



Commune de  
**VILLEPARISIS**

DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil municipal  
du 5 mars 2024 approuvant  
la modification n°1 du PLU

Le Maire,  
Frédéric BOUCHE



**[ M1 ] 2**

Synthèse des  
évolutions du projet  
suite à l'avis PPA &  
à l'enquête publique



**VILLEPARISIS**

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Avis des Personnes Publiques Associées</b>                          | <b>5</b>  |
| Avis Département 77  | 8         |
| Avis DRIEAT  | 12        |
| <br>   |           |
| <b>Bilan de l'enquête publique</b>                                     | <b>13</b> |
| Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de | 25        |

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# + 1. Avis des Personnes Publiques Associées



Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# INTRODUCTION

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) | Avis favorable sans remarques
- Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France | Pas de remarques
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Région Île de France | Sans observations
- Commune de Claye-Souilly | Avis favorable sans remarques
- Conseil Départemental de Seine et Marne | Avis favorable avec remarques
- Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île de France (DRIEAT) | Avec observations
- Service des eaux d'Île de France (SEDIF) | Sans observations

Dans les tableaux des pages suivantes, **seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité**. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en *italique* inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

## AVIS DÉPARTEMENT 77

| N° | Remarques   | Réponses apportées par la collectivité   | Évolutions des pièces du PLU                |
|----|---|--|---|
| 1  | <p><b>OAP " La place du marché : une polarité confortée"</b></p> <p><i>La modification de l'OAP introduit la requalification de la séquence d'entrée de ville sur l'avenue Roger Salengro (RD84) et l'aménagement d'itinéraires dédiés et sécurisés pour les modes doux sur cette même route et l'Avenue du Général de Gaulle (RD84a2). Ces travaux devront être réalisés en concertation avec l'ARD susmentionnée. Il est à noter que le département n'a pas vocation à porter la maîtrise d'ouvrage de ces travaux situés en agglomération : il est donc souhaitable que la commune les prenne en charge.</i></p>   | <p>La commune prend bonne note de cette remarque.</p>  | <p>Néant</p>                                |
| 2  | <p><b>ZOOM sur l'îlot de la « friche commerciale » (ancien site E. Leclerc)</b></p> <p><i>L'OAP ne décrit pas de principe pour la desserte motorisée de ce secteur mais présente des intentions pour l'espace public que l'on comprend piétons et cyclistes.</i></p> <p><b><i>Il est demandé que les futurs accès riverains nécessaires à la desserte des opérations (R+2 et R+3) prévues le long de ces routes soient anticipés avant tous travaux d'aménagement. Ces accès devront être suffisamment dimensionnés au regard du trafic généré par ces opérations et prévus le plus loin possible des intersections entre les RD84, RD84a2 et voies communales concernées (Avenues Kléber et Aristide Briand). Un seul accès sera autorisé depuis le réseau départemental : sur la RD 84 à mi-distance entre les avenues du Général de Gaulle et Briand.</i></b></p> <p><b><i>Il est à noter que les emplacements pour le stationnement devront être suffisants et prévus sur les emprises des opérations au risque de subir du stationnement anarchique sur ces mêmes routes et voies communales précitées.</i></b></p> <p><i>Le parking Marcel Sembat est bordé par le Boulevard Marcel Sembat au Nord, l'Avenue Aristide Briand à l'Ouest et l'Avenue Roger Salengro (RD84) à l'Est. Il est desservi par une entrée et sortie distinctes sur ces deux voies communales et par une entrée additionnelle située dans l'emprise de l'intersection RD84 - Avenue Aristide Briand.</i></p> <p><b><i>Sa desserte devra privilégier l'usage des accès existants situés sur lesdites voies communales pour ne constituer aucune gêne à la circulation sur la RD84 et à son intersection avec l'Avenue Aristide Briand.</i></b></p> | <p>Sur l'OAP « Zoom friche commerciale » : Les précisions ci-contre seront ajoutées à l'OAP « Zoom friche commerciale » et à l'OAP « place du Marché »</p> | <p>OAP (p.13, 16)<br/>Notice (p.42, 51)</p> |

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



| N° | Remarques  | Réponses apportées par la collectivité  | Évolutions des pièces du PLU           |
|----|--|---|--|
| 2  | <p><b>ZOOM sur l'îlot du centre commercial Parisis</b></p> <p><i>Cet îlot comporte un parking au Nord desservi par une contre-allée comportant une entrée et une sortie distinctes [...]. Il est à noter que l'accès entrant au parking s'effectue [...] Avenue du 8 mai 1945 située à l'Ouest de l'OAP.</i></p> <p><b>La modification de cette OAP n'indique pas si ces accès seront réutilisés. Il est souhaitable que l'accès à ces parkings s'appuie sur ces piquages existants et qu'aucun accès direct aux places de stationnement ne soit prévu depuis la RD105.</b></p> <p><b>Une attention particulière devra être apportée à la bonne coordination entre le réaménagement de ces parkings, ses piquages existants, et le retraitement plus global de l'espace public sur la RD105 [...] incluant la place des modes doux sur cette même route. En outre, l'ARD de Meaux-Villenois devra être étroitement associée à ces réflexions d'échelles différentes comme à la réalisation des travaux sur la RD 105.</b></p> <p><b>La desserte des bâtiments prévus à l'Ouest et à l'Est de l'îlot (R+1 et R+2+Attique) devra se faire depuis l'Avenue du 8 mai 1945 et la Rue Jean Jaurès, voies communales et non pas depuis la RD 105. Les emplacements pour le stationnement des véhicules (commerces, riverains et services) devront être suffisants et prévus sur les emprises des constructions ou sur les parkings existants attenants, au risque de stationnement anarchique sur la RD 105 toute proche.</b></p> | <p>Les précisions ci-contre seront ajoutées à l'OAP « Zoom îlot du centre commercial du Parisis »</p> | <p>OAP (p.24)</p> <p>Notice (p.53)</p> |
| 3  | <p><b>ZOOM sur l'îlot Jaurès</b></p> <p><i>L'aménagement de cet îlot prévoit le déplacement d'un parking situé à l'angle de la Rue Jean Jaurès (RD105) et de l'Avenue du Général de Gaulle (RD84a2), aujourd'hui accessible par un unique accès situé sur la RD84a2. Il sera déplacé au Nord de l'OAP, mais le principe de sa desserte n'est pas précisé.</i></p> <p><b>Son accès, s'il est prévu depuis la RD84a2, devra être validé en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois. Cet accès devra être suffisamment dimensionné pour permettre le croisement des véhicules sans perturber le trafic sur cette même route. D'autre part, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules devra être en adéquation avec les besoins générés par l'OAP (commerces, riverains, et services) pour éviter tout stationnement anarchique sur la RD84a2 et/ou la RD105 adjacente.</b></p>  | <p>Les précisions ci-contre seront ajoutées à l'OAP « Zoom îlot Jaurès»</p>                           | <p>OAP (p.26)</p> <p>Notice (p.55)</p> |



