

i Informations générales

Date de dépôt	17/11/2023 09:47	Valide! le CE <u>fle</u>	-
Provenance	Registre électronique		✓
Enquête	Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeparisis.		✓
IP	147.161.232.124		

👤 Contributeur

Nom	GAULLET		
Prénom	PATRICK		
Email	aude.louis@groupevalophis.fr		
Téléphone	Sélectionnez	▼	Numéro de téléphone du déposant
Organisme	VALOPHIS LA CHAUMIERE DE L'ILE DE FRANCE		
Adresse	9 Route de Choisy		
C. postal	94000		
Ville	Créteil		📍 Détails

01

✉ Messages échangés avec le déposant

➔	Validation [...] - Bonjour Madame, Monsieur, Nous [...]	-	17/11 09h47	👁
---	---	---	-------------	---

Affichage de l'élément 1 à 1 sur 1 éléments

Précédent	1	Suivant
-----------	---	---------

💬 Contribution

N° 1/13

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

Anonymat

Avis public



Localisation

Aucune zone sélectionnée

Objet

Clarification du Statut de l' Espace vert à préserver intitulé

Contribution

Dans le cadre de la modification de l'OAP du Vieux Pays, nous souhaitons que soit clarifié le statut de l'espace vert à préserver sur la parcelle AN 198.

Cette clarification permettra de cadrer la réalisation de notre projet de construction de 65 logements sur les parcelles AN 100, 99, 98 et 97 réalisés en partenariat avec la Commune.

Légende
mots clés
surlignés

Pièce(s)
jointe(s)



1 - Plan Remarque Enquête publique.pdf
241.09 kB

(<https://admin.registre-numerique.fr/telechargement?file=61483>) (<https://admin.registre-numerique.fr/voir?file=61483>)



Doublons

Il n'y a pas de doublons enregistrés pour cette contribution.

Traitement par la maîtrise d'ouvrage

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

2/13

VILLEPARISIS

OPA du Vieux PAYS

Observation Enquête Publique

Clarification du Statut de l'Espace vert à préserver sur la parcelle AN 198

(forme hachurée en vert cerclée de rouge)



nales	En matière de mobilité	En matière de paysage urbain
commercial	Pacifier les circulations en faveur des modes doux	Améliorer la qualité des espaces publics
t du Paris	Garantir la vue et les perméabilités entre l'église et le linéaire commercial de la rue Jean Jaurès	Préserver le parc Honoré de Balzac
	Liaisons douces existantes	Créer un parc urbain de proximité
		Mettre en valeur les entrées de ville par des aménagements paysagers valorisants
		Assurer un traitement paysager et vert
		Garder la mémoire de la ferme
		Arbre remarquable à protéger

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

Catia Lopes Querreiro
17 Allée Gustave Eiffel
77270 Villeparisis
tita_Lopes@hotmail.fr
06 24 61 17 25

02

Commissaire Enquêteur
Mairie de Villeparisis
32 Rue de Ruzé
77270 Villeparisis

Villeparisis, Le 9 Décembre 2023

Monsieur, Madame

Je me permets de vous solliciter car je rencontre une difficulté.

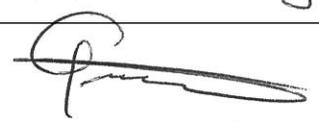
Travaillant à mon domicile autant qu'esthéticienne, et suite à un entretien avec vos services, j'apprends que mon lieu d'habitation se situe en zone UCA du PLU, et de ce fait je n'ai pas le droit d'exercer mon activité professionnelle à mon domicile.

S'agissant de mon activité principale, recevant peu de public quotidiennement, et étant organisée avec chaque une des entrées pour le stationnement, etc, afin de ne pas gêner le voisinage, je me permets de vous solliciter, Monsieur, Madame, le Commissaire Enquêteur, afin de faire la demande d'assouplissement de la réglementation de l'article UCA 1 du PLU, afin que je puisse exercer mon activité professionnelle.

