

Plan Local URBANISME

De Villeparisis

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

Approbation du PLU soumis à délibération du Conseil Municipal
15 mai 2019

SOMMAIRE

Introduction.....	6
1^{ère} PARTIE : Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme	7
2^{ème} PARTIE : Le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme	10
1) Objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement	11
a) Gestion économe et équilibrée de l'espace.....	12
b) L'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles : justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces	14
c) L'enrayement de la perte de biodiversité, la préservation des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels	17
d) L'adaptation au changement climatique	18
e) La maîtrise de l'énergie	18
f) Le développement des communications numériques.....	19
g) La préservation de l'eau, du sol et du sous-sol, la prévention des risques naturels prévisibles.....	19
h) La réduction des nuisances sonores	21
2) Analyse des besoins induits par les objectifs de constructions de logements et identification des secteurs de développement préférentiels	22
3) Objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat.....	28
a) En matière de diversité des fonctions urbaines.....	28
b) En matière de diversité et de mixité sociale dans l'habitat	29
c) Le maintien de l'équilibre entre emploi et habitat.....	29
3^{ème} PARTIE : Articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux	30
1) Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.....	31
a) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013)	31
b) Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF 2014).....	39
c) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE 2016-2021).....	42
d) Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI 2016-2021)	44
2) Les documents que le PLU doit prendre en compte	45
a) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Île-de-France (SRCE).....	45
b) Les autres programmes et documents de planification supra-communaux	50
4^{ème} PARTIE : Explications des choix retenus pour établir le PADD au regard des enjeux communaux.....	51
1) Les orientations du PADD : un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune.....	51
2) « Villeparisis, une ville au développement maîtrisé ».....	52
3) « Villeparisis, ville active, attractive et dynamique »	53
4) « Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne »	55
5) « Villeparisis, un environnement sûr et durable »	57

5^{ème} PARTIE : Explications des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 58

- 1) « Une nouvelles zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé » 59
- 2) « La place du marché : une polarité confortée » 61
- 3) « Conforter le noyau historique du Vieux Pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé » 67
- 4) « La trame verte et bleue villeparisienne » 73

6^{ème} PARTIE : Explications des choix retenus pour établir le règlement et le plan de zonage..... 78

- 1) Mode d'emploi du règlement du PLU 78
 - a) Le rôle du règlement du PLU 78
 - b) La portée du règlement 78
 - c) La composition du règlement 79
 - d) Un règlement modernisé : évolution de la structure du règlement 80
- 2) Les grands principes du zonage 82
- 3) Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues 84
 - a) Généralités 84
 - b) Les pôles de centralité (UA) 99
 - c) La zone intermédiaire (UB) 103
 - d) La zone d'habitat pavillonnaire (UC) 106
 - e) Le quartier du Boisparisis (UD) 111
 - f) Les résidences d'habitat collectif (UE) 113
 - g) La zone des équipements (UF) 115
 - h) La espaces dédiés aux activités économiques (UI) 117
 - i) La zone à urbaniser pour la création d'une zone d'activités (2AU) 120
 - j) La zone à urbaniser pour la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics (AUe) 123
 - k) La zone naturelle (N) 125
 - l) La zone agricole (A) 128
- 4) Les évolutions du zonage 130
 - a) Les grandes évolutions du plan de zonage 130
 - b) L'évolution de la superficie des zones 139
- 5) Les protections du patrimoine végétal 143
 - a) Les Espaces Boisés Classés (EBC) (article L.113-1 CU) 143
 - b) Les Espaces Verts à Protéger (EVP) (article L.151-23 CU) 149
 - c) Les alignements d'arbres (article L.151-23 CU) 149
 - d) Arbre remarquable (article L.151-23 CU) 149
 - e) Les haies (article L.151-23 CU) 149
 - f) Les lisières forestières (article L.151-23 CU) 149
 - g) Les étangs et mares (article L.151-23 CU) 150
- 6) Les dispositions particulières 151
 - a) Les linéaires commerciaux et artisanaux 151
 - b) Les alignements à respecter 153
 - c) Les emplacements réservés (article L.151-41 du code de l'urbanisme) 154

d) Marge de recul des voies classées à grande circulation (Cf. article L.111-6 du code de l'urbanisme)	155
e) Protection des rives des cours d'eau.....	155
7^{ème} PARTIE : Évaluation environnementale	156
1) Introduction	156
2) Évaluation environnementale : le contexte et la démarche	158
a) Contexte juridique et contenu de l'évaluation	158
b) Méthode d'évaluation.....	160
c) Objectifs généraux de l'État concernant les documents de planification	161
3) Évolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU révisé.....	163
4) Milieux naturels et biodiversité	165
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification	165
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	168
c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives	170
d) Proposition d'indicateurs de suivi	172
5) Risques et pollutions	173
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification	173
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	174
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	175
d) Proposition d'indicateurs de suivi	176
6) Nuisances sonores	177
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification	177
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	177
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	179
d) Proposition d'indicateurs de suivi	181
7) Qualité de l'air	182
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification	182
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	183
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	186
d) Proposition d'indicateurs de suivi	188
8) Énergie.....	189
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification	189
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	190
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	191
d) Proposition d'indicateurs de suivi	192
9) Gestion de l'eau et assainissement	193
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification	193
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	194
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	196
d) Proposition d'indicateurs de suivi	198

