



Mosaique Urbaine



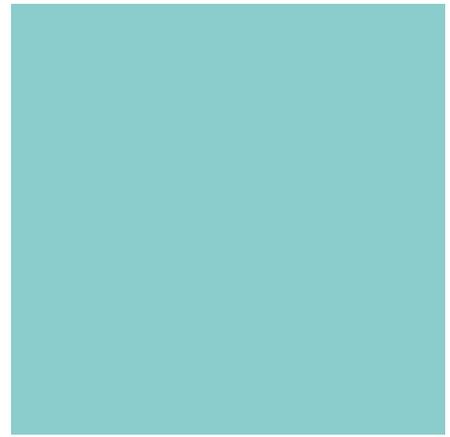
Commune de  
**VILLEPARISIS**

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

---

Modification n°1



[ M1 ] 3

Note relative  
à l'enquête  
publique (Résumé)



Dossier d'enquête publique  
// Novembre 2023



**VILLEPARISIS**

## PRÉAMBULE

### Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de VILLEPARISIS

Monsieur le Maire - Frédéric BOUCHE

32 rue de Ruzé - CS 50105

77273 Villeparisis Cedex

### Objet de l'enquête

La modification n°1 du PLU engagée par la commune de Villeparisis vise notamment à :

- 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 les 25% de logements sociaux LLS ;
- Mettre en compatibilité du PLU avec les lois en vigueur et le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France) ;
- 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.

### Concertation avec le public

Dans le cadre d'une modification non soumise à évaluation environnementale, la concertation est facultative. La présente modification n'a pas fait l'objet d'une concertation particulière. Néanmoins et sans que cela ne s'inscrive dans la démarche de concertation formelle prévue par le Code de l'urbanisme, au cours des études, une présentation de la modification a été réalisée auprès du Conseil de Participation Citoyenne.

### Justification du choix de la procédure de modification

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

*"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."*

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 15/05/2019,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

*"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."

En l'occurrence, plusieurs modifications réglementaires portées par la présente modification sont de nature à diminuer les possibilités de construire, comme par exemple l'abaissement des hauteurs maximales autorisées en zone UA, ou la diminution des surfaces autorisées pour les annexes. D'autres sont de nature à majorer les possibilités de construction comme notamment le changement de zonage au centre commercial du Parisis, permettant un projet mixte de logements et de commerces.

La présente procédure entre donc dans le champ de la modification dite "de droit commun" avec enquête publique.

## Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 28 septembre 2021.

L'article R104-12 prévoit que :

*" 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.

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."*

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas. Dans son avis n°MRAe AKIF-2023-131 du 27/09/2023, l'autorité environnementale a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées. Les avis et un mémoire de réponses, le cas échéant, sont joints au présent dossier.

**A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à enquête publique.**

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Villeparisis étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

## Textes qui régissent l'enquête publique

- Code de l'urbanisme
  - Articles relatifs au Plan Local d'Urbanisme : L153-1 et suivants,
- Code de l'environnement
  - Champ d'application et objet de l'enquête publique : Articles L123-1 à L123-2,
  - Procédure et déroulement de l'enquête publique : Articles L123-3 à L123-19,
  - Champ d'application de l'enquête publique : Article R123-1,
  - Procédure et déroulement de l'enquête publique : Articles R123-2 à R123-27.

# CARACTÉRISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

La modification n°1 du PLU de la commune de Villeparisis comporte une cinquantaine de points, résumés dans le tableau ci-dessous :