| N°    | Remarques   | Réponses apportées par la collectivité  | Évolutions des pièces du PLU |
|-------|---|---|------------------------------|
| 3 (s) | <p>Les emprises libérées par le déplacement de ce parking permettront la construction d'une opération en R+4, située le long de la RD 84a2 et au carrefour entre la RD84a2 et la RD 105 ; un parvis est créée entre le bâtiment et la RD 84a2. L'OAP n'indique pas comment cette opération sera desservie.</p> <p><b>Son accès s'il est prévu depuis la RD84a2 devra être travaillé en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois et il peut être opportun de jumeler cet accès avec celui du parking adjacent déplacé pour ne créer qu'un seul piquage sur la RD84a2 et limiter son impact sur l'espace public et la trame arborée prévus à l'Est de l'opération sur le parvis.</b></p> <p>L'OAP est donc située au carrefour RD84a2 - RD105 régulé par des feux tricolores. Un aménagement de l'espace public est proposé au carrefour, en continuité du traitement séquentiel de la traversée Est-Ouest de la commune (séquences n°2 et 3) assuré par ces deux routes. Les aménagements proposés (traitement de l'espace public, du carrefour, prise en compte des modes doux, création d'une trame paysagère...) apporteront des modifications au domaine public départemental.</p> <p><b>Une étude d'aménagement globale (séquences n°1 à 4, y compris du carrefour précité) devra être soumise à l'accord préalable de l'ARD de Meaux-Villenois avant tous travaux. Le Département n'a pas vocation à porter la maîtrise d'ouvrage de ces travaux situés en agglomération, il est donc souhaitable que la Commune les prenne en charge et sollicite l'aménageur de l'OAP.</b></p> | <p>La commune prend bonne note de cette remarque et ne manquera pas d'associer l'ARD au projet.</p> |                              |

| N° | Remarques   | Réponses apportées par la collectivité  | Évolutions des pièces du PLU   |
|----|---|---|--|
| 4  | <p><b>Stationnement des poids lourds en zone UC</b></p> <p><i>[...] Il est à noter que 3 routes départementales se situent en zone UC : les RD 84, 84a2 et 105. Le Département doit légitimement rappeler les risques induits par la suppression de cet article : stationnement anarchique de poids-lourds sur le Domaine public routier départemental pénalisant les circulations routière, cycliste et piétonne ; <u>il n'est à ce titre pas favorable à la modification de cet article.</u></i></p>  | <p>Le Département rappelle les risques induits par la suppression de cet article : stationnement anarchique de poids-lourds sur le Domaine public routier départemental pénalisant les circulations routières, cycliste et piétonne.</p> <p>Il faut cependant rappeler qu'en zone UC, il s'agit de petites activités (moins de 150m2 de Surface de plancher) et qu'elles engendrent donc peu de desserte par des poids-lourds, mais plutôt des petites camionnettes. C'est une zone réglementairement contrainte au regard des implantations, des espaces de pleine terre à conserver...Le stationnement des véhicules légers est également très encadré et limitatif pour les activités, imposer du stationnement PL, le serait encore plus tandis que la municipalité souhaite maintenir un certain dynamisme du tissu économique de proximité au sein de la zone UC.</p> | Néant  |
| 5  | <p><b>Affouillements et exhaussements pour toutes zones</b></p> <p><i>[...] Il est demandé que pour toutes les zones comprenant une route départementale, les affouillements et exhaussements soient autorisés pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien et la pérennisation du réseau routier départemental, sans contrainte de hauteur.</i></p> <p><i>La Commune pourrait également prévoir les mêmes dispositions, pour toutes les zones, pour la réalisation des infrastructures cyclables qu'elle programme via les OAP.</i></p>  | Le règlement sera modifié et exclura les travaux du réseau routier public.  | Règlement (p. 31, 56, 79, 103, 123, 145, 159, 177, 194, 207, 215)<br><br>Notice (p.21, 155, 187) |
| 6  | <p><b>OAP : « Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé »</b></p> <p><i>[...] L'accès prévu sur la RD84c devra être travaillé en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenois. [...] Les emplacements pour le stationnement des véhicules (y compris des plus imposants) devront être suffisants et prévus sur les emprises de l'OAP [...] La liaison douce prévue sur la RD84c devra être travaillée en concertation avec l'ARD de Meaux- Villenois [...] consécutivement à la création de l'OAP et de cette liaison douce, ces aménagements peuvent être l'opportunité de requalifier cette entrée de ville sur la RD84c en lui conférant un caractère plus urbain. [...]</i></p> | La commune a pris bonne note de la demande cependant, au stade d'avancement de la procédure, il n'était pas possible d'y répondre favorablement. De plus, cette zone est classée en zone 2AU et elle devra donc faire l'objet d'une modification pour être ouverte à l'urbanisation. A cette occasion, l'OAP sera probablement retravaillée et les dispositions ci-contre pourront être intégrées.  | Néant  |



