

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°1  
DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLEPARISIS  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL N°2023-08496 DU 23 OCTOBRE 2023

**DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE**

**VILLE DE VILLEPARISIS**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PREALABLE A LA MODIFICATION N°1  
DU PLU DE VILLEPARISIS**

**Conduite du 13 novembre au 15 décembre 2023**



**RAPPORT D'ENQUETE**

**Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par l'arrêté communal  
N° 2023-08496 du 23 octobre 2023**

**Remis le 16 janvier 2024**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claude Pouey', written over a horizontal line.

**Claude POUHEY**

## **SOMMAIRE**

<b>I. Présentation de l'enquête</b>	<b>page 3</b>
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
<b>II. Enjeux du projet</b>	<b>page 5</b>
II.1. Contexte du projet	
II.2. Présentation des OAP	
<b>III. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>page 9</b>
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
III.4. Publicité de l'enquête	
<b>IV. Déroulement de l'enquête</b>	<b>page 11</b>
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Tenue des permanences	
IV.3. Clôture de l'enquête publique	
<b>V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête</b>	<b>page 12</b>
V.1. Communication institutionnelle	
V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.3. Climat social de l'enquête	
V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
V.5. Décompte des observations recueillies	
<b>VI. Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête</b>	<b>page 13</b>
VI.1. Observations recueillies auprès du public et de parties prenantes	
VI.2. Observations recueillies auprès des personnes publiques associées	
<b>VII. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur</b>	<b>page 29</b>
Voir le document Conclusions et Avis Motivé relatif à cette opération	

## **ANNEXES**

- I. Mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Villeparisis**
- II. Copie des observations déposées dans les registres papier et numérique.**

## **I. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **I.1. Contexte de l'opération**

La ville de VILLEPARISIS est située dans le nord-ouest du département de la Seine-et-Marne, à environ 30 kilomètres à l'Est de Paris. Elle comptait 26506 habitants en 2019 sur une superficie territoriale de 835 ha.

Depuis le 1er janvier 2016, en application de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'action publique et d'affirmation de métropoles (Maptam), la commune fait partie de la nouvelle communauté d'agglomération Roissy Pays de France, vaste intercommunalité de 358 000 habitants en 2020 regroupant 42 communes du Val d'Oise et de Seine et Marne.

La partie résidentielle de la commune se partage entre zones pavillonnaires (44,07 % des logements) et habitats collectifs (55,93 % des logements) dans les résidences principales. Le taux de logements sociaux s'élevait à 21,4% en 2021 et se situait donc en deçà de l'objectif de 25% fixé par la loi de décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 15 mai 2019. La présente opération constitue la première modification du document avec pour objectifs de :

- palier l'insuffisance de précision en termes de développement de logements sociaux sur la commune comme il a été notifié par la préfecture de Seine-et-Marne, Villeparisis étant carencée au titre de la loi SRU – Solidarité et renouvellement urbain- pour ne pas avoir atteint les 25% de logements sociaux LLS ;
- mettre en compatibilité le PLU avec les lois en vigueur et le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain en IDF) ;
- donner des précisions sur des éléments d'OAP-Orientations d'Aménagement et de Programmation- et du règlement ;
- réaliser des évolutions du règlement pour une meilleure gestion quotidienne des autorisations d'urbanisme ;
- mettre en œuvre les dispositions nécessaires suite à l'annulation partielle du PLU par le jugement du Tribunal Administratif de Melun en date du 4 juin 2021

La mise en œuvre de ces modifications doit faire l'objet au préalable de la réalisation d'une procédure d'enquête publique.

### **I.2 Objet de l'enquête publique**

La procédure de modification du PLU a été ouverte par la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2021. L'engagement de l'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n°2023-08453 du 18 octobre 2023 avec pour objet « **la modification n°1 du plan local d'urbanisme** ».

### **I.3. Cadre réglementaire de l'enquête**

Les modifications envisagées par la commune étant compatibles avec le PADD (Programme d'Aménagement et de Développement Durable) en vigueur actuellement, c'est la procédure de modification qui a été mise en œuvre selon les prescriptions de l'article L.135-36 du Code de l'Urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale*

*ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Cette procédure respecte effectivement les prescriptions de la modification dite « de droit commun » de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code. »*

La procédure a été soumise à un examen au cas par cas par la MRAe –Mission Régionale d'Autorité environnementale- selon les termes de l'article R.104-2 du Code de l'Environnement

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles [L. 131-7](#) et [L. 131-8](#), lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article [L. 153-36](#), autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles [R. 104-33](#) à [R. 104-37](#), qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

Dans son avis MRAe AKIF-2023-131 du 27 septembre 2023, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale dont le conseil municipal a pris acte par sa délibération du 28 novembre 2023.