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>1. Poursuivre les efforts en matière de logement social</b>						
<b>1.1. Compléter les justifications de la satisfaction des objectifs de logements sociaux</b>						
	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					
<b>1.2. Des évolutions pour continuer les efforts en matière de création de logements sociaux</b>						
1.2.1	Modification de la règle actuelle portant obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux pour être conforme aux dispositions de l'article L111-24 du Code de l'urbanisme	UA, UB et UE	Art. 3	Précision du §2 par l'ajout du seuil de 12 log.		
1.2.2	Renforcement des dispositions en matière de logement social par le biais des OAP	UB	Art. 3	Ajout d'un 3.2 et de dispositions spécifiques (obligation de 50% de log. sociaux) pour l'OAP "Zoom - îlot friche commerciale (ancien centre Leclerc)"		OAP ("Place du Marché", "Vieux Pays" et "Zoom - îlot friche commerciale (ancien centre Leclerc)" : Ajout de dispositions
1.2.3	Préciser la règle de stationnement des logements sociaux dans les 500m autour de la gare	UA, UB, UC, UD, UE, UF	Art. 9.2	Précision de la règle (0,5 place dans les 500m de la gare)		
1.2.4	Accompagner la réalisation de projets de logements sociaux [+ Prise en compte du jugement du 04.06.2021]	UE	Art. UE5 (5.2) et UE6	Pour le secteur UEa : Augmentation de la hauteur maximale pour les toitures terrasses végétalisées + diminution du retrait par rapport aux limites séparatives	Création du sous-secteur UEa	Liste des emplacements réservés : suppression ER11

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>2. Accompagner le renouvellement urbain</b>						
<b>2.1. Le renforcement et l'enrichissement des OAP de la Place du marché et du Vieux-Pays</b>						
	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 trois sous-OAP dit "ZOOM" : îlot Friche commerciale (ex centre Leclerc), îlot Jaurès, îlot centre commercial du Parisis.	UA, UB, UE	UA6 UB6 UE1, 2, 4, 5, 6, 8	Ajustement des hauteurs en fonction des OAP. Création du sous-secteur UEb pour le centre commercial du Parisis et adaptation du règlement en cohérence avec l'OAP.	Mise en place d'une représentation spécifique pour les sous-OAP "ZOOM". Changement de zone pour le centre commercial du Parisis : UIB >> UEb (création)	OAP : OAP "Place du marché" + OAP "Vieux-Pays".
<b>2.2. Le développement d'une offre de logements diversifiée et cohérente avec la demande et le profil communal</b>						
	Prendre en compte le profil familial de la communal dans les projets de logements collectifs en assurant une offre diversifiée prévoyant notamment suffisamment de T3 et plus. Application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme et imposer, dans certains secteurs définis au zonage, un min. de 66% de T3 et plus pour les projets de 3 log. et +	UA, UB, UC, UE, UF	Art. 3	Obligation dans certains secteurs : min. de 66% de T3 et plus pour les projets de 3 log. et +	Définition de 4 secteurs délimités sur le plan de zonage	

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>3. Maintenir et améliorer le paysage urbain et le cadre de vie</b>						
<b>3.1. La création d'une annexe contenant des recommandations architecturales et paysagères</b>						
3.1.1	Des recommandations sur le traitement de la transition entre espace public et espace privé et l'amélioration des perceptions depuis l'espace public : l'aménagement de l'avant des terrains (plantations, organisation)	UA, UB, UC, UD, UE	7.4.1 Annexes	Mention de la présence d'une annexe Création annexe 14 (Point 1) avec des illustrations		
3.1.2	Des recommandations et des prescriptions nouvelles sur le traitement des clôtures : des illustrations pour mieux comprendre les attentes, des éléments de compréhension de la composition d'une clôture, l'ajout d'un nuancier et des prescriptions réglementaires pour assurer une cohérence d'ensemble.	UA, UB, UC, UD, UE	7.4.2 Annexes	Ajout de prescriptions visant la cohérence et l'harmonie de traitement des clôtures, l'ajout d'un nuancier, la limitation des possibilités d'obstruction des systèmes ajoutés. Création annexe 14 (Point 2) avec des visuels et des éléments de compréhension		
<b>3.2. Le recensement et la protection du patrimoine bâti et arboré</b>						
3.2.1	Le patrimoine bâti	UA, UB, UC, UE, UI, UF, AUe	7.6	Ajout de prescriptions visant à sauvegarder les caractéristiques architecturales des bâtiments recensés	Ajout de prescriptions graphiques ponctuelles repérant les éléments protégés	Création d'un livret annexe au règlement (4bis) comportant la liste détaillée par numéro des éléments repérés
3.2.2	Le patrimoine arboré	UA, UB, UC, UE, UF, UI	8. 6 (ou 8.4 ou 8.5 selon les zones)	Ajout de prescriptions visant à sauvegarder les arbres recensés ou remplacer le cas échéant	Ajout de prescriptions graphiques ponctuelles repérant les éléments protégés	Création d'un livret annexe au règlement (4bis) comportant la liste détaillée par numéro des éléments repérés

