nl	153,3	**-1,7**
A	A	338,8	A,Azh,A*	397,1	**+58,3**
Ua	Ua, Uaa	23,8	Ua	5,6	**-18,2**
Ub	Ub	54,5	Ub	59,7	**+5,2**
Uc	En partie Ua, Ub, Ue, Uzb, Uzc, Uzd, 1AU, 1AUa	/	Uc	11,7	**+11,7**
Ue	Ue, Uea	15,6	Ue, Uea	20,3	**+4,7**
Uz	Uz, Uza, Uzb,Uzc,Uzd	69,1	Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3	85	**+15,9**
UP	En partie 2AU, UAb, Ub, Uz, Uzb, Uzc, Uzd	/	Up1, Up2, UP3	3,5	**+3,5**
AU	1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUx1, 1AUx2, 1AUx3, 2AU, 2AUx	79,1	/	0	**-79,1**

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP thématique Environnement

Principes de l'OAP :

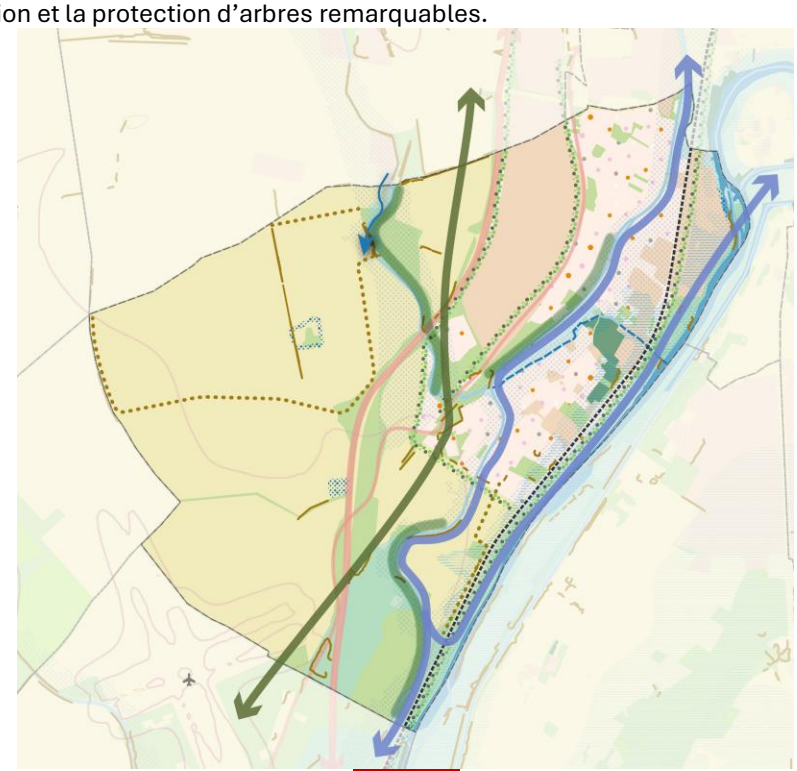
Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter les différentes trames qui s'intègrent pleinement dans celles de l'agglomération, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique Environnement.

L'OAP thématique Environnement vise notamment à :

- Préserver les espaces de végétations au sein du tissu urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques.
- Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants
- Favoriser des aménagements préservant le bon écoulement de la trame bleue pour une meilleure gestion du risque inondation
- Favoriser les liaisons douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique

Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient préciser la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. En effet, cette OAP permet de décliner, d'affiner, et surtout de rendre opposable, dans un rapport de compatibilité, des orientations fortes sur cette thématique, telles que la préservation de la végétation aux abords des cours d'eau et au sein du tissu urbain pour lutter contre le risque d'inondation.

Les orientations de cette OAP sont par ailleurs en grande partie traduites dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore l'identification et la protection d'arbres remarquables.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRESERVATION DE LA TRAME NOIRE ET DE LUTTE CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE :

À l'instar des continuités écologiques qui ont été envisagées essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression.

Selon l'Office française de la biodiversité (OFB), il existe deux types de fragmentation :

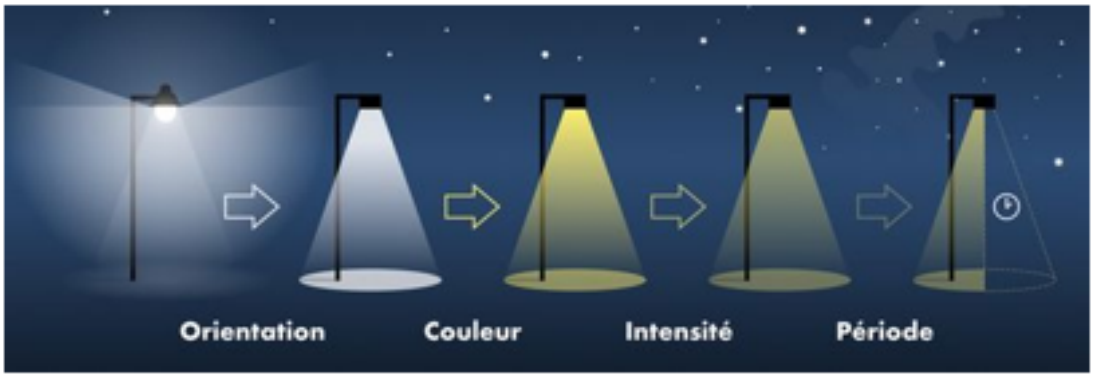
- La fragmentation résultant de l'attraction empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils sont attirés puis piégés ;
- La fragmentation résultant de la répulsion empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils s'en tiennent à distance par un mécanisme d'évitement de la lumière.

Dans ce cadre, l'OAP Environnement prend en compte la trame noire pour favoriser la biodiversité nocturne et améliorer la visibilité de la voute céleste.

Les recommandations pour prendre en compte la pollution lumineuse sont les suivantes :

1. Tendre vers la réduction de la quantité et les temps d'éclairage nocturne sur les secteurs et activités propices, comme le tissu résidentiel, pavillonnaire ainsi que pour les commerces, activités et publicités tout en garantissant la sécurité publique. En particulier sur les secteurs résidentiels et sur les terres agricoles afin de favoriser la biodiversité nocturne, la visibilité du ciel et les économies d'énergies.
2. Dans le cadre du renouvellement des éclairages publics ainsi que pour les nouveaux aménagements, prioriser :
    - Des éclairages orientés vers le sol, la plus ciblée et la moins diffuse possible
    - Une intensité lumineuse le plus faible possible
    - Un spectre lumineux priorisant les couleurs chaudes
    - Un espacement des candélabres le plus large et des hauteurs sur mâts la plus basse possible.
    - Une réduction du temps d'éclairage lorsqu'elle ne remet pas en cause la sécurité publique
    - Des zones sans aucun éclairage ou à éclairage limité et favoriser une continuité nocturne entre ces zones

Ces préconisations pourront s'appliquer prioritairement le long du canal de l'Ourcq, en centre ville au niveau des boisements, de l'église et du Ru de Rutel et dans la zone industrielle nord.



Principes d'éclairage pour la réduction de la pollution lumineuse nocturne (ASCEN)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRESERVATION DE LA TRAME NOIRE ET DE LUTTE CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE :

Les recommandations pour prendre en compte les espèces lucifuges :

Agir sur la pollution lumineuse :

1. **Éteindre :**

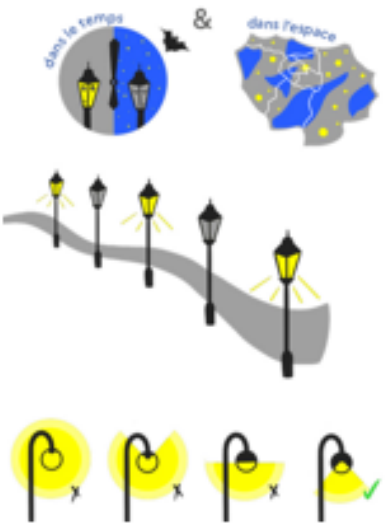
- Éteindre de manière temporaire ou de manière définitive certains lampadaires.

2. **Limiter :**

Enlever ou ne pas installer de nouvel éclairage.

3. **Adapter**

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



CPIE Boucles de la Marne

Repenser l'entretien des espaces verts :

1. **Les arbres :**

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

2. **Gestion et entretien :**

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



CPIE Boucles de la Marne ; Philippe Péricaud

Entretien et rénovation de bâtiments

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

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

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



CPIE Boucles de la Marne

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles

En complément des orientations spécifiques pour chaque OAP, des orientations écrites communes ont été inscrites dans le document pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux notamment en matière de nuisances sonores, expositions aux pollutions, gestion des eaux pluviales à la parcelle, lutte antivectorielle, et aléa retrait gonflement des argiles (niveau moyen sur l'ensemble de la commune). Ces orientations viennent traduire notamment certains enjeux identifiés dans l'OAP thématique Environnement.

Les orientations générales écrites sont transversales et s'appliquent pour toutes les OAP sectorielles.

- **Limiter les nuisances sonores, olfactives et l'exposition aux pollutions :**

Les sites de projet sont limitrophes à un ou plusieurs axes routiers ou infrastructures ferroviaires qui engendrent des nuisances pour les habitants. L'aménageur devra les prendre en compte par des mesures de limitation des nuisances. Ces mesures de limitation peuvent passer par une végétalisation des abords des axes à forte circulation, l'implantation des bâtiments, un recul plus important par rapport à la voie, le choix des matériaux, la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique… etc. **D'une manière générale, le projet devra viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68 dB (A) sur 24h.**

- **La gestion des eaux pluviales :**

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Il est ainsi fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques.
A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).
En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

- **La lutte antivectorielle :**

La ponte des œufs et le développement des larves de moustiques ont lieu dans des zones d'eau stagnante peu profonde. Le projet prévoir la construction de nouveaux bâtiments et l'aménagement d'espaces verts dont certains aménagements peuvent être propices au développement de gites larvaires. **L'aménageur devra porter une réflexion sur les moyens de limiter au maximum la création d'eau stagnante.**
Ces mesures peuvent être les suivantes : évacuation gravitaire des toits terrasses et interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu rural peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale sans décantation et couverts (limitation des regards à grille), etc. Une attention doit également être portée pendant les phases de chantier pour éviter la création d'eau stagnante.

- **Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles:**

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). Les projets devront mettre en place des dispositifs en faveur de la prise en compte de ce risque par notamment des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, la disposition optimale des ouvertures et accès des pièces en sous-sol de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface n'inondent pas les pièces en sous-sol…

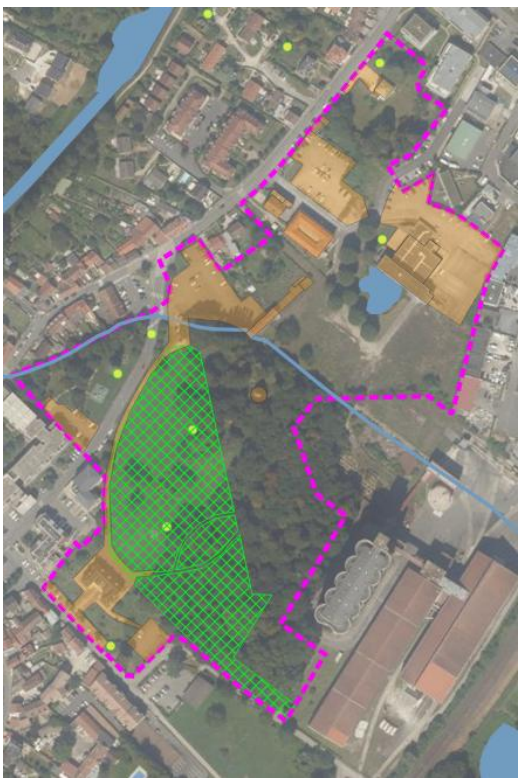
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles

Une analyse de l'artificialisation a été menée entre l'urbanisation réelle et celle prévue par les futures OAP sectorielle. L'urbanisation actuelle se caractérise par la présence du bâti, des allées imperméabilisées, d'équipements publics … L'objectif des OAP sectorielles est de permettre une évolution du bâti sur différents secteurs tout en conservant au mieux les espaces naturels perméables



Surfaces bâties ou imperméabilisés actuelles





Elements paysagers

- Espace boisé classé (au titre de l'article L113-1 du code de l'Urbanisme)
- Espace paysager à protéger ou à mettre en valeur (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)
- Alignement arbres (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)
- Arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

	Surface imperméabilisées ou artificialisées en m²	Part de l'OAP imperméabilisées ou artificialisées
Cœur de ville	6450 m²	43%
Rue de l'Arquebuse	1552 m²	19%
Secteur Emile Zola	6122 m²	68%
Espace 1871	13892 m²	20%
34-42 rue Aristide Briand	4166 m²	34%
29-41 rue Aristide Briand	15685 m²	65%

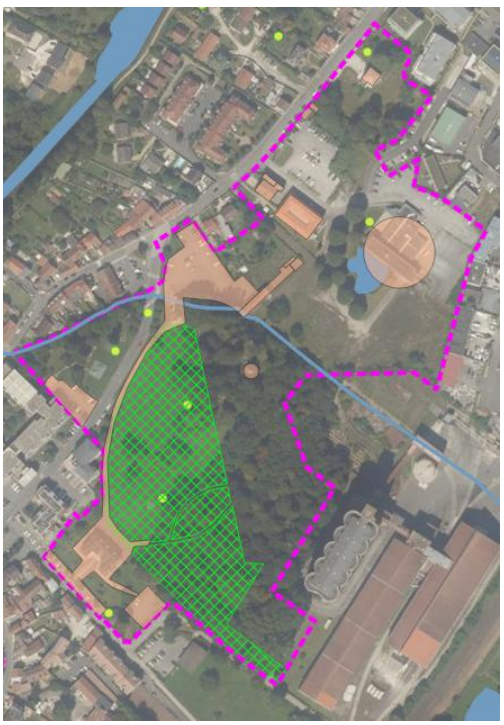
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles

Les emprises prévues à destination d'urbanisation sont élargies afin de permettre plusieurs scénarii de projets. Ces emprises ne seront pas urbanisées à 100%. L'emprise au sol admise à l'échelle de l'unité foncière est de 40% en UP1 et UP2 et 35% en UP3. Le règlement prévoit une emprise maximale possible, ce qui permet de revoir à la baisse ces résultats. D'une manière générale, l'étude montre que les OAP montrent des surfaces d'urbanisation brutes inférieure à l'artificialisation actuelle, ce qui laisse une place pour les milieux naturels plus importante. Cela est possible grâce à une volonté de préservation de certaines formes urbaines ou d'une volonté de désimperméabilisation (cours d'école ...)







Surfaces bâties ou imperméabilisés actuelles

Elements paysagers

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

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

Alignement arbres (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

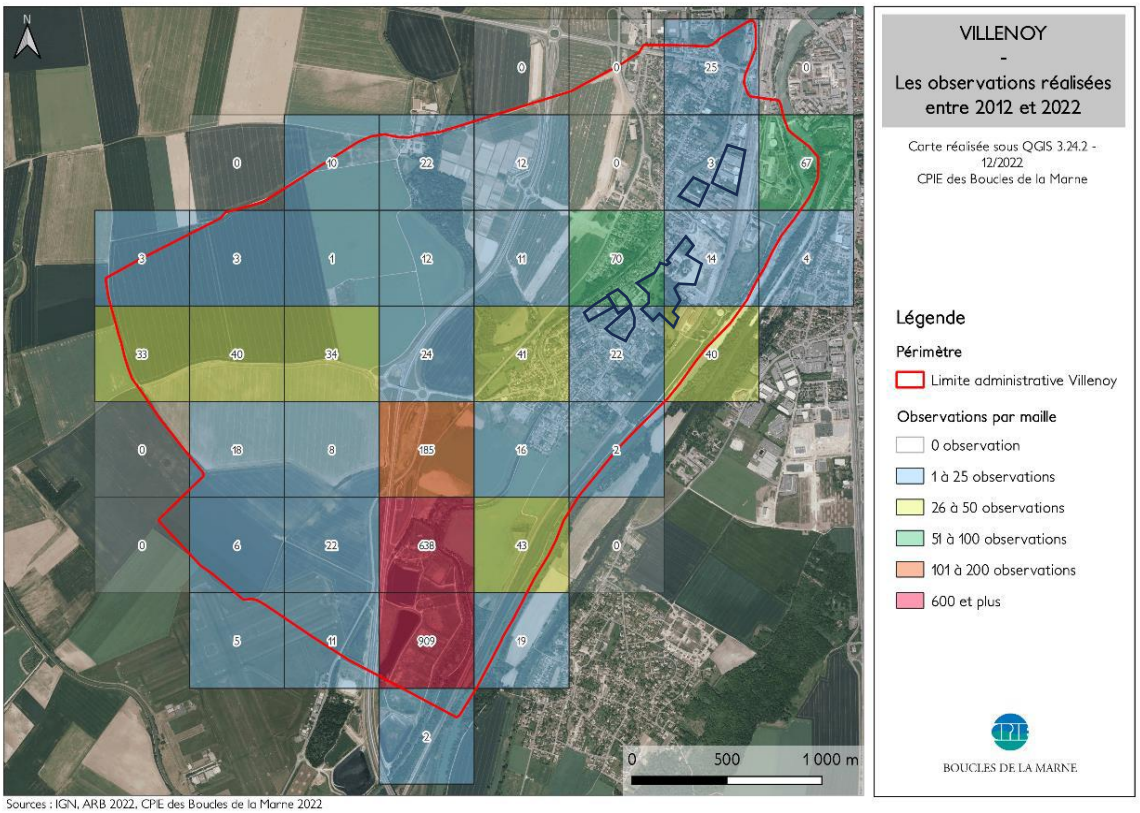
Arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

	Surface imperméabilisées ou artificialisées en m²	Part de l'OAP imperméabilisées ou artificialisées
Cœur de ville	6450 m²	43%
Rue de l'Arquebuse	3940 m²	49%
Secteur Emile Zola	4714 m²	52%
Espace 1871	9124 m²	13%
34-42 rue Aristide Briand	2261 m²	18%
29-41 rue Aristide Briand	13909 m²	57%

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles – le repérage de la biodiversité

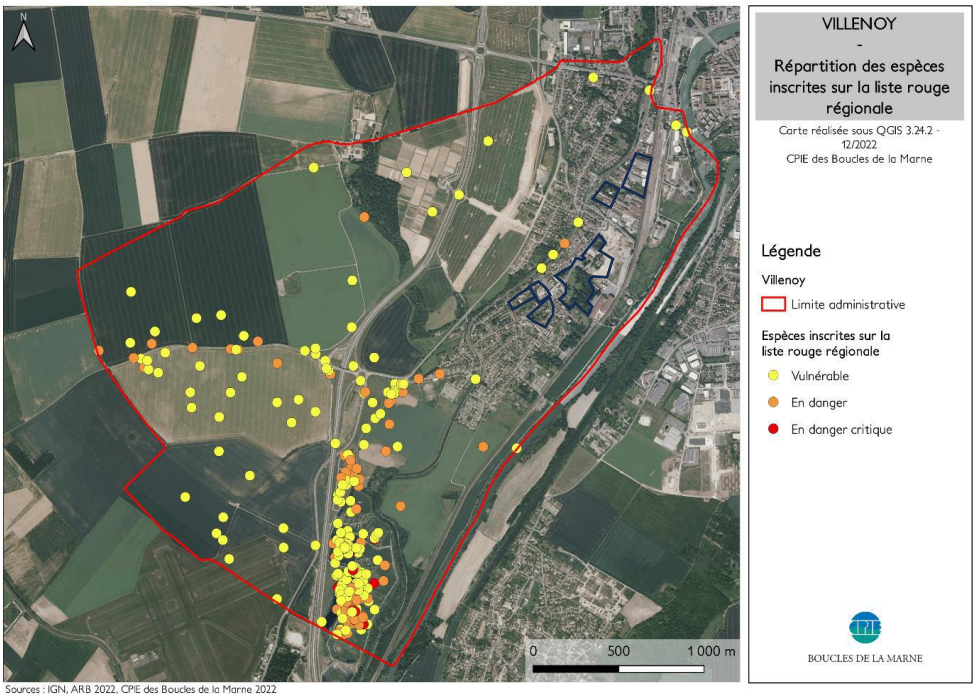
La synthèse des données de biodiversité menée par la CPIE permet d'avoir un aperçu de la richesse communale. L'atlas de carte ci-dessous démontre que la richesse en biodiversité se trouve principalement sur le site de l'ancienne sucrerie qui constitue un noyau de biodiversité assez conséquent sur le territoire. Un grand nombre d'espèces aussi bien communes que rares y sont observées de passage, en période hivernale ou encore estivale. Ce secteur clôturé et peu fréquenté offrait aux oiseaux nicheurs un site exceptionnel dans le territoire pour mener à terme leur reproduction.
Sa proximité avec la Marne et le ru de rutel la traversant en fait une commune très souvent malheureusement confrontée aux inondations. Le maintien des zones d'expansion de crue et de cours d'eau à ciel ouvert, permet de réduire voire d'éviter cette catastrophe et créer en même temps des habitats favorables à la faune et la flore.
Sur nos sites d'OAP, on retrouve peu d'observation (entre 1 et 50 observations) alors que sur le site de l'ancienne sucrerie, ces observations à plus de 600 . De plus, la biodiversité présentre ne montre pas de réels enjeux puisqu'on n'y retrouve pas d'espèces inscrites sur la liste rouge régionale de l'INPN, ni d'espèces déterminantes ZNIEFF. Ces espèces se retrouvent principalement au sud de la commune, là ou l'urbanisation est moindre



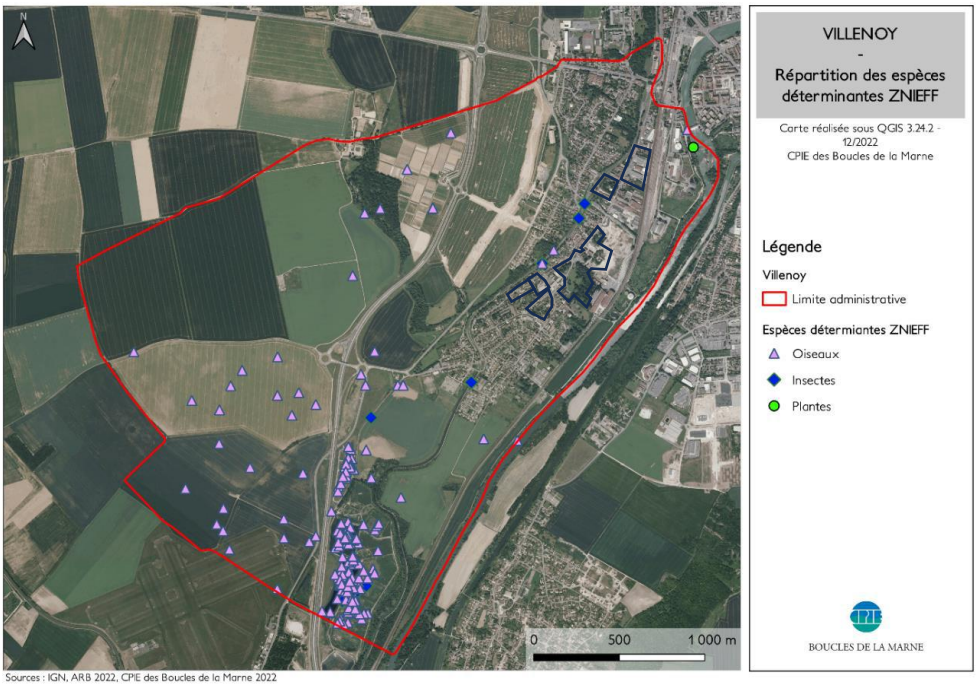
Sources : IGN, ARB 2022, CPIE des Boucles de la Marne 2022

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles – le repérage de la biodiversité



Sources : IGN, ARB 2022, CPIE des Boucles de la Marne 2022



Sources : IGN, ARB 2022, CPIE des Boucles de la Marne 2022

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe au nord est de la commune entre le Canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg. Le tissu urbain existant est peu qualitatif, constitué d'activités économiques enclavées entre de l'habitat individuel et avec des espaces libres majoritairement artificialisés.



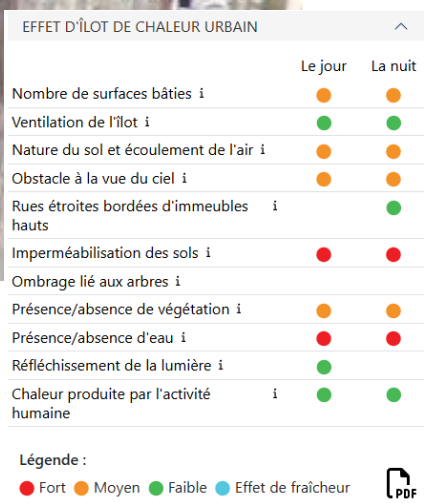
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Ce site représente un fort potentiel de désimperméabilisation. Il est principalement classé par l'Institut Paris Région (IPR) en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas) en ilot de chaleur urbain. La partie la plus au sud avec un couvert arboré a aujourd'hui été déboisée et artificialisée. Le site est également concerné par des nuisances sonores provoquées principalement par la présence de la voie ferrée.