Le projet de modification a été présenté aux personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint du 4 avril 2023 et notifié aux personnes publiques associées le 3 octobre 2023. Ont participé à la réunion d'examen conjoint : la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France), Mairie de Claye-Souilly, Chambre de Commerce et d'Industrie, Syndicat des Eaux d'Ile-de-France, Syndicat Intercommunal du Bassin de la Haute et Basse Beuvronne, Bureau d'Etudes Mosaïque Urbaine.

Ont répondu à la notification de la commune:

- Mairie de Claye-Souilly le 12 octobre 2023 : pas de remarque sur les modifications apportées au PLU ;
- Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) le 9 novembre 2023 : pas de remarque vu que les équipements du SEDIF ne sont pas impactés ;
- Chambres des Métiers et de l'Artisanat le 13 novembre 2023 : pas de remarque ;

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°1  
DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLEPARISIS  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL N°2023-08496 DU 23 OCTOBRE 2023

- Chambre de l'Agriculture le 13 novembre 2023 : pas de remarque du fait de l'absence d'impact sur l'activité agricole ;
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports le 16 novembre 2023 : cf. remarques VI.2 ;
- Conseil Départemental de la Seine-et-Marne le 24 novembre 2023 : cf. remarques paragraphe VI.2 ;
- Communauté d'Agglomération Roissy Pays-de-France le 7 décembre 2023 : avis favorable vu que le projet est compatible avec les objectifs et orientation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Roissy Pays de France.

## **II. ENJEUX DU PROJET**

### **II.1. CONTEXTE DU PROJET**

Les principaux enjeux du projet de modification sont :

#### **1) Poursuivre les efforts en matière de logement social :**

- Compléter les justifications de la satisfaction des objectifs de logements sociaux : répondre aux attentes de l'Etat (Contrôle de légalité courrier du 5/07/2019) quant aux outils mis en place par le PLU pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux ;
- Des évolutions pour continuer les efforts en matière de création de logements sociaux :
  - Modification de la règle actuelle dans les zones UA, UB et UE portant obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux pour être conforme aux dispositions de l'article L.111-24 du Code de l'urbanisme : ajout d'un seuil de 12 logements dans le paragraphe 3.2 ;
  - Renforcement des dispositions en matière de logement social par le biais des OAP en zone UB : ajout d'un paragraphe 3.2 et de l'obligation de 50% de logements sociaux pour l'OAP Zoom Ilot friche commerciale de l'ancien centre Leclerc ;
  - Précision sur la règle de stationnement des logements sociaux autour de la gare : règle de 0,5 place dans les 500m de la gare ;
  - Accompagnement de la réalisation de projets de logements sociaux en prenant en compte le jugement du 4 juin 2021 : création du sous-secteur UEa avec augmentation de la hauteur maximale pour les toitures végétalisées et diminution du retrait par rapport aux limites séparatives.

#### **2) Accompagner le renouvellement urbain**

- Le renforcement et l'enrichissement des OAP de la Place du marché et du Vieux-Pays
  - Reprise des OAP existantes afin de mieux retranscrire la politique menée actuellement par la Ville en matière d'environnement, de mixité fonctionnelle, de développement et de diversification de son offre de logements et d'amélioration des espaces publics
  - Création de 3 sous-OAP dites « ZOOM : Îlot Friche commerciale (ex centre Leclerc), îlot Jaurès, îlot centre commercial du Parisis.
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et cohérente avec la demande et le profil communal
  - Prendre en compte le profil familial de la commune dans les projets de logements collectifs en assurant une offre diversifiée prévoyant notamment suffisamment de T3 et plus ;
  - Application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme et imposer, dans certains secteurs définis au zonage, un minimum de 66% de T3 et plus pour les projets de 3 logements et plus.

#### **3) Maintenir et améliorer le paysage urbain et le cadre de vie**

- La création d'une annexe contenant des recommandations architecturales et paysagères ;
- Le recensement et la protection du patrimoine bâti et arboré ;
- Des modifications réglementaires pour assurer la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

#### **4) Etre plus exigeant en matière de développement durable**

- L'actualisation de l'OAP Trame Verte et Bleue ;
- Les modifications réglementaires en faveur d'un développement plus durable ;