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>3.3. Des modifications réglementaires pour assurer la qualité du cadre de vie et du paysage urbain</b>						
3.3.1	Assurer le maintien des places de stationnement et de la pleine terre au sein de chaque unité foncière [+ <i>Prise en compte du jugement du 04.06.2021</i> ]	UC	8.3 9.1.1	Suppression du mode de calcul avec CBS pour imposer uniquement un % de pleine terre  Obligation de réalisation de places de stationnement non couvertes pour les constructions d'un logement		
3.3.2	Veiller à l'équilibre entre amélioration des performances énergétiques des constructions et préservation du paysage urbain	Toutes les zones U	10.1	Limiter à 15cm max. la réalisation d'une isolation par l'extérieur en saillie sur l'espace public.  Préciser que l'isolation par l'extérieur ne doit pas conduire à la suppression des éléments de modénatures ou des matériaux de constructions apparents.		
3.3.3	Assurer des hauteurs cohérentes avec l'identité urbaine et architecturale de la Ville	UA	6.1	Extension des secteurs orange à 12m à l'égout et réduction des secteurs violet à 16m à l'égout pour rester plus cohérent avec le tissu existant et ses caractéristiques		

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>4. Être plus exigeant en matière de développement durable</b>						
<b>4.1. L'actualisation de l'OAP Trame verte et bleue</b>						
	Actualisation de l'OAP " La trame verte et bleue Villeparisienne " pour s'ajuster avec les autres OAP, pour retranscrire les objectifs en termes de mobilité, et de préservation des espaces constitutifs de la trame verte.					OAP : OAP " La Trame verte et bleue Villeparisienne "
<b>4.2. Les modifications réglementaires en faveur d'un développement plus durable</b>						
4.2.1	Permettre la réalisation d'un nouvel équipement public sur des terrains acquis par la collectivité [+ <i>Prise en compte du jugement du 04.06.2021</i> ]	UC, UF	UC 5.1.2 UC 9.1.1	Suppression des dispositions du secteur UCb	Secteur UCb reclassé en secteur UFa	
4.2.2	Clarifier la définition des espaces de pleine terre	UA, UB, UC, UD, UE, UI, 2AUI	Définitions Art. 8.3	Réécriture de la définition de la pleine terre excluant notamment tous les espaces de stationnement et de circulation  Renvoi direct à la définition dans le corps de règlement		
4.2.3	Assurer la plantation d'arbres en pleine terre	UA, UB, UC, UD, UE, UI, 2AUI	8.2	Précision de la règle imposant la plantation d'arbre		
4.2.4	Garantir une surface minimale de pleine terre dans les projets	UA, UB, UE, UI	8.3	Évolution des coefficients d'espaces verts pour ajouter un % minimal de pleine terre à réaliser		

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
4.2.5	Améliorer le traitement environnemental des projets publics et d'intérêt collectif	UF, AUe	7.3	Imposer que les toitures terrasses soient végétalisées (en UF: sur au moins 50% de leur surface)		
4.2.6	Valoriser et sauvegarder les arbres existants	Toutes les zones	8 (8.1 ou 8.2 selon les zones)	Interdire abattage des arbres existants lorsque ce n'est pas techniquement indispensable pour la construction ou s'ils ne présentent pas de risques pour les biens et personnes		
4.2.7	Renforcer les dispositions en faveur du développement des énergies renouvelables	UA, UB, UC, UE	10.1	Imposer (recommander en zone UC) un bilan énergétique avec une part minimale de 20% d'énergies renouvelables pour les projets de plus de 10 log. ou plus de 1000m <sup>2</sup> de SDP		