Je vous remercie pour le temps accordé, en attente de vous relire, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Cordialement

4/13



Actués de Réception en préfecture
07/03/2024 14:09:03 0307-24_00013-DE
Date de télétransmission : 07/03/2024
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Informations générales

Date de dépôt 15/12/2023 15:21

Provenance Registre électronique

Enquête Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeparis: ▾

Contributeur

Nom MATTEI

Prénom BERNANRD

Email sandrine.porteau@villeparisis.leclerc

03 Téléphone Sélectionnez ▾ Numéro de téléphone du déposant

Organisme Organisme

Adresse 20-22 Avenue Roger Salengro

C. postal 77270

Ville Villeparisis [📍 Détails](#)

Messages échangés avec le déposant

➔	Validation [...] - Bonjour Madame, Monsieur, Nous [...]	-	15/12 15h21	👁
---	---	---	-------------	---

Affichage de l'élément 1 à 1 sur 1 éléments

[Précédent](#) [1](#) [Suivant](#)

Contribution

N° @3

Anonymat

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

5/13

Avis public



Annexe

Localisation Aucune zone sélectionnée

observation de R. MATTEI

Objet REVISION PLU VILLEPARISIS

Contribution Bonjour

En tant que propriétaire des terrains de l'ancien site du Centre Leclerc sis Avenue Général de Gaulle, un projet de faible densité d'urbanisation est en cours, soit + ou - de 150 logements (dont 50% de logements sociaux), de commerces, le tout sur une surface de 7.000m² avec beaucoup d'espace vert.

Le projet mériterait un peu plus de hauteur pour développer des espaces traversants, il faudrait être en R+3 de façon globale, à limage des constructions actuelles sises rue Roger Salengro

En effet, sur la rue Salengro nous sommes en zone UA R+4 comme sur la rue de Gaulle et donc il serait légitime qu'un épannelage progressif se fasse vers la zone plus pavillonnaire de la rue Aristide BRIAND.

Cordialement

B.MATTEI

Légende
mots clés
surlignés

Pièce(s) jointe(s) Il n'y a pas de pièce jointe à cette observation.

Doublons Il n'y a pas de doublons enregistrés pour cette contribution.

Enregistrer un doublon

Traitement par la maîtrise d'ouvrage



Etat A traiter

Localisation Aucune sélection



Opinion



Catégorisation Aucune sélection

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

Informations générales

Date de dépôt	15/12/2023 17:26	
Provenance	Registre électronique	▼
Enquête	Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villepari:	▼

Contributeur

Nom	BAUDU	
Prénom	Marc-Antoine	
Email	marc-antoine.baudu@pierreval.com	
Téléphone	Sélectionnez ▼	Numéro de téléphone du déposant
Organisme	PIERREVAL	
Adresse	8 Cours Louis Lumière	
C. postal	94300	
Ville	Vincennes	📍 Détails

Messages échangés avec le déposant

→	Validation [...] - Bonjour Madame, Monsieur, Nous [...]	-	15/12 17h26	
---	---	---	-------------	---

Affichage de l'élément 1 à 1 sur 1 éléments

[Précédent](#) **1** [Suivant](#)

Contribution

N° @4

Anonymat

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

Avis public ▼

Localisation Aucune zone sélectionnée

Objet Demande de précisions/complément sur projet de règlement de zone UEa

Contribution Au regard des engagements de la commune vis-à-vis de l'Etat, qui à agréé une opération de logements sociaux en 2019 sur le terrain cadastrée AN 502, aujourd'hui géré dans le projet de zonage du PLU en cours de modification visé par la présente enquête publique, je sollicite - en tant qu'opérateur immobilier titré d'une PUV sur ledit terrain et en charge de la réalisation de l'opération agréée par l'Etat, des compléments de rédaction des articles :

- 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) ;

Article 5(.2.1) : pourrait-on 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 ;

Article 9(.1.1) : Pourrait-on 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 ? Pourrait-on augmenter la pente à 15% même pour une rampe en

Légende
mots clés
surlignésPièce(s)
jointe(s) Il n'y a pas de pièce jointe à cette observation.Traitement par la maîtrise d'ouvrage ↻ -Etat A traiterLocalisation Aucune sélection ▼Opinion ▼Catégorisation Aucune sélection ▼

Type Observation

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20240307-24_0913-DE
Date de télétransmission : 07/03/2024
Date de réception préfecture : 07/03/2024

Informations générales

Date de dépôt	15/12/2023 10:52	
Provenance	Email	▼
Enquête	Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeparisis.	▼