### **5) Adapter et clarifier le dispositif réglementaire**

- Intégrer les dispositions du jugement du 4 juin 2021 et l'annulation partielle du PLU :
  - Annulation de l'exclusion des annexes du calcul de l'emprise au sol des constructions : réintégration de l'exclusion des annexes du calcul de l'emprise au sol ;
  - Annulation de la suppression de l'obligation de stationnement clos et couvert : suppression de l'obligation du stationnement clos et couvert ;
  - Annulation de l'obligation de prévoir un espace de stationnement pour les poids-lourds suffisamment dimensionné pour les constructions à destination de commerces et activités de service ;
  - Annulation de la précision de ce qu'en secteur UCb, la création de stationnement peut être réalisée sur un terrain distinct dans son environnement immédiat et dans un rayon d'environ 400 m : suppression du secteur UCb ;
  - Annulation du classement en « haie à protéger », la haie située sur la parcelle A210 : mise à jour du zonage actant l'annulation ;
  - Annulation du classement en zone UE de la parcelle AM445 (entraînant un reclassement en zone UC) : reclassement en zone UE de la parcelle ;
  - Annulation du classement en zone NI des zones engazonnées situées à l'Est de la commune, en continuité de la zone UF de Morfondé (entraînant un reclassement en zone A) : mise à jour du zonage actant l'annulation ;
  - Annulation du classement de la parcelle AN502 en UFa à l'Ouest et en Np à l'Est (entraînant un reclassement en zone UB/UC) : reclassement de la parcelle en UEa.
- Réaliser des ajustements de zonage ;
- Prendre en compte les demandes du contrôle de légalité ;
  - Assurer la compatibilité avec le PDUIF
    - 1) sur le stationnement des constructions à usage de bureau à plus de 500 m de la gare : pour les bureaux à plus de 500m de la gare= 1 place pour 55 m2 de surface de plancher ;
    - 2) sur le stationnement des véhicules électriques : pour les recharges de véhicules électriques : 1 place sur 5 dès réalisation de 10 places de stationnement.
- Compléter les annexes
- Clarifier le lexique et les définitions associées dans le corps du règlement ;
- Limiter les mouvements de terrain ;
- Apporter cohérence et souplesse à l'aspect extérieur des constructions ;
- Mieux encadrer l'implantation des constructions ;
- Abaisser l'impact des locaux techniques en toiture ;
- Améliorer la gestion des stationnements ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés (ER) : suppression des ER n°1, 4, 6, 9 et 11 et modification de l'ER n°7.

## **II.2) PRESENTATION DES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)**

La Ville de Villeparisis a retenu 4 OAP :

- Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme local renforcé dont le périmètre se situe entre la francilienne (A104) et la zone d'activités de l'Ambrésis. Cette OAP vise à définir un cadre d'aménagement pour la création d'une nouvelle zone d'activités ;
- La Place du marché pour une polarité confortée et intégrant l'OAP ZOOM Ilot friche commerciale (ancien site Leclerc). Cette OAP a pour objectif de conforter le dynamisme et l'attractivité de ce quartier de gare, tout en donnant de l'harmonie à un secteur en manque de définition urbaine ;



**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°1  
DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLEPARISIS  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL N°2023-08496 DU 23 OCTOBRE 2023**

Zonage AVANT modification n°1 (Place J. Chirac/ du marché)



Zonage APRES modification n°1 (Place J. Chirac/ du marché)

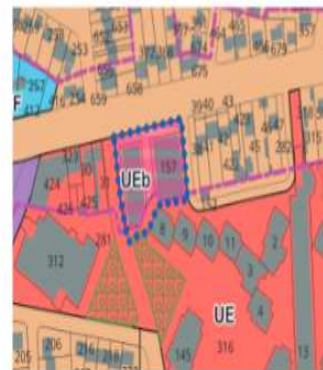


- Le noyau historique du Vieux-Pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé avec pour objectif de permettre une requalification qualitative et maîtrisée de ce secteur de développement préférentiel et intégrant :
  - o l'OAP ZOOM de l'îlot du centre commercial du Parisis visant à transformer ce lieu à vocation commerciale en un projet mixte (logements, commerces, services) en cohérence avec l'environnement urbain ;

Zonage AVANT modification n°1 (centre commercial du Parisis)



Zonage APRES modification n°1 (centre commercial du Parisis)



- o l'OAP ZOOM de l'îlot Jaurès avec pour objectif de créer un nouvel espace de rencontres et de convivialité et de constituer une véritable centralité au cœur du Vieux Pays ;

Zonage AVANT modification n°1 (Rue de Ruzé/Rue Jean Jaurès)



Zonage APRES modification n°1 (Rue de Ruzé/Rue Jean Jaurès)





**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°1  
DU PLU DE LA COMMUNE DE VILLEPARISIS  
PRESCRITE PAR L'ARRETE COMMUNAL N°2023-08496 DU 23 OCTOBRE 2023**

- La trame verte et bleue villeparisienne vise à reconstituer un réseau écologique cohérent permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux. Cette OAP a une vocation multifonctionnelle : loisirs, amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, paysagère, renforcement de l'attractivité résidentielle, développement des mobilités douces, etc.



