

Le Plan local d'urbanisme modifié, un patrimoine à préserver !

La modification du PLU a fait l'objet d'une délibération lors du Conseil municipal du 5 mars 2024. Celle-ci entérine les engagements pris par l'équipe municipale pour sortir de la période de carence décidée par l'État en 2018 et retrouver la maîtrise des constructions sur son territoire.



Qu'est-ce que le Plan local d'urbanisme ?

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document de référence en matière d'urbanisme sur une Ville. Il permet de définir un projet global d'aménagement et fixe les règles d'utilisation des sols sur la collectivité. La durée de ce document est de 10 à 15 ans et la révision n'est pas une obligation.

Ainsi, le PLU est constitué notamment :

- du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui permet de connaître les objectifs architecturaux et économiques que la Ville souhaite mettre en place.
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui visent à définir les intentions d'aménagement portées sur un secteur. Cela comprend des dispositions portant sur l'aménagement, les transports et permet de définir des opérations mises en place en faveur de l'environnement notamment.

Pour rappel, une révision de PLU consiste à élaborer un nouveau PLU. Une modification consiste en revanche à apporter quelques précisions ou changements qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD

Historique récent du PLU à Villeparisis

En mai 2019, alors que la Ville vote à l'époque la révision du PLU, celle-ci fait l'objet de deux recours contentieux, l'un de la part de l'État pour insuffisance de précisions et l'autre de la part d'un particulier pour contester la mutation de sa parcelle devenue inconstructible. Le recours de l'État pouvait aboutir à un rejet total du PLU, rendant de fait le projet de lycée impossible.

De plus, en décembre 2017, la Ville perd la compétence logement pour ne pas avoir respecté ses obligations au regard de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), qui impose 25 % de logements sociaux pour toutes les villes. Perdre la compétence logement, c'est perdre la Maîtrise de son foncier et de son droit de préemption, ainsi que de son contingent d'attribution de logements sociaux. Dans ce cas de figure, c'est alors l'État qui impose les programmes immobiliers et attribue les logements sociaux.

En juillet 2020, la nouvelle équipe municipale travaille avec l'État pour retrouver des relations partenariales et récupérer au plus vite la compétence logement, permettant d'endiguer le flux de programmes immobiliers non maîtrisés. Les négociations avec les services de l'État et les engagements pris par la Ville aboutissent à la [levée de carence](#) le 1er janvier 2021.

En février 2021, pour confirmer les engagements de la Ville, le [Conseil municipal](#) vote la modification du PLU, l'État retire ainsi son recours.

Enfin, le recours du particulier est jugé en juin 2021 par le Tribunal administratif de Melun et aboutit à un rejet partiel du PLU. La modification du PLU n'ayant pas encore démarré, la délibération du mois de février 2021 est annulée et remplacée en septembre 2021 en tenant compte de ce nouvel élément.

Ce qu'on retrouve dans un PLU :

- Styles architecturaux
- Hauteurs et capacités de constructions
- Limites séparatives entre voisins et voies publiques,
- L'accès aux terrains
- Le raccordement aux réseaux collectifs

Les zones concernées :

- Zones urbaines
- Zones à urbaniser
- Zones agricoles
- Zones naturelle

En quoi consiste la modification du PLU votée au Conseil municipal en mars 2024 ?

- Pallier 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
- Mettre le PLU en compatibilité avec les lois et le plan de déplacement urbain d'Île de France
- Donner des précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation
- Faire évoluer le règlement concernant les autorisations d'urbanisme
- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires suite à l'annulation partielle du PLU

Quels sont les impacts pour les Villeparisiens ?

En zone pavillonnaire (zone UC du PLU), des éléments du règlement participent à la qualité de vie:

- Lutter contre les îlots de chaleur et gérer le ruissellement des eaux de pluie
- Limiter le stationnement sur la voie publique
- Les 35 % d'emprise au sol maximum permet de conserver un tissu pavillonnaire aéré et limiter les projets de densification non maîtrisée

Les objectifs de ce nouveau PLU ?

Une grande attention est portée à la préservation de l'environnement, des paysages ainsi que la mobilité, ainsi [73 arbres sont dorénavant classés et 49 constructions recensées présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial*](#). D'un point de vue environnemental, les objectifs sont de favoriser les énergies renouvelables avec des matériaux biosourcés, de végétaliser les aires de stationnement avec des systèmes alvéolaires, de mettre en place des systèmes facilitant le tri sélectif et de maîtriser les débits de rejet des eaux pluviales. La végétalisation et l'aménagement des espaces verts constituent un objectif visuel. Au niveau des transports, l'objectif est de faciliter les mobilités douces (ex : vélo, piéton) et de réétudier le réseau de transports en commun.

Une ville ne se construit pas ni ne se modifie du jour au lendemain. Il faut plusieurs années pour développer et mettre en œuvre une vision urbaine élargie, qui tient compte du budget, des fonciers disponibles, des besoins en logements, équipements et espaces récréatifs sans oublier les nouvelles normes et nécessités vitales, induites par le changement climatique. Les attentes sont nombreuses mais l'urbanisme est un temps long : une équation complexe, à l'heure où l'on désire tout et tout de suite... [Laurence Grossi](#), adjointe au maire chargée de l'urbanisme et des actions sociales

Que fait la direction de l'urbanisme ?

Cette direction est la garante du respect du PLU et de son règlement pour toutes les autorisations : permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, permis de démolir... Près de 370 autorisations d'urbanisme ont été réceptionnées en 2023.

Vous souhaitez faire des travaux ou modifier votre habitation ? Faites-vous accompagner dans vos démarches, et n'oubliez pas d'afficher l'autorisation de travaux une fois l'accord obtenu. En cas de non-respect de dépôt, une procédure de contentieux pourra être engagée par la mairie:

- Il sera demandé à la personne concernée de régulariser au regard du PLU
- Si ce n'est pas régularisable, de remettre en état et en conformité avec le PLU et son règlement.

Quand les travaux sont terminés, une déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) doit être déposée pour que les services municipaux effectuent une visite et atteste la conformité par rapport au dossier déposé. La direction de l'urbanisme délivre également :

- Les certificats d'urbanisme (CU): pour une parcelle (numéro et taille de la parcelle, zonage du règlement, servitudes...) ou une intention de projet.
- Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA): lors d'une vente, le notaire a l'obligation d'en informer la commune. La Ville a deux mois pour signifier sa volonté d'acheter.