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>5. Adapter et clarifier le dispositif réglementaire</b>						
<b>5.1. Intégrer le jugement du 04/06/2021 et l'annulation partielle du PLU</b>						
1	Annulation de l'exclusion des annexes du calcul de l'emprise au sol des constructions	UC	4	Réintégration de l'exclusion des annexes du calcul de l'emprise au sol		
2	Annulation de la suppression de l'obligation de stationnement clos et couvert	UC	9	Suppression de l'obligation du stationnement clos et couvert		
3	Annulation de l'obligation de prévoir un espace de stationnement pour les PL suffisamment dimensionné pour les constructions à destination de commerces et activités de services	UC	9	Mise à jour du règlement actant l'annulation		
4	Annulation de la précision de ce qu'en secteur UCb, la création du stationnement peut être réalisée sur un terrain distinct dans son environnement immédiat et dans un rayon d'env. 400 m	UC	9	Suppression du secteur UCb		
5	Annulation du classement en "haie à protéger", la haie située sur la parcelle A210	A			Mise à jour du zonage actant l'annulation	
6	Annulation du classement en zone UE de la parcelle AM445 (entraînant un reclassement en zone UC)	UC, UE			Reclassement en zone UE de la parcelle	

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
7	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)	NI, A			Mise à jour du zonage actant l'annulation	
8	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)	UB, UC, Np, UFa			Reclassement de la parcelle en UEa	
<b>5.2. Réaliser des ajustements de zonage</b>						
	Reclassement d'un bâtiment UF qui sort du patrimoine bâti communal (1 rue Anatole France)	UF			Reclassement du secteur UFa en zone UF	
<b>5.3. Prendre en compte les demandes du contrôle de légalité</b>						
	Assurer la compatibilité avec le PDUJF : 1) sur le stationnement des constructions à usage de bureau à plus de 500m de la gare ; 2) sur le stationnement des véhicules électriques	1) UA, UB, UC, UD, UE 2) UI, AUe	9.2 9.1.1	1) Pour les bureaux à +500m de la gare = 1pl/55m <sup>2</sup> SDP 2) Pour les recharges de véhicules électriques : 1pl/5 dès réalisation de 10pl de stationnement		
<b>5.4. Compléter les annexes</b>						
	Permettre aux pétitionnaires de déposer un permis de construire conforme aux exigences du syndicat de gestion des déchets (SIGIDURS)	U & AU	12.4	Création d'une annexe 15) avec les prescriptions techniques, obligations et recommandations en matière de gestion des déchets Mention de cette annexe à l'article 12.4 relatif à la collecte des déchets		

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>5.5. Clarifier le lexique et les définitions associées dans le corps du règlement</b>						
5.5.1	Les annexes Revoir les surfaces autorisées pour assurer qu'elles restent des éléments complémentaires à la construction principale et faire évoluer les règles en fonction des demandes régulières (toits plats)	Dispositions générales UA, UB, UC, UD, UE	Définitions 2, 4.1, 5.1.3, 5.2.4, 6.2, 7.3	Abaissement des surfaces autorisées pour les annexes (25m <sup>2</sup> cumulés), autorisation des toitures terrasses avec une hauteur maximale de 3m au faîtage		
5.5.2	L'emprise au sol Clarification de la définition et majoration de la hauteur prise en compte pour les terrasses dans le calcul	Dispositions générales Toutes les zones sauf UE	Définitions 5.2.1, 5.3.1	Clarification du §4		
5.5.3	Le garage Ajout aux définitions	Dispositions générales	Définitions	Nouvelle définition		
5.5.4	La bande de constructibilité Clarification des modalités d'application	Dispositions générales UC	Définitions UC5	Suppression de la notion " d'espace public "		
<b>5.6. Limiter les mouvements de terrain</b>						
	Mieux réglementer les affouillements et exhaussements du sol autorisés pour limiter la transformation des paysages et écoulements pluviaux naturels	Toutes les zones	2	Limitation à 0,20m, justification technique exigée et interdiction de concerner la totalité de la parcelle ou de la construction.		