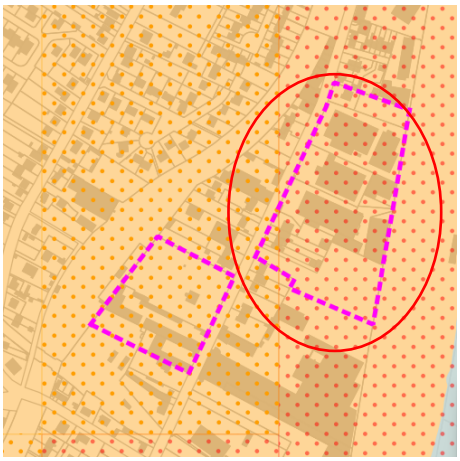
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

L'OAP doit également prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes notamment liée par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq et la Marne et également le risque moyen de retrait-gonflement des argiles



Source : Espace Ville



Source : Espace Ville

Aléa d'inondation par débordement

- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen
- Aléa moyen à fort

Risque de remontée de nappe

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

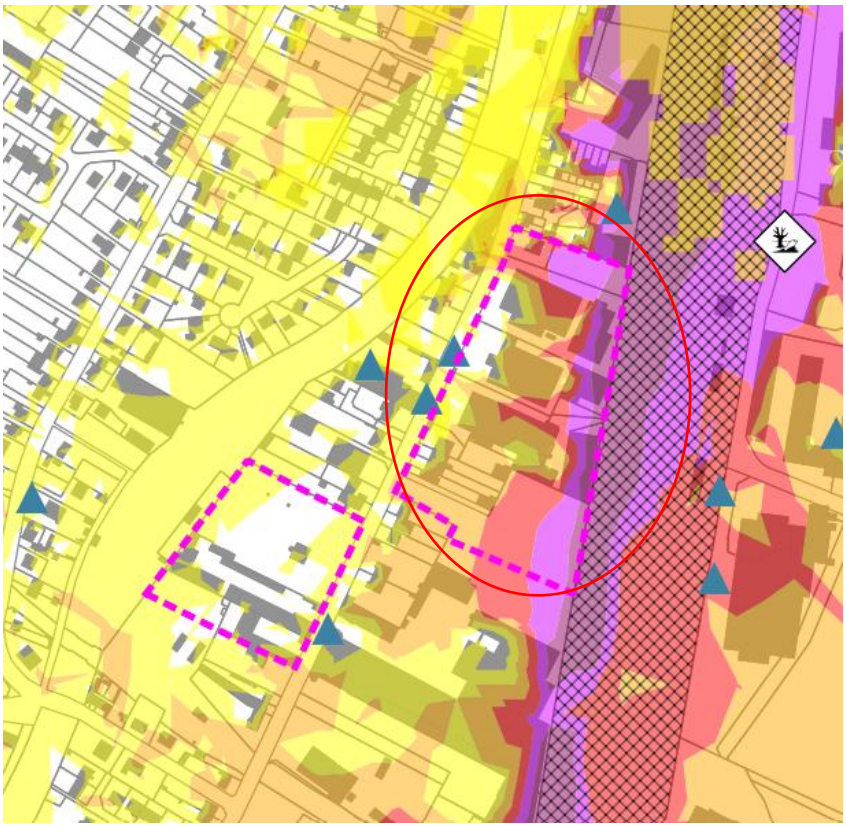
Prélocalisation des zones humides

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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Concernant les risques technologiques et les nuisances, l'OAP est concernée par des nuisances sonores liées aux voies ferrées, notamment sur la partie est du site de projet. De plus, il se trouve à proximité immédiate de site Basol (Station de distribution d'hydrocarbures de la SNCF) et deux sites Basias (Société Berri spécialisée dans la chaudronnerie, tonnellerie et la société Casset spécialisée dans la forge) .



Source : Espace Ville

Etablissements Pollueurs
Sites BASIAS
Sites BASOL

Nuisances sonores Lden (dB)

55-60
60-65
65-70
70-75
>75

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

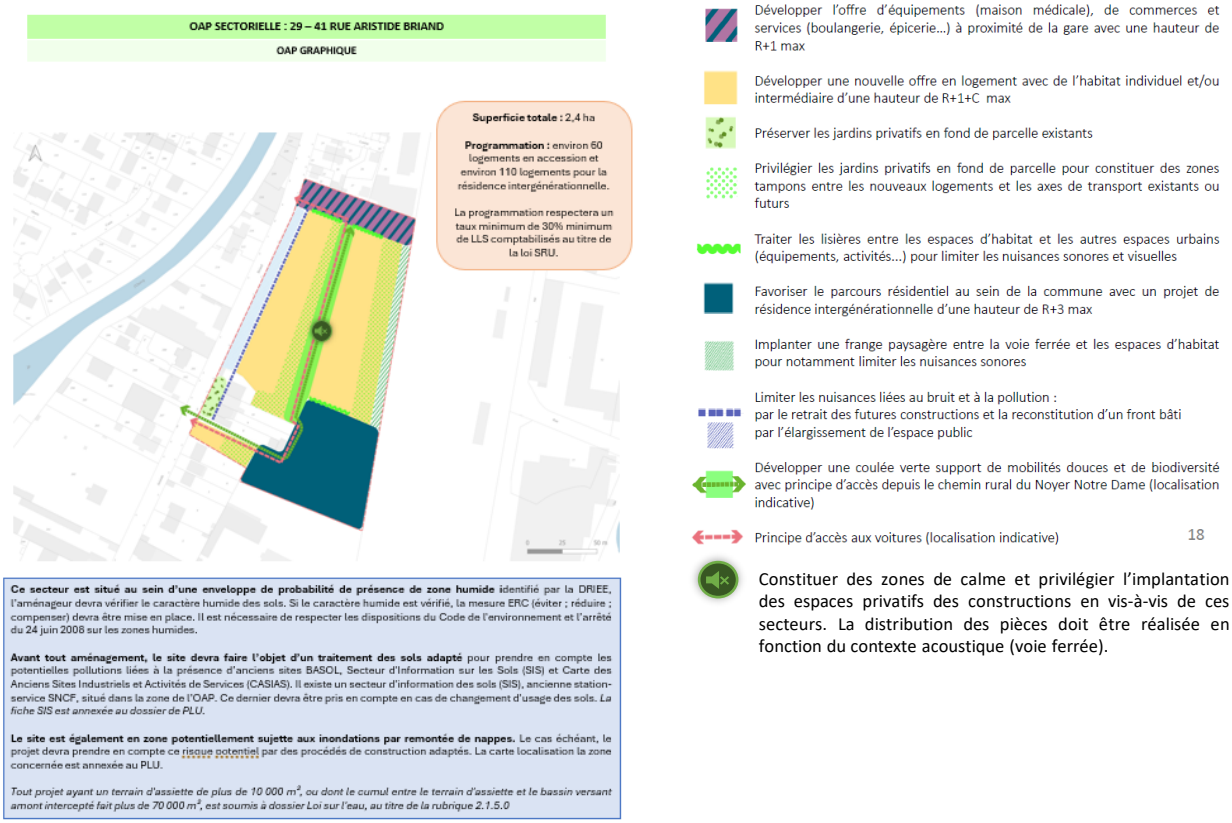
Le parti d'aménagement retenu :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place pour encadrer un potentiel projet. En matière de programmation, la volonté est de créer une mixité de fonction avec une nouvelle offre de logements, une résidence intergénérationnelle et le développement d'équipements, de commerces et de service à proximité de la gare. Ce projet a pour objectif une protection forte de l'environnement de par la préservation des jardins privatifs en fond de parcelles et la création d'une coulée verte. De plus, les orientations écrites spécifient la nécessité de limiter les nuisances sonores à la fois par le développement des mobilités douces et la constitution d'une zone tampon le long de la voie ferrée et les espaces dédiés à l'habitat. Une zone de calme devra être constituée en cœur d'ilot. Enfin, la commune a le projet d'élargir l'espace public. Cela est à la fois traduit dans l'OAP et sur le plan de zonage (emplacement réservé). Cet élargissement a pour vocation de pouvoir assurer un retrait plus important des nouvelles constructions par rapport au nouvel alignement.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adaptés pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, SIS et CASIAS et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par la zone UP1, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 10% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle…). Ces nouvelles exigences devraient notamment permettre la désimperméabilisation de ce site aujourd'hui très artificialisé.

Extrait de l'OAP :



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

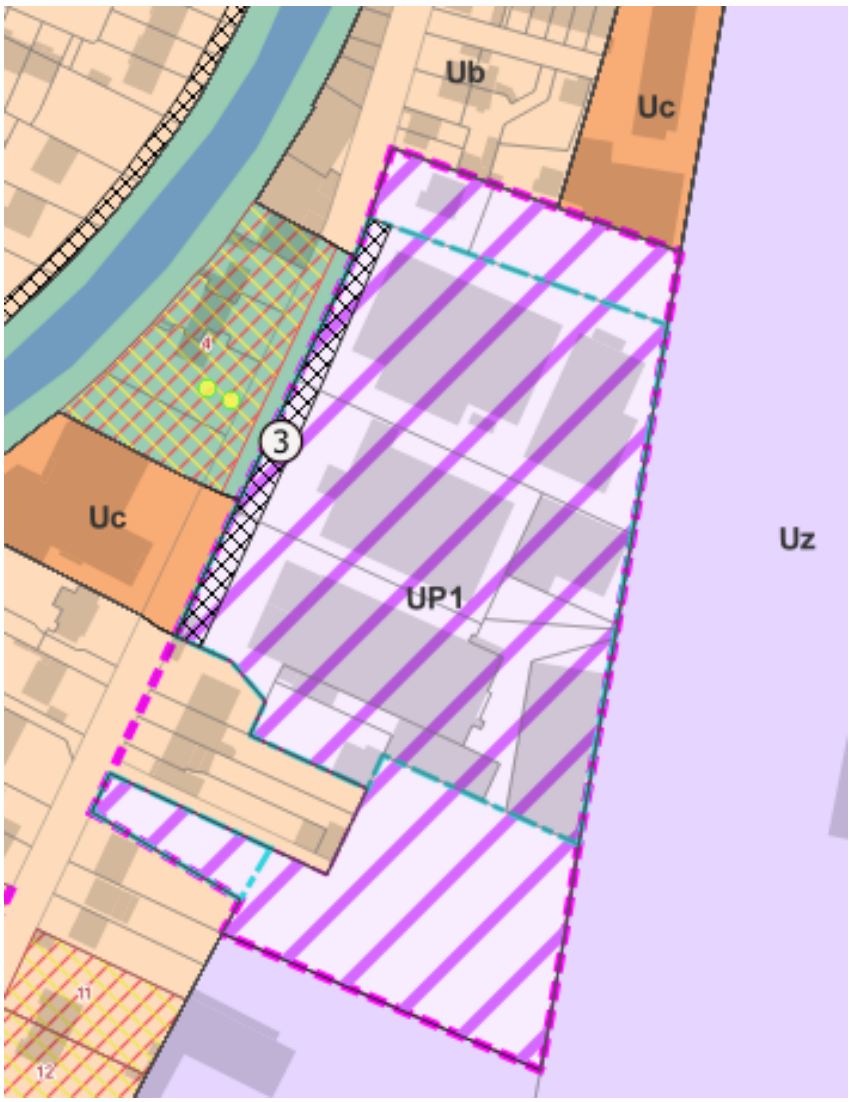
Le PADD

Axe 1	Axe 2
Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an. Favoriser les liens intergénérationnels grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée. Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée. Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons…) Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Favoriser la mixité sociale au sein des résidences. Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune. Améliorer l'offre de soins des habitants : • Favoriser l'implantation de médecins ; • Conforter le pôle médical existant Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins. Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Le zonage



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

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

Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (au titre de l'article L151-6 et L151-7 du code de l'Urbanisme)

Secteur de hauteur spécifique (cf. règlement)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

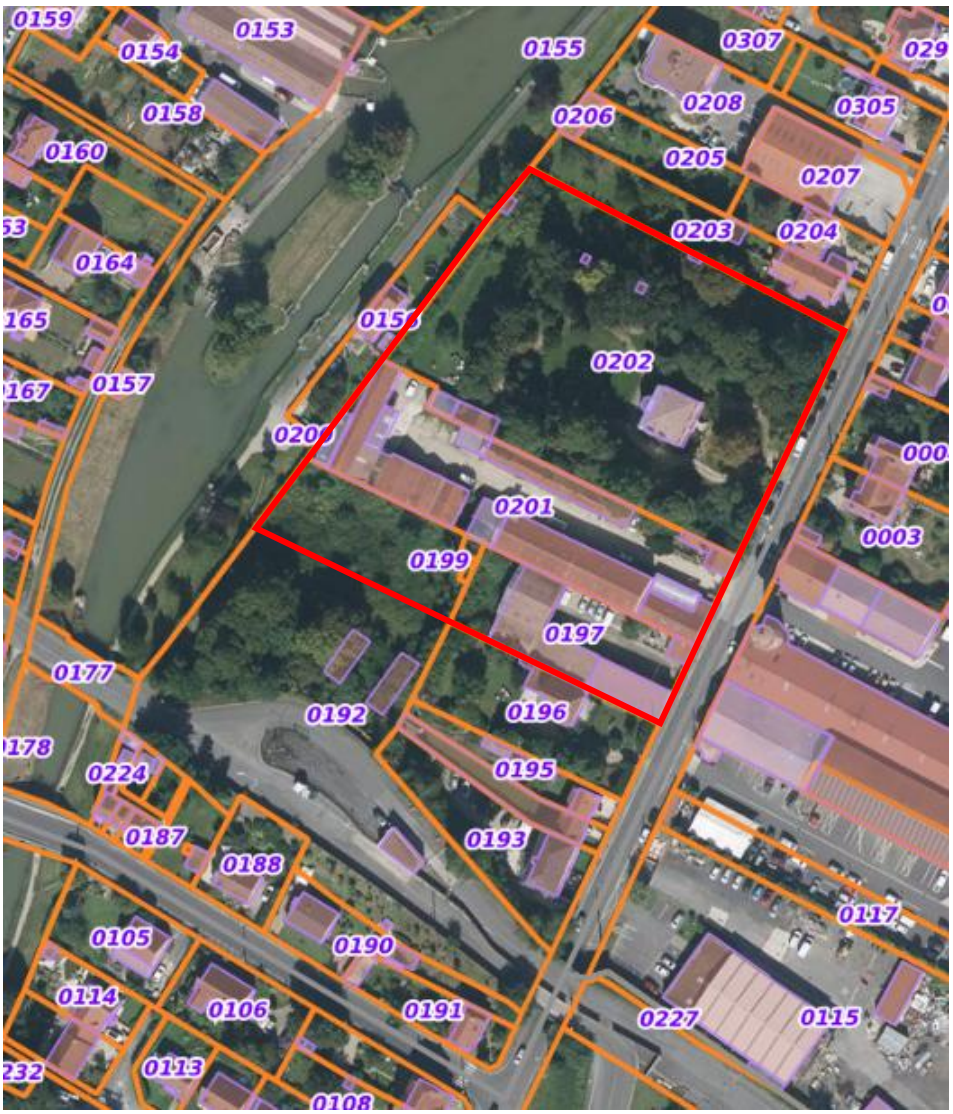
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Valorisation de l'environnement en milieu urbain par la préservation et le développement des espaces verts privés et la constitution d'une coulée verte Confortation des transitions paysagères et d'un recul par rapport aux voies afin de diminuer les nuisances sonores Intégration qualitative du projet dans son espace Revalorisation paysagère d'un tissu urbain peu qualitatif et très artificialisé Désimperméabilisation d'espaces composés d'activités économiques permettant une meilleure infiltration de l'eau pluviale dans les sols Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores notamment rue Aristide Briand La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets. Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement, nuisances sonores…)	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Mesures de réduction La mise en place d'une frange paysagère, d'une marge de retrait par rapport à la voie et son élargissement permet de réduire les nuisances sonores La réduction de l'artificialisation des sols avec le développement des espaces de jardins et d'une coulée verte permet de conserver une part importante de végétal dans le projet Implantation d'une coulée verte et des espaces de jardins privatifs afin d'aménager des zones de calme au sein des secteurs le long de la voie ferrée

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au nord est de la commune à proximité directe avec le Canal de l'Ourcq. Il se compose de bâti ancien avec des entrepôts de l'union commerciale aujourd'hui sous utilisés et des espaces ouverts végétalisés au sud et au nord du site. La partie au nord dispose d'un support arboré qualitatif qu'il sera intéressant de conserver.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Pour les ilots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas). Pour affiner cette analyse, le site est composé d'une maison remarquable et d'un espace vert qualitatif dans sa partie nord ainsi qu'un espace vert dans la partie sud qui contribuent à diminuer la chaleur urbaine. En revanche, la partie économique dans le périmètre (entrepôts) et la forte artificialisation à proximité accentuent ce phénomène. En effet, les zones bâties se trouvent à proximité des espaces industriels/commerciaux peuvent créer des poches d'îlots de chaleur localisées. La ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg se trouve à l'est de ce projet, créant ainsi de légères nuisances sonores pour les espaces d'habitat.



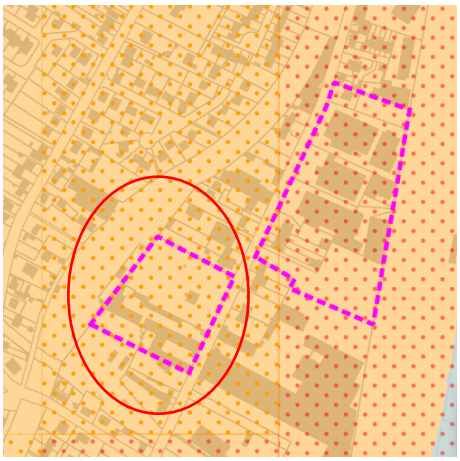
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq et au risque moyen de retrait-gonflement des argiles



Source : Espace Ville



Source : Espace Ville

Aléa d'inondation par débordement

- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen
- Aléa moyen à fort

Risque de remontée de nappe

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

Prélocalisation des zones humides

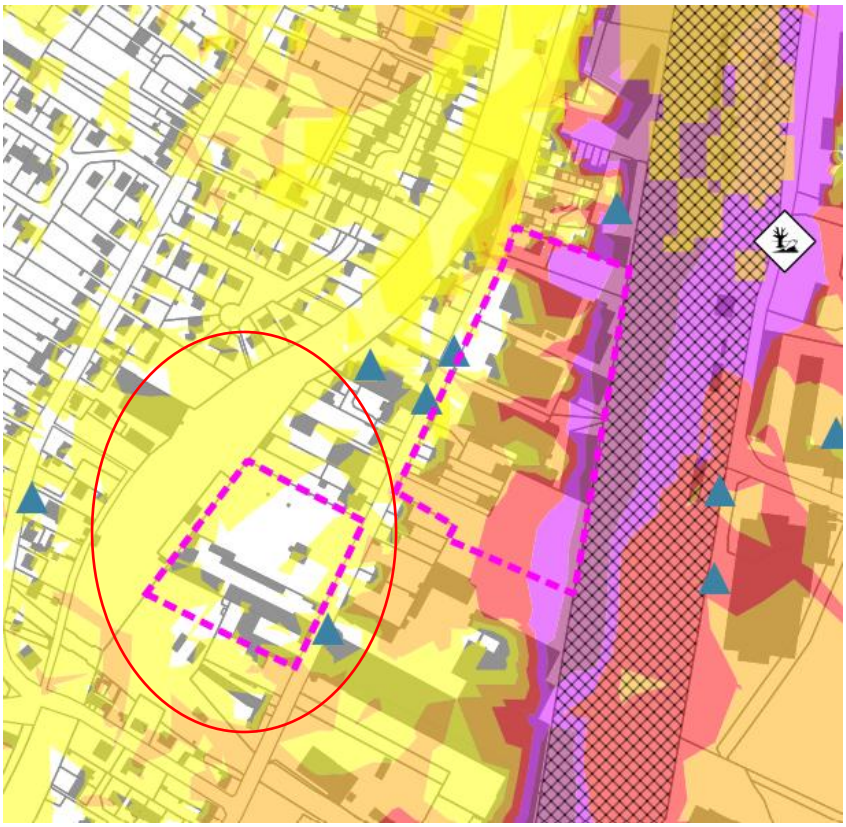
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

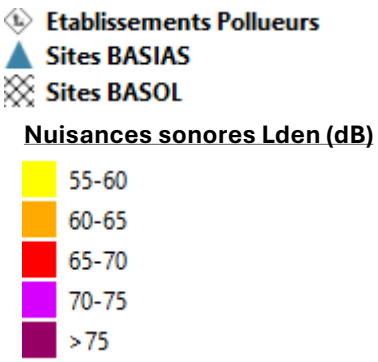
L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Concernant les risques technologiques et les nuisances, l'OAP est plutôt épargnée par les nuisances sonores terrestres liée à l'axe viaire à proximité. Néanmoins, l'OAP se situe à proximité immédiate d'un site Basias (Société CMUC, spécialisée dans la chaudronnerie et la tonnellerie)



Source : Espace Ville



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

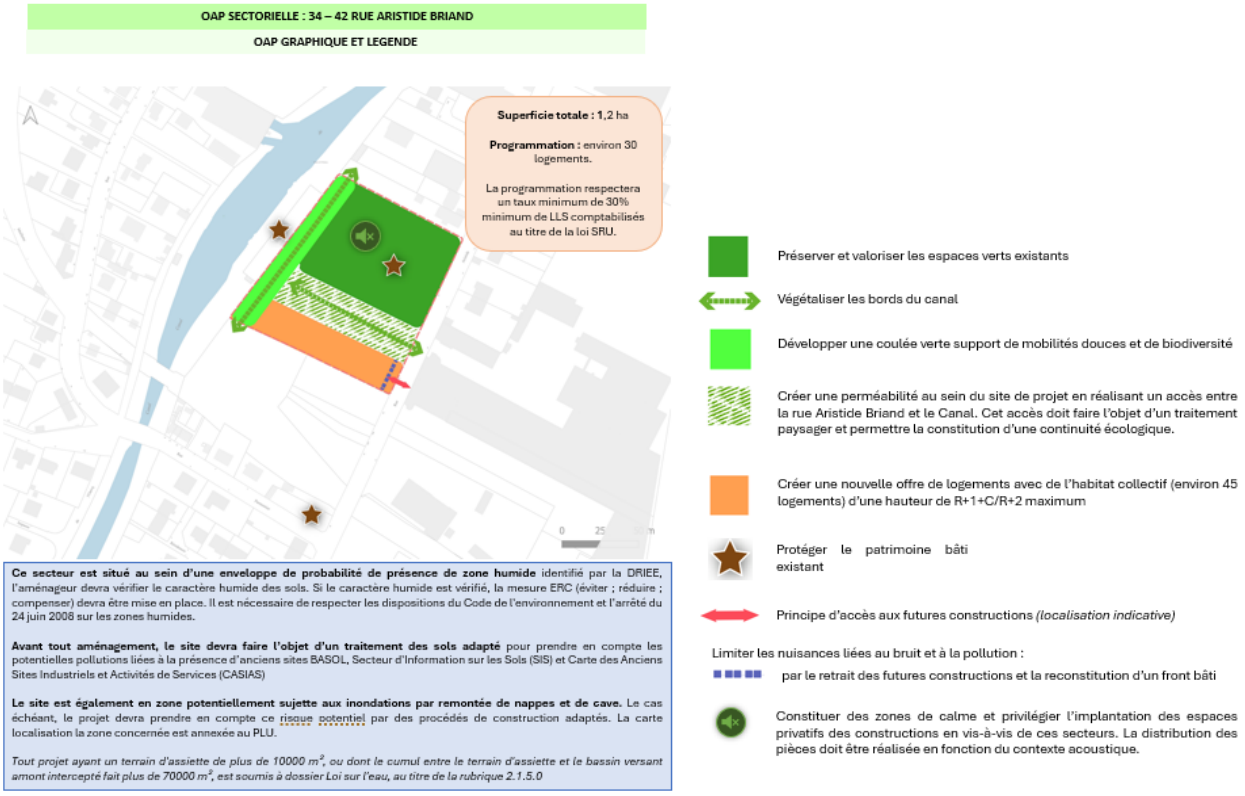
Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand encadre le potentiel projet sur ce site en fixant une programmation d'environ 45 logements de type R+2+C au sud du périmètre. Une partie de cette opération pourra être réalisée sur l'espace ouvert artificialisé au sud du site. Un nouveau front urbain bâti devra être constitué, en retrait de la voie pour limiter les nuisances sonores.

En matière d'enjeux environnementaux, L'OAP permet de conforter le bâtiment remarquable et le couvert arboré qualitatifs au nord du site. Elle vise également la création d'une coulée verte perméables et végétalisée au cœur de projet support de mobilités douces. Aux abords du canal de l'Ourcq, l'aménageur devra reconquérir cet espace en préservant les espaces verts existants et végétalisant la partie artificialisée des entrepôts.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adaptés pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, SIS et CASIAS et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par la zone UP2, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 35% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle…). De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable avec également des arbres remarquables à protéger sur le plan de zonage.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

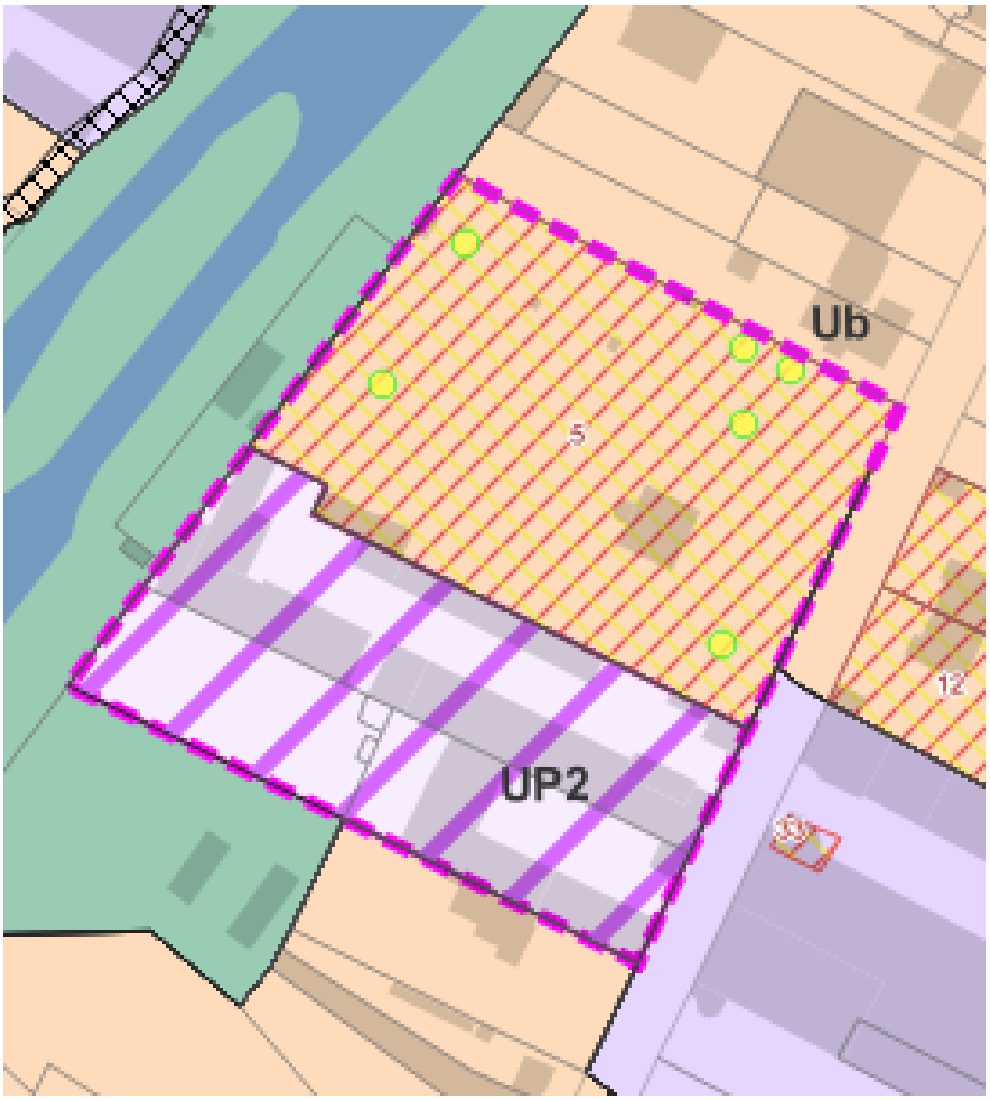
Le PADD

Axe 1	Axe 2
Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an. Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...). Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune). Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...) Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes. Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés, créer des points d'attache pour les vélos.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Le zonage



- Arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)
- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable (au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme)
- Secteur de mixité sociale (30% minimum du nombre total de logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (au titre de l'article L151-15 du code de l'Urbanisme))

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement d'une coulée verte au centre du site de projet et le long du canal, fortement végétalisée pour inciter aux mobilités douces et à la préservation de la biodiversité Volonté de conforter des continuités écologiques avec les jardins privatifs ou espaces verts existants à proximité Développement des liaisons douces autour de la coulée verte favorisant une évolution des comportements vers une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien Parti d'aménagement qui favorise de nouveaux axes de dessertes pour les nouvelles constructions Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement…) Un secteur potentiellement sujet aux zones inondables dont le caractère reste à vérifier. Un espace ouvert artificialisé au sud qui sera en partie construit.	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Mesures de réduction Préservation du cadre naturel du projet par la valorisation des espaces verts existants et la végétalisation des bords du canal, ce qui diminue le risque de ruissellement sur le projet et à ses abords La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'une perméabilité au centre du site de projet permet de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement et réduira l'impact de l'urbanisation potentielle de l'espace ouvert artificialisé au sud. Implantation des espaces privatifs et des constructions afin d'aménager des zones de calme. Création de zones de calme

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe à proximité du cœur de ville de la commune entre la rue de l'Arquebuse et la rue Jacques Brel. L'occupation du sol est entièrement constituée tissu d'habitat individuel diffus avec une faible densité dont l'urbanisation est effectuée de manière anarchique. Le ru de rutel, busé sur cette partie, passe en cœur d'ilot.