Contributeur

Nom	herv touguet	
Prénom	Prénom	
Email	htouguet@gmail.com	
Téléphone	Sélectionnez ▼	Numéro de téléphone du déposant
Organisme	Organisme	
Adresse	Adresse	
C. postal	Code postal	
Ville	Ville	

Messages échangés avec le déposant

→	Validation [...] - Bonjour Madame, Monsieur, Nous [...]	-	15/12 10h52	👁
---	---	---	-------------	---

Affichage de l'élément 1 à 1 sur 1 éléments

Précédent

1

Suivant

Contribution

N°	E2
Anonymat	

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

9/13

Avis public

Localisation Aucune zone sélectionnée

Objet observations PLU

Contribution Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je dois passer en mairie cet après-midi pour déposer mes observations relatives à la modification du PLU. Ayant un rendez-vous sur Bobigny, il se pourrait que je sois en retard. Aussi, je vous prie de bien vouloir les trouver ci-jointes. Cordialement.
Hervé TOUGUET
"VILLEPARISIS L'AVENIR POUR AMBITION"

Légende
mots clés
surlignésPièce(s)
jointe(s)

1 - Observations relatives à la modification PLU.pdf
1.02 MB

<https://admin.registre-numerique.fr/telechargement?file=62586> <https://admin.registre-numerique.fr/voir?file=62586>



Doublons Il n'y a pas de doublons enregistrés pour cette contribution.

Traitement par la maîtrise d'ouvrage



Etat

A traiter

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

VILLEPARISIS, L'AVENIR POUR AMBITION

Observations relatives à la modification N°1 du PLU de Villeparisis (77270)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le dossier soumis à l'enquête publique appelle de notre part, les observations suivantes :

Dossier de notification aux Personnes Publiques Associées et d'enquête publique

Le dossier comporte bien la délibération du 28 Septembre 2021 prescrivant la modification du PLU ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'autorité Environnementale du 27 Septembre 2023. Cependant, il ne comporte pas le courrier des services de l'Etat du 5 Juillet 2019 ainsi que la décision du Tribunal Administratif du 4 Juin 2021 auxquels il fait fréquemment référence et qui auraient motivé la modification n°1 du PLU. L'absence de ces documents est de nature à nuire à la bonne information du public.

P13 : Dans le tableau de synthèse des modifications réalisées, *→ Répondre.*
-la 1^{ère} justification de la procédure est de « ~~satisfaire~~ aux attentes de l'Etat (contrôle de légalité du 5/07/2019)...pour atteindre les objectifs de 25% de logements sociaux.
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'Etat».

Tableau P24 : Le tableau indique 2056 logements sociaux au 1/1/2019. Cependant, l'inventaire officiel adressé par la Préfète elle-même, le 14/08/2019, indiquait 2183 logements sociaux (voir Pièce jointe). C'est entre 2012 et 2013 que la commune a franchi le nombre de 2056 logements sociaux. Cette confusion interroge sur la fiabilité des informations contenues dans le dossier de modification.

P25 : 3^{ème} paragraphe : L'estimation selon laquelle le nombre des logements privés va croître de 25 par an apparaît nettement sous estimée. En effet, il est inscrit que le nombre de logements sociaux à créer d'ici 2025 est de 503. La part de logements sociaux devant être de 30% par programme, ce serait donc 1000 logements privés environ à créer d'ici 2025. Au global, ce serait $500 + 1000 = 1500$ logements créés d'ici 2025, sans compter les constructions de maisons individuelles. Ajoutés au total de 10518 cela ferait 12018 logements. Avec 2559 logements sociaux, le taux ne serait finalement que de 21,29%, soit moins que celui de 2023 malgré une augmentation de 503 logements sociaux.

P27 : Pour les OAP, il est ajouté « Les projets, créant ou aménageant trois logements ou plus et 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.

P28 : OAP Zoom friche Leclerc : La réceptivité en termes de nombre de logements de cette «OAP Zoom» dont n'est pas précisée, ce qui peut nuire à la bonne compréhension du citoyen. Ce sera certainement la plus importante opération immobilière des mois à venir que ce soit en volume mais aussi de par son implantation. Il est précisé qu'elle devra être composée d'au moins 50%, de logements sociaux. Située à moins de 500 m de la gare, chaque logement social ne disposera que d'1/2 place de parking, ce qui aggravera les problèmes de stationnement dans un secteur, à cet égard, déjà embolisé.