### **III. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

#### **III.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Suite à la demande formulée par le maire de la commune enregistrée en date du 5/10/2023 auprès du Tribunal Administratif de Melun, ce dernier a procédé à la désignation de M. POUEY Claude, Ingénieur Général retraité, en tant que commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique par sa décision E23-90/77 du 10/10/2023.

#### **III.2 Organisation de l'enquête**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté communal n°2023-08496 élaboré avec M. REMAN Directeur du service de l'Urbanisme de la mairie de Villeparisis.

Cet arrêté a prescrit que l'enquête devait se dérouler du 13 novembre au 15 décembre 2023 inclus et qu'un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie. Le dossier a également été mis à disposition sur le site internet de la ville à l'adresse suivante [www.villeparisis.fr](http://www.villeparisis.fr). De plus, il a été indiqué que les observations et propositions pouvaient également être adressées par correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie de Villeparisis ou par voie électronique à l'adresse [modification-plu-villeparisis@mail.registre-numerique.fr](mailto:modification-plu-villeparisis@mail.registre-numerique.fr)

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser 4 permanences :

- le lundi 20 novembre 2023 de 14h30 à 17h30 ;
- le mardi 28 novembre 2023 de 14h30 à 17h30 ;
- le samedi 9 décembre 2023 de 8h30 à 11h30 ;
- le vendredi 15 décembre 2023 de 14h30 à 17h30.

#### **III.3 Composition du dossier soumis à l'enquête**

##### **- les documents :**

- Arrêté du Maire n°2023-08496 du 23 octobre 2023 décidant l'ouverture de l'enquête publique;
- Avis de la MRAe AKIF-2023-131 du 27/09/2023 ;
- Notice de présentation ;
- Note relative à l'enquête publique (résumé) ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Plan de zonage des zones urbaines ;
- Plan de zonage du territoire complet.
- Règlement
- Annexe au règlement sur le recensement du patrimoine bâti et arboré.

##### **- la publicité et les informations**

- Avis d'enquête publique ;
- Publications dans les médias

##### **- les registres d'enquête papier et numérique.**

#### **III.4 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la Ville de Villeparisis;

Il a été publié dans la rubrique Annonces Judiciaires et Légales :

- du Parisien de la Seine-et-Marne des 26 octobre et 14 novembre 2023.
- du Pays briard des 27 octobre et 14 novembre 2023.

#### **IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

##### **IV.1. Réunions de travail et visites des lieux**

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée par M. REMAN Directeur de l'Urbanisme le 19 octobre 2023.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux de l'opération et ont été repris dans le paragraphe II du présent rapport.

Le procès-verbal des observations recueillies lors de l'enquête a été transmis à la mairie le 20 décembre 2023 (cf. annexe I). Le mémoire en réponse de la commune a été reçu par le commissaire-enquêteur le 4 janvier 2024 (cf. annexe I) et fait l'objet d'une présentation par la mairie le mardi 9 janvier 2024 en présence de M. BOUCHE, maire de Villeparisis, Mme GROSSI Maire-Adjointe en charge de l'urbanisme et M. REMAN Directeur de l'Urbanisme

##### **IV.2. Tenue des permanences**

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté communal. Elles ont donné lieu à la visite d'une dizaine de personnes et au recueil de 5 observations dans les registres d'enquête papier et numérique.

##### **IV.3. Clôture de l'enquête publique**

Les registres d'enquête papier et numérique ont été ouverts le 13 novembre 2023 et clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence soit le 15 décembre 2023 à 17h30.

## **V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

### **V.1 Bilan de la procédure d'enquête**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur la modification d'un plan local d'urbanisme. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté communal n°2023-08496 du 23 octobre 2023.

#### **V.1. Communication institutionnelle**

Les prescriptions en matière d'affichage édictées par l'arrêté communal précité ont été correctement appliquées. De plus, cette procédure a donné lieu à une publication sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal n°129 de novembre 2023.

#### **V.3. Conditions de consultation du dossier d'enquête**

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

#### **V.3. Climat social de l'enquête**

L'enquête publique a donné lieu à peu de visites de la part du public ou de parties prenantes

#### **V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

#### **V.5. Décompte des observations recueillies**

La procédure d'enquête publique a permis de recueillir dans :

- le registre papier :

- 2 observations de Mme LOPES-GUERREIRO et M. TOUGUET ;
- l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 28 novembre 2023 prenant en compte la décision de la MRAe de dispenser d'évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU ;
- la copie des 4 observations recueillies dans le registre électronique (cf. ci-après) ;

- le registre électronique : 4 interventions de M. GAULLET de la société VALOPHIS, M. MATTEI Propriétaire des terrains de l'ancien site du Centre Leclerc, M. BAUDU de la société PIERREVAL, M. TOUGUET Président du Groupe « Villeparisis, l'Avenir pour Ambitions ».