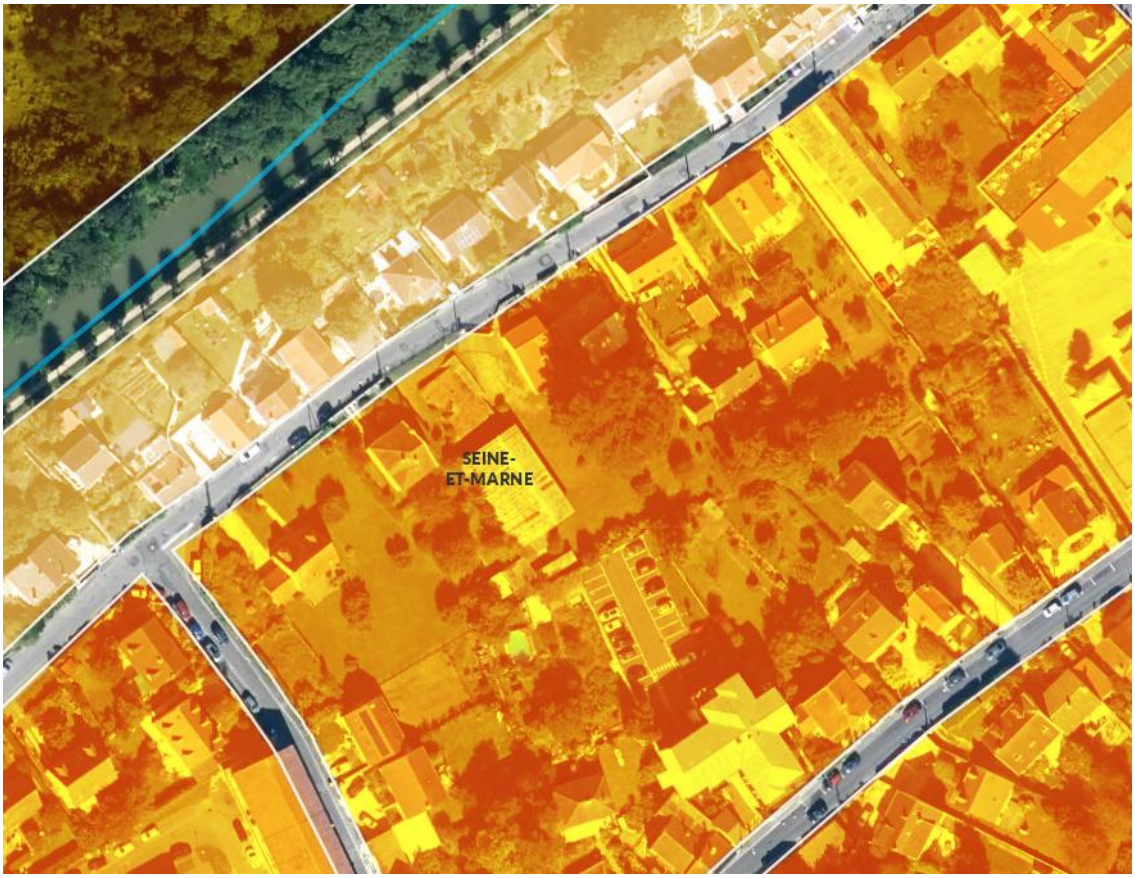


2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

Concernant les ilots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 6 (Ensemble de maisons espacées). Le site est à ce jour relativement préservé avec des espaces de jardin en fond de parcelle. La commune souhaite pouvoir encadre son développement par les outils règlementaires dont elle dispose et éviter une artificialisation anarchique.



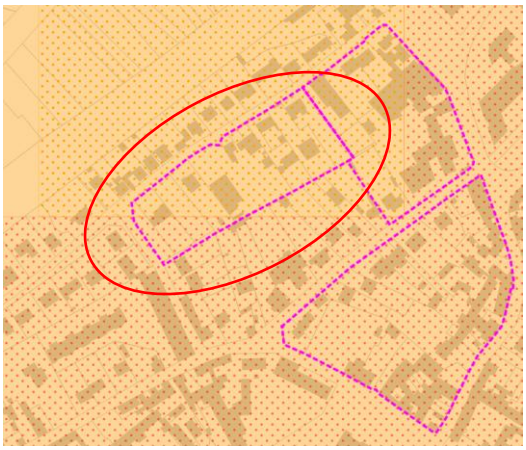
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie la majeure partie de ce secteur en classe B (zones humides probables). Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe et moyennement au risque de retrait-gonflement des argiles.



Source : Espace Ville



Source : Espace Ville

Aléa d'inondation par débordement

- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen
- Aléa moyen à fort

Risque de remontée de nappe

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

Prélocalisation des zones humides

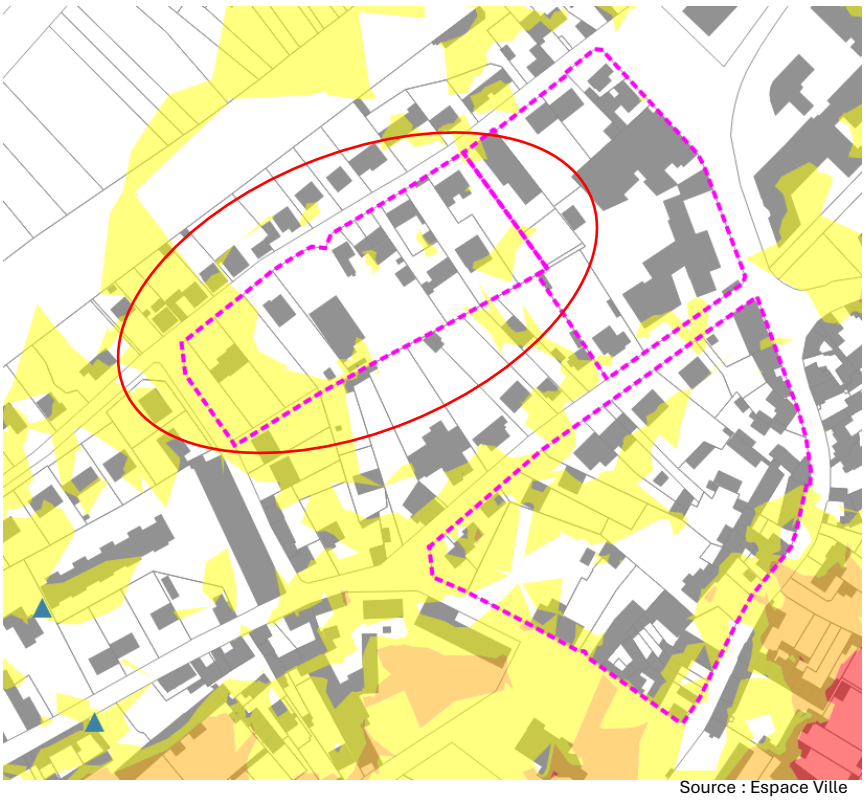
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

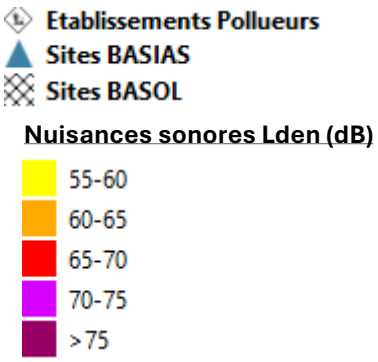
L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

Concernant les risques technologiques et les nuisances, l'OAP est plutôt épargnée par les nuisances sonores terrestres ou par tout type de pollutions possible.



Source : Espace Ville



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

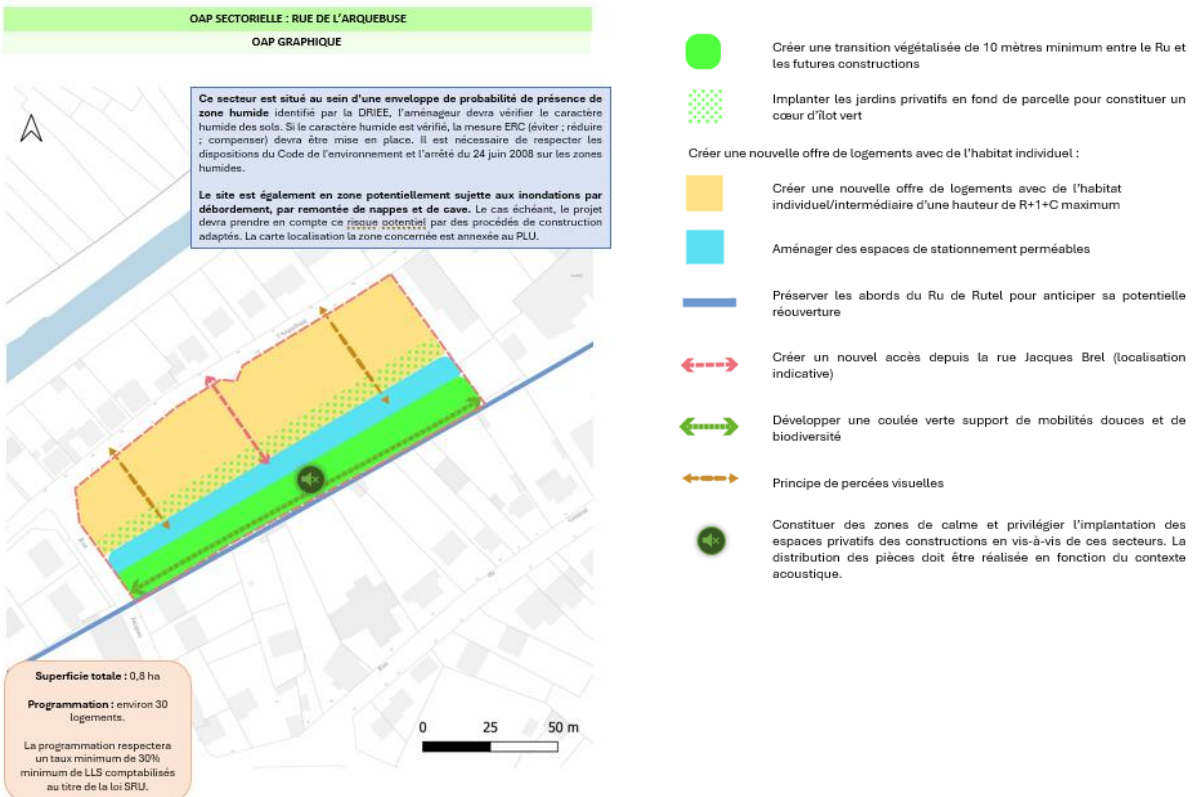
Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP vise à encadrer le développement de ce secteur proche du cœur de ville avec de l'habitat individuel/intermédiaire tout en assurant une intégration paysagère harmonieuse grâce à la création de percées visuelles au sein des espaces d'habitat.

Pour cela, certains aménagements de voirie comme la création d'un nouvel accès et d'espaces de stationnement sont proposés pour permettre une cohérence entre le site de projet et la circulation existante. Les espaces de stationnement devront être obligatoirement perméables. Le projet a également pour objectif de conforter le cœur d'îlot vert, le long du ru, pour anticiper sa potentielle réouverture. L'aménageur devra prévoir un retrait végétalisé de 10 mètres minimum entre le ru de Rutel et les futures constructions.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes et débordement de cave.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par la zone UP3, avec des exigences de pleine terre de 55% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle…). Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

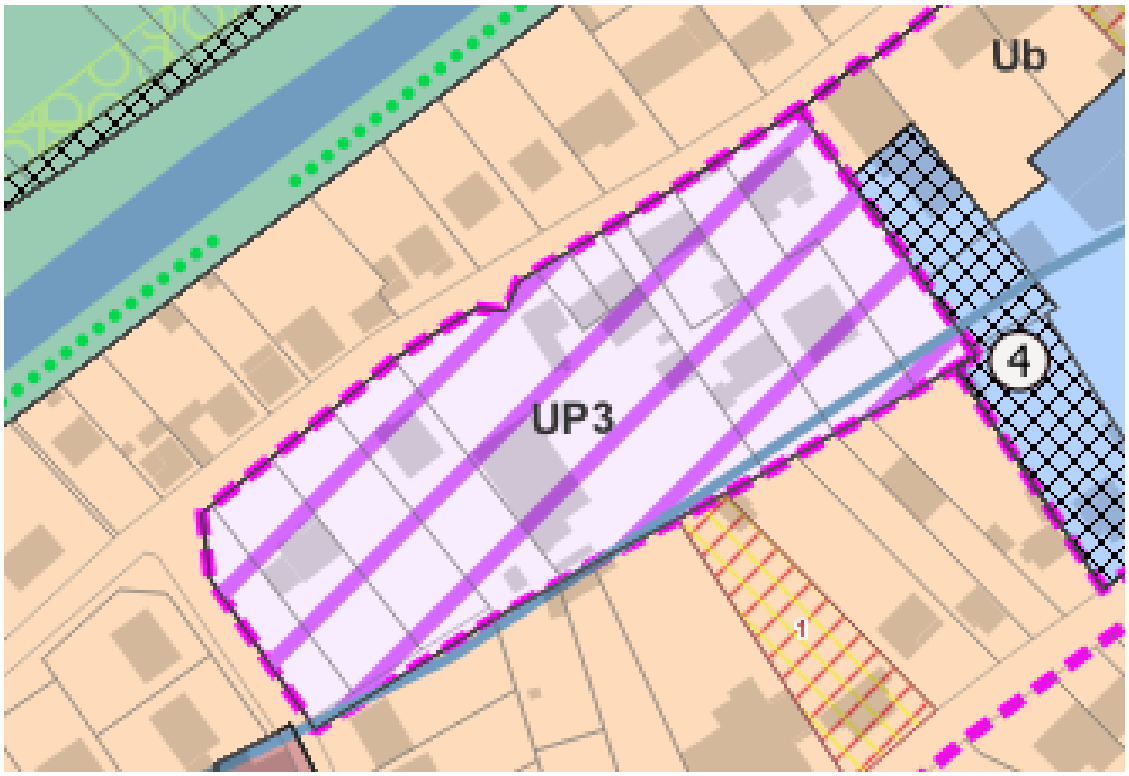
Le PADD

Axe 1	Axe 2
Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an. Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel. Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation. Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Le zonage



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

Ru de Rutel

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Les impacts sur l'environnement

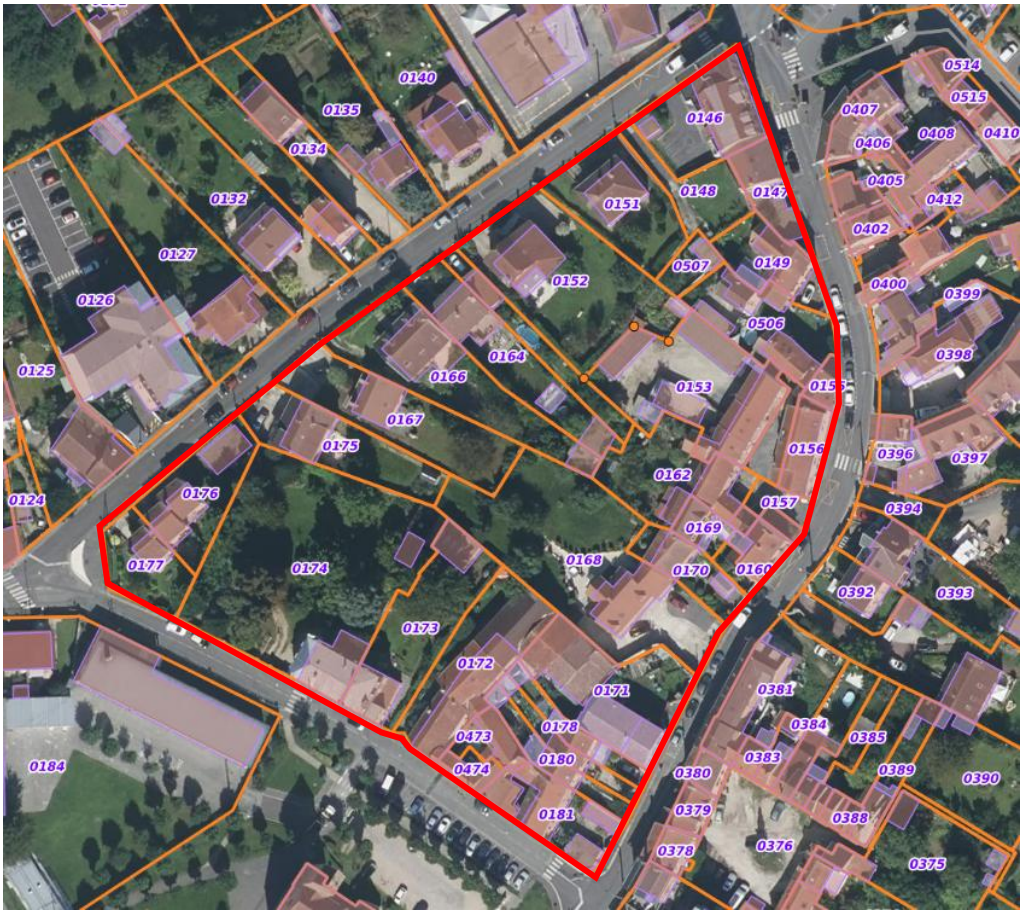
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Limitation du trafic routier au sein du projet et aux abords par la création d'espaces de stationnement au sein du site de projet Confortation des transitions paysagères afin de diminuer les nuisances sonores Anticipation de la potentielle réouverture du ru de Rutel, axe fort du PADD, par la végétalisation de ses abords dans le but de lutter contre le risque d'inondation Volonté de conforter des continuités écologiques avec l'implantation des jardins privatifs La réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraicheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue Intégration paysagère du projet dans son environnement grâce à la création de percées visuelles	Densification qui induira une certaine imperméabilisation des sols aujourd'hui peu denses et relativement perméables Impact potentiellement important sur les qualités paysagères proche du centre ancien Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet La mise en place d'un nouvel accès supplémentaire à la voie évite d'augmenter la circulation motorisée sur les voies déjà encombrées, ce qui réduit les nuisances sonores. Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère La proximité avec le cœur de ville (équipements et commerces) peut permettre de limiter l'usage de la voiture Mesures de réduction La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'un espace de stationnement perméable et le développement des espaces de jardins et le traitement végétalisé des abords du ru permettent de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement Création de zones calmes

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe entre la rue du Général de Gaulle, la rue Thiers et au nord de la place du maréchal Foch. Il se compose majoritairement tissu urbain hétérogène avec des parcelles composées de maisons individuelles et de bâtis de type maisons de maître. Quelques commerces sont également identifiés en rez-de-chaussée actifs. Le site de projet est concerné par des nuisances sonores dues à la ligne de chemin de fer située à l'est de la commune mais celles-ci sont peu impactantes. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.



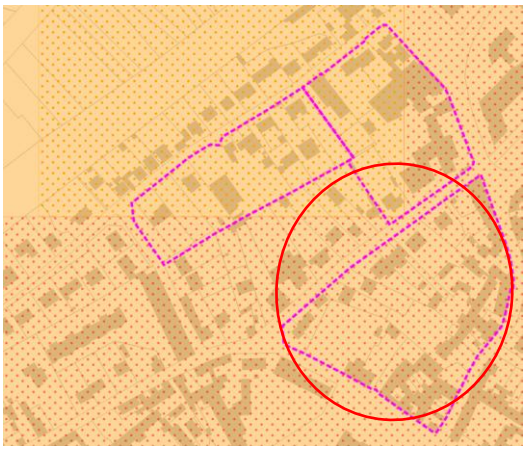
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP cœur de ville

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie la moitié de ce secteur en classe B (zones humides probables). Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe et moyennement au risque de retrait-gonflement des argiles.



Source : Espace Ville



Source : Espace Ville

Aléa d'inondation par débordement

- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen
- Aléa moyen à fort

Risque de remontée de nappe

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

Prélocalisation des zones humides

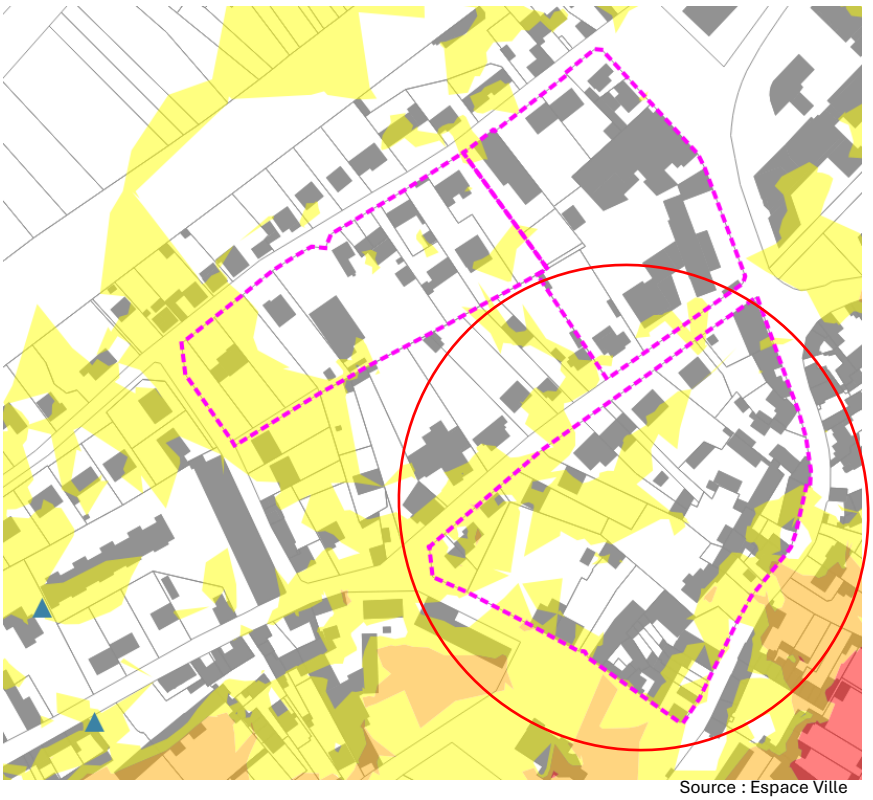
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

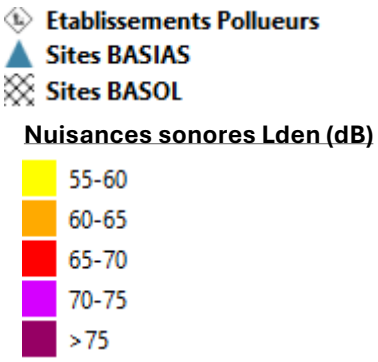
L'OAP cœur de ville

Localisation et état initial du site

Concernant les risques technologiques et les nuisances, l'OAP est plutôt épargnée par les nuisances sonores terrestres ou par tout type de pollutions possible.



Source : Espace Ville



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

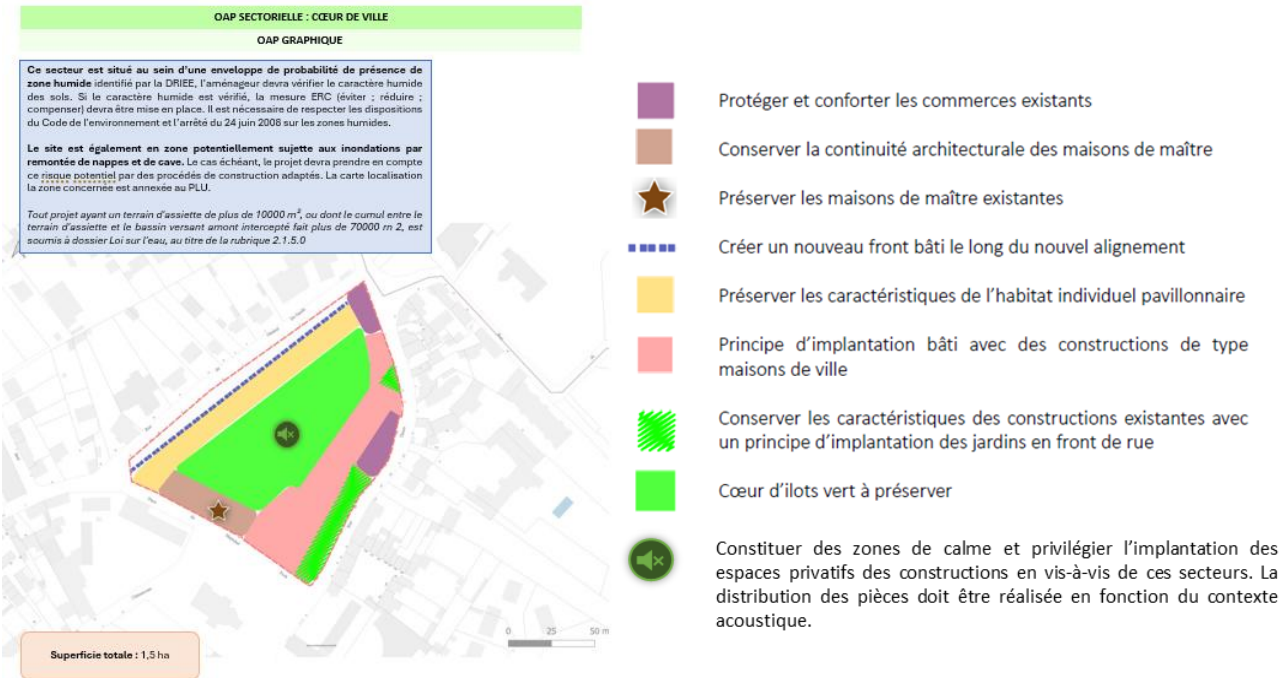
L'OAP Cœur de ville

Le parti d'aménagement retenu :

Le projet a pour vocation conforter les formes urbaines existantes et de préserver l'harmonie entre les espaces naturels et urbains. Ainsi, l'OAP vise à conforter l'habitat pavillonnaire et le tissu ancien (dont les bâtiments remarquables) tout en pérennisant la vocation commerciale de certains rez-de-chaussée actifs. En effet, cet ilot au cœur de ville ancien est une réelle opportunité pour préserver l'identité rural de la commune tout en favorisant les circuits courts.