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>5.7. Apporter cohérence et souplesse à l'aspect extérieur des constructions</b>						
5.7.1	Concernant le traitement des façades	UA, UB, UC, UD, UE U & AU	7.2	Ouvrir à plus de possibilités de traitement des pignons des constructions avec une toiture à pente situées sur des terrains en angle  Assurer une cohérence et une égalité de traitement des façades		
5.7.2	Concernant les toitures	UA, UB, UC, UD, UE	7.3	Supprimer l'obligation de la ligne de faitage parallèle à la voie		
<b>5.8. Mieux encadrer l'implantation des constructions</b>						
5.8.1	Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	UA/UB/UE UC	5.1	Clarification des modalités d'application de la règle  Limiter la création de balcons en saillie au premier étage  Garder des reculs suffisants pour la bonne utilisation des portails et le stationnement des véhicules sur l'espace privé		
5.8.2	Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives	UA/UB/UC Dispositions générales	5.2 Définitions	Clarification des modalités de calcul des retraits  Réglementation de la mise en place de pare-vue		
5.8.3	Concernant l'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété	UA/UB/UC/UE	5.3	Assouplir l'implantation des annexes de 15m² ou moins		

N°	Objet	Zone(s)	Article(s)	Évolution du règlement	Évolution du zonage	Autre(s) document(s) impacté(s)
<b>5.9. Atténuer l'impact des locaux techniques en toiture</b>						
	Abaissement de la hauteur de dépassement autorisée	UA/UB/UC/UE/ UI/2AUj/A/N	6.1	Abaissement de 3m à 2m		
<b>5.10. Améliorer la gestion du stationnement</b>						
5.10.1	Assurer l'accessibilité des espaces de stationnement	UA/UB/UC/UD/ UE	9.1.1	Ajout d'un largeur min. de 2,5m des portes d'accès aux garages en sous-sol ; de dimensions minimum des rampes d'accès aux garages souterrains ; de la nécessité d'assurer l'accessibilité des places, notamment en sous-sol.		
5.10.2	Limiter les impacts sur la circulation publique	UA/UB/UE	9.1.1	Prévoir un espace d'attente, hors espace public, pour l'accès aux garages souterrains		
5.10.3	Assouplir l'obligation de réalisation des places en sous-sol pour l'habitat collectif	UA/UB	9.1.1	Prévoir quand il y a peu de places à réaliser qu'elle puissent se faire dans le volume de la construction		
5.10.4	Prévoir du stationnement suffisant des activités	UC UI	9.2	Anticiper le stationnement nécessaire aux activités de service en zone UC Assurer la prise en compte des besoins liés aux PL et utilitaires		
5.10.4	Libérer l'espace en surface pour les piétons	UAa	9.1.1	Suppression de la possibilité de réaliser 50% des places en surface		
<b>5.11. Mettre à jour la liste des emplacements réservés</b>						
	Suppression des ER n°1, 4, 6, 9 et 11 - modification de l'ER n°7			Mise à jour du tableau situé en annexe 1	Mise à jour du plan	

## RÉSUMÉ DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET, PLAN OU PROGRAMME SOUMIS À ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU

Le projet de modification n°1 n'emporte pas d'incidences sur l'activité agricole. Il n'y a aucune consommation agricole engendrée par le projet puisque l'ensemble des évolutions porte sur les zones urbaines existantes. La seule évolution touchant des zones agricoles est issue du jugement du 04/06/2021 qui a entraîné le reclassement de zone NI en zone agricole.

En ce qui concerne les déplacements, l'air et l'énergie, 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 et par conséquent de rejets de carbone dans l'air, de nombreux points d'évolution de la modification n°1 visent à palier ces incidences qui peuvent être qualifiées de négatives.

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 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.