## AVIS DRIEAT

| N° | Remarques  | Réponses apportées par la collectivité   | Évolutions des pièces du PLU  |
|----|--|--|---|
| 1  | <p>[...] Le projet comporte une OAP sectorielle au droit de l'ancien site de la société Mavidis sur lequel une pollution des sols est encore en place. A ce jour, l'exploitant n'a pas satisfait à l'ensemble des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2018. Il apparaît cependant que la commune a bien pris en compte l'aspect pollué de cette parcelle.</p> <p>Au regard de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, <b>l'implantation d'un établissement de petite enfance sur ce secteur n'apparaît pas judicieux.</b></p> <p>Il convient également de rappeler que le permis de construire lié aux constructions de cette OAP, notamment l'implantation d'un établissement accueillant des populations sensibles, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'inspection des installations classées et de l'Agence Régionale de Santé [...].</p> | <p>L'OAP précise qu'aucun projet sur ce site (ex-Leclerc) ne pourra être autorisé, ni réalisé en l'absence de justifications quant à la gestion du risque avéré de pollution. Il s'agit d'un risque connu et qui peut être géré par différentes mesures tandis que celui, lié à l'exposition aux différentes émissions des antennes sur le site de l'ex ER n°6, ne l'est pas. Les conséquences de ces expositions sont encore peu connues, les dispositions pour pallier ce risque sont, elles aussi, méconnues, si ce n'est déplacer les populations sensibles ou les antennes. La commune a fait le choix de ne pas poursuivre l'accueil des populations sensibles, comme les enfants, à proximité immédiate de ce site. D'ailleurs, à ce jour, les éléments techniques déposés à la DRIEAT tendent à démontrer que les pollutions seraient extérieures au site.</p> | <p>Néant</p>  |
| 2  | <p>[...] Les documents composant le PLU, [...], n'évoquent pas les SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) du 18 décembre 2019 (arrêté préfectoral) et la modification du PLU ne prévoit pas de les annexer. Il convient donc de rappeler qu'en vertu des articles L.125-6 et R.512-46 du Code de l'environnement, <b>ces fiches SIS doivent être annexées au PLU.</b> (Se référer au document original pour prendre connaissance de l'arrêté et des 5 fiches SIS).</p>  | <p>Un point est ajouté à la modification pour intégrer ces SIS, reporter leurs périmètres sur le plan de zonage et les annexer au PLU. L'annexe 16 est ainsi créée au recueil des annexes (pièces n°5 du PLU) et mention de la présence de cette annexe est portée au règlement, dans toutes les zones (art. 2).</p>   | <p>Notice (p.21, p. 143-144, 186, 192)<br/>Annexes (création annexe 5.16)<br/>Zonage<br/>Règlement (p. 29,56, 80, 103, 123, 145, 160, 178, 194, 207, 216)</p> |
| 3  | <p>[...] <b>L'arrêté du 03/11/2015 (servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur le territoire de la commune) et sa cartographie doivent être annexés au document d'urbanisme de manière obligatoire.</b></p> <p>La rédaction de l'article 2AUI2 laisse penser qu'il est encore fait référence au porter-à-connaissance réalisé par le DRIEAT en 2009/1010 et non aux dispositions réglementaires actuelles (arrêté du 5 mars 2024 modifié) reprises dans l'arrêt préfectoral du 03/11/2015. <b>Ce point devra être corrigé et la "fiche d'information" citée dans le même article doit être remplacée par l'arrêté du 03/11/2015 et sa cartographie.</b></p>  | <p>L'arrêté cité et la cartographie font bien partie des annexes du PLU (fascicule n°5. ANNEXES).</p> <p>Pour l'article 2AUI2... la référence à l'arrêté est bien présente mais nécessiterait peut-être une mise à jour. Toutefois, la zone 2AUI n'est pas une zone ouverte à l'urbanisation puisque pour être urbanisable, elle doit avoir fait l'objet d'une décision du Conseil Municipal et d'une modification du PLU. Lors de cette modification, le règlement sera revu et mis à jour au regard des dispositions en vigueur à ce moment-là.</p>  | <p>Néant</p>  |

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

# + 2. Bilan de l'enquête publique



# INTRODUCTION

Dans les tableaux des pages suivantes, seules une partie du rapport d'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations.

Le tableau ci-après reprend le classement effectué par le commissaire-enquêteur.