En matière d'espaces verts, le cœur d'ilot vert ainsi que les espaces de jardin donnant sur la rue doivent être conservés.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ua (tissu ancien) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Un linéaire actif à protéger et/ou à développer a été inscrit sur le plan de zonage pour conforter la vocation commerciale et de service des rez-de-chaussée actif. Des arbres remarquables ont également été identifiés.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

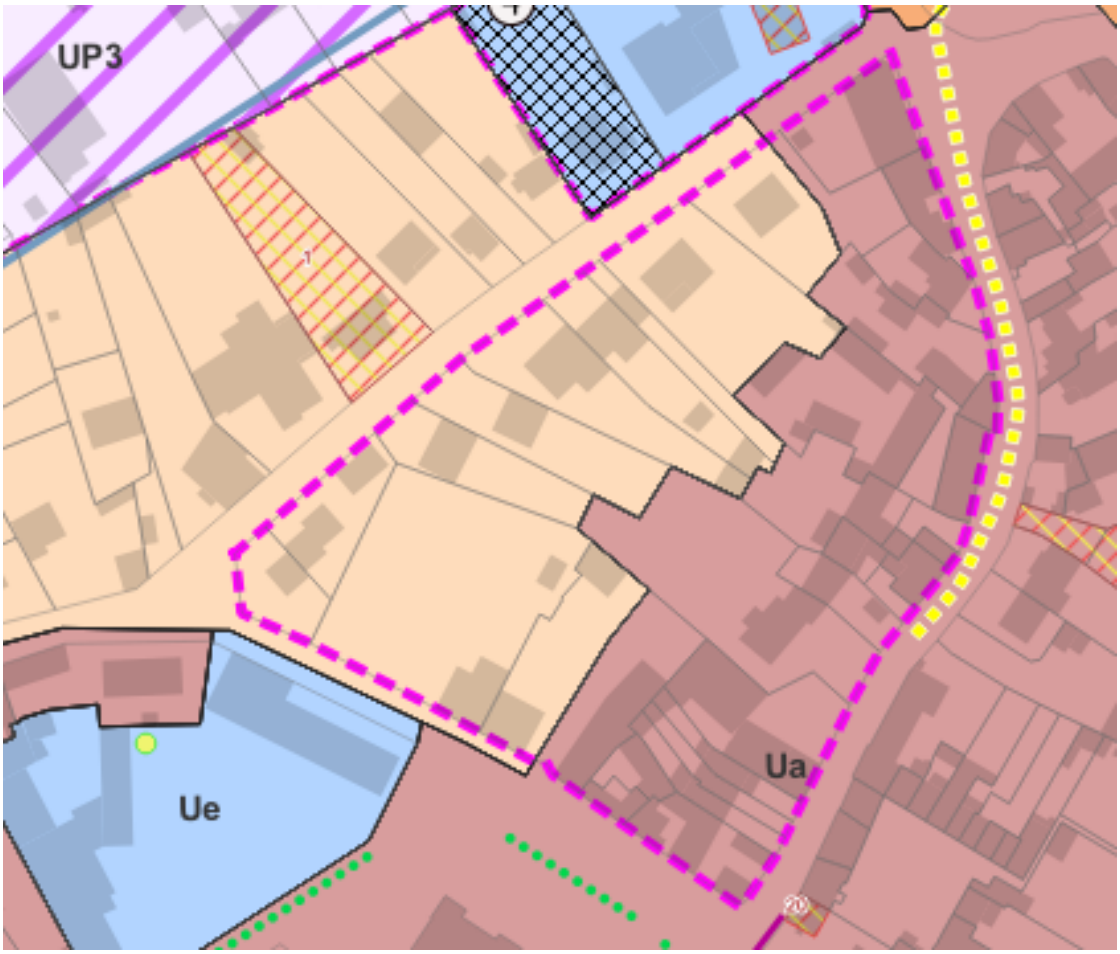
Le PADD

Axe 1	Axe 2
Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes. Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville. Développer le circuit court commercial Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Le zonage



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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Confortation de la centralité du cœur de ville en confortant ses commerces, les caractéristiques architecturales, les jardins privatifs existants et le cœur d'îlot Préservation du patrimoine bâti tel que les maisons de maître au sein du projet Sécurisation des circulations douces par l'incitation au circuit court au sein du centre ancien Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy		Mesures d'évitement Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer des prescriptions d'isolement acoustique liées aux infrastructures de transports terrestres afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores L'objectif de ce site de projet est de préserver l'existant, afin de limiter l'augmentation de la population dans ce secteur déjà urbanisé, évitant ainsi d'aggraver les nuisances et la vulnérabilité de la zone. Mesures de réduction Implantation des espaces privatifs et des constructions afin d'aménager des zones de calme Création de zones calmes pour conserver des espaces peu bruyants

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au sud de la Place Picard, entre la rue de l'Arquebuse et la rue du Général de Gaulle. Le site est majoritairement occupé par des équipements (salle des fêtes, école…), du tissu ancien remarquable et de l'habitat individuel. Le SRCE identifie « des corridors alluviaux à restaurer en contexte urbain ». Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq. La DRIEE, identifie des zones humides probables sur la majorité du site. Le ru de Rutel, busé, passe dans le cœur de ce site.



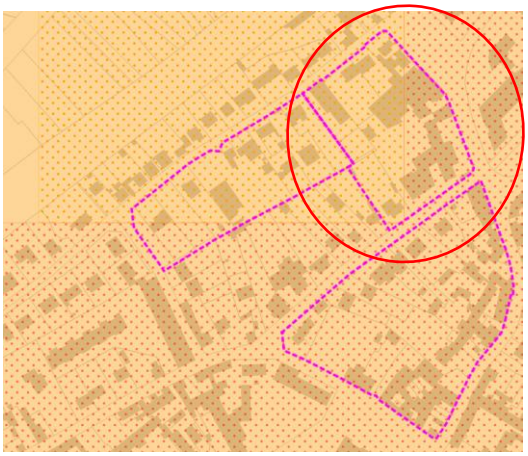
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie la moitié de ce secteur en classe B (zones humides probables). Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe et moyennement au risque de retrait-gonflement des argiles.



Source : Espace Ville



Source : Espace Ville

Aléa d'inondation par débordement

- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen
- Aléa moyen à fort

Risque de remontée de nappe

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

Prélocalisation des zones humides

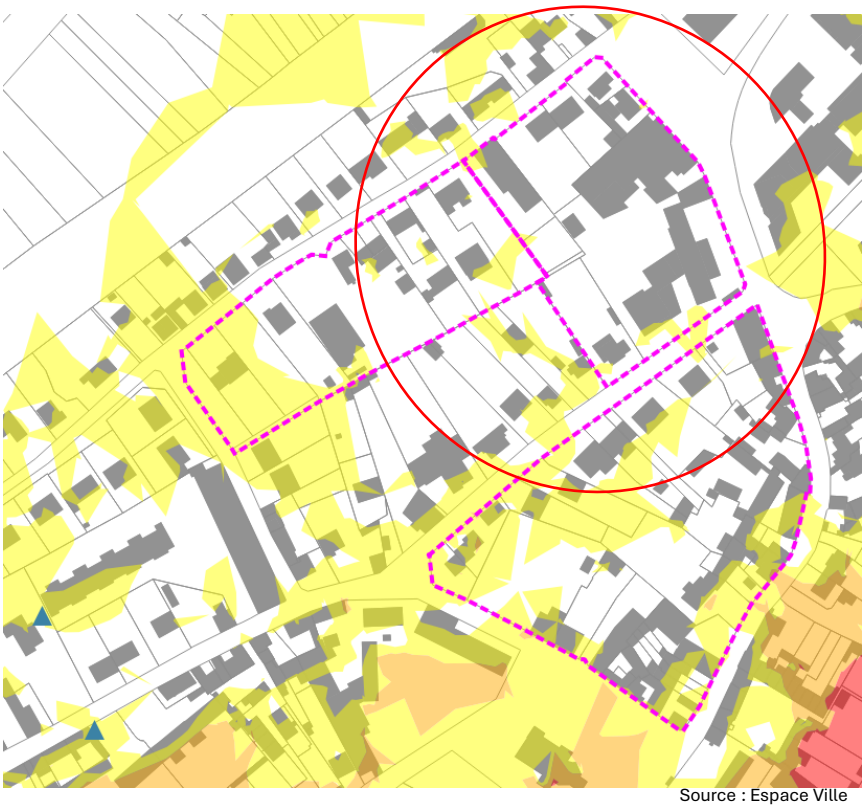
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

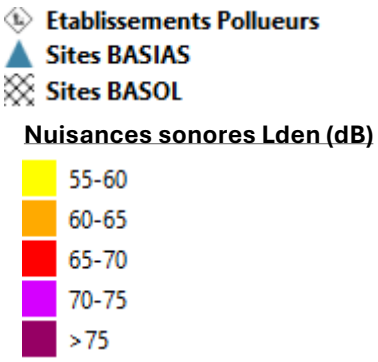
L'OAP Secteur Emile Zola

Localisation et état initial du site

Concernant les risques technologiques et les nuisances, l'OAP n'est pas concernée par les nuisances sonores terrestres ou par tout type de pollutions possible.



Source : Espace Ville



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP a pour vocation de conforter les équipements existants notamment en permettant l'extension de l'école. Cette extension doit être accompagnée d'une désimperméabilisation du site notamment de la cour de l'école aujourd'hui très artificialisée. Le projet devra prendre en compte le ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture.

De plus, le projet vise également à conforter les formes urbaines existantes à dominante pavillonnaire et les caractéristiques architecturales de la commune par l'identification du patrimoine bâti remarquable notamment les maisons de maîtres et murs anciens à préserver.

La prise en compte des enjeux environnementaux tels que la désimperméabilisation du secteur d'équipement, la constitution de lisière, et le ru de Rutel permettent de valoriser le site et promouvoir la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ue (équipements) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la salle des fêtes et les maisons de maitre sur la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable.



Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide identifié par la DRIEE, l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place. Il est nécessaire de respecter les dispositions du Code de l'environnement et l'arrêté du 24 juin 2008 sur les zones humides.

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

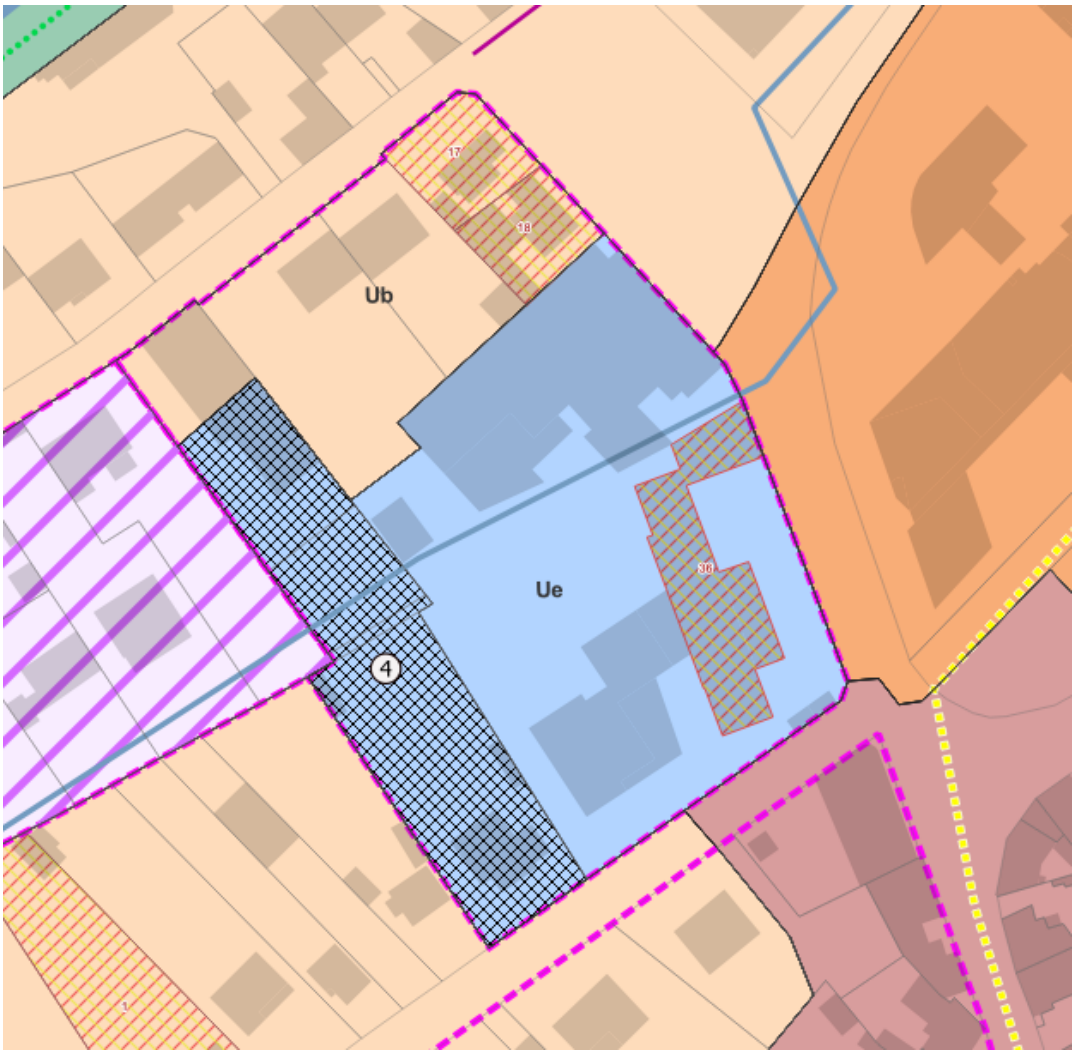
Le PADD

Axe 1	Axe 2
Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ; Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel. Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville…) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes. Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Le zonage



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

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

Ru de Rutel

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Les impacts sur l'environnement

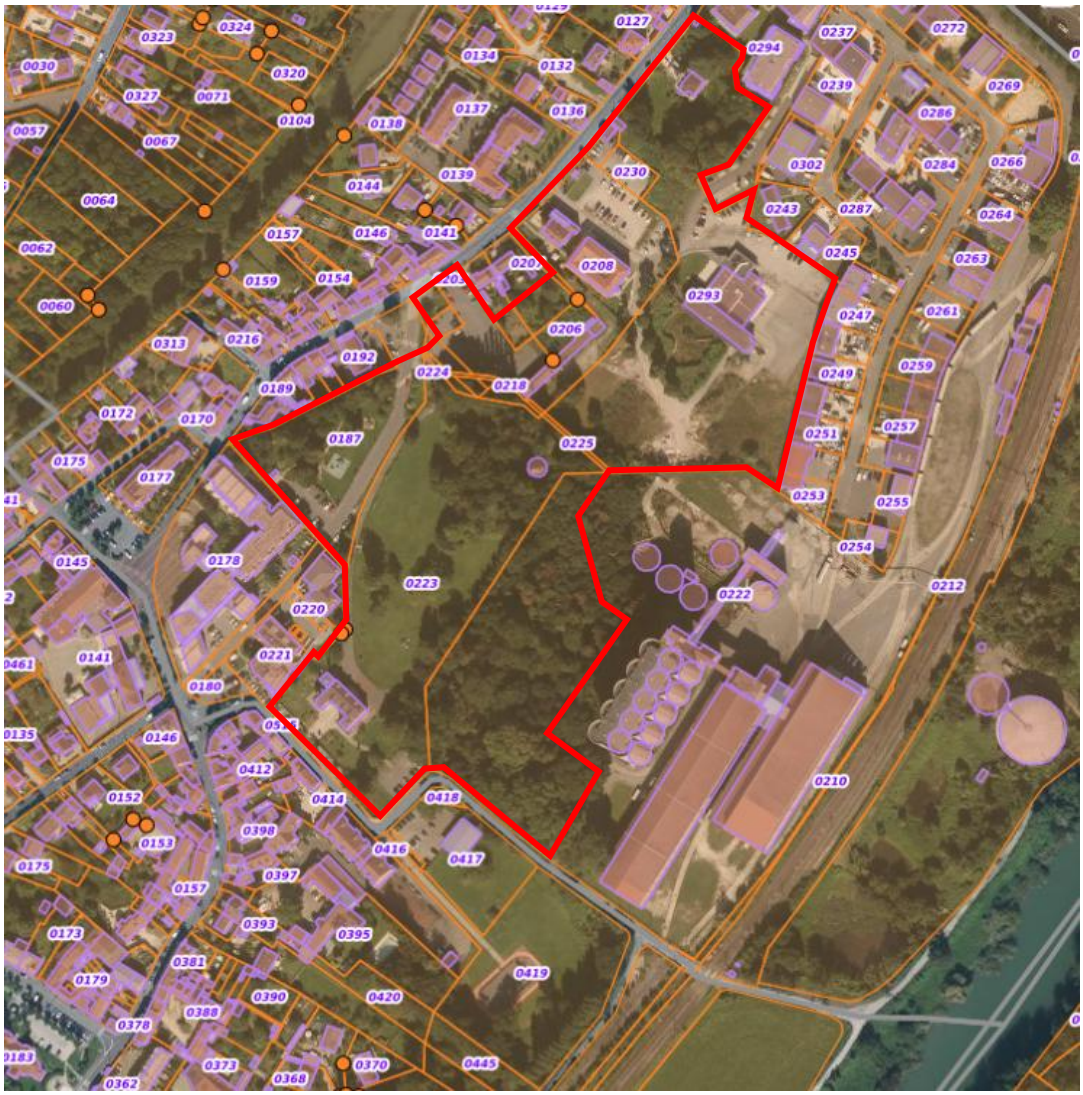
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Désimperméabilisation du secteur d'équipement aujourd'hui très artificialisé Implantation de lisières pour veiller à la bonne intégration paysagère entre les constructions Limitation au maximum des espaces urbanisés en favorisant la reconstruction sur les espaces déjà artificialisés, éloignés des risques. La potentielle réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraicheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy	Légère augmentation de l'artificialisation des sols au niveau de l'extension de l'école.	Mesures de réduction Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés Désimperméabilisation de la cour d'école aujourd'hui très artificialisé permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales dans le sol et de lutter contre les ilots de chaleur urbain.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Localisation et état initial du site

L'OAP se situe le long de la rue Aristide Briand et la rue de la Marne au sud et sont occupation du sol est composée principalement par des équipements et des espaces naturels. Le site se distingue par une richesse environnementale sur la partie nord et sud du site fragmentée par une artificialisation du sol au niveau des équipements. Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche de la Marne. Ce secteur est concerné par la zone rose du PPRI « aléa faible à moyen » de la vallée de la Marne. Le site est à proximité de deux sites BASIAS et concerné par des nuisances sonores provoquées par la voie ferrée. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.



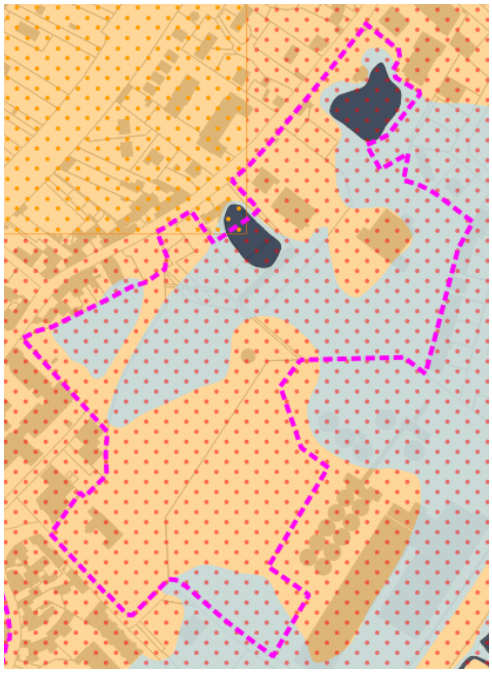
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Localisation et état initial du site

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie la moitié de ce secteur en classe B (zones humides probables). Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe et moyennement au risque de retrait-gonflement des argiles. De plus, l'aléa d'inondation est à prendre en compte. En effet, certains espaces sont faiblement concerné par ce risque et d'autres, plus ponctuellement fortement concerné



Source : Espace Ville

Aléa d'inondation par débordement

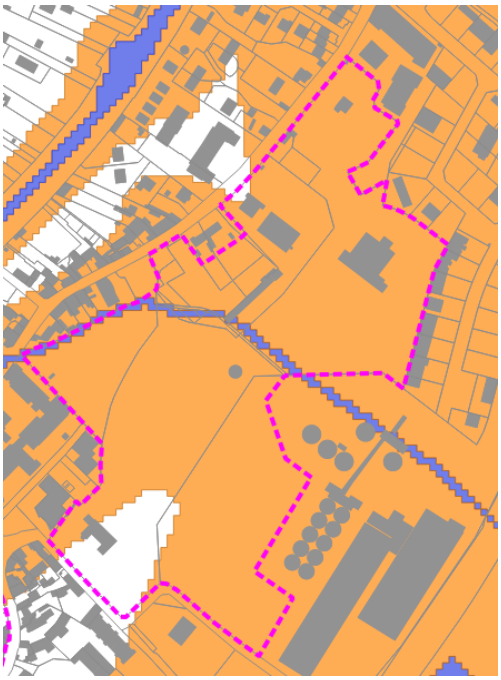
- Aléa faible à moyen
- Aléa moyen
- Aléa moyen à fort

Risque de remontée de nappe

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort



Source : Espace Ville

Prélocalisation des zones humides

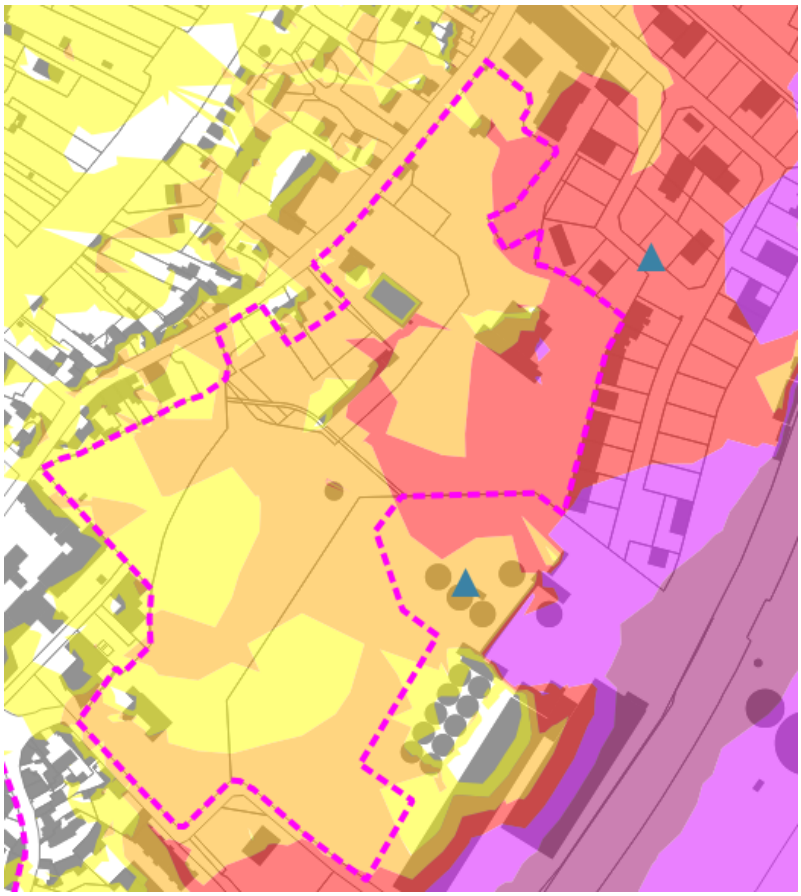
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Localisation et état initial du site

Concernant les risques technologiques et les nuisances, l'OAP fortement concernée par les nuisances sonores, liées par les infrastructures terrestres. Mais également par deux sites Basias se trouvant à proximité (la coopérative agricole de Lagny-Meaux, spécialisée dans l'activité agricole et la société Tereos spécialisée dans la transformation sucrière)



Source : Espace Ville

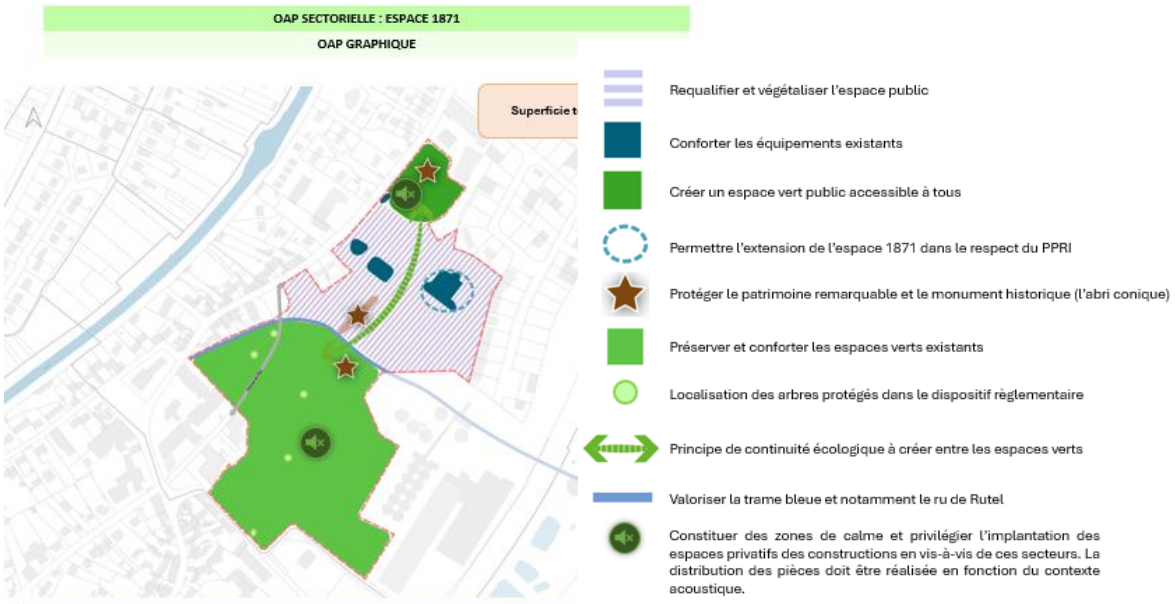
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP conforte la vocation du secteur d'équipement tout en encadrant l'extension de l'espace 1871. Cette extension devra être réalisée dans le respect des prescriptions du PPRI. Le parti d'aménagement retenu a pour vocation de requalifier et valoriser l'espace public, notamment par sa végétalisation. La volonté est de créer une véritable continuité écologique entre les deux espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié dans le cadre de cette OAP pour anticiper sa potentielle réouverture.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par les zones Ue (équipement) et N (naturelle) avec un règlement de zone adapté pour chaque zone. Le périmètre OAP était dans le PLU actuel classé intégralement en zone UE, donc constructible, hormis pour la partie la plus au nord. Le classement en N du parc d'une majorité de cet espace (identifié en vert dans l'OAP ci-dessous) rend donc ces terrains inconstructibles et pérennise ces espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. La protection ensemble bâti, urbain et paysager remarquable a également été développée pour protéger les espaces bâtis et paysagers identifiés sur l'OAP. Des arbres remarquables sont également protégés par le règlement écrit avec leur identification sur le plan de zonage.