P31 : Il est clairement expliqué que le PLU est modifié sur une emprise foncière identifiée afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier de 52 logements déjà agréé mais qui ne peut y être réalisé en l'état actuel du PLU. Il est permis de s'étonner que ce soit au PLU de s'adapter aux

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

11 / 13

attentes d'un promoteur immobilier alors que les Villeparisiens et autres porteurs de projets doivent, eux, respecter et donc s'adapter aux règles définies par le PLU.

P54 : OAP Zoom « Ilôt Jaurès » : La réalisation de logements sur ce site ainsi que le projet de 52 logements sociaux à 200M, font disparaître les dernières possibilités de créer un espace vert de proximité pour les habitants du quartier, résidant pour la plupart en logements collectifs.

P65, ligne 11 : Il est écrit « les petits logements ont augmenté, contrairement aux grands logements qui sont en baisse ». Il ne s'agit en fait que de leur proportion qui a baissé alors que les quantités effectives de tous les types de logements ont bien progressé.

P74 ANNEXE 14 : Le titre est « RECOMMANDATIONS » alors qu'il est question d'édicter des règles précises, notamment pour les clôtures. Il conviendrait, par efficacité et pour éviter toute difficulté d'interprétation et de contentieux, d'utiliser le terme de « PRESCRIPTIONS »

P92-93 : à ces pages, on note la présence d'extraits de plans sans légende sans indication de lieux, ce qui nuit à la bonne compréhension du lecteur-citoyen.

P94 : Patrimoine arboré : De nombreux arbres sont identifiés et leur éventuel abattage sera soumis à autorisation municipale. Les propriétaires en seront-ils informés au préalable ?

P128-129: La modification vise notamment à réintroduire les dispositions annulées par le Tribunal Administratif. En zone A, pourquoi ne pas maintenir cette haie, alors qu'il est recommandé de les préserver, voire d'en créer de nouvelles afin de préserver et développer la biodiversité ?

P134 : Pourquoi ne pas maintenir la zone NI à Morfondé dans la mesure où, il s'agit effectivement d'une zone de loisirs qui n'a plus de caractère agricole ?

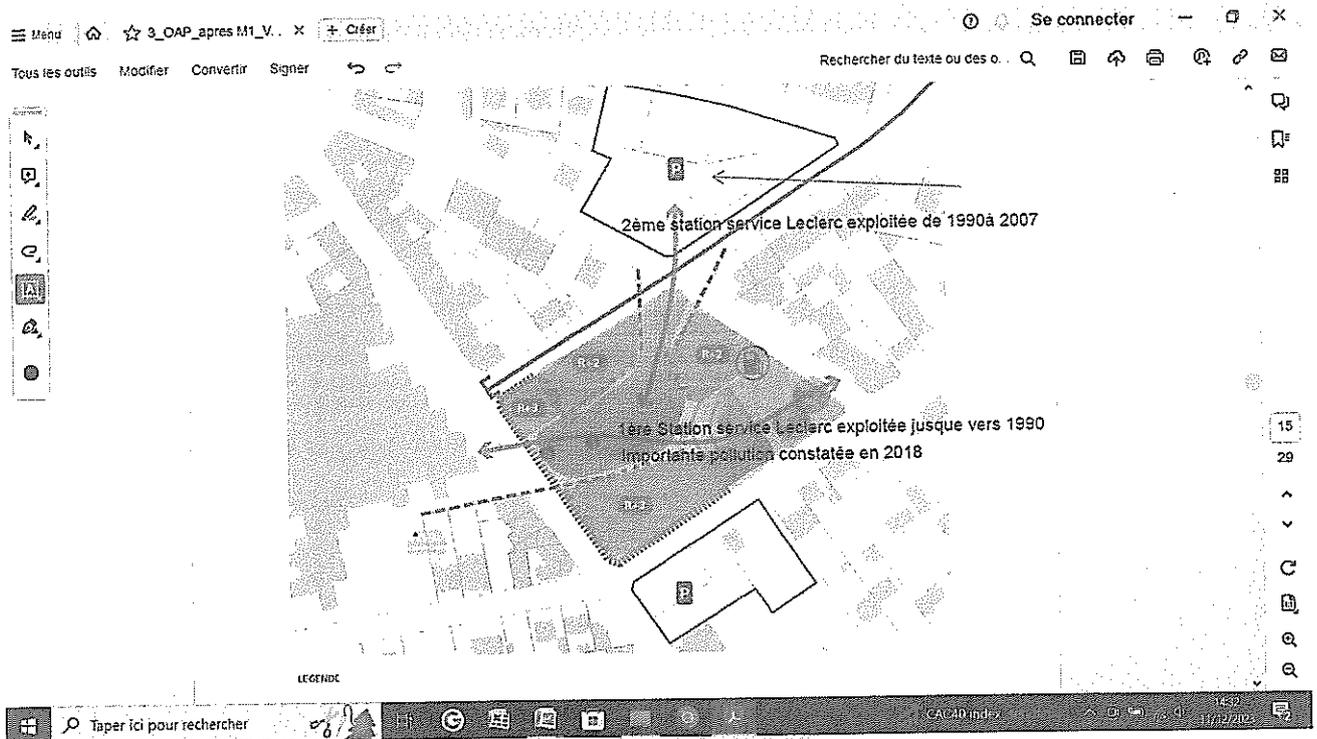
P150 UC5 : La disposition modifiée indiquant « l'alignement actuel des voies existantes (publiques et privées) ouvertes à la circulation motorisée », risque de permettre la construction en 2^{ème} rang, le pétitionnaire pouvant utiliser la voie privée créée comme référence.