Le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont à disposition du public.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

| N° | Observations  | Réponse de la commune au PV de synthèse & appréciation du commissaire-enquêteur   | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----|---|---|--|
| 1  | <p><b>Observation de la société V.</b></p> <p>Sollicite, dans le cadre de la modification de l'OAP du Vieux Pays, la clarification du statut de l'espace vert à préserver sur la parcelle AN198. Cela permettra de cadrer la réalisation de son projet de construction de 65 logements sur les parcelles AN 100, 99 98 et 97.</p> | <p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Une partie de la parcelle AN198 est signifiée dans l'OAP du Vieux-Pays comme « Parcs et espaces verts à protéger ». De plus, le zonage a classé cet espace en « Espace vert à protéger » au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit donc d'un espace dont le caractère végétalisé doit être préservé. Par conséquent, il ne peut pas recevoir de nouvelles constructions.</p> <p>L'article UE2 spécifie : « Dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités au document graphique annexé au règlement / ou au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des abris de jardin, pergolas, kiosques peuvent y être implantées. »</p> <p>La commune confirme qu'il s'agit d'un espace vert existant, à conserver et destiné à être ouvert au public afin de développer les parcs urbains de proximité dans le tissu bâti. Ce statut sera clarifié dans l'OAP « Vieux-Pays ».</p> <p><i>Appréciation du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Cette clarification du statut de l'espace vert préservé sur la parcelle AN198 va permettre le projet de création de 65 logements par VALOPHIS, ce qui est de nature à contribuer à l'atteinte des objectifs du programme de création de logements et en particulier de logements sociaux.</p> | <p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>OAP (p.22)</p> <p>Notice (p.45)</p> |





| N° | Observations   | Réponse de la commune au PV de synthèse & appréciation du commissaire-enquêteur  | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----|--|--|--|
| 2  | <p><b>Observation de Madame L.</b></p> <p>Sollicite une modification du règlement de la zone UCa (article 1) afin de lui permettre d'assurer son activité professionnelle d'esthéticienne à domicile</p>   | <p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>La commune va clarifier cette partie du règlement pour permettre l'installation d'activités professionnelle à domicile comme dans l'ensemble de la zone UC. L'article UC2 permettra de limiter l'installation d'activités pouvant engendrer des nuisances pour le voisinage.</p> <p><i>Appréciation du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Cette évolution de la réglementation de la zone UCa qui prescrit que « sont interdites les occupations et utilisations du sol concernant les constructions à destination de bureau, de commerce et d'activités de service » est en phase avec le développement du télétravail ou du travail à domicile et reste cohérente avec la réglementation générale de la zone UC qui prescrit que sont admises sous conditions les constructions à destination de commerce et d'activités de service. Il convient toutefois de bien cadrer les prescriptions en matière de publicité, d'accès et de stationnement à ces locaux d'activités.</p>  | <p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse. L'interdiction des bureaux, activités de services et commerces est supprimée (art. UC1). Cette évolution intègre le volet 4 « Être plus exigeant en matière de développement durable » par la création d'un nouveau point : 4.2.8.</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Règlement (p.78)</p> <p>Notice (p.18, p. 127-128, 184, 190)</p> |
| 3  | <p><b>Observation de Monsieur M.</b></p> <p>Sollicite une hauteur de construction plus importante pour le projet envisagé sur sa parcelle d'une surface de 7000 m<sup>2</sup> : R+3 de façon globale à l'image des constructions actuelles sises rue Salengro qui sont en zone UA autorisant du R+4 ce qui permettrait un épannelage progressif vers la zone plus pavillonnaire de la rue Aristide Briand.</p> | <p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>La rue Salengro est une rue relativement étroite à ce niveau et très passante. Le choix du R+2 participe donc à la volonté de la municipalité de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores liées à cette voie. Il s'agit aussi de garder une rue aérée avec des jeux de hauteur tandis qu'en effet, la zone UA permet le R+4. Un R+3 de l'autre côté de la rue Salengro fermerait de manière trop importante la rue et créerait un effet couloir peu agréable.</p> <p><i>Appréciation du commissaire-enquêteur</i></p> <p>La page 15 du document sur les OAP indique des niveaux R+2 et R+3 sur ces terrains (cf. plan). Compte tenu de la densité urbaine de ce quartier, il est effectivement pertinent de mettre en œuvre une politique d'épannelage permettant d'ajuster le nombre de niveaux de chaque bâtiment au bâti urbain avoisinant les terrains de l'OAP. D'autant que l'article UB6 prévoit que dans les secteurs délimités au plan de zonage par des linéaires commerciaux et artisanaux, pour les nouvelles constructions, la hauteur du rez-de-chaussée devra être au minimum de 3 mètres.</p> | <p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>   |