Ce secteur est situé au sein d'une enveloppe de probabilité de présence de zone humide [illegible] l'aménageur devra vérifier le caractère humide des sols. Si le caractère humide est vérifié, la mesure ERC (éviter ; réduire ; compenser) devra être mise en place. Il est nécessaire de respecter les dispositions du Code de l'environnement et l'arrêté en la matière.

De plus, le périmètre de l'OAP est concerné par le PPRI. Tout projet d'aménagement au sein d'une zone règlementaire du PPRI devra prendre en compte cette servitude.

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes et de cave. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

Le site est situé à proximité de deux sites BASIAS et est impactée par l'emprise du SIS de Tereos. **Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté** pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).

Tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10000 m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 70000 m², est soumis à dossier Loi sur l'eau, au titre de la rubrique 2.1.5.0

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

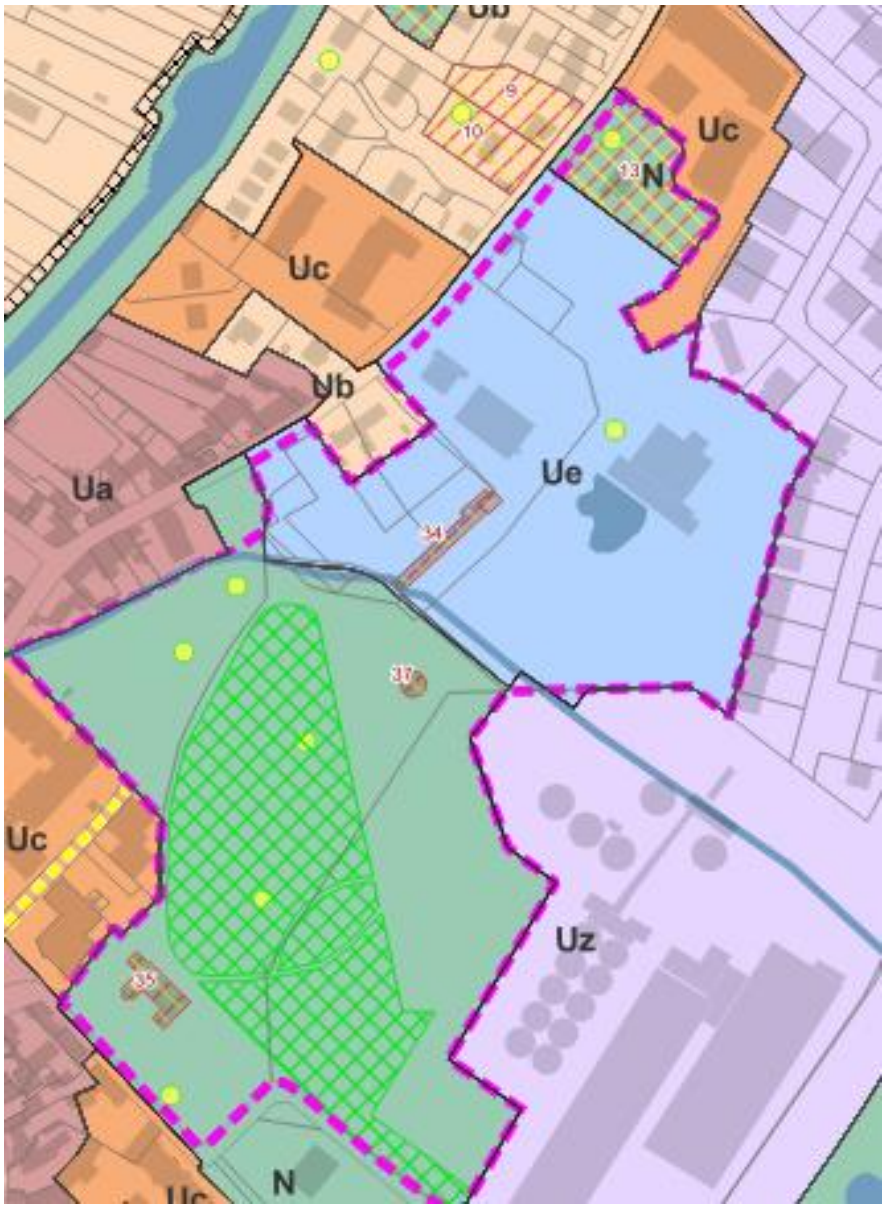
Le PADD

Axe 1	Axe 2
Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants. Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins. Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Le zonage



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

Arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme)

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

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
La potentielle réouverture du ru de Rutel sur des espaces touchés par le PPRI permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraicheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue La création d'un espace public végétalisé permet d'apporter un espace perméable important et joue un rôle dans la trame verte communale Le projet permet une valorisation paysagère par rapport à la situation existante Le projet permet de valoriser les continuités écologiques entre les espaces verts	Légère augmentation de l'artificialisation des sols augmentant le risque de ruissellement par l'extension de l'équipement. Les futures constructions pourront se trouver sur des sites BASIAS	Mesures d'évitement Végétalisation de l'espace public et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables dans un espace touché par des inondations Par rapport à l'environnement urbain, la pérennisation des espaces verts garantira d'autant plus la bonne intégration paysagère de cet espace public Mesures de réduction Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà artificialisés.

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Impacts positifs	• Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. • Encourager la diversification des pratiques agricoles • Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel. • Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation. • Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. • Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. • Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée. • Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. • Conforter les corridors écologiques identifiés. • Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune). • Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO. • Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons…) • Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. • Identifier les sujets végétaux à protéger notamment les arbres remarquables. • Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,…).
Impacts mitigés ou négatifs	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants.
Mesures ERC	Eviter : L'objectif de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers portés par le PADD est fixé à zéro hectare. Réduire : Les parties destinées à l'urbanisation est réduire au stricte nécessaire.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Préserver voire créer des jardins privatifs en fond de parcelle pour constituer des zones tampons entre les nouveaux logements et les axes de transport existants ou futurs et/ou le ru de Rutel. • Traiter les lisières entre les espaces d'habitat et les autres espaces urbains (équipements, activités…) pour limiter les nuisances sonores et visuelles • Développer des coulées vertes supports de mobilités douces et de biodiversité avec principe d'accès depuis le chemin rural du Noyer Notre Dame (localisation indicative) • Préserver et valoriser les espaces verts existants • Végétaliser les bords du canal • Anticiper la potentielle réouverture du ru de Rutel et mettre en place une transition végétalisée entre le Ru et les futures constructions • Pérennisation de certains cœurs d'ilots vert à préserver • Créer un espace vert public accessible à tous 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
Impacts mitigés ou négatifs	La mise en place des projets de logement ou d'équipement peut se faire au détriment de certains espaces ouverts support de couvert végétal. La construction de nouveaux logements peut engendrer des flux de circulation supplémentaires.
Mesures ERC	Eviter : La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter ou limiter les impacts. L'identification des haies projetés dans l'OAP TVB permet de concrétiser ce projet et apporter un nouveau support de biodiversité. Des éléments à propos de l'entretien des espaces verts et notamment des arbres permet entre autres de conserver des habitats pour les chiroptères. De plus, la gestion différenciée permet également de conserver des habitats pour la micro faune Réduire : Les projets nécessitant la suppression d'espaces ouverts sont réduits au strict minimum pour limiter l'artificialisation des sols. Les OAP ont été réalisées de sorte que le renouvellement urbain soit privilégié et que les espaces verts urbains soit le moins impactés possible. Compenser : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale. De plus, lorsque un espace avec un couvert végétal est artificialisé, les OAP exigent une désimperméabilisation de sites artificialisés. Pour compenser la perte d'habitat pour les chiroptères, l'OAP TVB propose l'installation de gites et une gestion spécifique de la lumière pour favoriser l'implantation des chiroptères

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection. Les règles associées ont été d'une manière général renforcées pour n'autoriser aucune construction à destination de logement ou d'activité. Les zones humides en zone A ou N font l'objet d'un sous secteur spécifique « Azh et Nzh » où aucune construction n'est autorisée. Seule la valorisation des zones humides est possible. Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation. Certains cœurs d'ilots ou espaces verts urbains ont été protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale. Des arbres ou alignements d'arbres ont été identifiés sur le plan de zonage. Ce dispositif existait dans le PLU actuel mais aucune règle de protection n'y était associée. La révision du PLU a permis d'inscrire une règle pour protéger ces arbres dans un rayon de 5 mètres autour du pied de l'arbre.* Un nouvel outil a été utilisé : la protection des alignements d'arbres identifiés sur le plan de zonage avec une règle associée. Le ru de Rutel a été localisé sur le plan de zonage que ce soit pour sa partie en surface ou busé. Une règle de distance 10 mètres par rapport à ce ru et aux cours d'eau d'une manière générale a été inscrite. Le ru est également identifié dans l'OAP thématique et chaque OAP sectorielle concernée. Les dispositions générales ont été complétées par l'inscription d'une règle commune à toute zone pour la protection des zones humides. Le minimum de pleine terre devra désormais être calculé par rapport à l'unité foncière et non pas aux espaces libres de toute construction. Certains pourcentages ont également été augmentés. De fait le PLU révisé permet de revoir à la hausse ces exigences avec une augmentation de la part minimum de pleine terre dans toutes les zones. Ces nouvelles règles permettent de conserver une part plus importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité. De nouvelles exigences ont été inscrites (10% minimum de l'unité foncière en pleine terre) pour les secteurs d'équipements et d'activités économiques qui sont pour la plupart fortement artificialisés. Des préconisations ont été inscrites dans le règlement écrit pour le traitement des espaces libres par des matériaux perméables. La définition de la pleine terre a été introduite dans le PLU révisé. Ce dernier faisait référence à des espaces libres plantés ou engazonnés sans avoir une définition précise dans le lexique. Le PLU révisé permet de garantir des espaces verts de pleine terre qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, etc.). Une définition des espaces verts complémentaires a également été ajoutée. Néanmoins, un minimum d'espaces verts de pleine terre est exigé dans chaque zone urbaine.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Synthèse des effets du PLU sur la biodiversité et les espaces naturels après la mise en place des mesures ERC

	Impact négatif ou mitigé du PLU sur l'environnement	Incidences avant mesures ERC	Incidences résiduelles après mesures ERC
PADD	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants.	Fort	Faible
OAP	La mise en place des projets de logement ou d'équipement peut se faire au détriment de certains espaces ouverts support de couvert végétal.	Moyen	Faible
	La construction de nouveaux logements peut engendrer des flux de circulation supplémentaires.	Faible	Faible

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	PADD
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier • Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ; • Encadrer et maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en luttant contre la parcellisation • Renforcer le coeur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune • Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. • Envisager la création d'une zone naturelle sur le site TERZEO. • Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat. • Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. • Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville…) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale. • Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. • Préserver les vues remarquables notamment sur le grand paysage. • Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.
Impacts mitigés ou négatifs	La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.
Mesures ERC	Eviter : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés en vue de leur protection et certaines formes urbaines comme le tissu pavillonnaire, ou ancien est identifié. Ils participent à l'identité de la commune. De plus, les grands éléments naturels communaux sont identifiés dans le PADD en vue de leur protection. Réduire : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à «Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.»

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts positifs	De manière transversale, les OAP règlementent les hauteurs pour les futures constructions pour respecter le gabarit des constructions existantes allant de R+1+C à R+3 maximum (résidence intergénérationnelle) pour les constructions à destination de logement. Ces hauteurs restent modérées permettant ainsi une bonne intégration paysagère. La plupart des OAP affichent la volonté de préserver ou développer des espaces verts publics ou privatifs participant ainsi à la trame verte intra-urbaine. Ces éléments naturels participent à l'amélioration du paysage urbain et créent des espaces de respirations. Pour renforcer les mesures en faveur du paysage, les OAP recherchent une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement par un traitement qualitatif des lisières ou l'implantation de franges paysagères. Les OAP visent également la constitution de nouveaux fronts urbains bâtis, et aérés pour la ventilation naturelle des logements. Enfin, certaines OAP (cœur de ville, 32-42 rue Aristide Briand, Emile Zola, 1871) identifient les différents éléments de patrimoine bâti à protéger afin d'éviter une destruction de ces édifices et une banalisation du paysage urbain.
Impacts mitigés ou négatifs	La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces ouverts parfois avec un couvert arboré, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain. De plus, ces nouvelles constructions peuvent être mal intégrées dans leur environnement par une mauvaise implantation, volumétrie lors de la phase projet…
Mesures ERC	Eviter : pour ne pas risquer « une banalisation du paysage », les éléments naturels et/ou architecturaux remarquables sont identifiés dans les OAP en vue de leur protection De plus, les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative L'identification des haies projetés dans l'OAP TVB permet de concrétiser ce projet et apporter un nouveau support de biodiversité Réduire : Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des franges paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site mais également de conserver les jardins existants et d'en implanter de nouveaux, ce qui permettrait de renforcer la trame verte intra-urbaine. Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (abords des cours d'eau et zones agricoles) 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 règlementaire 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. De plus, un nouvel outil de protection a été intégré au PLU : « les murs remarquables ». En effet, la commune a souhaité protéger certains murs anciens qui font l'identité de Villenoy. Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage. Enfin, de nouveaux arbres remarquables ont été identifiés avec l'inscription d'une règle permettant de les protéger dans le règlement écrit. Ces arbres participent pleinement au cadre de vie des habitants et à l'identité paysagère de Villenoy.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Synthèse des effets du PLU sur le paysage et le patrimoine après la mise en place des mesures ERC

	Impact négatif ou mitigé du PLU sur l'environnement	Incidences avant mesures ERC	Incidences résiduelles après mesures ERC
PADD	La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal.	Fort	Faible
	De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.	Moyen	Faible
OAP	La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces ouverts parfois avec un couvert arboré, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain.	Moyen	Faible
	De plus, ces nouvelles constructions peuvent être mal intégrées dans leur environnement par une mauvaise implantation, volumétrie lors de la phase projet...	Faible	Faible

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources. • Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire • Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation. • Protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. • Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. • Veiller à lutter contre les pollutions lumineuses pour protéger la biodiversité nocturne (la trame noire). • Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune). • Engager des projets d'aménagement plus vertueux, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social. • Maintenir l'offre de transports en commun entre Villenoy et la gare de Meaux. • Rendre l'accès à la gare de Meaux accessible aux personnes à mobilité réduite. • Soutenir l'amélioration des dessertes de transport vers les pôles d'attractivité (Marne-la-Vallée et Roissy). • Adapter le niveau de service de transport (offre de bus, navettes internes) pour répondre aux besoins des personnes âgées (courses alimentaires, accès aux services, loisirs...). • Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés, créer des points d'attache pour les vélos. • Prioriser le développement d'espaces publics respectueux de tous les modes de déplacement par différentes mesures (zones partagées, voie à sens unique, politique de stationnement, ...).
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Mesures ERC	Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Réduire : Le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores . Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti et en proposant des mesures permettant de réduire l'exposition.

	OAP
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Maintenir et développer le caractère végétalisé de l'entrée de ville, en particulier par un traitement qualitatif de haies paysagères diversifiées, permettant une prise en compte des nuisances sonores. • Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, notamment dans le sens d'une sécurisation du carrefour • Conforter la liaison piétonne existante par un aménagement paysager adapté. Créer une nouvelle liaison interne à l'opération au sein de la frange boisée • Prendre en compte la déclivité du secteur dans l'aménagement par un traitement des eaux pluviales visant à empêcher toute augmentation du risque d'inondations par ruissellement des terrains au nord du secteur de projet Des orientations écrites communes ont été inscrites pour une meilleure prise en compte de ces enjeux. L'OAP Environnement développe une partie sur la prévention des risques liées aux inondations et aux nuisances sonores et lumineuses. Cette identification permet de les anticiper, pour s'en prémunir au maximum.
Impacts mitigés ou négatifs	La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques et nuisances présents sur la commune De plus, certains sites d'OAP se font au détriment d'espaces perméables pouvant, par conséquent, augmenter le risque de ruissellement. Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation …) ou technologiques (Basias …)

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Mesures ERC	Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. L'OAP environnement, risque et paysage permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter. Néanmoins, les OAP rappellent que des études préalables à chaque projet sont nécessaire pour une prise en compte optimale des enjeux environnementaux. Identification de zones de tranquillité dans les OAP soumises aux nuisances sonores Réduire : Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des zones humides, maintien ou création d'espaces naturels ...) Le développement de circulations douces au sein des sites de projet permet d'inciter les habitants à utiliser les modes doux. Les sites de projet se situent à proximité de la gare de Meaux, favorisant un report modal.

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Une grande partie des zones inondables identifiées par le PPRI sont classées en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter d'urbaniser dans ces zones à risque. Les prescriptions tels que les espaces paysagers protégés ou les espaces boisés classés permettent de protéger des espaces perméables d'ampleur différentes situés en milieu naturel ou urbain participant ainsi au maintien d'espaces perméables. Des dispositions spécifiques seront annexées au PLU pour la construction sur les sols argileux. La mise en place d'emplacements réservés en vue du développement de liaisons douces permet d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores en offrant une alternative à la voiture Le PLU prend en compte les préconisations du SAGE concernant la gestion des eaux Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables. De plus, deux sous-secteurs « Azh et Nzh » permettent de conserver les zones humides. Le règlement indique une emprise au sol maximale à respecter accompagnée d'une mesure d'espace vert de pleine terre en fonction des zones urbaines, afin de conserver un maximum d'espaces verts perméables Le plan de zonage identifie certains axes de ruissellement. Ces axes de ruissellement pourront être compétés en fonction des données à disposition. Les dispositions générales du règlement écrit ont été largement développés concernant la prise en compte des risques naturels et miniers mais également anthropiques et technologiques. Des prescriptions et préconisations pour la lutte antivectorielle ont été ajoutées dans le règlement écrit.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Synthèse des effets du PLU sur les risques et nuisances après la mise en place des mesures ERC

	Impact négatif ou mitigé du PLU sur l'environnement	Incidences avant mesures ERC	Incidences résiduelles après mesures ERC
PADD	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux.	Fort	Faible
	De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air.	Moyen	Faible
	La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques	Fort	Moyen
OAP	La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores	Fort	Moyen
	De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques et nuisances présents sur la commune	Fort	Moyen
	De plus, certains sites d'OAP se font au détriment d'espaces perméables pouvant, par conséquent, augmenter le risque de ruissellement.	Moyen	Faible
	Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation …) ou technologiques (Basias …)	Fort	Moyen

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	PADD
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : • Prévoir un développement maîtrisé et durable rationalisant les ressources • Favoriser la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments. • Faciliter la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables (géothermie, panneaux solaires, biomasse, ...). • Engager des projets d'aménagement plus vertueux, alliant lutte contre le réchauffement climatique et développement économique et social.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
	OAP
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : • L'OAP Environnement identifie plusieurs éléments aquatiques à préserver dont le canal de l'Ourcq ou le ru de Rutel avec notamment la volonté de limiter les rejets de produits phytosanitaires dans ces derniers garantissant leur bonne qualité physico-chimique. • De plus, cette OAP cherche à limiter les contraintes du Ru voir même prévoir sa potentielle réouverture.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales. De plus, l'identification des cours d'eau sur le plan de zonage permet de garantir une distance de 10 mètres de protections autour de ces derniers. La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces verts privés perméables Le règlement encourage l'implantation de nouvelles installations productrices d'énergies renouvelables ou plus sobre énergétiquement via la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur, l'installation de panneaux solaires... Concernant l'assainissement, le règlement indique que toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif permettant ainsi d'éviter tout rejet dans l'environnement. Les dispositions générales ont été développées concernant le principe de 0 rejet dans les réseaux.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Synthèse des effets du PLU sur la ressource en eau, déchets et énergies renouvelables après la mise en place des mesures ERC

	Impact négatif ou mitigé du PLU sur l'environnement	Incidences avant mesures ERC	Incidences résiduelles après mesures ERC
PADD	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie	Faible	Faible
OAP	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie	Faible	Faible

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Cependant, elle se situe en limite immédiate d'une d'entre elle sur la commune d'Isles-lès-Villenoy nommée «Boucles de la Marne » . Les impacts du PLU sur ces zones Natura 2000 sont faibles car les espaces naturels à proximité de ces zones sont classées en N et sont donc par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur qui reste protégé. De plus, les OAP sectorielles ne se situent pas dans ces secteurs. Au-delà de quelques projets en renouvellement urbain à destination d'habitat ou d'équipement, le PLU s'oriente vers une maitrise de son espace urbain et la protection de ses espaces naturels.



VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en œuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Villenoy. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.
De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ainsi qu'en développant une coulée verte.
La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage on été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic. Deux scénarios sont proposés : un scénario alternatif qui ne prend pas en compte les retours liés aux analyses des PPA sur le dispositif réglementaire et de la concertation et un scénario retenu qui reprend le scénario alternatif en ajoutant l'ensemble de ces retours afin d'obtenir un PLU le plus vertueux possible

Géographie physique

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure. Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres. Le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver notamment les principales zones naturelles et agricoles, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Néanmoins, en l'absence d'exigences d'espaces verts de pleine terre et de l'intégration d'une définition vertueuse, les espaces urbanisés poursuivraient une densification et une artificialisation relativement importante notamment dans les secteurs pavillonnaires où les règles permettent la construction d'habitat collectif avec une forte artificialisation des terrains. En absence de règle de retrait des constructions par rapport aux limites de fon de parcelle, les espaces de jardins privatifs se feraient de plus en plus rare notamment en zone UAb dédiée à la densification du secteur cœur de ville. Néanmoins, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».	Concernant le relief et la géologie, ce scénario n'a pas d'influence majeure. Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres. Néanmoins, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel comme par exemple l'emprise maximale des constructions plus exigeante et renforce les coefficients minimums de pleine terre. Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains. Avec les dispositions générales complétées, les aménageurs et les particuliers doivent rechercher le principe de 0 rejet dans les réseaux et ainsi rechercher des alternatives à la gestion des eaux pluviales. La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur. Le projet de PLU favoriser fortement la réouverture du ru de Rutel, par la règle de distance de retrait et les OAP sectorielles. A terme, cela offrirait un nouvel ilot de fraicheur urbain	Concernant le relief et la géologie, ce scénario n'a pas d'influence majeure Concernant le contexte de changement climatique, ce scénario reprend les éléments du scénario alternatif en ajoutant des stationnements perméables sont également proposés pour conserver un sol perméable. Concernant la gestion des eaux, ce scénario renforce cette thématique en ajoutant des stationnements perméables pour conserver un sol perméable. Concernant les espaces paysagers et la réouverture du ru, ce scénario reprend les éléments du scénario alternatif qui vont dans le sens d'une construction d'une ville plus durable laissant une part plus importante à la nature De plus, des alignements d'arbres ont été ajoutés sur le plan de zonage le long des axes autoroutiers, permettant ainsi de lutter contre les ilots de chaleur

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Paysages, biodiversité et trame verte et bleue

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
Les vastes espaces naturels et les zones agricoles, s'étendant sur 338,8 hectares, sont classés respectivement en zones N et A pour assurer leur préservation. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ». Cependant, le PLU actuel ne prend pas en compte les éléments de la trame verte et bleue, constituée principalement des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, des zones humides, du ru de Rutel et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette. Certains éléments affectent l'écoulement de la sous-trame bleue notamment celui de la Marne ce qui peut influencer sur le risque d'inondation et la dispersion de la biodiversité. Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaitre car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles. Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain. Sans règle inscrite dans le règlement écrit, les arbres remarquables identifiés continuent d'être déracinés comme cela a été le cas dans la zone 1AUa du PLU actuel. La zone 2AUx conserve sa vocation de réserve foncière.	Le PADD du projet de PLU apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité avec la création d'une coulée verte au sein des OAP sectorielles. Ce scénario permet d'encadrer plus strictement les divisions parcellaires grâce au règlement (pleine terre, implantation, règles de retrait par rapport aux limites de fond de terrain …) laissant plus de place aux cœurs d'ilots et espaces de jardin. D'une manière générale, la nouvelle définition de pleine terre et les nouvelles exigences dans chaque règlement de zone permettent de diminuer l'artificialisation des sols notamment sur les secteurs sujets aux inondations. L'OAP « environnement » permet également d'identifier les espaces à protéger pour leurs fonctions écologiques notamment les zones humides ou potentiellement humides de classe A aux abords de la Marne et du ru de Rutel. Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir un faible impact paysager Certains projets pouvant dégrader le paysage et avoir des enjeux sur la biodiversité ont été revus. C'est le cas de l'OAP rue de l'Arquebuse qui a vu s'agrandir ses espaces de jardins privatifs et instaurer un retrait de 10m par rapport au Ru. Trois sites de projet ont été ajoutés au PLU révisé et prévoient la préservation ou la création d'espaces verts. Ce scénario vient accentuer la protection paysagère notamment sur l'OAP de l'Arquebuse qui a évolué au fur et à mesure de l'avancée de la révision du PLU de Villenoy notamment à la suite de la réunion publique du 20/01/2025 présentant le dispositif règlementaire. Le parti d'aménagement initial prévoyait une offre de logements mixte avec de l'habitat individuel et collectif allant jusqu'à R+2+C maximum et la préservation des abords du Ru par une transition végétalisée. Les bâtiments, murs et arbres remarquables sont confortés et pérennisés. Le choix dans les essences d'arbres est plus pertinent avec l'annexe au règlement écrit sur les essences à privilégier et à proscrire. Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A sont renforcées sur le territoire. Les espaces avec des protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidées en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville.	Concernant la protection des éléments naturels et architecturaux, l'encadrement des divisions parcellaires et la définition de la pleine terre, le scénario retenu reprend les éléments du scénario alternatif Concernant la protection des milieux aquatiques, en plus des éléments identifiés dans le scénario alternatif, la commune a fait un choix raisonnable conséquent par la préservation et l'élargissement de la transition végétalisée de 10 mètres minimum entre le Ru et les futures constructions. L'OAP 34-42 rue Aristide Briand a été réduire afin de conserver un espace boisé, à proximité du canal. Cette modification permet de protéger à la fois les berges du canal et les éléments de la trame verte urbaine Les zones humides probables ont été ajoutées au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue afin de conserver ces espaces importants pour la gestion de crues, pour la biodiversité et pour ses aspects paysagers Le projet de haies en lien avec le CPIE des boucles de la Marne a été ajouté à l'OAP TVB L'OAP TVB a été complétée plus généralement par des éléments de la trame noire et sur les espaces favorables à l'introduction des chiroptères. Les corridors alluviaux ont été ajoutés au sein de l'OAP TVB ce qui permet de reconnaitre leur intérêt écologique et faciliter leur protection Le règlement à interdit l'utilisation de plaques de ciment en limites séparatives pour conserver une perméabilité, notamment pour la biodiversité et pour faciliter l'écoulement des eaux en cas d'inondation