P167 à 170 Tableau des emplacements réservés : Les extraits de plan, sans légende, ne permettent pas de localiser ces emplacements, ce qui nuit à la bonne compréhension du lecteur-citoyen.

P186 : s'il est indiqué que « S'il ne faut pas occulter le fait que l'augmentation du nombre de logements et la densification des espaces urbains prévues par le PLU depuis sa mise en place entraîne, et va continuer d'entraîner, une augmentation du nombre de véhicules.. », aucune disposition n'est 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 qui constituent déjà de grandes difficultés sur la commune.

P189 : Il est écrit « On peut également noter que la modification du PLU a l'occasion pour la municipalité de supprimer l'emplacement réservé n°6 qui prévoyait l'accueil d'un équipement pour la petite enfance au niveau de la Poste tandis que ce secteur recense aujourd'hui de nombreuses antennes à proximité. Il n'est donc pas apparu judicieux de développer un tel équipement à cet endroit. » Cependant cette modification du PLU prévoit dans l'OAP Zoom « friche Leclerc » l'implantation d'un équipement « petite enfance » sur un site sérieusement pollué aux hydrocarbures suite à la présence d'une 1^{ère} station service du magasin Leclerc. Il est utile de rappeler que la précédente municipalité avait renoncé à planter 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 à par le magasin Leclerc.

VILLEPARISIS, L'AVENIR POUR AMBITION



Par ailleurs, Madame Lopes Guerreiro, esthéticienne qui exerce à son domicile, vous a adressé un courrier dans lequel elle s'étonne et s'inquiète qu'on lui ait dit qu'elle n'y serait plus autorisée en vertu de l'article UC1 du PLU qui stipule « sont interdites...les constructions à destination de bureau et de commerce et activités de service dans les secteurs UCa ».

L'article 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.

Afin d'éviter toute ambiguïté, il conviendrait que cet article soit interprété avec moins de rigueur, voire soit modifié en précisant des limites ou contraintes, afin de prendre en considération l'évolution de notre société, surtout depuis le COVID qui a vu se développer le travail à domicile et le télétravail. Une telle activité de service à la personne ne génère guère de nuisances de voisinage ni de problème de stationnement, le professionnel n'accueillant qu'un client à la fois (le plus souvent habitant à proximité).

En vous remerciant de votre attention,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à Villeparisis le 15 Décembre 2023

Hervé TOUGUET, Conseiller Municipal,
Président Du Groupe « Villeparisis, l'Avenir pour Ambition »

13 / 13

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