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024



| N° | Observations   | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur   | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU   |
|----|--|---|---|
| 4  | <p><b>Observation de Monsieur B. de la société P.</b></p> <p>Sollicite des compléments de rédaction des articles :</p> <p>1. Dans l'OAP du Vieux Pays, sur le plan/schéma, le figuré de l'espace vert à créer vient empiéter sur la partie avant du terrain qui sera densifiée. Afin d'éviter toute interprétation, serait-il possible de repositionner ce figuré sur la partie arrière du terrain uniquement (même emprise que l'EBC)</p> <p>2. Article 5 (2.1) : demande de préciser que pour le secteur UEa, les éléments d'architecture techniques puissent dépasser de plus de 50cm dans la marge de retrait de 3 m vis-à-vis de la limite séparative avec l'allée du lavoir, sans quoi les principes d'aménagement de la façade sud seront très fortement contraints</p> <p>3. Article 9 (1.1) demande de conserver 10% des places en extérieur (au lieu des 100% en sous-sol prévus actuellement), et ce afin de faciliter le fonctionnement PMR de l'opération</p> | <p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>1. Oui en effet, l'espace vert empiète un peu par rapport à l'EBC. L'OAP sera recalée.</p> <p>2. La règle vise bien uniquement les éléments techniques. Ceux-ci doivent donc rester discrets dans l'expression architecturale de la façade et les 50cm apparaissent suffisants.</p> <p>3. La règle sera modifiée en ce sens pour le sous-secteur UEa. Elle préconisera toutefois que ces places soient autant que possible perméables (c'est-à-dire en dehors des espaces nécessaires à la circulation des piétons ou à la manœuvre des fauteuils roulants ou autre dispositifs)</p> <p><i>Appréciation du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Ces modifications sont effectivement acceptables car elles relèvent de la catégorie des erreurs matérielles ou des précisions réglementaires prescriptives ne remettant pas en cause les principes réglementaires des articles concernés.</p>  | <p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>OAP (p.22)</p> <p>Règlement (p. 135)</p> <p>Notice (p.13, 34, 45, 179)</p> |
| 5  | <p><b>Observation de Monsieur T.</b></p> <p>1. Déploie l'absence dans le dossier d'enquête publique du courrier des services de l'Etat du 5 juillet 2019 ainsi que la décision du Tribunal Administratif du 4 Juin 2021 qui auraient motivé la modification n°1 du PLU, ce qui lui semble être de nature à nuire à la bonne information du public.</p>   | <p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>1. D'une part, la présentation des documents évoqués n'est pas réglementairement obligatoire. D'autre part, l'annulation prononcée par le Tribunal administratif est uniquement fondée sur un vice de procédure de sorte que le jugement n'est pas, sur le fond, de nature à éclairer le débat. Ensuite, si l'annulation partielle du PLU est l'un des événements qui a motivé la modification du PLU, les élus ne sont nullement tenus par ses termes de sorte que la production de ce jugement et du courrier des services de l'Etat qui l'a précédé n'est absolument pas indispensable pour appréhender la présente modification. Enfin, il est à noter que les services de l'Etat n'ont formulé aucune observation particulière sur la présente modification.</p> <p><i>Appréciation du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Ces documents n'avaient pas effectivement à figurer dans le dossier d'enquête sur un plan réglementaire, ce qui explique pourquoi il n'y a pas eu de signalisation de la part des services de l'Etat. Il convient de souligner que leurs contenus ont été fidèlement repris et explicités dans le rapport de présentation, ce qui a permis au public et aux parties prenantes de bien s'approprier et comprendre le contexte de l'opération de modification du PLU.</p> | <p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>  |



| N°       | Observations  | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur  | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----------|---|--|--|
| 5<br>(s) | <p>2. Page 13 dans le tableau de synthèse des modifications réalisées : justification de la mise en œuvre de cette procédure pour répondre aux attentes de l'Etat (contrôle de légalité du 5/7/2019) pour atteindre les 25% de logements sociaux</p> <p>3. Page 24 : le tableau indique 2056 logements sociaux au 1/1/2019 alors que l'inventaire officiel adressé par la Préfecture le 14/8/2019 indiquait 2183 logements sociaux (cf. pièce jointe). Ce serait entre 2012 et 2013 que la commune aurait franchi le nombre de 2056 logements sociaux</p> | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>2. La fin de la remarque est « A l'heure de la Décentralisation et de l'autonomie des collectivités territoriales, il peut apparaître étonnant qu'une commune considère comme une priorité de « satisfaire aux attentes de l'État ».</p> <p>Aussi, il apparaît important de rappeler que l'État, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, reste le garant de la légalité du document et des dispositions mises en œuvre. Il est également le garant de la bonne prise en compte et application des lois, comme la loi SRU ici visée.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>L'objectif des 25% de logements sociaux prescrit par la loi SRU de 2000 est effectivement une obligation législative que toutes les communes ou intercommunalités doivent respecter sous le contrôle de la Préfecture, cette dernière ayant la possibilité de carencer celles qui ne respectent pas cet objectif. C'est ce qui est arrivé à la commune de Villeparisis et justifie, entre autres mesures, l'engagement de cette opération de modification du PLU.</p> <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>3. En effet, c'est bien 2183 logements sociaux, la notice sera mise à jour.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Cette correction doit effectivement être mise en œuvre comme l'atteste le document de la Préfecture joint à cette observation.</p> | <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p> <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Notice (p.24 - 25)</p> |

| N°       | Observations   | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur   | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----------|--|---|--|
| 5<br>(s) | <p>4. Page 25 (3ème paragraphe) : L'estimation selon laquelle le nombre de logements privés va croître de 25 par an apparaît nettement sous-estimée (cf. argumentation de l'observation déposée dans le registre d'enquête)</p> <p>5. Page 27 : la présente modification du PLU n'exprime aucune volonté de réaliser un nouvel équipement scolaire primaire alors que pour les OAP, il est prescrit que « les projets créant ou aménageant trois logements ou plus se situant dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimale des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme), devront prévoir qu'au moins 66% des logements soient des T3 et plus. » l'objectif est d'accueillir des familles avec enfants, qu'il faudra scolariser. Cependant, la présente modification du PLU n'exprime aucune volonté de réaliser un nouvel équipement scolaire primaire.</p> | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>4. Sauf erreur, le calcul se base sur le fait que, dans chaque programme, seuls 30% des logements seront sociaux. Or, il s'agit d'une valeur plancher et non plafond. De plus, la municipalité recense actuellement moins de 20 demandes de logements privés individuels par an et depuis 2017, elle n'a eu qu'une seule opération de logements collectifs avec du logement privé (20 appartements).</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Cette estimation de l'évolution des logements privés est en phase avec la politique d'urbanisation de la commune priorisant la construction de logements sociaux et la mutation de logements privés en logements sociaux.</p> <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>5. Le nombre d'enfants scolarisés sur la commune est en baisse depuis 3 ans. La municipalité recense une centaine d'enfants en moins. La construction de nouveaux logements permet surtout le maintien des effectifs et des classes alors que ces dernières années, la mairie se voit contrainte d'en fermer.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Ces arguments, justifiant qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une extension des équipements scolaires malgré le programme de construction de nouveaux bâtiments d'habitation, doivent être repris dans le rapport de présentation de la modification, d'autant qu'à structure constante, la rénovation des locaux scolaires engagée par la mairie va permettre d'augmenter leurs capacités d'accueil.</p> | <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p> <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Les arguments développés ci-contre seront repris dans la notice. Ils sont portés au point 2.2 « Le développement d'une offre de logements diversifiée et cohérente avec la demande et le profil communal ».</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Notice (p.66, 191)</p> |