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Risques et nuisances

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
La commune de Villenoy est majoritairement soumise au risque de nuisances sonores avec la RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une partie de la RD5 est classée comme voie à grande circulation. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330. La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ruisseau du Rutel. Concernant la qualité de l'air, il en ressort que 280 jours montrent une qualité de l'air moyenne pour seulement 8 jours de qualité mauvaise. En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy. Les OAP sectorielles intègrent peu la dimension environnementale et paysagère, ce qui peut aboutir à des projets qui exposent la population aux risques de nuisances sonores et à une qualité de l'air moindre. Le PLU actuel ne prévoit pas de coefficient de pleine terre créant des espaces perméables au sein de l'espace urbain, jouant ainsi sur le risque de ruissellement et d'inondation auxquels est exposé la commune. Les sols continuent d'être artificialisés notamment dans les secteurs où il y a un risque inondation. Des emplacements réservés ont néanmoins permis de réaliser des circulations douces au sein de la commune.	Des mesures ont été prises, dans le PLU, pour conserver les cœurs d'îlots comme espaces perméables en ville, en imposant notamment un coefficient de pleine terre. L'outil des espaces paysagers protégés permet également de conserver des espaces perméables pour limiter le ruissèlement des eaux pluviales. Le risque d'inondation identifié par le PPRI est intégré dans le PLU au travers de l'OAP « environnement ». Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du PGRI et le PAPI. Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux. Les sites de projet soumis aux nuisances sonores du fait de la voie ferrée et des axes alentours prévoient une marge de retrait par rapport à la voie afin de limiter les nuisances sonores ainsi que des zones de calme. Les règles dans les dispositions générales sur les parties relatives aux risques naturels et anthropiques permettent de limiter les risques. Les divisions parcellaires sont fortement limitées par la combinaison des règles et permettent de conserver des espaces propices à l'infiltration des eaux pluviales. Les emplacements réservés pour les cheminements piétons permettent le développement des circulations douces	Le scénario retenu prend en compte le scénario alternatif sur les thématiques de la protection de la nature en ville (cœur d'ilots, espaces paysagers protégés), risques d'inondations, infiltrations des eux et des liaisons douces tout en ajoutant de nouveaux éléments comme l'élargissement de la transition végétalisée de 10 mètres minimum entre le Ru et les futures constructions, l'ajout de zones de calme afin de réduire les nuisances sonores et l'identification du Ru de Rutel pour une meilleure prise en compte de sa préservation. Les portés à connaissances des PPRT de Tereos et ValFrance ont été ajoutés en annexes du PLU afin de mieux appréhender ces risques. Un rappel dans le règlement a également été fait. Les zones humides probables ont été ajoutées au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue afin de conserver ces espaces importants pour la gestion de crues, pour la biodiversité et pour ses aspects paysagers Les OAP sectorielles indiquent que le porteur de projet devra prendre en compte le diagnostic de vulnérabilité annexé au PLU notamment en matière de Plus Haute Eaux Connues (PHEC), de Zones d'Inondations Potentielles (ZIP) et de Zones Iso-Classes Hauteurs (ZICH). Ces éléments annexés au PLU permettent de mieux appréhender les risques d'inondations par débordement. Les OAP sectorielles ont été complétées afin de mieux prendre en compte les secteurs d'informations des sols (SIS) et les sites BASIAS. Un guide information des espèces allergisante à été ajoutée aux annexes avec une règle dans le règlement indiquant l'importance dans le choix des essences. Dans les dispositions générales du règlement, un rappel a été fait pour la prise en compte des voies à grande circulation Le règlement à interdit l'utilisation de plaques de ciment en limites séparatives pour conserver une perméabilité, notamment pour la biodiversité et pour faciliter l'écoulement des eaux en cas d'inondation L'emplacement réservé n°5 a été créé afin de protéger un espace d'expansion des crues.

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
La qualité de l'eau restera bonne dans ce scénario. Il en va de même de sa quantité étant donné que les besoins n'évolueront qu'à la marge. Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales qui dessert la quasi-totalité des zones urbanisées. L'exutoire principal est le ru du Rutel qui reprend toute la partie sud-ouest de la ville. Un exutoire aboutit en Marne (rue de la Madelaine). Ce ru restera néanmoins busé en partie. La commune dispose de 5 bornes à verre et la déchetterie de proximité se trouve à Crégy-lès-Meaux. La gestion des déchets tend à s'améliorer dans le temps. Les OAP prévues par le PLU actuel tendent à augmenter la consommation en ressource en eau, mais aussi augmentent la génération de déchets. En effet, environ 70 logements sont prévus dans ce scénario.	Les OAP prévues par le PLU induisent une augmentation de la consommation en eau et de la production de déchets. Trois sites de projet prévoient une offre de logement d'habitats individuels et/ou collectifs, l'un d'entre eux comprenant environ 45 logements. Malgré cette augmentation de population prévue, les quantités et la qualité de l'eau sont suffisantes. Néanmoins, les réseaux seront davantage utilisés et le nombre de déchet augmentera. Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers : La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « environnement » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux. Les dispositions générales du PLU permettent de guider les habitants et aménageurs vers des solutions alternative avec le principe du 0 rejet.	Le scénario retenu reprend les éléments du scénario alternatif en ajoutant les zones humides probables au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue afin de conserver ces espaces importants pour la gestion de crues, pour la biodiversité et pour ses aspects paysagers. Les plans des réseaux à été ajouté aux annexes du PLU, ce qui permet d'avoir un document récapitulant des installations d'assainissement et d'eau potable.

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Les énergies renouvelables

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
Villenoy est une commune majoritairement défavorable au développement de l'éolien. La partie Ouest du territoire est l'unique zone favorable mais dispose néanmoins de contraintes fortes au développement éolien. L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, dotés pour la plupart de toitures à doubles pentes, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Le potentiel géothermique sur le territoire de Villenoy est fort voire très fort. (pour les nappes superficielles). L'utilisation des énergies renouvelables est tolérée à condition qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants	Dans le PADD du projet de PLU, l'utilisation des énergies renouvelable est renforcée en facilitant leur mise en œuvre et en favorisant la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments. Les futurs projets avec les nouvelles normes viseront une sobriété énergétique et adopteront des aménagements plus vertueux, conciliant la lutte contre le réchauffement climatique avec le développement économique et social. Les toitures végétalisées qui sont favorisées dans le PLU révisé permettront une consommation énergétique moindre. D'une manière générale, le PLU révisé permettra à la marge de mieux prendre en compte cette thématique.	Le scénario retenu reprend les éléments du scénario alternatif

VII. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
La qualité de l'air	• Indice ATMO • Indicateur des moyens de transports utilisés	AirParif INSEE	Annuelle A chaque recensement	La qualité de l'air est globalement bonne. (280 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air) Part des déplacements en voitures (60%)	2035	Maintien du nombre de jour de bonne qualité de l'air et tendre vers une amélioration de la qualité de l'air Tendre vers une diminution de la part de déplacement en voiture au profit des transports en commun
Le bruit (nuisances sonores)	• Classement PEB • Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	Classe C et D 2 axes (D5 et D603)	2035	Limiter le nombre d'axes viaires et ferroviaire bruyant
Les risques et nuisances	• Arrêtés de catastrophe naturelle • Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) • Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) • Nombre d'ICPE • Carrière en activité • Nombre d'axe de transports de matières dangereuses • Risque d'inondation	Prim.net Géorisques Géorisques Géorisques BRGM Géorisques PPRI	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans	7 arrêtés de catastrophe naturelle lié aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrains depuis 1983 1 site BASOL 32 sites BASIAS 4 ICPE non SEVESO 1 carrière 2 canalisations de gaz, 1 canalisation de gaz à haute pression PPRi de la vallée de la marne Risque de remontée de nappe et aux inondations de caves	2035	Stabiliser le nombre de sites BASOL, BASIAS ou ICPE Limiter le risque d'inondation (débordement ou remontée de nappe)

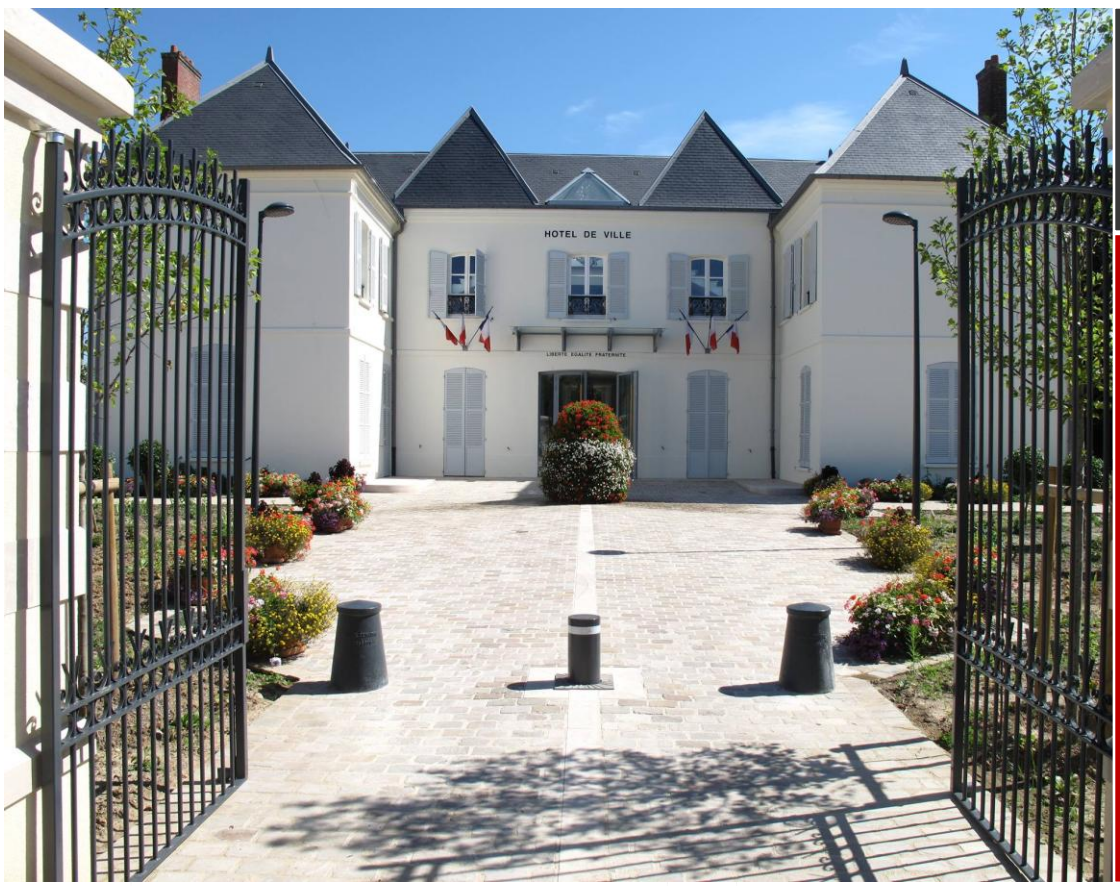
Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Traitement et gestion des déchets	• Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) • Evolution du nombre de déchets récoltés et traités • Nombre de PAV	SMITOM SMITOM Commune	Annuelle	/ / 5 Points d'apport volontaire verre	2035	Stabiliser le tonnage des déchets voir tendre vers une diminution Développer le nombre de point d'apport volontaire en verre en fonction des besoins
La gestion de l'eau	• Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau • Pertes en réseau • Rendement • Linéaire canalisation du réseau	ARS Nantaise des eaux Nantaise des eaux SAUR	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2017 1,10 m^3/km/j 97,2 % 16,5 kmL (eaux usées) 13,8 kmL (eaux pluviales)	2035	Conserver un taux de rendement important tout en diminuant les pertes en réseau
Les espaces naturels protégés	• Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) • Espaces paysagers protégés • Superficie des zones A • Superficie des zones N • Nombre arbres remarquables • Linéaire alignement d'arbres • Surface Espaces paysagers protégés cultivés et jardins partagés	Commune	Annuelle	11,97 ha 6,69 ha 397,1 ha 153,3 ha 35 5,5 km 5439 m²	2035	Maintenir a minima les zones A et N et les protections paysagères
Les énergies renouvelables	• Nombre de bâtiments équipés d'installations solaires • Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires	Institut Paris Région	Annuelle	23 installations solaires photovoltaïques existantes en 2024 103 196 m² de toiture disponible	2035	Augmenter la part d'energies renouvelables produite sur la commune
Artificialisation des sols	• Espaces construits artificialisés • Consommation d'ENAF	MOS 2021 (IPR) Mon diagnostic artificialisation	Annuelle	264,56 ha en 2021 (MOS) 23,2 ha entre 2011 et 2021	2035	Stabiliser les espaces artificialisés Répondre aux objectifs du ZAN en lien avec la loi Climat et Résilience

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Les habitants	• Nombre d'habitants • Solde migratoire • Solde naturel • Taille des ménages	INSEE	A chaque recensement	5019 en 2021 0,6 en 2015 à 2021 1,3 de 2015 à 2021 2,3 en 2021	2035	Augmentation raisonnable de la population (6105 en 2035)
Les logements	• Nombre de logement • Part des résidences principales • Part de logements vacants • Part de logements sociaux • Part de logements <4 et >4 pièces	INSEE	A chaque recensement	2337 en 2021 91,4% en 2021 7,5% en 2021 15% en 2023 70,7% et 29,3% en 2021	2035	Développement raisonnable du nombre de nouveaux logements Diversification du parc de logement Atteindre les objectifs de la loi SRU (25% minimum de logements sociaux) Réduire la part des logements vacants
Emplois et activité économique	• Nombre d'emplois dans la commune • Part d'actifs • Nombre d'établissements actifs • Taux de chômage	INSEE	3 ans	1079 en 2021 78,6% en 2021 138 en 2022 7,2% en 2021	2035	A minima stabiliser le nombre d'emplois dans la commune Réduire le taux de chômage
Patrimoine	• Nombre de monument historique • Nombre de bâti protégés • Linéaire de murs protégés	Commune	3 ans	1 39 159 mètres	2035	A minima stabiliser les éléments patrimoniaux identifiés
Equipements	• Nombre de cimetières • Nombre d'établissements scolaires • Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire • Nombre d'équipements sportifs	INSEE INSEE Commune Commune	3 ans	1 1 groupe scolaire, 1 accueil scolaire, 1 école maternelle 535 en maternelles + élémentaires 1 stade , 1 club de tennis	2035	Maintenir le niveau d'équipement de la commune
Transports/ déplacements/Stationnement	• Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture • Nombre de places de stationnement • Nombre de lignes de bus	INSEE Commune IDFM	3 ans	60% en voiture et 31% en TC 432 3	2035	Renforcer l'utilisation des transports en commun dans les déplacements domicile-travail Développer la desserte en bus dans les différents quartiers de la commune

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2026

2.4 Résumé non technique



Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme **p. 4**

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire **p. 6**

III. L'articulation avec les documents supra-communaux **p. 9**

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres p. 10
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets p. 11
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances p. 12
4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie p. 14
5. Les documents relatifs aux déplacements p. 14

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU **p. 15**

1. Le plan de zonage p. 16
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) p. 18

V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement **p. 41**

1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement p. 42
2. Les impacts sur les sites Natura 2000 p. 47

VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables **p. 48**

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme p. 49
2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale p. 49
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement p. 50

VII. Les indicateurs de suivi **p. 54**

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

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

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

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.
Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.
La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

- **Tableau synthétique des enjeux**

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

- **Tableau synthétique des enjeux**

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

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

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

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France – Environnemental (SDRIF-E)

Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune comme les cœurs d'îlots végétalisés (via les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) et les espaces boisés de plus grande ampleur (via les espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme) et de limiter l'artificialisation des sols en développant des zones perméables et en conservant les zones humides via un zonage spécifique. De plus, le ru de Rutel est en projet de réouverture, permettant d'introduire une trame bleue au sein de l'espace bâti. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La création d'une coulée verte le long du Canal de l'Ourcq est prévue afin de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique « environnement » permet de conforter les éléments structurants de la TVB.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

L'OAP « environnement » est définie sur l'ensemble du territoire communal qui dispose d'atouts intéressants en matière écologique. L'ensemble des secteurs de biodiversité repérés regroupent les éléments identifiés à l'échelle régionale par le SDRIF et le SRCE et trouvent ainsi une cohérence dans cette OAP. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale. Les zones humides avérées font l'objet d'un zonage spécifique en vue de leur protection.

Les abords de la Marne, soumis aux inondations sont principalement classés en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de mares et de zones humide est plus importante sont protégés.

Des orientations visant une bonne gestion des espaces verts sont également indiquées dans les OAP via une conservation des espaces verts existants et la création d'un espace vert public accessible à tous.

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Dans le plan de zonage, les zones humides sont protégées, autant en zone agricole qu'en zone naturelle, ce qui permet d'interdire tout remblai, comblement et qu'aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour des cours d'eau. De plus, les corridors écologiques alluviaux sont identifiés dans le PADD et au sein de l'OAP « environnement » . Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette OAP a également plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des abords des cours d'eau.

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les règlementations du SDAGE.

De plus, les exigences renforcées en matière de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate pour notamment l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La création d'espaces perméables est également valorisée au sein des sites de projet encourage l'infiltration des eaux dans le sol.

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

Le Plan Local d'Urbanisme précise les dispositions relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.

Dans le règlement des différentes zones, il est précisé «Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération (construction, division) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets ».

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le projet de réouverture du ru de Rutel permettrait de répondre aux objectifs du PGRI en facilitant l'infiltration des eaux pluviales. L'interdiction de busage de tout cours d'eau sur la commune et la préservation des abords des cours d'eau au sein de l'OAP « environnement » améliorent la gestion des eaux pluviales à Villenoy. Les OAP sectorielles permettent de lutter contre le risque de ruissellement et le risque d'inondation à travers la création d'espaces perméables et la préservation des espaces verts existants, favorisant ainsi l'infiltration des eaux dans le sol. De plus, les nouvelles exigences d'espaces verts de pleine terre par rapport au PLU actuel garantit une surface végétalisée adéquate tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales directement sur les parcelles.

Le Programme d'Aménagement et de Prévention des Inondations (PAPI) de la Seine et la Marne francilliennes

Le PAPI est la traduction concrète de la mise en œuvre de la stratégie de prévention des inondations des territoires. Le PADD et l'OAP « environnement » limitent le risque d'inondation par la prise en compte de la trame bleue et l'aménagement des berges du Ru de Rutel dans leurs orientations. Ces mesures incluent la création et la préservation d'espaces perméables au sein des sites de projet, le renforcement des espaces verts existants, ainsi que l'instauration d'un coefficient de pleine terre pour les nouvelles constructions. De plus, le projet de PLU intègre la gestion des eaux pluviales dans son règlement à travers la prise en compte du risque de ruissellement et la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluie. Les projets d'aménagement devront également suivre un principe de zéro rejet des eaux de pluie vers les eaux douces superficielles.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) via notamment la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer ce réseau. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Les sites de projet prévoient notamment des coulées vertes support de liaisons douces. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO^2 (dioxyde de carbone) pour le transformer en O^2 (oxygène). Enfin, la proximité de Villenoy avec la gare de Meaux permet le développement des transports en commun permettant ainsi de réduire l'usage de la voiture.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le classement sonore des infrastructures terrestres

Les nuisances sonores ne touchent qu'une faible partie de la population de par la localisation au nord de la commune des axes des grandes circulations. Cependant, plusieurs OAP se situent à proximité des voies ferrées ou des grands axes. Dans ce cas, des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique permettant de limiter les nuisances devraient être mis en place. De plus, le développement des liaisons douces permet également de limiter cela. Par ailleurs, le projet de PLU impose un retrait de 10m des constructions par rapport à la RD 5 en zone urbaine, ainsi qu'un retrait de 75m de part et d'autre de la RD 5 et de l'autoroute A140 en zone A et N.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Les nuisances sonores de l'aérodrome de Meaux-Esbly ne touchent qu'une faible partie de la population de par sa localisation au sud de la commune et donc de l'espace urbanisé. Des mesures de marge de recul, de frange paysagère, de création de zones de calme et d'isolation acoustique sont tout de même prévus au sein des OAP afin de limiter les nuisances. De plus, le développement des liaisons douces et les emplacements réservés pour des cheminements piétonniers permettent également de limiter cela.

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine maîtrisée et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Volonté traduite dans le dispositif réglementaire via la création d'emplacement réservés ou l'identification de cheminements piéton à protéger. De plus, la pérennisation de la centralité du cœur de village permet d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de services et équipements. Le PADD a pour volonté de faciliter la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables et une meilleure performance énergétique (rénovation énergétique et isolation).

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PLU a pour but de favoriser la création de nombreux cheminements doux favorables aux mobilités actives (marche à pied, vélo) le long du Canal de l'Ourcq et au sein de l'espace urbain, qui permettraient de mettre en valeur la qualité paysagère de la commune. Le projet de PLU cherche à valoriser les liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et à les développer à travers la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) dans l'objectif de renforcer ce réseau. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

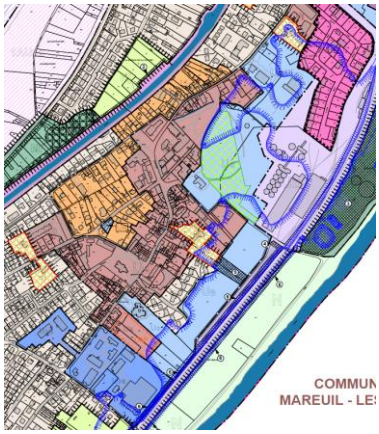
La méthodologie du zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

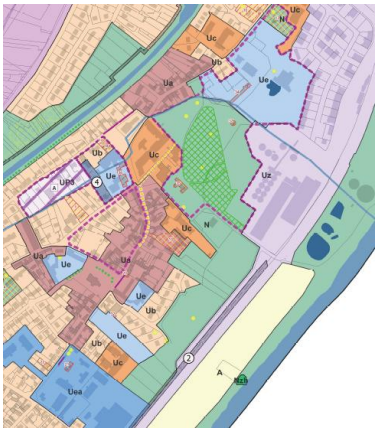
Les zones urbaines ont été revues notamment pour redéfinir les contours de la zone UB (quartiers pavillonnaires) et UA (centre-ancien). En effet, la zone UAb qui avait pour vocation à densifier les espaces urbanisés a été supprimée lors de la révision du PLU. Ainsi, en fonction de la réalité de l'occupation du sol, une partie de ces secteurs est passée en zone UB pour une meilleure préservation des espaces perméables et de nature en ville.

Les zones naturelles et agricoles ont également évolué pour une meilleure prise en compte des continuités écologiques. La zone N a été développée notamment en zone urbaine pour les pérenniser des espaces de nature en ville avec par exemples ce secteur d'équipements :

PLU ACTUEL



PLU RÉVISÉ



D'une manière générale, la méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.) et d'autre part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels ou agricole, espaces sensibles, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de douze zones urbaines différentes, de deux zones agricoles et de trois zones naturelles

- Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : Ua, Ub, Uc
- Les zones urbaines à vocation d'équipements : Ue, Uea
- Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3
- Les zones urbaines en projet : UP1, UP2, UP3
- Les zones naturelles : N, Nl, Nzh
- Les zones agricoles : A, A*, Azh

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, Nj, Nl, Nz	155	N, Nzh, Nl	153,3	**-1,7**
A	A	338,8	A,Azh,A*	397,1	**+58,3**
Ua	Ua, Uaa	23,8	Ua	5,6	**-18,2**
Ub	Ub	54,5	Ub	59,7	**+5,2**
Uc	En partie Ua, Ub, Ue, Uzb, Uzc, Uzd, 1AU, 1AUa	/	Uc	11,7	**+11,7**
Ue	Ue, Uea	15,6	Ue, Uea	20,3	**+4,7**
Uz	Uz, Uza, Uzb,Uzc,Uzd	69,1	Uz, Uzp1, Uzp2, Uzp3	85	**+15,9**
UP	En partie 2AU, UAb, Ub, Uz, Uzb, Uzc, Uzd	/	Up1, Up2, UP3	3,5	**+3,5**
AU	1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUx1, 1AUx2, 1AUx3, 2AU, 2AUx	79,1	/	0	**-79,1**

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP thématique Environnement

Principes de l'OAP :

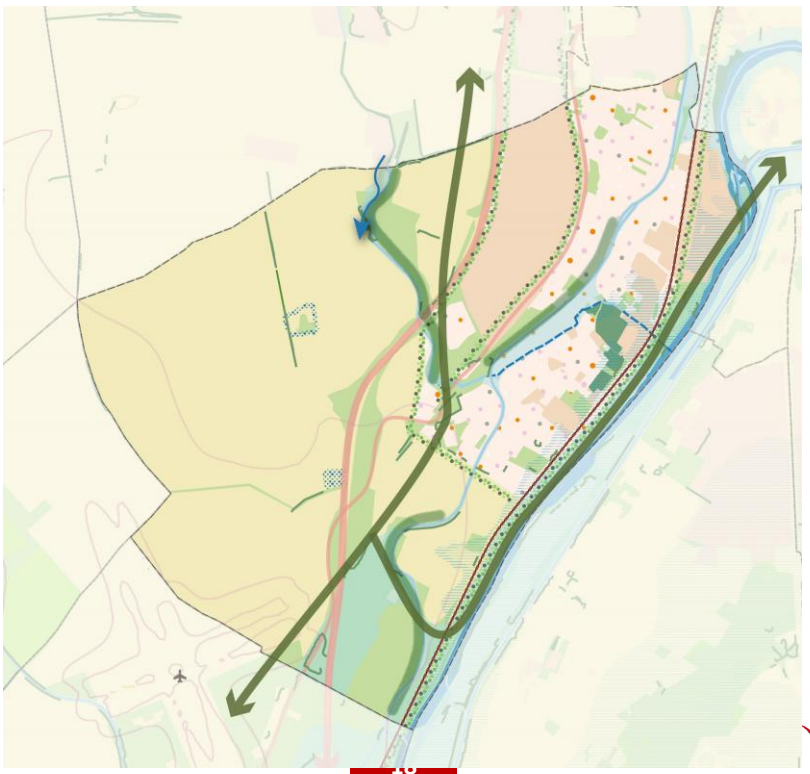
Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter les différentes trames qui s'intègrent pleinement dans celles de l'agglomération, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP thématique Environnement.