De plus, 5 personnes publiques associées ont exprimé une quinzaine d'observations, soit lors de la réunion d'examen conjoint du 4 avril 2023, soit par courrier en réponse à la notification de la commune en date du 2 octobre 2023.

## **VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE**

L'analyse des observations du public, des parties prenantes et des remarques des personnes publiques associées a conduit à identifier les items ci-après pour lesquels la position de la commune a été sollicitée.

### **V.1. OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC ET DE PARTIES PRENANTES**

#### **V.1.1. Observation de VALOPHIS La Chaumière de l'Île de France, déposée dans le registre électronique le 17 novembre 2023 avec plan joint (cf. O1)**

**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.**

#### **Réponse de la commune**

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. 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 implantés.* »

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 ».

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

#### **V.1.2. Observation de Mme LOPES-GUERREIRO, courrier déposé lors de la permanence du 9 décembre 2023 dans le registre papier (cf. O2)**

**Sollicite une modification du règlement de la zone UCa (article 1) afin de lui permettre d'assurer son activité professionnelle d'esthéticienne à domicile.**

#### **Réponse de la commune**

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.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**V.1.3. Observation de M. MATTEI, Propriétaire des terrains de l'ancien site du Centre Leclerc, déposée dans le registre électronique le 15 décembre 2023 (cf. O3)**

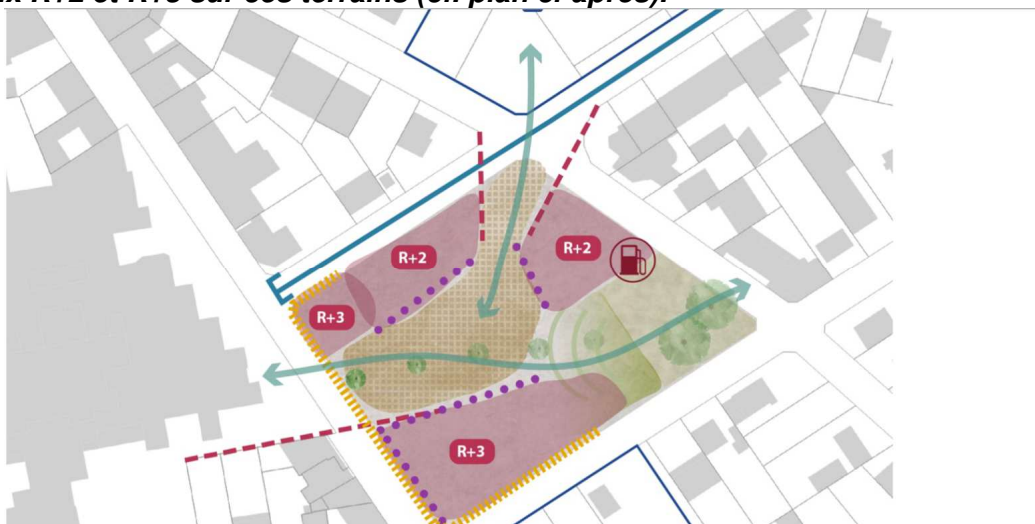
Sollicite une hauteur de construction plus importante pour le projet envisagé sur sa parcelle d'une surface de 7000 m<sup>2</sup> : R+3 de façon globale à l'image des constructions actuelles sises rue Salengro qui sont en zone UA autorisant du R+4 ce qui permettrait un épannelage progressif vers la zone plus pavillonnaire de la rue Aristide Briand.

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La page 15 du document sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation indique des niveaux R+2 et R+3 sur ces terrains (cf. plan ci-après).***



***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.***

**V.1.4. Observation de M. BAUDU Société PIERREVAL, déposée dans le registre électronique le 15 décembre 2023 (cf. O4)**

M. BAUDU sollicite des compléments de rédaction des articles :

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).

**Réponse de la commune**

Oui en effet, l'espace vert empiète un peu par rapport à l'EBC. L'OAP sera recalée.



**2) Article 5 (2.1) : demande de préciser que pour le secteur UEa, les éléments d'architecture techniques puissent dépasser de plus de 50 cm 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**

**Réponse de la commune**

La règle vise bien uniquement les éléments techniques. Ceux-ci doivent donc rester discrets dans l'expression architecturale de la façade et les 50 cm apparaissent suffisants.

**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**

**Réponse de la commune**

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).

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**V.1.5. Observation de M. TOUGUET « Villeparisis l'avenir pour ambition » (cf. O5)**

1) Déploire 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.