| N°       | Observations  | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur   | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU   |
|----------|---|---|---|
| 5<br>(s) | <p>6. Page 28 : OAP Zoom friche Leclerc signale que la réceptivité en termes de nombre de logements de cette OAP Zoom n'est pas précisée alors que ce sera une très importante opération immobilière qui sera composée de 50% de logements sociaux ne disposant que de 0,5 place de parking par logement, ce qui va aggraver les problèmes de stationnement dans un secteur très fréquenté.</p> <p>7. Page 54 : OAP Zoom « Ilot Jaurès » souligne que la réalisation de logements sur ce site ainsi que le projet de 52 logements sociaux à 200 m font disparaître les dernières possibilités de créer un espace vert de proximité pour les habitants du quartier, résidant pour la plupart en logements collectifs</p> | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>6. Il faut rappeler qu'il n'y a pas d'obligation de définir la réceptivité des secteurs soumis à OAP. Le nombre de logements de cette zone n'est pas précisé car le projet doit encore être affiné, notamment au regard de la prise en compte du risque de pollution du sol et par conséquent des espaces qui seront véritablement dédiés à la construction. Par ailleurs, il s'agit d'un secteur proche de la gare, laquelle est aisément accessible à pied. Il faut enfin noter que ce zoom est une création de la modification, qu'il y spécifie notamment des espaces d'accueil du bâti, des hauteurs, des espaces publics à créer... et qu'il est donc plus restrictif que l'ancien PLU.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>La réceptivité de ces terrains dépend de la politique d'aménagement que la commune envisage de mettre en œuvre (cf. ci-après), qui est plus restrictive que celle du PLU en vigueur, du fait de la prise en compte du contexte urbain afin de garantir une bonne qualité de vie dans un agréable cadre environnemental.</p> <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>7. Le quartier du Parisis est un quartier paysager, pourvu de larges espaces verts, qui ont d'ailleurs été recensés et préservés par le biais de l'OAP « Trame verte et Bleue ». De plus, le maintien du centre commercial et d'une offre de commerces de proximité était importante à conserver pour la vie du quartier. Le site bordant la rue Jean Jaurès, colonne vertébrale du Sud du territoire urbain communal, il apparaissait également indispensable de maintenir un traitement bâti, en front de rue, qui structure cette voie et l'entrée dans le centre urbain. Le renouvellement urbain des sites listés fait partie des engagements de la commune pour récupérer les différentes compétences dont la carence avait privé la commune.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>L'urbanisation de l'îlot Jaurès est cohérente avec son environnement urbain. Elle va contribuer à requalifier ce quartier de centre-ville tout en prévoyant un espace public de proximité sur la rue Jean Jaurès.</p> | <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p> <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p> |

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024

| N°       | Observations  | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur  | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----------|---|--|--|
| 5<br>(s) | <p>8. Page 65, ligne 11 signale un problème de formulation portant sur la proportion de petits et grands logements.</p> <p>9. Page 74 Annexe 14 : Propose de remplacer le titre « RECOMMANDATIONS » par « PRESCRIPTIONS » du fait que cette annexe a pour objectif d'édicter des règles précises, notamment pour les clôtures.</p> <p>10. Pages 92-93 : présence d'extraits de plans sans légende et sans indication de lieux</p> <p>11. Pages 128-129 : Demande pourquoi ne pas maintenir la haie dont la conservation avait été actée par le Tribunal Administratif et qu'il est recommandé en règle générale de préserver les haies, voire d'en créer de nouvelles afin de préserver et développer la biodiversité</p> | <p><b>Réponse de la commune</b><br/>8. La formulation sera reprise.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b><br/>Il convient effectivement d'effectuer cette modification.</p> <p><b>Réponse de la commune</b><br/>9. Il s'agit bien de recommandations car les prescriptions sont, elles, situées dans le corps du règlement. C'est d'ailleurs ce que précise cette annexe.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b><br/>Il s'agit effectivement d'une annexe qui précise des prescriptions du règlement.</p> <p><b>Réponse de la commune</b><br/>10. Oui il s'agit uniquement d'illustrer la représentation graphique sur les plans de zonage des éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal. Une légende et un nom de rue seront ajoutés pour plus de clarté.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b><br/>Ces ajouts permettront effectivement de faciliter la lecture et la compréhension de ces documents.</p> <p><b>Réponse de la commune</b><br/>11. Comme indiqué dans la notice : « La commune ne souhaite pas remettre cette protection en place car il y a, à proximité immédiate, un projet de bassin de rétention et d'aménagement de gestion hydraulique porté par le SAGE qu'il s'agit de ne pas contraindre. ». Cela n'empêche pas, qu'à l'issue/dans le cadre de ce projet, une autre haie puisse être replantée d'autant plus que ce sont des terrains communaux.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b><br/>La proposition de la commune de replanter une autre haie dans le cadre du projet d'aménagement hydraulique porté par le SAGE, ce qui permettra de compenser la suppression de la haie existante.</p> | <p><b>Avis définitif de la commune</b><br/>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b><br/>Notice (p.65)</p> <p><b>Avis définitif de la commune</b><br/>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b><br/>Néant</p> <p><b>Avis définitif de la commune</b><br/>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b><br/>Notice (p.92 - 93)</p> <p><b>Avis définitif de la commune</b><br/>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b><br/>Néant</p> |