Toutes les dispositions prises en faveur de la trame verte urbaine, du maintien des espaces verts de pleine terre et des plantations, en particulier de la trame arborée (points 3.2.2, 4.2) visent à participer à l'amélioration de la qualité de l'air par le stockage du carbone par les végétaux et le développement d'îlots de fraîcheur.

La modification accentue par ailleurs les exigences de la collectivité en matière de performances énergétiques avec, par exemple, le renforcement des obligations en matière de production d'énergie renouvelable dans les projets (point 4.2.7). Par de petites évolutions, comme celle n'exigeant plus une implantation des axes de façades parallèle à la voie (5.7.2), la municipalité entend aussi donner une certaine souplesse dans les implantations permettant dans certains cas, une meilleure prise en compte des considérations énergétiques.

L'ensemble des dispositions prises par le biais de la modification n°1 emportent donc des incidences positives sur les thématiques des déplacements, de l'air et de l'énergie.

Il n'y a aucune consommation d'espace liée à la présente modification et donc aucune incidence négative. En dehors des mises à jour à la suite du jugement du 04/06/2021, la totalité des modifications portées par la collectivité sont des évolutions au sein des zones urbaines existantes sans incidences sur la consommation foncière.

La plupart des évolutions sont d'ordre réglementaire et visent à mieux gérer les évolutions internes de l'espace urbain, sans conséquence sur le fonctionnement communal. Les secteurs qui font l'objet de changement de zonage sont tous inclus dans le milieu urbain et ne remettent pas en question le fonctionnement actuel. Si certaines affectations changent, elles ne sont pas de nature à modifier le fonctionnement communal. C'est par exemple le cas de l'îlot du centre commercial du Paris qui a toujours été une polarité du secteur Ouest de la commune. La modification ouvre la possibilité d'un projet mixte avec du logements mais maintient la vocation commerciale, repère nécessaire pour beaucoup d'habitants de ce secteur. Il n'y a donc aucune incidence sur le fonctionnement communal.

Comme pour la thématique des déplacements, de l'air et de l'énergie, l'augmentation de la population que porte le PLU depuis 2019, induit nécessairement une accentuation de la pression sur la ressource en eau.

Plusieurs des évolutions mises en place par le projet de modification, si elles ne peuvent à elles seules palier cette pression, visent en tout cas à favoriser le remplissage des nappes, en imposant par exemple dans tous

les projets un minimum d'espace de pleine terre, et ce même dans les secteurs les plus denses (point 4.2.4 ; 3.3.1). La clarification de ce qu'est un espace de pleine terre (4.2.2) participe aussi à assurer des espaces aptes à infiltrer les eaux pluviales, en excluant désormais tous les espaces de circulation et de stationnement quels qu'ils soient. Les diverses OAP prévoient soit le maintien d'espaces verts existants soit la création de nouveaux espaces verts. Les diverses dispositions mises en œuvre par la modification n°1 devraient avoir des incidences positives sur la ressource en eau.

La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires. Les dispositions relatives à la prise en compte des risques sur le territoire sont inchangées. En particulier, les dispositions actuelles du règlement, mentionnant dans tous les articles 2, la présence des risques et nuisances à prendre en compte (nuisances sonores, risque de pollution des sols, retrait-gonflement des sols argileux, dissolution du gypse) restent intactes.

On peut noter également la modification n°1 a été 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.

Le secteur de la friche commerciale de l'ancien supermarché, qui fait l'objet d'une OAP ZOOM dans le cadre de la présente modification, est grevé d'un risque de pollution des sols dû à la présence d'une ancienne station-service. Ce risque était déjà mentionné dans l'OAP actuelle de la Place du marché et la nouvelle OAP rappelle une nouvelle fois la présence de ce risque et la nécessité de le prendre en compte en amont de tout projet et que c'est, sous cette condition, qu'un projet pourra être accordé sur le site. La présence de ce risque est connue et un arrêté préfectoral a déjà été émis le 16 novembre 2018 pour imposer des prescriptions spéciales au propriétaire du terrain. Le projet d'aménagement ne pourra être mis en œuvre qu'à l'issue notamment des opérations prescrites par l'arrêté préfectoral et des justifications concernant l'annulation ou, le cas échéant, la gestion du risque.