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

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.

**Réponse de la commune**

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 ».

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

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

**Réponse de la commune**

En effet, c'est bien 2183 logements sociaux, la notice sera mise à jour.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Cette correction doit effectivement être mise en œuvre comme l'atteste le document de la Préfecture joint à cette observation.***

**4) Page 25 (3<sup>ème</sup> paragraphe) : L'estimation selon laquelle le nombre de logements privés va croître de 25 par an apparait nettement sous-estimée (cf. argumentation de l'observation déposée dans le registre d'enquête)**

**Réponse de la commune**

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).

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**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.**

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**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**

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.**

**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**

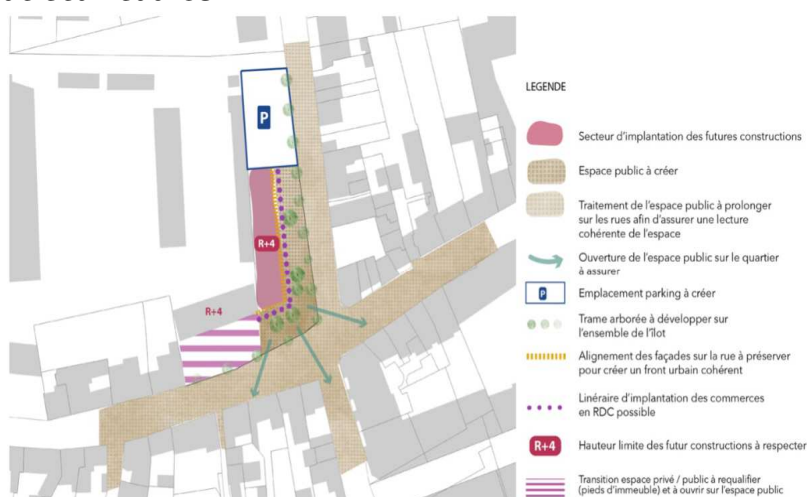
**Réponse de la commune**

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 important 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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***



PLU de Villeparisis (77) – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**8) Page 65, ligne 11**

**Signale un problème de formulation portant sur la proportion de petits et grands logements.**

**Réponse de la commune**

Ok, la formulation sera reprise.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il convient effectivement d'effectuer cette modification.***

**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.**

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Il s'agit effectivement d'une annexe qui précise des prescriptions du règlement.***

**10) Pages 92-93 : présence d'extraits de plans sans légende et sans indication de lieux**

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ces ajouts permettront effectivement de faciliter la lecture et la compréhension de ces documents.***

**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**

**Réponse de la commune**

Comme indiqué dans la notice : « *La commune ne souhaite pas remettre cette protection en place car il y a, sur le site des projets d'aménagements hydrauliques 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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**12) Page 134 : demande pourquoi ne pas maintenir la zone Ni à Morfondé dans la mesure où il s'agit d'une zone de loisirs qui n'a plus de caractère agricole**

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**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**

**Réponse de la commune**

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 exclut 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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**14) Pages 167 à 170 Tableau des emplacements réservés**

**Signale que les extraits de plan sans légende ne permettent pas de localiser ces emplacements**

**Réponse de la commune**

Ok, une légende sera ajoutée.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ces ajouts permettront effectivement de faciliter la lecture et la compréhension de ces documents.***

**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 constitue déjà de grandes difficultés sur la commune**

**Réponse de la commune**

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 :

- Les règles cherchant une meilleure gestion du stationnement visent à libérer des voitures les espaces publics et en particulier les trottoirs, afin d'améliorer et de favoriser les déplacements piétons (Points 3.3.1, 5.10) ;
- 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.

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***La densification de l'urbanisation va effectivement accentuer les problématiques de stationnement et de circulation dans le centre urbain.***

***Il convient toutefois de relever que la commune prévoit des mesures de :***

- ***développement des mobilités actives ;***
- ***mixité fonctionnelle favorisant l'installation de commerces et de services de proximité ce qui doit se traduire par la réduction des déplacements motorisés.***

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.

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

**Réponse de la commune**

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.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*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.*

17) Soutient la sollicitation de Mme Lopes-Guerreiro (cf. observation O2 ci-dessus)

Considère que l'article UC1 du PLU précise « les constructions à destination de bureau et de commerce et activités de services dans les secteurs UCa ... », 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.

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.