Accusé de réception en préfecture  
07-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



| N°       | Observations   | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur   | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----------|--|---|--|
| 5<br>(s) | <p>12. Page 134 : demande pourquoi ne pas maintenir la zone NI à Morfondé dans la mesure ou il s'agit d'une zone de loisirs qui n'a plus de caractère agricole</p>   | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>12. La réponse est inscrite dans le tableau : « S'agissant de classements en zone naturelles et agricoles, une modification du zonage de ce secteur ne saurait entrer dans le champ de la modification. Pour modifier le classement issu du jugement, la commune devra engager une révision, éventuellement allégée, du document. ». C'est pourquoi, à ce jour, le classement en zone A est maintenu.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Ces parcelles sont exploitées actuellement et présentent donc un caractère agricole. De plus, il faudrait effectivement engager une procédure de révision et non de modification pour les classer en zone Ni.</p>   | <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>                 |
|          | <p>13. P150 UC5 : Indique que la disposition modifiée précisant « l'alignement actuel des voies existantes (publiques et privées) ouvertes à la circulation motorisée » risque de permettre les constructions en deuxième rang, le pétitionnaire pouvant utiliser la voie privée créée comme référence</p> | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>13. Les précisions apportées ont pour objet de clarifier la mise en œuvre de la bande de constructibilité. Il est précisé que cette dernière n'est opposable que pour les « voies existantes » ce qui exclu de facto les voies nouvelles privées, qui font l'objet d'un autre alinéa. Enfin et en tout état de cause, dans le cas de parcelles constituées en deuxième rang, la bande qui assure la desserte d'une éventuelle construction n'est pas qualifiable de voirie mais constitue un accès au sens du règlement de sorte que la bande de constructibilité leur est applicable.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>La réalisation d'une voie privée n'ayant pas d'incidence sur le droit à construire, les constructions en deuxième rang restent interdites dans le cadre des prescriptions modifiées.</p> | <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p>                 |
|          | <p>14. Pages 167 à 170 Tableau des emplacements réservés : Signale que les extraits de plan sans légende ne permettent pas de localiser ces emplacements</p>   | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>14. Une légende sera ajoutée.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Ces ajouts permettront effectivement de faciliter la lecture et la compréhension de ces documents.</p>  | <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Notice (p. 171 - 174)</p> |

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



| N°       | Observations  | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur  | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----------|---|--|--|
| 5<br>(s) | <p>15. Déploire qu'aucune disposition ne soit prévue dans la modification du PLU afin de prendre en considération l'augmentation annoncée du nombre de véhicules en matière de circulation ou de stationnement, ce qui constituent déjà de grandes difficultés sur la commune</p> | <p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>15. Si l'augmentation du nombre de véhicules est inhérente à l'augmentation de la population et que c'est un sujet extrêmement difficile à traiter pour les collectivités, plusieurs points de la modification cherchent néanmoins à travailler sur cette thématique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les règles cherchant une meilleure gestion du stationnement visent à libérer les espaces publics et en particulier les trottoirs, des voitures afin d'améliorer et de favoriser les déplacements piétons (Points 3.3.1, 5.10).</li> <li>▪ Les OAP (points 2.1 et 4.1) qu'elles soient larges ou qu'elles portent sur des " ZOOM " prévoient des dispositions pour faciliter les déplacements actifs et rendre les parcours moins contraignants. La municipalité inscrit par exemple via la modification, la création d'un axe prioritaire cyclable pour relier le Nord et le Sud du territoire via l'avenue du Général de Gaulle.</li> <li>▪ Les ZOOM des OAP participent aussi à densifier des secteurs proches des transports en commun (bus, RER), des équipements et commerces de proximité afin de favoriser les mobilités actives.</li> </ul> <p><i>Appréciation du commissaire-enquêteur</i></p> <p>La densification de l'urbanisation va effectivement accentuer les problématiques de stationnement et de circulation dans le centre urbain.</p> <p>Il convient toutefois de relever que la commune prévoit des mesures de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développement des mobilités actives ;</li> <li>- mixité fonctionnelle favorisant l'installation de commerces et de services de proximité ce qui doit se traduire par la réduction des déplacements motorisés.</li> </ul> | <p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p> |