L'OAP thématique Environnement vise notamment à :

- Préserver les espaces de végétations au sein du tissu urbain afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- Conforter les grands espaces naturels et les espaces verts en milieu urbain tout en maintenant et développant les continuités écologiques.
- Protéger et valoriser les espaces en eau et cours d'eau existants
- Favoriser des aménagements préservant le bon écoulement de la trame bleue pour une meilleure gestion du risque inondation
- Favoriser les liaisons douces dans un objectif de lutte contre le dérèglement climatique

Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient préciser la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. En effet, cette OAP permet de décliner, d'affiner, et surtout de rendre opposable, dans un rapport de compatibilité, des orientations fortes sur cette thématique, telles que la préservation de la végétation aux abords des cours d'eau et au sein du tissu urbain pour lutter contre le risque d'inondation.

Les orientations de cette OAP sont par ailleurs en grande partie traduites dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec un renforcement des obligations de pleine terre, l'identification plus importante des protections paysagères ou encore l'identification et la protection d'arbres remarquables.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRESERVATION DE LA TRAME NOIRE ET DE LUTTE CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE :

À l'instar des continuités écologiques qui ont été envisagées essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression.

Selon l'Office française de la biodiversité (OFB), il existe deux types de fragmentation :

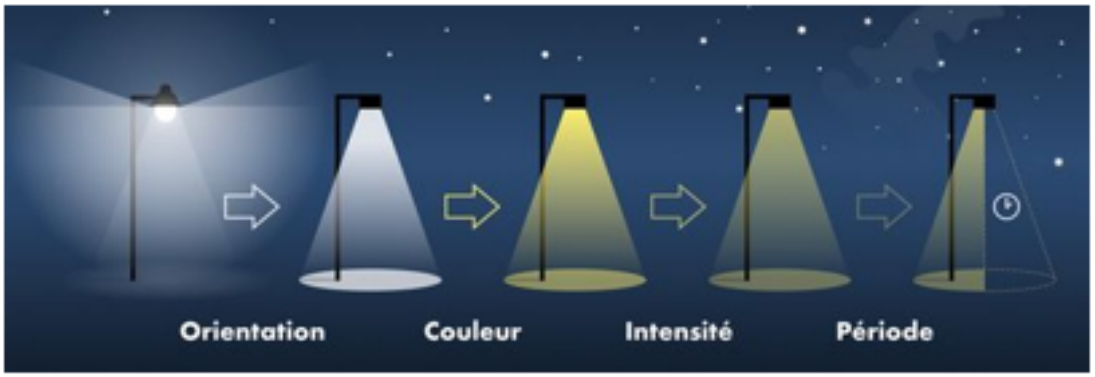
- La fragmentation résultant de l'attraction empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils sont attirés puis piégés ;
- La fragmentation résultant de la répulsion empêche les animaux de traverser les infrastructures lumineuses puisqu'ils s'en tiennent à distance par un mécanisme d'évitement de la lumière.

Dans ce cadre, l'OAP Environnement prend en compte la trame noire pour favoriser la biodiversité nocturne et améliorer la visibilité de la voute céleste.

Les recommandations pour prendre en compte la pollution lumineuse sont les suivantes :

1. Tendre vers la réduction de la quantité et les temps d'éclairage nocturne sur les secteurs et activités propices, comme le tissu résidentiel, pavillonnaire ainsi que pour les commerces, activités et publicités tout en garantissant la sécurité publique. En particulier sur les secteurs résidentiels et sur les terres agricoles afin de favoriser la biodiversité nocturne, la visibilité du ciel et les économies d'énergies.
2. Dans le cadre du renouvellement des éclairages publics ainsi que pour les nouveaux aménagements, prioriser :
    - Des éclairages orientés vers le sol, la plus ciblée et la moins diffuse possible
    - Une intensité lumineuse le plus faible possible
    - Un spectre lumineux priorisant les couleurs chaudes
    - Un espacement des candélabres le plus large et des hauteurs sur mâts la plus basse possible.
    - Une réduction du temps d'éclairage lorsqu'elle ne remet pas en cause la sécurité publique
    - Des zones sans aucun éclairage ou à éclairage limité et favoriser une continuité nocturne entre ces zones

Ces préconisations pourront s'appliquer prioritairement le long du canal de l'Ourcq, en centre ville au niveau des boisements, de l'église et du Ru de Rutel et dans la zone industrielle nord.



Principes d'éclairage pour la réduction de la pollution lumineuse nocturne (ASCEN)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRESERVATION DE LA TRAME NOIRE ET DE LUTTE CONTRE LA POLLUTION LUMINEUSE :

Les recommandations pour prendre en compte les espèces lucifuges :

Agir sur la pollution lumineuse :

1. **Éteindre :**

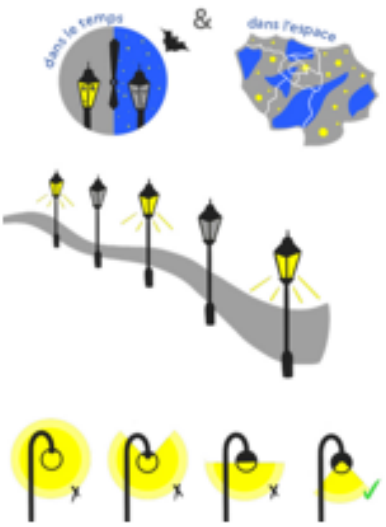
- Éteindre de manière temporaire ou de manière définitive certains lampadaires.

2. **Limiter :**

Enlever ou ne pas installer de nouvel éclairage.

3. **Adapter**

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



CPIE Boucles de la Marne

Repenser l'entretien des espaces verts :

1. **Les arbres :**

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

2. **Gestion et entretien :**

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



CPIE Boucles de la Marne ; Philippe Péricaud

Entretien et rénovation de bâtiments

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

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

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



CPIE Boucles de la Marne

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sectorielles

En complément des orientations spécifiques pour chaque OAP, des orientations écrites communes ont été inscrites dans le document pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux notamment en matière de nuisances sonores, expositions aux pollutions, gestion des eaux pluviales à la parcelle, lutte antivectorielle, et aléa retrait gonflement des argiles (niveau moyen sur l'ensemble de la commune). Ces orientations viennent traduire notamment certains enjeux identifiés dans l'OAP thématique Environnement.

Les orientations générales écrites sont transversales et s'appliquent pour toutes les OAP sectorielles.

- **Limiter les nuisances sonores, olfactives et l'exposition aux pollutions :**

Les sites de projet sont limitrophes à un ou plusieurs axes routiers ou infrastructures ferroviaires qui engendrent des nuisances pour les habitants. L'aménageur devra les prendre en compte par des mesures de limitation des nuisances. Ces mesures de limitation peuvent passer par une végétalisation des abords des axes à forte circulation, l'implantation des bâtiments, un recul plus important par rapport à la voie, le choix des matériaux, la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique… etc. **D'une manière générale, le projet devra viser un niveau d'exposition des habitants inférieur à 68 dB (A) sur 24h.**

- **La gestion des eaux pluviales :**

Concernant la gestion des eaux pluviales, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera recherchée (notion de rejet zéro). Il est ainsi fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques.
A défaut l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, etc.).
En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

- **La lutte antivectorielle :**

La ponte des œufs et le développement des larves de moustiques ont lieu dans des zones d'eau stagnante peu profonde. Le projet prévoir la construction de nouveaux bâtiments et l'aménagement d'espaces verts dont certains aménagements peuvent être propices au développement de gites larvaires. **L'aménageur devra porter une réflexion sur les moyens de limiter au maximum la création d'eau stagnante.**
Ces mesures peuvent être les suivantes : évacuation gravitaire des toits terrasses et interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu rural peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale sans décantation et couverts (limitation des regards à grille), etc. Une attention doit également être portée pendant les phases de chantier pour éviter la création d'eau stagnante.

- **Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles:**

L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau moyen). Les projets devront mettre en place des dispositifs en faveur de la prise en compte de ce risque par notamment des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, la disposition optimale des ouvertures et accès des pièces en sous-sol de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface n'inondent pas les pièces en sous-sol…

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe au nord est de la commune entre le Canal de l'Ourcq et la ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg. Le tissu urbain existant est peu qualitatif, constitué d'activités économiques enclavées entre de l'habitat individuel et avec des espaces libres majoritairement artificialisés.

Ce site représente un fort potentiel de désimperméabilisation. Il est principalement classé par l'Institut Paris Région (IPR) en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas) en ilot de chaleur urbain. La partie la plus au sud avec un couvert arboré a aujourd'hui été déboisée et artificialisée. Le site est également concerné par des nuisances sonores provoquées principalement par la présence de la voie ferrée.

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

L'OAP doit également prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes notamment liée par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq et la Marne.

Le parti d'aménagement retenu :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place pour encadrer un potentiel projet. En matière de programmation, la volonté est de créer une mixité de fonction avec une nouvelle offre de logements, une résidence intergénérationnelle et le développement d'équipements, de commerces et de service à proximité de la gare. Ce projet a pour objectif une protection forte de l'environnement de par la préservation des jardins privatifs en fond de parcelles et la création d'une coulée verte. De plus, les orientations écrites spécifient la nécessité de limiter les nuisances sonores à la fois par le développement des mobilités douces et la constitution d'une zone tampon le long de la voie ferrée et les espaces dédiés à l'habitat. Une zone de calme devra être constituée en cœur d'ilot. Enfin, la commune a le projet d'élargir l'espace public. Cela est à la fois traduit dans l'OAP et sur le plan de zonage (emplacement réservé). Cet élargissement a pour vocation de pouvoir assurer un retrait plus important des nouvelles constructions par rapport au nouvel alignement.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adaptés pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, SIS et CASIAS et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par la zone UP1, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 10% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle…). Ces nouvelles exigences devraient notamment permettre la désimperméabilisation de ce site aujourd'hui très artificialisé.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Le PADD

Axe 1	Axe 2
Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an. Favoriser les liens intergénérationnels grâce à une offre en équipements spécifique et adaptée. Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Aménager une zone de biodiversité aux abords de la Marne et de la voie ferrée. Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons…) Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Favoriser la mixité sociale au sein des résidences. Réaliser le projet de résidence intergénérationnelle pour favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune. Améliorer l'offre de soins des habitants : • Favoriser l'implantation de médecins ; • Conforter le pôle médical existant Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins. Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 29 – 41 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Valorisation de l'environnement en milieu urbain par la préservation et le développement des espaces verts privés et la constitution d'une coulée verte Confortation des transitions paysagères et d'un recul par rapport aux voies afin de diminuer les nuisances sonores Intégration qualitative du projet dans son espace Revalorisation paysagère d'un tissu urbain peu qualitatif et très artificialisé Désimperméabilisation d'espaces composés d'activités économiques permettant une meilleure infiltration de l'eau pluviale dans les sols Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores notamment rue Aristide Briand La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets. Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement, nuisances sonores…)	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Mesures de réduction La mise en place d'une frange paysagère, d'une marge de retrait par rapport à la voie et son élargissement permet de réduire les nuisances sonores La réduction de l'artificialisation des sols avec le développement des espaces de jardins et d'une coulée verte permet de conserver une part importante de végétal dans le projet Implantation d'une coulée verte et des espaces de jardins privatifs afin d'aménager des zones de calme au sein des secteurs le long de la voie ferrée

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au nord est de la commune à proximité directe avec le Canal de l'Ourcq. Il se compose de bâti ancien avec des entrepôts de l'union commerciale aujourd'hui sous utilisés et des espaces ouverts végétalisés au sud et au nord du site. La partie au nord dispose d'un support arboré qualitatif qu'il sera intéressant de conserver.

Pour les ilots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 8 (grandes emprises tertiaires bâties bas). Pour affiner cette analyse, le site est composé d'une maison remarquable et d'un espace vert qualitatif dans sa partie nord ainsi qu'un espace vert dans la partie sud qui contribuent à diminuer la chaleur urbaine. En revanche, la partie économique dans le périmètre (entrepôts) et la forte artificialisation à proximité accentuent ce phénomène. En effet, les zones bâties se trouvent à proximité des espaces industriels/commerciaux peuvent créer des poches d'îlots de chaleur localisées. La ligne de chemin de fer reliant Paris à Strasbourg se trouve à l'est de ce projet, créant ainsi de légères nuisances sonores pour les espaces d'habitat.

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie ce secteur en classe B (zones humides probables) sur l'ensemble du secteur. Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand encadre le potentiel projet sur ce site en fixant une programmation d'environ 45 logements de type R+2+C au sud du périmètre. Une partie de cette opération pourra être réalisée sur l'espace ouvert artificialisé au sud du site. Un nouveau front urbain bâti devra être constitué, en retrait de la voie pour limiter les nuisances sonores.

En matière d'enjeux environnementaux, L'OAP permet de conforter le bâtiment remarquable et le couvert arboré qualitatifs au nord du site. Elle vise également la création d'une coulée verte perméables et végétalisée au cœur de projet support de mobilités douces. Aux abords du canal de l'Ourcq, l'aménageur devra reconquérir cet espace en préservant les espaces verts existants et végétalisant la partie artificialisée des entrepôts.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, que le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adaptés pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, SIS et CASIAS et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par la zone UP2, avec des exigences de pleine terre de 50% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 35% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle…). De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable avec également des arbres remarquables à protéger sur le plan de zonage.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Le PADD

Axe 1	Axe 2
Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an. Mener une réflexion conjointe avec la mairie de Paris autour de l'aménagement des abords du Canal de l'Ourcq (fauchage tardif, accès,...). Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Favoriser la continuité écologique des sols en veillant à préserver des sols perméables (trame brune). Favoriser la protection de l'habitat des espèces animales protégées (oiseaux, chauves-souris, abeilles, hérissons...) Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville...) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes. Accompagner la réalisation d'un plan vélo. Développer les circulations douces par la création de nouvelles pistes cyclables ciblées. Matérialiser des espaces de stationnement dédiés, créer des points d'attache pour les vélos.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 34 – 42 rue Aristide Briand

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement d'une coulée verte au centre du site de projet et le long du canal, fortement végétalisée pour inciter aux mobilités douces et à la préservation de la biodiversité Volonté de conforter des continuités écologiques avec les jardins privatifs ou espaces verts existants à proximité Développement des liaisons douces autour de la coulée verte favorisant une évolution des comportements vers une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien Parti d'aménagement qui favorise de nouveaux axes de dessertes pour les nouvelles constructions Le site est à proximité de la gare de Meaux et peut permettre de favoriser les déplacements en transport en commun.	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement…) Un secteur potentiellement sujet aux zones inondables dont le caractère reste à vérifier. Un espace ouvert artificialisé au sud qui sera en partie construit.	<u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère <u>Mesures de réduction</u> Préservation du cadre naturel du projet par la valorisation des espaces verts existants et la végétalisation des bords du canal, ce qui diminue le risque de ruissellement sur le projet et à ses abords La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'une perméabilité au centre du site de projet permet de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement et réduira l'impact de l'urbanisation potentielle de l'espace ouvert artificialisé au sud. Implantation des espaces privatifs et des constructions afin d'aménager des zones de calme. Création de zones de calme

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe à proximité du cœur de ville de la commune entre la rue de l'Arquebuse et la rue Jacques Brel. L'occupation du sol est entièrement constituée tissu d'habitat individuel diffus avec une faible densité dont l'urbanisation est effectuée de manière anarchique. Le ru de rutel, busé sur cette partie, passe en cœur d'ilot.

Concernant les ilots de chaleur urbain, le site est identifié en typologie LCZ 6 (Ensemble de maisons espacées). Le site est à ce jour relativement préservé avec des espaces de jardin en fond de parcelle. La commune souhaite pouvoir encadre son développement par les outils règlementaires dont elle dispose et éviter une artificialisation anarchique.

En outre, l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT identifie la majeure partie de ce secteur en classe B (zones humides probables). Le caractère humide devra être analysé en amont du projet.

Le site de projet est potentiellement sujette aux inondations de cave et débordements de nappe.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP vise à encadrer le développement de ce secteur proche du cœur de ville avec de l'habitat individuel/intermédiaire tout en assurant une intégration paysagère harmonieuse grâce à la création de percées visuelles au sein des espaces d'habitat.

Pour cela, certains aménagements de voirie comme la création d'un nouvel accès et d'espaces de stationnement sont proposés pour permettre une cohérence entre le site de projet et la circulation existante. Les espaces de stationnement devront être obligatoirement perméables. Le projet a également pour objectif de conforter le cœur d'îlot vert, le long du ru, pour anticiper sa potentielle réouverture. L'aménageur devra prévoir un retrait végétalisé de 10 mètres minimum entre le ru de Rutel et les futures constructions.

Enfin, il est rappelé dans l'OAP que ce secteur est situé dans une enveloppe de probabilité de zone humide, et qu'il est également concerné par le risque inondation par remontée de nappes et débordement de cave.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par la zone UP3, avec des exigences de pleine terre de 55% minimum de l'unité foncière qui doit être traitée en espaces perméables avec 40% minimum d'espaces verts de pleine terre et 15% maximum en espaces verts complémentaires (toitures végétalisées, espaces verts sur dalle…). Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Le PADD

Axe 1	Axe 2
Permettre une densification de l'espace urbain tout en maîtrisant la croissance démographique à environ 1% de nouveaux habitants par an. Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel. Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation. Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Rue de l'Arquebuse

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Limitation du trafic routier au sein du projet et aux abords par la création d'espaces de stationnement au sein du site de projet Confortation des transitions paysagères afin de diminuer les nuisances sonores Anticipation de la potentielle réouverture du ru de Rutel, axe fort du PADD, par la végétalisation de ses abords dans le but de lutter contre le risque d'inondation Volonté de conforter des continuités écologiques avec l'implantation des jardins privatifs La réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraicheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue Intégration paysagère du projet dans son environnement grâce à la création de percées visuelles	Densification qui induira une certaine imperméabilisation des sols aujourd'hui peu denses et relativement perméables Impact potentiellement important sur les qualités paysagères proche du centre ancien Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet La mise en place d'un nouvel accès supplémentaire à la voie évite d'augmenter la circulation motorisée sur les voies déjà encombrées, ce qui réduit les nuisances sonores. Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère La proximité avec le cœur de ville (équipements et commerces) peut permettre de limiter l'usage de la voiture Mesures de réduction La réduction de l'artificialisation des sols avec la création d'un espace de stationnement perméable et le développement des espaces de jardins et le traitement végétalisé des abords du ru permettent de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement Création de zones calmes

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe entre la rue du Général de Gaulle, la rue Thiers et au nord de la place du maréchal Foch. Il se compose majoritairement tissu urbain hétérogène avec des parcelles composées de maisons individuelles et de bâtis de type maisons de maître. Quelques commerces sont également identifiés en rez-de-chaussée actifs. Le site de projet est concerné par des nuisances sonores dues à la ligne de chemin de fer située à l'est de la commune mais celles-ci sont peu impactantes. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.

Le parti d'aménagement retenu :

Le projet a pour vocation conforter les formes urbaines existantes et de préserver l'harmonie entre les espaces naturels et urbains. Ainsi, l'OAP vise à conforter l'habitat pavillonnaire et le tissu ancien (dont les bâtiments remarquables) tout en pérennisant la vocation commerciale de certains rez-de-chaussée actifs. En effet, cet ilot au cœur de ville ancien est une réelle opportunité pour préserver l'identité rural de la commune tout en favorisant les circuits courts.

En matière d'espaces verts, le cœur d'ilot vert ainsi que les espaces de jardin donnant sur la rue doivent être conservés.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ua (tissu ancien) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Un linéaire actif à protéger et/ou à développer a été inscrit sur le plan de zonage pour conforter la vocation commerciale et de service des rez-de-chaussée actif. Des arbres remarquables ont également été identifiés.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Le PADD

Axe 1	Axe 2
Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville Renforcer le cœur de ville (Place Foch – rue Thiers – rue de Gaulle) et limiter le développement d'autres centralités tout en permettant quelques commerces au nord de la commune Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Préserver l'harmonie existante du centre-ville entre habitat traditionnel et petites activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes. Pérenniser les commerces existants notamment dans le centre-ville. Développer le circuit court commercial Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Cœur de ville

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Confortation de la centralité du cœur de ville en confortant ses commerces, les caractéristiques architecturales, les jardins privatifs existants et le cœur d'îlot Préservation du patrimoine bâti tel que les maisons de maître au sein du projet Sécurisation des circulations douces par l'incitation au circuit court au sein du centre ancien Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy		Mesures d'évitement Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer des prescriptions d'isolement acoustique liées aux infrastructures de transports terrestres afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores L'objectif de ce site de projet est de préserver l'existant, afin de limiter l'augmentation de la population dans ce secteur déjà urbanisé, évitant ainsi d'aggraver les nuisances et la vulnérabilité de la zone. Mesures de réduction Implantation des espaces privatifs et des constructions afin d'aménager des zones de calme Création de zones calmes pour conserver des espaces peu bruyants

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au sud de la Place Picard, entre la rue de l'Arquebuse et la rue du Général de Gaulle. Le site est majoritairement occupé par des équipements (salle des fêtes, école…), du tissu ancien remarquable et de l'habitat individuel. Le SRCE identifie « des corridors alluviaux à restaurer en contexte urbain ». Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche du Canal de l'Ourcq. La DRIEE, identifie des zones humides probables sur la majorité du site. Le ru de Rutel, busé, passe dans le cœur de ce site.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP a pour vocation de conforter les équipements existants notamment en permettant l'extension de l'école. Cette extension doit être accompagnée d'une désimperméabilisation du site notamment de la cour de l'école aujourd'hui très artificialisée. Le projet devra prendre en compte le ru de Rutel pour anticiper sa potentielle réouverture.

De plus, le projet vise également à conforter les formes urbaines existantes à dominante pavillonnaire et les caractéristiques architecturales de la commune par l'identification du patrimoine bâti remarquable notamment les maisons de maîtres et murs anciens à préserver.

La prise en compte des enjeux environnementaux tels que la désimperméabilisation du secteur d'équipement, la constitution de lisière, et le ru de Rutel permettent de valoriser le site et promouvoir la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par les zones Ub (secteur pavillonnaire) et Ue (équipements) avec un règlement de zone adapté pour chaque forme urbaine. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. De plus, la révision du PLU a permis d'identifier la salle des fêtes et les maisons de maitre sur la partie nord du site comme ensemble bâti, urbain et paysager remarquable.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Le PADD

Axe 1	Axe 2
Assurer la préservation des caractéristiques spécifiques du centre bourg, et lutter contre l'habitat indigne principalement localisé en centre-ville ; Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire Interdire le busage de tout cours d'eau sur la commune, tout en permettant le débusage du ru de Rutel. Identifier de nouvelles zones humides sur l'ensemble du territoire communal et les remettre en état. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. Préserver, mettre en valeur et faciliter la découverte du patrimoine local (l'abri conique, la Maison des artistes, l'Hôtel de Ville…) mais aussi le patrimoine industriel lié à l'activité sucrière ou encore l'Union Commerciale.	Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes. Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Secteur Emile Zola

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Désimperméabilisation du secteur d'équipement aujourd'hui très artificialisé Implantation de lisières pour veiller à la bonne intégration paysagère entre les constructions Limitation au maximum des espaces urbanisés en favorisant la reconstruction sur les espaces déjà artificialisés, éloignés des risques. La potentielle réouverture du ru de Rutel permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraicheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue Préserver et valoriser le patrimoine bâti commun Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Villenoy	Légère augmentation de l'artificialisation des sols au niveau de l'extension de l'école.	Mesures de réduction Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés Désimperméabilisation de la cour d'école aujourd'hui très artificialisé permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales dans le sol et de lutter contre les ilots de chaleur urbain.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Localisation et état initial du site

L'OAP se situe le long de la rue Aristide Briand et la rue de la Marne au sud et sont occupation du sol est composée principalement par des équipements et des espaces naturels. Le site se distingue par une richesse environnementale sur la partie nord et sud du site fragmentée par une artificialisation du sol au niveau des équipements. Le site de projet doit prendre en compte le risque inondation par remontée de nappes par sa localisation proche de la Marne. Ce secteur est concerné par la zone rose du PPRI « aléa faible à moyen » de la vallée de la Marne. Le site est à proximité de deux sites BASIAS et concerné par des nuisances sonores provoquées par la voie ferrée. L'OAP se trouve dans le périmètre de zones humides probables.

Le parti d'aménagement retenu :

L'OAP conforte la vocation du secteur d'équipement tout en encadrant l'extension de l'espace 1871. Cette extension devra être réalisée dans le respect des prescriptions du PPRI. Le parti d'aménagement retenu a pour vocation de requalifier et valoriser l'espace public, notamment par sa végétalisation. La volonté est de créer une véritable continuité écologique entre les deux espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié dans le cadre de cette OAP pour anticiper sa potentielle réouverture.

Dans le dispositif règlementaire, ce site est encadré par les zones Ue (équipement) et N (naturelle) avec un règlement de zone adapté pour chaque zone. Le périmètre OAP était dans le PLU actuel classé intégralement en zone UE, donc constructible, hormis pour la partie la plus au nord. Le classement en N du parc d'une majorité de cet espace (identifié en vert dans l'OAP ci-dessous) rend donc ces terrains inconstructibles et pérennise ces espaces naturels. Le ru de Rutel est identifié sur le plan de zonage et une distance de retrait de 10 mètres des nouvelles constructions est exigée dans le règlement écrit. La protection ensemble bâti, urbain et paysager remarquable a également été développée pour protéger les espaces bâtis et paysagers identifiés sur l'OAP. Des arbres remarquables sont également protégés par le règlement écrit avec leur identification sur le plan de zonage.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Le PADD

Axe 1	Axe 2
Protéger le ru de Rutel et ses abords y compris dans sa partie busée en limitant l'urbanisation à ses franges avec uniquement de l'habitat pavillonnaire. Aménager et assurer la végétalisation des berges du ru de Rutel pour notamment lutter contre le risque inondation Veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune. Conforter les corridors écologiques identifiés. Entretenir les milieux naturels par une gestion adaptée et éco-responsable. Identifier les éléments bâtis présentant un caractère patrimonial et veiller à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales. Préserver l'harmonie du paysage urbain et naturel. Constituer l'arc vert qui a vocation à être à la fois un lien vert traversant la commune mais aussi un lieu commun pour tous les habitants, lieu de convivialité, d'échanges et de fraicheur signe d'une ville durable, inclusive et bienveillante, ouverte à toutes et tous.	Assurer une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal notamment sur l'espace 1871, tout en maintenant le niveau de services aux habitants. Développer l'offre en équipements sportifs et associatifs en menant à bien les projets en fonction des besoins. Restructurer voire réaménager les équipements existants scolaires et périscolaires.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Espace 1871

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
La potentielle réouverture du ru de Rutel sur des espaces touchés par le PPRI permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraicheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue La création d'un espace public végétalisé permet d'apporter un espace perméable important et joue un rôle dans la trame verte communale Le projet permet une valorisation paysagère par rapport à la situation existante Le projet permet de valoriser les continuités écologiques entre les espaces verts	Légère augmentation de l'artificialisation des sols augmentant le risque de ruissellement par l'extension de l'équipement. Les futures constructions pourront se trouver sur des sites BASIAS	Mesures d'évitement Végétalisation de l'espace public et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables dans un espace touché par des inondations Par rapport à l'environnement urbain, la pérennisation des espaces verts garantira d'autant plus la bonne intégration paysagère de cet espace public Mesures de réduction Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà artificialisés.