**Réponse de la commune**

Voir la réponse à l'observation n°O2.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*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.*



## **V.2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **V.2.1. Réunion d'examen conjoint du 4 avril 2023 (cf. R1)**

1) Proposition de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France d'intégrer une note d'enjeux spécifiques au territoire de Villeparisis afin de compléter l'OAP Trame Verte et Bleue

#### **Réponse de la commune**

Cette note d'enjeux n'a jamais été transmise à la commune.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La commune doit solliciter la fourniture de cette note d'enjeux auprès de la Communauté d'Agglomération.*

2) Proposition de la commune de Claye-Souilly d'uniformiser les règles des deux quartiers de Bois Fleuri

#### **Réponse de la commune**

La commune a pris bonne note de la demande de la commune de Claye-Souilly, cependant, au stade d'avancement de la procédure, il n'était pas possible d'y répondre favorablement. Lors d'une prochaine procédure, ce point pourrait être ajouté aux éléments à travailler.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Cette proposition est pertinente et sera à prendre en compte à l'occasion d'une prochaine procédure.*

3) Proposition de Seine-et-Marne Environnement de prise en compte de la nouvelle réglementation issue de la loi 2023-54 du 2 février 2023 concernant les clôtures en particulier dans le règlement de la zone N.

#### **Réponse de la commune**

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. Lors d'une prochaine procédure, ce point pourrait être ajouté aux éléments à travailler.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La commune doit examiner si cette proposition peut être prise en compte dans le cadre de cette procédure, s'agissant d'une nouvelle réglementation prescrite par une loi.*

4) Proposition du Département de la Seine-et-Marne d'ajouter au zonage A une mention autorisant l'implantation d'ouvrage nécessaire à la route sur la parcelle cadastrale n°247

#### **Réponse de la commune**

La commune n'est pas favorable à l'implantation de l'équipement visé par la demande (station d'avitaillement au bioGNV) sur la parcelle n°247. De plus, la demande, si elle était acceptée, concernerait l'ensemble des espaces agricoles et non seulement la parcelle 247. Ceci nécessiterait d'évaluer plus amplement les incidences sur l'environnement d'une telle règle.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Il n'est pas souhaitable effectivement de mettre en œuvre cette prescription pour l'ensemble du zonage A.*

### **V.2.2. Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île de France Unité départementale de Seine-et-Marne en date du 16 novembre 2023 (cf. R2)**

1) Les remarques concernent l'ancien site de la société Mavidis sur lequel une pollution des sols est encore en place et que l'exploitant n'a pas satisfait à l'ensemble des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2018. Elle considère qu'il n'est pas judicieux de prévoir l'implantation d'un établissement de petite enfance sur ce secteur.

### **Réponse de la commune**

Même réponse que précédemment.

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.

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***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.***

**2) Elle relève que les documents composant le PLU n'évoquent pas et ne comportent pas en annexe les SIS (Secteurs d'Information des Sols) recensant les pollutions issues d'anciennes activités industrielles ayant cessé leurs activités.**

### **Réponse de la commune**

Suite à cette demande, un point sera ajouté à la modification pour intégrer ces SIS, reporter leurs périmètres sur le plan de zonage et les annexer au PLU.

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Ces documents sont effectivement à rajouter au dossier d'enquête.***

**3) Elle souligne que le PLU n'évoque pas la problématique liée à la maîtrise de l'urbanisme aux abords des canalisations de transport et ne comporte pas en annexe l'arrêté du 3/11/2015 et sa cartographie. De plus, elle recommande de modifier l'article 2AUI2 qui semble faire référence à un porter-à-connaissance de 2009/2010 et non à l'arrêté précité.**

### **Réponse de la commune**

L'arrêté cité et la cartographie font bien partie des annexes du PLU (fascicule n°5. ANNEXES). 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.

### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Cette demande est effectivement prématurée du fait qu'il n'y a pas à ce jour de projets clairement définis pour ces zones classées en 2AUI.***

### **V.2.3. Conseil Départemental (CD) de la Seine-et-Marne en date du 24 novembre 2023 (cf.R3)**

**1) Les remarques portent sur l'impact du projet sur le réseau routier départemental résultant des modifications apportées aux OAP et au règlement écrit. Elles recommandent prioritairement le rajout de prescriptions dans les OAP concernant la réalisation des nouveaux projets en termes d'accès et de stationnement.**

### **Réponse de la commune**

1.1) Sur l'OAP « Zoom friche commerciale » : *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. 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.*

Les précisions ci-dessus seront ajoutées à l'OAP « Zoom friche commerciale »

1.2) *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. 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.*

Les précisions ci-dessus seront ajoutées à l'OAP « place du Marché »

1.3) Zoom « Îlot du centre commercial du Parisis » : *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. 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 (cf. séquence à mettre en valeur n°3) incluant **la place des modes doux** sur cette même route. En outre, **l'ARD de Meaux-Villenoy devra être étroitement associée** à ces réflexions d'échelles différentes comme à la réalisation des travaux sur la RD 105.*

*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.*

Les précisions ci-dessus seront ajoutées à l'OAP « Zoom îlot du centre commercial du Parisis »

1.4) OAP « Zoom sur l'îlot Jaurès » : L'accès au parking, s'il est prévu depuis la RD84a2, devra être validé en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy. 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.