| N° | Observations  | Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur   | Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU  |
|----|---|---|--|
| 5  | <p>16. Relève la suppression de l'emplacement réservé n°6 qui prévoyait l'accueil d'un équipement pour la petite enfance et qu'à la place, il est prévu l'implantation d'un équipement « petite enfance » sur un site sérieusement pollué aux hydrocarbures suite à la présence d'une première station service du magasin Leclerc.</p> <p>Rappelle que la précédente municipalité avait renoncé à implanter un groupe scolaire sur le parking situé en face de la friche Leclerc, notamment en raison de traces de pollution aux hydrocarbures consécutives à l'exploitation d'une ancienne station service également exploitée par le magasin Leclerc.</p> <p>17. Soutient la sollicitation de Mme Lopes-Guerreiro (cf. observation n°2 ci-dessus) Considère que l'article UC1 du PLU précise « les constructions à destination ... », ce qui indique que l'interdiction ne concernerait que les nouvelles constructions devant accueillir ce type d'activités et non les lieux où elles s'exercent déjà.</p> <p>Il propose que cet article soit modifié en précisant des limites ou contraintes, afin de prendre en compte l'évolution de la société, surtout depuis le COVID qui a vu se développer le travail à domicile et le télétravail.</p> | <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>16. L'OAP précise qu'aucun projet sur ce site (ex-Leclerc) ne pourra être autorisé, ni réalisé en l'absence de justifications quant à la gestion du risque avéré de pollution. Il s'agit d'un risque connu et qui peut être géré par différentes mesures tandis que celui, lié à l'exposition aux différentes émissions des antennes sur le site de l'ex ER n°6, ne l'est pas. Les conséquences de ces expositions sont encore peu connues, les dispositions pour pallier ce risque sont, elles aussi, méconnues, si ce n'est déplacer les populations sensibles ou les antennes. La commune a fait le choix de ne pas poursuivre l'accueil des populations sensibles, comme les enfants, à proximité immédiate de ce site. A ce jour, les éléments techniques déposés à la DRIEAT tendent à démontrer que les pollutions seraient extérieures au site.</p> <p><b>Appréciation du commissaire-enquêteur</b></p> <p>L'aménagement de ce site nécessitera bien évidemment sa dépollution complète, ce qui constitue un engagement ferme de la commune pour l'imposer au(x) futur(s) aménageur(s). Les techniques de dépollution de ce type de site sont parfaitement maîtrisées et leur mise en œuvre préalable à toute opération d'aménagement ne devrait poser aucun problème opérationnel.</p> <p><b>Réponse de la commune</b></p> <p>17. Voir la réponse à l'observation n°O2</p> <p><b>Avis du commissaire-enquêteur</b></p> <p>Cette évolution de la réglementation de la zone UCa est en phase avec le développement du télétravail ou du travail à domicile. Il convient toutefois de bien cadrer les prescriptions en matière de publicité, d'accès et de stationnement pour ces activités.</p> | <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Néant</p> <p><b>Avis définitif de la commune</b></p> <p>Idem PV de synthèse</p> <p><b>Évolutions des pièces</b></p> <p>Cf observation O2.</p> |

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
Date de télétransmission : 07/03/2024  
Date de réception préfecture : 07/03/2024



## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Sur la forme : je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la commune et des permanences d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise les paragraphes III et IV du rapport d'enquête.

Sur le fond :

Considérant que :

- la réponse de la commune concernant les besoins en équipement scolaire pour le primaire n'est pas compatible avec le contenu du rapport de présentation ;
- les modifications apportées au rapport de présentation, aux OAP et au règlement sont compatibles avec le PADD et de nature à :
  - o satisfaire les demandes de la Préfecture concernant la programmation de construction de logements sociaux ;
  - o prendre en compte les dispositions du jugement du Tribunal Administratif en précisant les raisons qui conduisent la commune à pas donner suite à certaines ;
  - o enrichir les OAP en clarifiant et explicitant leurs enjeux ;
  - o rendre compatible le PLU avec les lois en vigueur et le PDUIF à l'exception de la nouvelle réglementation sur les clôtures ;
- la correction d'erreurs matérielles et l'ajout de précisions prescriptives vont faciliter l'exploitation des différents documents du PLU lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En conclusion le commissaire enquêteur :

**Émet un avis favorable**

**Recommandations :**

- Préciser dans le rapport de présentation que l'équipement scolaire existant pour le primaire est suffisant pour satisfaire les besoins générés par l'arrivée de nouvelles familles compte tenu du programme de construction de logements sociaux ;
- Étudier la faisabilité de prise en compte de la nouvelle réglementation sur les clôtures dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

### Réponse de la Commune

Sur la recommandation n°1 : Les arguments portés dans le PV de synthèse seront ajoutés à la notice (p.66). Il sera également ajouté que :

- La mise aux normes des établissements scolaires existants, que la municipalité s'attache à réaliser progressivement, et notamment au regard de l'accessibilité, permet aussi d'augmenter les capacités d'accueils de ceux-ci,



- Plusieurs écoles ont des capacités d'extension sur leur site,
- La commune reste toujours vigilante aux opportunités qui se présenteraient d'acquérir du foncier pour le développement d'équipements complémentaires (scolaires ou non selon les besoins).

Sur la recommandation n°2, la municipalité maintient sa réponse quant au fait d'intégrer cette évolution lors d'une prochaine évolution du document. En effet, il n'y a pas d'urgence sur le sujet car la commune compte peu de zones naturelles (moins de 20% du territoire) et la plupart couvrent des secteurs aux activités spécifiques, lesquelles entrent dans les dérogations de la loi comme par exemple les jardins ouverts au public ou les sites de stockage des déchets (clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public). Par ailleurs, il faut rappeler que le but de cette loi est principalement de protéger la biodiversité et de lutter contre certaines dérives liées à la chasse. Or la commune de Villeparisis n'est pas concernée par ce type d'activités. Enfin, l'application de cette loi doit encore être précisée par des décrets d'application qui n'ont pas encore été publiés. C'est pourquoi, elle préfère donc différer la prise en compte de ces dispositions mais réitère qu'elle étudiera l'intégration de ce point lors de la prochaine modification de son document d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture  
 077-217705144-20240307-24\_09013-DE  
 Date de télétransmission : 07/03/2024  
 Date de réception préfecture : 07/03/2024