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	PLU
Impacts positifs	L'objectif du PADD est de veiller au maintien de la trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble de la commune notamment par la préservation du ru de Rutel, du Canal de l'Ourcq, de la Marne et la végétalisation de leurs abords. Une OAP Environnement y est identifiée afin de pouvoir conserver les éléments qui la constitue. Cette OAP thématique aborde également la question des différents risques notamment d'inondation par débordement ou ruissellement et des différentes nuisances. Les OAP proposées par le projet mettent l'accent sur la place de l'environnement au sein des projets en conservant autant que possible le caractère naturel des sites, mais apporte également une réflexion sur le développement de nouveaux espaces naturels pour conforter la trame verte et bleue en ville. Concernant le règlement, les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection. Les zones humides en zone A ou N font l'objet d'un sous secteur spécifique « Azh et Nzh » où aucune construction n'est autorisée. Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation. Certains cœurs d'ilots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale. Des arbres ou alignements d'arbres ont été identifiés sur le plan de zonage. La révision du PLU a permis d'inscrire une règle pour protéger ces arbres dans un rayon de 5 mètres autour du pied de l'arbre. Le PLU révisé impose désormais un minimum de pleine terre calculé par rapport à l'unité foncière et non plus par rapport aux espaces libres, tout en augmentant les pourcentages exigés dans toutes les zones.
Impacts mitigés ou négatifs	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants. La construction de nouveaux logements peut engendrer des flux de circulation supplémentaires.
Mesures ERC	Eviter : L'objectif de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers portés par le PADD est fixé à zéro hectare. La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter ou limiter les impacts. Réduire : Les projets nécessitant la suppression d'espaces ouverts sont réduits au strict minimum pour limiter l'artificialisation des sols. Les OAP ont été réalisées de sorte que le renouvellement urbain soit privilégié et que les espaces verts urbains soit le moins impactés possible. Compenser : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale. De plus, lorsque un espace avec un couvert végétal est artificialisé, les OAP exigent une désimperméabilisation de sites artificialisés.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	PLU
Impacts positifs	Le projet de PLU a pour vocation de mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Villenoy. En effet, le PADD identifie les espaces naturels à conforter, mais également le patrimoine bâti, marqueur de l'histoire de la commune. Le PLU révisé a pour but d'assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement urbain, paysager et architectural, tout en respectant les densités, les équilibres, les alternances entre espaces bâtis et non bâtis, ainsi que les spécificités propres à chaque quartier. De manière transversale, les OAP recherchent une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement par le respect du gabarit des constructions existantes pour les constructions futures, par un traitement qualitatif des lisières ou l'implantation de franges paysagères. La plupart des OAP affichent la volonté de préserver ou développer des espaces verts publics ou privatifs participant ainsi à la trame verte intra-urbaine. Enfin, certaines OAP (cœur de ville, 32-42 rue Aristide Briand, Emile Zola, 1871) identifient les différents éléments de patrimoine bâti à protéger afin d'éviter une destruction de ces édifices et une banalisation du paysage urbain. Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (abords des cours d'eau et zones agricoles) L'outil de protection « ensemble bâti urbain et paysager » a été largement développé dans le dispositif règlementaire pour protéger de nouveaux éléments remarquables. La règle associée permet de protéger à la fois le bâtiment identifié mais également les espaces verts attenants. La commune a souhaité protéger certains murs anciens qui font l'identité de Villenoy. Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage. Enfin, de nouveaux arbres remarquables ont été identifiés avec l'inscription d'une règle permettant de les protéger dans le règlement écrit.
Impacts mitigés ou négatifs	La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.
Mesures ERC	Eviter : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis et certaines formes urbaines ont été identifiés en vue de leur protection. Ils participent à l'identité de la commune. De plus, les grands éléments naturels communaux sont identifiés dans le PADD en vue de leur protection. Les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative L'identification des haies projetés dans l'OAP TVB permet de concrétiser ce projet et apporter un nouveau support de biodiversité. Des éléments à propos de l'entretien des espaces verts et notamment des arbres permet entre autres de conserver des habitats pour les chiroptères. De plus, la gestion différenciée permet également de conserver des habitats pour la micro faune. Réduire : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à «Veiller à une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes.» Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des franges paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site. Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	Le PADD prévoit de nombreux orientations afin que les risques et nuisances soient pris au mieux en compte au sein du projet de PLU. L'accent est mis sur la préservation des zones humides, des cours d'eau et des espaces végétalisés afin de conforter la présence des sols perméables pour lutter contre le risque d'inondation. Le PLU révisé a également pour objectif de développer les mobilités douces et améliorer l'offre et le niveau de service de transport au sein de la commune, permettant ainsi de limiter les nuisances auxquelles font face les habitants de Villenoy. Les orientations visent à améliorer le confort acoustique en minimisant l'exposition au bruit par le choix de l'implantation du bâti, l'utilisation de matériaux absorbants et la création de zones de calme. Les aménagements seront conçus pour être bioclimatiques et réduire les îlots de chaleur, tout en intégrant une gestion efficace des eaux pluviales grâce à des surfaces perméables. L'OAP Environnement développe une partie sur la prévention des risques liées aux inondations et aux nuisances sonores et lumineuses. Cette identification permet de les anticiper, pour s'en prémunir au maximum. Le PLU prend en compte les préconisations du SAGE concernant la gestion des eaux et inclut des dispositions spécifiques pour la construction sur les sols argileux. Les prescriptions tels que les espaces paysagers protégés ou les espaces boisés classés permettent de protéger des espaces perméables d'ampleur différentes situés en milieu naturel ou urbain participant ainsi au maintien d'espaces perméables. Une grande partie des zones inondables identifiées par le PPRI sont classées en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter d'urbaniser dans ces zones à risque. Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables. De plus, deux sous-secteurs « Azh et Nzh » permettent de conserver les zones humides.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques et nuisances présents sur la commune De plus, certains sites d'OAP se font au détriment d'espaces perméables pouvant, par conséquent, augmenter le risque de ruissellement. Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation …) ou technologiques (Basias …)

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Mesures ERC	Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. L'OAP environnement, risque et paysage permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter. Néanmoins, les OAP rappellent que des études préalables à chaque projet sont nécessaire pour une prise en compte optimale des enjeux environnementaux. Réduire : Le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores. Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti et en proposant des mesures permettant de réduire l'exposition. Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des zones humides, maintien ou création d'espaces naturels ...). Le développement de circulations douces au sein des sites de projet permet d'inciter les habitants à utiliser les modes doux. Les sites de projet se situent à proximité de la gare de Meaux, favorisant un report modal.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	PADD
Impacts positifs	Le PLU révisé prévoit la réhabilitation énergétique et thermique des bâtiments, la mise en œuvre et le développement des énergies renouvelables permettant une amélioration de la résilience des bâtiments face aux conditions climatiques futures. L'OAP Environnement identifie plusieurs éléments aquatiques à préserver dont le canal de l'Ourcq ou le ru de Rutel avec notamment la volonté de limiter les rejets de produits phytosanitaires dans ces derniers garantissant leur bonne qualité physico-chimique. De plus, cette OAP cherche à limiter les contraintes du Ru voir même prévoir sa potentielle réouverture. Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales. De plus, l'identification des cours d'eau sur le plan de zonage permet de garantir une distance de 10 mètres de protections autour de ces derniers. Le règlement encourage l'implantation de nouvelles installations productrices d'énergies renouvelables ou plus sobre énergétiquement via la possibilité d'isolation thermique par l'extérieur, l'installation de panneaux solaires… Concernant l'assainissement, le règlement indique que toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau collectif permettant ainsi d'éviter tout rejet dans l'environnement. Les dispositions générales ont été développées concernant le principe de 0 rejet dans les réseaux.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Cependant, elle se situe en limite immédiate d'une d'entre elle sur la commune d'Isles-lès-Villenoy nommée «Boucles de la Marne » . Les impacts du PLU sur ces zones Natura 2000 sont faibles car les espaces naturels à proximité de ces zones sont classées en N et sont donc par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur qui reste protégé. De plus, les OAP sectorielles ne se situent pas dans ces secteurs. Au-delà de quelques projets en renouvellement urbain à destination d'habitat ou d'équipement, le PLU s'oriente vers une maitrise de son espace urbain et la protection de ses espaces naturels.

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en œuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Villenoy. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.
De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ainsi qu'en développant une coulée verte.
La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage on été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer. Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Géographie physique

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure. Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres. Le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver notamment les principales zones naturelles et agricoles, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Néanmoins, en l'absence d'exigences d'espaces verts de pleine terre et de l'intégration d'une définition vertueuse, les espaces urbanisés poursuivraient une densification et une artificialisation relativement importante notamment dans les secteurs pavillonnaires où les règles permettent la construction d'habitat collectif avec une forte artificialisation des terrains. En absence de règle de retrait des constructions par rapport aux limites de fon de parcelle, les espaces de jardins privatifs se feraient de plus en plus rare notamment en zone UAb dédiée à la densification du secteur cœur de ville. Néanmoins, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».	Concernant le relief et la géologie, ce scénario n'a pas d'influence majeure. Dans un contexte de changement climatique, le climat deviendra de moins en moins favorable avec l'augmentation des extrêmes climatiques et des pluviométries moindres. Néanmoins, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel comme par exemple l'emprise maximale des constructions plus exigeante et renforce les coefficients minimums de pleine terre. Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains. Avec les dispositions générales complétées, les aménageurs et les particuliers doivent rechercher le principe de 0 rejet dans les réseaux et ainsi rechercher des alternatives à la gestion des eaux pluviales. La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur. Le projet de PLU favoriser fortement la réouverture du ru de Rutel, par la règle de distance de retrait et les OAP sectorielles. A terme, cela offrirait un nouvel ilot de fraicheur urbain	Concernant le relief et la géologie, ce scénario n'a pas d'influence majeure Concernant le contexte de changement climatique, ce scénario reprend les éléments du scénario alternatif en ajoutant des stationnements perméables sont également proposés pour conserver un sol perméable. Concernant la gestion des eaux, ce scénario renforce cette thématique en ajoutant des stationnements perméables pour conserver un sol perméable. Concernant les espaces paysagers et la réouverture du ru, ce scénario reprend les éléments du scénario alternatif qui vont dans le sens d'une construction d'une ville plus durable laissant une part plus importante à la nature De plus, des alignements d'arbres ont été ajoutés sur le plan de zonage le long des axes autoroutiers, permettant ainsi de lutter contre les ilots de chaleur

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Paysages, biodiversité et trame verte et bleue

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
Les vastes espaces naturels et les zones agricoles, s'étendant sur 338,8 hectares, sont classés respectivement en zones N et A pour assurer leur préservation. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ». Cependant, le PLU actuel ne prend pas en compte les éléments de la trame verte et bleue, constituée principalement des boisements Est de la vallée du Rutel, des berges de la Marne, des zones humides, du ru de Rutel et des boisements au sud du territoire vers le lieu-dit le Fond de l'Épinette. Certains éléments affectent l'écoulement de la sous-trame bleue notamment celui de la Marne ce qui peut influencer sur le risque d'inondation et la dispersion de la biodiversité. Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaitre car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles. Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain. Sans règle inscrite dans le règlement écrit, les arbres remarquables identifiés continuent d'être déracinés comme cela a été le cas dans la zone 1AUa du PLU actuel. La zone 2AUx conserve sa vocation de réserve foncière.	Le PADD du projet de PLU apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité avec la création d'une coulée verte au sein des OAP sectorielles. Ce scénario permet d'encadrer plus strictement les divisions parcellaires grâce au règlement (pleine terre, implantation, règles de retrait par rapport aux limites de fond de terrain ...) laissant plus de place aux cœurs d'ilots et espaces de jardin. D'une manière générale, la nouvelle définition de pleine terre et les nouvelles exigences dans chaque règlement de zone permettent de diminuer l'artificialisation des sols notamment sur les secteurs sujets aux inondations. L'OAP « environnement » permet également d'identifier les espaces à protéger pour leurs fonctions écologiques notamment les zones humides ou potentiellement humides de classe A aux abords de la Marne et du ru de Rutel. Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir un faible impact paysager Certains projets pouvant dégrader le paysage et avoir des enjeux sur la biodiversité ont été revus. C'est le cas de l'OAP rue de l'Arquebuse qui a vu s'agrandir ses espaces de jardins privatifs et instaurer un retrait de 10m par rapport au Ru. Trois sites de projet ont été ajoutés au PLU révisé et prévoient la préservation ou la création d'espaces verts. Ce scénario vient accentuer la protection paysagère notamment sur l'OAP de l'Arquebuse qui a évolué au fur et à mesure de l'avancée de la révision du PLU de Villenoy notamment à la suite de la réunion publique du 20/01/2025 présentant le dispositif règlementaire. Le parti d'aménagement initial prévoyait une offre de logements mixte avec de l'habitat individuel et collectif allant jusqu'à R+2+C maximum et la préservation des abords du Ru par une transition végétalisée. Les bâtiments, murs et arbres remarquables sont confortés et pérennisés. Le choix dans les essences d'arbres est plus pertinent avec l'annexe au règlement écrit sur les essences à privilégier et à proscrire. Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A sont renforcées sur le territoire. Les espaces avec des protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidées en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville.	Concernant la protection des éléments naturels et architecturaux, l'encadrement des divisions parcellaires et la définition de la pleine terre, le scénario retenu reprend les éléments du scénario alternatif Concernant la protection des milieux aquatiques, en plus des éléments identifiés dans le scénario alternatif, la commune a fait un choix raisonnable conséquent par la préservation et l'élargissement de la transition végétalisée de 10 mètres minimum entre le Ru et les futures constructions. L'OAP 34-42 rue Aristide Briand a été réduire afin de conserver un espace boisé, à proximité du canal. Cette modification permet de protéger à la fois les berges du canal et les éléments de la trame verte urbaine Les zones humides probables ont été ajoutées au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue afin de conserver ces espaces importants pour la gestion de crues, pour la biodiversité et pour ses aspects paysagers Le projet de haies en lien avec le CPIE des boucles de la Marne a été ajouté à l'OAP TVB L'OAP TVB a été complétée plus généralement par des éléments de la trame noire et sur les espaces favorables à l'introduction des chiroptères. Les corridors alluviaux ont été ajoutés au sein de l'OAP TVB ce qui permet de reconnaitre leur intérêt écologique et faciliter leur protection Le règlement à interdit l'utilisation de plaques de ciment en limites séparatives pour conserver une perméabilité, notamment pour la biodiversité et pour faciliter l'écoulement des eaux en cas d'inondation

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Risques et nuisances

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
La commune de Villenoy est majoritairement soumise au risque de nuisances sonores avec la RD603 produit des nuisances sonores jusqu'à 250 m sur le tronçon Ouest et jusqu'à 100m sur le tronçon Est. Une partie de la RD5 est classée comme voie à grande circulation. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de l'A140 et de la RN330. La commune de Villenoy est soumise au risque par remontée de nappes et notamment aux débordements aux abords de la Marne, du canal de l'Ourcq et du ruisseau du Rutel. Concernant la qualité de l'air, il en ressort que 280 jours montrent une qualité de l'air moyenne pour seulement 8 jours de qualité mauvaise. En 2024, la qualité de l'air est globalement bonne à Villenoy. Les OAP sectorielles intègrent peu la dimension environnementale et paysagère, ce qui peut aboutir à des projets qui exposent la population aux risques de nuisances sonores et à une qualité de l'air moindre. Le PLU actuel ne prévoit pas de coefficient de pleine terre créant des espaces perméables au sein de l'espace urbain, jouant ainsi sur le risque de ruissellement et d'inondation auxquels est exposé la commune. Les sols continuent d'être artificialisés notamment dans les secteurs où il y a un risque inondation. Des emplacements réservés ont néanmoins permis de réaliser des circulations douces au sein de la commune.	Des mesures ont été prises, dans le PLU, pour conserver les cœurs d'îlots comme espaces perméables en ville, en imposant notamment un coefficient de pleine terre. L'outil des espaces paysagers protégés permet également de conserver des espaces perméables pour limiter le ruissèlement des eaux pluviales. Le risque d'inondation identifié par le PPRI est intégré dans le PLU au travers de l'OAP « environnement ». Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du PGRI et le PAPI. Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux. Les sites de projet soumis aux nuisances sonores du fait de la voie ferrée et des axes alentours prévoient une marge de retrait par rapport à la voie afin de limiter les nuisances sonores ainsi que des zones de calme. Les règles dans les dispositions générales sur les parties relatives aux risques naturels et anthropiques permettent de limiter les risques. Les divisions parcellaires sont fortement limitées par la combinaison des règles et permettent de conserver des espaces propices à l'infiltration des eaux pluviales. Les emplacements réservés pour les cheminements piétons permettent le développement des circulations douces	Le scénario retenu prend en compte le scénario alternatif sur les thématiques de la protection de la nature en ville (cœur d'ilots, espaces paysagers protégés), risques d'inondations, infiltrations des eux et des liaisons douces tout en ajoutant de nouveaux éléments comme l'élargissement de la transition végétalisée de 10 mètres minimum entre le Ru et les futures constructions, l'ajout de zones de calme afin de réduire les nuisances sonores et l'identification du Ru de Rutel pour une meilleure prise en compte de sa préservation. Les portés à connaissances des PPRT de Tereos et ValFrance ont été ajoutés en annexes du PLU afin de mieux appréhender ces risques. Un rappel dans le règlement a également été fait. Les zones humides probables ont été ajoutées au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue afin de conserver ces espaces importants pour la gestion de crues, pour la biodiversité et pour ses aspects paysagers Les OAP sectorielles indiquent que le porteur de projet devra prendre en compte le diagnostic de vulnérabilité annexé au PLU notamment en matière de Plus Haute Eaux Connues (PHEC), de Zones d'Inondations Potentielles (ZIP) et de Zones Iso-Classes Hauteurs (ZICH). Ces éléments annexés au PLU permettent de mieux appréhender les risques d'inondations par débordement. Les OAP sectorielles ont été complétées afin de mieux prendre en compte les secteurs d'informations des sols (SIS) et les sites BASIAS. Un guide information des espèces allergisante à été ajoutée aux annexes avec une règle dans le règlement indiquant l'importance dans le choix des essences. Dans les dispositions générales du règlement, un rappel a été fait pour la prise en compte des voies à grande circulation Le règlement à interdit l'utilisation de plaques de ciment en limites séparatives pour conserver une perméabilité, notamment pour la biodiversité et pour faciliter l'écoulement des eaux en cas d'inondation L'emplacement réservé n°5 a été créé afin de protéger un espace d'expansion des crues.

3. Evolution de l'environnement selon les scenarios

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Scénario sans révision du PLU	Scénario alternatif	Scénario du PLU révisé retenu
La qualité de l'eau restera bonne dans ce scénario. Il en va de même de sa quantité étant donné que les besoins n'évolueront qu'à la marge. Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales qui dessert la quasi-totalité des zones urbanisées. L'exutoire principal est le ru du Rutel qui reprend toute la partie sud-ouest de la ville. Un exutoire aboutit en Marne (rue de la Madelaine). Ce ru restera néanmoins busé en partie. La commune dispose de 5 bornes à verre et la déchetterie de proximité se trouve à Crégy-lès-Meaux. La gestion des déchets tend à s'améliorer dans le temps. Les OAP prévues par le PLU actuel tendent à augmenter la consommation en ressource en eau, mais aussi augmentent la génération de déchets. En effet, environ 70 logements sont prévus dans ce scénario.	Les OAP prévues par le PLU induisent une augmentation de la consommation en eau et de la production de déchets. Trois sites de projet prévoient une offre de logement d'habitats individuels et/ou collectifs, l'un d'entre eux comprenant environ 45 logements. Malgré cette augmentation de population prévue, les quantités et la qualité de l'eau sont suffisantes. Néanmoins, les réseaux seront davantage utilisés et le nombre de déchet augmentera. Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers : La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « environnement » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux. Les dispositions générales du PLU permettent de guider les habitants et aménageurs vers des solutions alternative avec le principe du 0 rejet.	Le scénario retenu reprend les éléments du scénario alternatif en ajoutant les zones humides probables au sein de l'OAP thématique trame verte et bleue afin de conserver ces espaces importants pour la gestion de crues, pour la biodiversité et pour ses aspects paysagers. Les plans des réseaux à été ajouté aux annexes du PLU, ce qui permet d'avoir un document récapitulant des installations d'assainissement et d'eau potable.

VII. Les indicateurs de suivi

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
La qualité de l'air	• Indice ATMO • Indicateur des moyens de transports utilisés	AirParif INSEE	Annuelle A chaque recensement	La qualité de l'air est globalement bonne. (280 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air) Part des déplacements en voitures (60%)	2035	Maintien du nombre de jour de bonne qualité de l'air et tendre vers une amélioration de la qualité de l'air Tendre vers une diminution de la part de déplacement en voiture au profit des transports en commun
Le bruit (nuisances sonores)	• Classement PEB • Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	Classe C et D 2 axes (D5 et D603)	2035	Limiter le nombre d'axes viaires et ferroviaire bruyant
Les risques et nuisances	• Arrêtés de catastrophe naturelle • Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) • Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) • Nombre d'ICPE • Carrière en activité • Nombre d'axe de transports de matières dangereuses • Risque d'inondation	Prim.net Géorisques Géorisques Géorisques BRGM Géorisques PPRI	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans	7 arrêtés de catastrophe naturelle lié aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrains depuis 1983 1 site BASOL 32 sites BASIAS 4 ICPE non SEVESO 1 carrière 2 canalisations de gaz, 1 canalisation de gaz à haute pression PPRi de la vallée de la marne Risque de remontée de nappe et aux inondations de caves	2035	Stabiliser le nombre de sites BASOL, BASIAS ou ICPE Limiter le risque d'inondation (débordement ou remontée de nappe)

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Traitement et gestion des déchets	• Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) • Evolution du nombre de déchets récoltés et traités • Nombre de PAV	SMITOM SMITOM Commune	Annuelle	/ / 5 Points d'apport volontaire verre	2035	Stabiliser le tonnage des déchets voir tendre vers une diminution Développer le nombre de point d'apport volontaire en verre en fonction des besoins
La gestion de l'eau	• Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau • Pertes en réseau • Rendement • Linéaire canalisation du réseau	ARS Nantaise des eaux Nantaise des eaux SAUR	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2017 1,10 m^3/km/j 97,2 % 16,5 kmL (eaux usées) 13,8 kmL (eaux pluviales)	2035	Conserver un taux de rendement important tout en diminuant les pertes en réseau
Les espaces naturels protégés	• Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) • Espaces paysagers protégés • Superficie des zones A • Superficie des zones N • Nombre arbres remarquables • Linéaire alignement d'arbres • Surface Espaces paysagers protégés cultivés et jardins partagés	Commune	Annuelle	11,97 ha 6,69 ha 397,1 ha 153,3 ha 35 5,5 km 5439 m²	2035	Maintenir a minima les zones A et N et les protections paysagères
Les énergies renouvelables	• Nombre de bâtiments équipés d'installations solaires • Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires	Institut Paris Région	Annuelle	23 installations solaires photovoltaïques existantes en 2024 103 196 m² de toiture disponible	2035	Augmenter la part d'energies renouvelables produite sur la commune
Artificialisation des sols	• Espaces construits artificialisés • Consommation d'ENAF	MOS 2021 (IPR) Mon diagnostic artificialisation	Annuelle	264,56 ha en 2021 (MOS) 23,2 ha entre 2011 et 2021	2035	Stabiliser les espaces artificialisés Répondre aux objectifs du ZAN en lien avec la loi Climat et Résilience

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial	Calendrier	Cible
Les habitants	• Nombre d'habitants • Solde migratoire • Solde naturel • Taille des ménages	INSEE	A chaque recensement	5019 en 2021 0,6 en 2015 à 2021 1,3 de 2015 à 2021 2,3 en 2021	2035	Augmentation raisonnable de la population (6105 en 2035)
Les logements	• Nombre de logement • Part des résidences principales • Part de logements vacants • Part de logements sociaux • Part de logements <4 et >4 pièces	INSEE	A chaque recensement	2337 en 2021 91,4% en 2021 7,5% en 2021 15% en 2023 70,7% et 29,3% en 2021	2035	Développement raisonnable du nombre de nouveaux logements Diversification du parc de logement Atteindre les objectifs de la loi SRU (25% minimum de logements sociaux) Réduire la part des logements vacants
Emplois et activité économique	• Nombre d'emplois dans la commune • Part d'actifs • Nombre d'établissements actifs • Taux de chômage	INSEE	3 ans	1079 en 2021 78,6% en 2021 138 en 2022 7,2% en 2021	2035	A minima stabiliser le nombre d'emplois dans la commune Réduire le taux de chômage
Patrimoine	• Nombre de monument historique • Nombre de bâti protégés • Linéaire de murs protégés	Commune	3 ans	1 39 159 mètres	2035	A minima stabiliser les éléments patrimoniaux identifiés
Equipements	• Nombre de cimetières • Nombre d'établissements scolaires • Nombre d'élèves scolarisés en maternelle et primaire • Nombre d'équipements sportifs	INSEE INSEE Commune Commune	3 ans	1 1 groupe scolaire, 1 accueil scolaire, 1 école maternelle 535 en maternelles + élémentaires 1 stade , 1 club de tennis	2035	Maintenir le niveau d'équipement de la commune
Transports/ déplacements/Stationnement	• Part des déplacements domicile travail s'effectuant en voiture • Nombre de places de stationnement • Nombre de lignes de bus	INSEE Commune IDFM	3 ans	60% en voiture et 31% en TC 432 3	2035	Renforcer l'utilisation des transports en commun dans les déplacements domicile-travail Développer la desserte en bus dans les différents quartiers de la commune