La commune de Villeparisis est concernée par des mouvements de terrain issus d'anciennes exploitations souterraines de gypse. On sait que ces phénomènes peuvent être accentués par l'action humaine notamment par les mouvements de terrain issus des opérations de construction. C'est notamment pourquoi, la commune a choisi de limiter les affouillements et exhaussements du sol sur son territoire à 0,20m (point 5.6).

Il n'y a aucune incidence s'agissant de modifications qui concernent principalement des milieux déjà urbanisés n'ayant pas été repérés comme milieux sensibles protégés ou comme corridors écologiques. Les nouvelles dispositions réglementaires ne remettent pas en cause les protections édictées au sein du règlement au regard des milieux sensibles ou à vocation écologique.

Pour préserver la trame verte et bleue, l'OAP existante est enrichie du repérage et de la nécessité de préserver les milieux ouverts (point 4.1). La seule évolution qui peut de prime abord apparaître négative est la suppression d'une haie à protéger en zone agricole, supprimée par le jugement du 04.06/2021. La commune a cependant choisi de ne pas la remettre en place au regard de la présence d'un projet de gestion des eaux dans le secteur.

Enfin, les évolutions engagées par la modification n'emportent pas d'incidences négatives sur le patrimoine architectural et urbain ou sur les paysages. La majorité des évolutions portées par la modification n°1 vise d'ailleurs à améliorer le cadre de vie et le paysage urbain. Que ce soit par le biais d'introduction de recommandations et prescriptions quant à l'aménagement des transitions entre l'espace public et l'espace privé (3.1) et en particulier des clôtures avec un cahier de recommandations illustrées pour améliorer notamment les perceptions depuis l'espace public, par le recensement de son patrimoine architectural et arboré (3.2) avec la mise en place de prescriptions afin de conserver et assurer la mise en valeur les éléments identitaires de son territoire, ou encore par la gestion (abaissement) des hauteurs autorisées en zone UA (3.3.3) afin de maintenir une cohérence avec le tissu urbain existant, la municipalité porte ici un projet fort en matière de sauvegarde et d'amélioration du cadre de vie.

Une large part du territoire urbain de Villeparisis se caractérise par des maisons avec jardins. Ce paysage fait partie de son histoire et de son identité et elle souhaite le valoriser et le conserver. La modification porte donc des évolutions qui permettent à la fois de densifier l'espace, comme l'exige les réglementations actuelles, tout en gardant une maîtrise de cette densification afin de maintenir son paysage urbain.

Les évolutions quant à la gestion des espaces de stationnement (3.3.1, 5.8.1, 5.10) doivent permettre de libérer les espaces publics de la voiture et ainsi d'améliorer le paysage urbain tout en redonnant sa légitimité

au piéton. Le chapitre 4, qui traite du développement durable, comporte plusieurs points (4.2.3, 4.2.4, 4.2.6) qui doivent permettre de sauvegarder et de développer la trame verte urbaine et le caractère végétalisé de l'espace urbain : espace de pleine terre dans chaque zone, arbre à planter en pleine terre...

La mise en place de prescriptions concernant les dispositifs énergétiques et en particulier l'isolation par l'extérieur doivent permettre de concilier les besoins dans ce domaine avec la sauvegarde du patrimoine bâti ou plus simplement des caractéristiques architecturales de certains bâtiments (point 3.3.2).

Enfin, les évolutions concernant l'aspect extérieur des constructions et les implantations visent à offrir une certaine souplesse aux projets (5.7, 5.8, 5.9) tout en gardant un cadre strict sur certains points, comme le stationnement obligatoire sur l'espace privé, et sans que cela puisse nuire à la cohérence d'ensemble.

Villeparisis se caractérise par un tissu urbain éclectique qui fait partie de son identité et qu'il s'agit de conserver. La modification met alors en œuvre de nouvelles dispositions qui devraient entraîner des incidences positives sur le patrimoine architectural et urbain ainsi que sur les paysages.