L'accès au bâtiment s'il est prévu depuis la RD84a2 devra être travaillé en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy 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.

Les précisions ci-dessus seront ajoutées à l'OAP « Zoom îlot Jaurès »

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. 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-Villenoy 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.

La commune prend bonne note de cette remarque et ne manquera pas d'associer l'ARD au projet.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le rajout de ces précisions au contenu des différentes OAP est de nature à préciser les modalités de desserte et d'accès dans le cadre de leur aménagement.***

2) Le CD est défavorable à la suppression dans le règlement de la zone UC, suite à la mise en œuvre de la décision du Tribunal, de l'article suivant « Les constructions à destination de commerces et activités de services doivent également prévoir un espace de stationnement pour les poids-lourds suffisamment dimensionné à leur(s) activité(s) et à leurs livraisons ».

**Réponse de la commune**

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, cyclistes et piétonnes.

Il faut cependant rappeler qu'en zone UC, il s'agit de petites activités (moins de 150m<sup>2</sup> 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

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La position de la commune est cohérente avec la politique d'urbanisation et les prescriptions du règlement modifié qui ont été approuvées pour la zone UC au sein de laquelle sont interdits entre autres « les bâtiments d'industrie et de commerces de gros ». L'avis défavorable délivré à cette demande est réglementairement justifié.*

3) Il demande 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.

Il suggère également que la commune pourrait prévoir les mêmes dispositions pour toutes les zones pour la réalisation des infrastructures cyclables qu'elle programme via les OAP.

**Réponse de la commune**

Oui, le règlement sera modifié et exclura les travaux du réseau routier public.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Cette demande est cohérente avec les contraintes imposées par la réalisation de ce type de travaux dans le domaine routier public. Cette prescription peut évidemment être étendue aux réseaux communaux.*

**V.3. (Hors demande du CE)**

Le Département a également fait des demandes d'évolution de l'OAP : « Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé ».

L'OAP est inchangée. Néanmoins, il est utile de signaler les points suivants (certains l'ayant déjà été en 2018 et non pris en compte) :

Cette OAP sera desservie par une voie future raccordée à la Rue de l'Industrie et à la RD84c. L'accès prévu sur la RD84c devra être travaillé en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy. Il devra être suffisamment dimensionné pour tous les véhicules et prévu éloigné du virage situé au Nord sur la RD84c et du carrefour giratoire A104-RD84c au Sud pour permettre les mouvements d'entrée et de sortie dans des conditions de sécurité et visibilité optimales.

Les emplacements pour le stationnement des véhicules (y compris des plus imposants) devront être suffisants et prévus sur les emprises de l'OAP au risque de subir du stationnement anarchique sur les accotements (non-aménagés à cet effet) de la RD84c.

**La liaison douce prévue sur la RD84c devra être travaillée en concertation avec l'ARD de Meaux- Villenoy. Sa création devra tenir compte du piquage prévu sur cette même route nécessaire à la desserte de l'OAP. Il faut noter que le Département n'a pas vocation à porter la maîtrise d'ouvrage de cette liaison douce.**

**Par ailleurs, 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.**

**La desserte de l'OAP et de la RD84c sera renforcée par l'ajout d'une bretelle d'entrée vers l'A104- Sud au Sud de l'opération (seule la bretelle de sortie depuis l'A104-Nord existe actuellement). Ce piquage additionnel est susceptible d'avoir une incidence sur le trafic circulant sur la RD84c et le fonctionnement du carrefour giratoire A104-RD84c. Ce contexte appelle à la vigilance et il conviendra que l'ARD de Meaux-Villenoy et la Commune soient conjointement associées avec l'Etat (gestionnaire de l'A104) dans la conduite de ce projet.**

**Le schéma de l'OAP indique un principe de liaison avec la RD309 située hors du périmètre de la future opération. Il convient de préciser que celle-ci ne dessert pas directement l'OAP (contrairement à la RD84c) et que sa représentation sur le schéma devrait donc être moins directe et par exemple en pointillé car en outre ce projet n'est pour l'heure pas programmé par le Département de Seine-et-Marne.**

**Réponse mairie** : 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-dessus pourront être intégrées.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***L'OAP « Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé » ne faisant pas l'objet de modifications dans le cadre de cette procédure, la présente demande du Conseil Départemental sera à prendre en compte dans le cadre d'une autre procédure.***

**VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

**A Créteil le 16 janvier 2024**

**Le Commissaire Enquêteur**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

**Claude POUEY**