

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



AVIS MOTIVE

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

Remis le 16 janvier 2024

Claude POUHEY

CONTEXTE DE L'OPERATION

La ville de VILLEPARISIS est située dans le nord-ouest du département de 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 EPCI d'environ 358 000 habitants en 2020 qui regroupe 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 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** ».

ENJEUX 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 :

2) Accompagner le renouvellement urbain

- Le renforcement et l'enrichissement des OAP de la Place du marché et du Vieux-Pays
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et cohérente avec la demande et le profil communal en prenant en compte le profil familial de la commune dans les projets de logements collectifs et en assurant une offre diversifiée prévoyant notamment suffisamment de T3 et plus ;

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

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 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 :
 - Réaliser des ajustements de zonage ;
 - Prendre en compte les demandes du contrôle de légalité ;
 - 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.

CONCLUSIONS ARGUMENTEES

La procédure d'enquête publique mise en œuvre dans le cadre de la modification n°1 du PLU de VILLEPARISIS a permis de recueillir 5 observations (dont certaines comportent plusieurs items) dans les registres papier et numérique ainsi des avis (dont certains comportent plusieurs items) de la part de 5 personnes publiques associées. Le dépouillement et l'analyse de ces observations développées dans le rapport conduisent à identifier 2 thématiques :

- Thématique 1 : le contenu du rapport de présentation ;
- Thématique 2 : les items relatifs aux OAP, aux zonages et à leur règlement ;

Thématique 1 : le contenu du dossier d'enquête

Ces items concernent en particulier :

- l'absence dans le dossier d'enquête publique du courrier des services de l'Etat du 5 juillet 2019 et de la décision du Tribunal Administratif du 4 juin 2021 : ***la réglementation n'impose pas la présence de ces documents dans le dossier d'enquête, en soulignant que leurs contenus ont été bien repris et explicités dans le dossier de présentation de cette procédure*** ;
- la justification de la mise en œuvre de cette procédure pour atteindre les 25% de logements sociaux : ***l'atteinte de cet objectif prescrite par la loi SRU de 2000 et amendée par la loi 3DS du 21 février 2022 constitue une obligation que le contrôle de légalité de la Préfecture n'avait pas estimée atteignable dans son avis du 5 juillet 2019*** ;
- l'inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2019 : ***le rapport de présentation va être modifié en prenant en compte l'inventaire officiel de la Préfecture du 14 août 2019 qui indiquait 2183 logements sociaux au 1^{er} janvier 2019*** ;
- la réalisation d'un nouvel équipement scolaire : ***d'après la commune, cette opération ne semble pas nécessaire du fait que la fréquentation des classes scolaires est à la baisse depuis le COVID et que la commune a engagé des travaux de rénovation des écoles, ce qui va augmenter leurs jauges d'accueil. Cette affirmation n'étant pas cohérente avec la partie du rapport de présentation relative à l'évolution des équipements scolaires, je recommande de procéder à cet amendement.***

Thématique 2 : les items relatifs aux OAP, aux zonages et à leur règlement

Ces items concernent en particulier :

- le statut de la parcelle AN198 dans l'OAP Vieux Pays : **la clarification de ce statut va permettre la réalisation du projet de construction de 65 logements sur les parcelles voisines ;**
- le règlement de la zone UCa afin de permettre l'exercice d'activités de petit commerce et de services : **cette mesure est cohérente avec la réglementation générale de la zone UC dans le cadre du développement du télétravail et du travail à domicile, tout en veillant à bien cadrer les modalités de publicité, d'accès et de stationnement pour ces activités ;**
- la correction des erreurs matérielles ou le rajout de précisions prescriptives dans l'OAP du Vieux Pays : **ces modifications sont de nature à faciliter l'exploitation des différents documents décrivant l'OAP ;**
- la hauteur des constructions et la réceptivité en termes de nombre de logements de l'OAP ZOOM Friche Leclerc : **les hauteurs maximales sont fonction du plan d'aménagement retenu qui prend en compte les caractéristiques de l'environnement urbain, en particulier des hauteurs des bâtiments entourant les terrains de l'OAP, afin d'assurer une bonne qualité du cadre de vie pour les futurs résidents ;**
- la réalisation de logements sur l'OAP Zoom Ilot Jaurès au détriment de la création d'un espace vert : **ce projet est cohérent avec la nécessité de requalifier le centre urbain, d'autant qu'il est prévu dans le cadre de cet aménagement la réalisation d'un espace de proximité ;**
- la suppression de l'emplacement réservé n°6 prévoyant l'accueil d'un équipement pour la petite enfance et qu'à la place, il soit prévu un équipement petite enfance sur un site sérieusement pollué : **l'aménagement de ce site fera obligatoirement l'objet d'une opération de dépollution par des techniques qui sont maîtrisées pour ce type de site. La construction d'un équipement scolaire ne pourra être définitivement actée qu'en fonction des résultats de cette opération ;**
- l'intégration d'une note d'enjeux spécifiques au territoire de la commune dans l'OA "Trame Verte et Bleue : **cette note est à solliciter auprès de la Communauté d'Agglomération ;**
- le rajout en termes d'accès et de stationnement de prescriptions dans les OAP concernant la réalisation des nouveaux projets : **le rajout de ces précisions au contenu des différentes OAP est de nature à préciser leurs modalités de desserte et d'accès dans le cadre de leur aménagement.**

AVIS MOTIVE

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

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

Sur le fond :

Considérant que :

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

En conséquence, je recommande de :

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

Et je délivre un AVIS FAVORABLE

à la modification n°1 du PLU de la commune de VILLEPARISIS

A Créteil le 16 janvier 2024

Le Commissaire Enquêteur



Claude POUEY