10) Gestion des déchets	199
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification	199
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	199
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	200
d) Proposition d'indicateurs de suivi	200
8^{ème} PARTIE : Indicateurs de suivi et modalités d'évaluation de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Villeparisis	201
1) Les indicateurs liés à la population	202
2) Les indicateurs liés à l'habitat	202
3) Les indicateurs liés aux déplacements	203
4) Les indicateurs économiques et commerciaux	204
5) Les indicateurs liés aux équipements	204
6) Les indicateurs environnementaux	205
7) État-Zéro des indicateurs de suivi.....	207

INTRODUCTION

Afin de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeparisis, des études de diagnostics thématiques et de prospectives ont été menées en vue de définir un projet d'urbanisme cohérent et répondant aux besoins et enjeux actuels de la commune.

L'ensemble de ces travaux, réflexions menées au sein de l'équipe municipale, par les services de la ville, ou de celles qui ont été conduites avec les habitants dans le cadre de la concertation, a abouti à l'établissement de ce projet global pour le devenir de la ville traduit dans :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal et débattu en Conseil Municipal le 22 février 2017 ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les dispositions réglementaires applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

Ainsi, faisant suite au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, ce second volet du rapport de présentation du PLU expose les choix retenus pour procéder à la révision du PLU et chacun des documents qui le composent.

Cette partie permet d'expliquer et justifier :

- les objectifs de la révision du PLU et ses principales évolutions ;
- le respect du PLU avec les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme, de développement durable et de protection de l'environnement ;
- son articulation avec les documents, plans et programmes supra-communaux qui s'imposent au PLU ;
- les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et les règles d'urbanisme.

Le rapport de présentation contient également une évaluation environnementale.

1^{ère} PARTIE : LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal du 07 avril 2016, il a été prescrit la révision globale du PLU.

Depuis, l'approbation du PLU le 28 mars 2013, des attentes et obligations nouvelles ont émergé au plan local et national.

En effet, au regard des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), dont la révision a été approuvée en fin d'année 2013, du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014 et dans un contexte législatif évolutif (lois Grenelles 1 et 2, loi ALUR, modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme), la ville souhaite formaliser sa vision du développement communal pour les années à venir, principalement en vue d'actualiser et de traduire au Plan Local d'Urbanisme ses enjeux et projets.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est justifiée à plusieurs titres :

▪ **Pour adapter et compléter les documents du Plan Local d'Urbanisme aux évolutions législatives récentes.** En particulier les dispositions issues des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, de modernisation du PLU, qui sont venues modifier le Code de l'Urbanisme et le contenu des PLU, tant au niveau du rapport de présentation, du PADD, des OAP que du règlement.

Les lois Grenelle 1 et 2 ont en effet considérablement renforcé la dimension environnementale et territoriale des documents d'urbanisme en leur fixant de nouveaux objectifs. Les objectifs de développement durable ont d'ailleurs été placés en préambule du Code de l'Urbanisme. Désormais, les PLU doivent intégrer de nouvelles obligations en matière d'environnement, d'énergie, de densification, de prise en compte de la trame verte et bleue, de lutte contre l'étalement urbain et de réchauffement climatique.

La loi Grenelle 1 a posé un principe de constitution d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire, qui permettra de créer des continuités écologiques, d'enrayer la perte de biodiversité, notamment ordinaire. Quant à la loi Grenelle 2, dans son article 121, elle organise le dispositif juridique de création progressive des trames vertes et bleues sur le territoire.

La loi Grenelle 2 a modifié sensiblement le contenu des PLU en introduisant de nouveaux objectifs environnementaux. On parle de PLU « grenellisés ». Les principales nouveautés à prendre en compte dans le PLU sont rappelées ci-dessous :

1) Le rapport de présentation comporte désormais une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et justifie les objectifs du PADD en matière de consommation d'espaces. De plus, le diagnostic est renforcé et comprend un volet environnemental.

2) Le PADD fixe « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Il définit également les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. De plus, il arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) remplacent les anciennes orientations d'aménagement et sont désormais obligatoires. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

4) Au niveau du règlement, la loi Grenelle permet d'introduire de nouveaux articles :

- Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

5) En outre, le PLU doit désormais prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner ;

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) est venue modifier le Code de l'Urbanisme et a supprimé le Coefficient d'Occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une taille minimale de terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Le contrôle des divisions de terrains bâtis est également supprimé.

Dernièrement, le décret de modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016, vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU.

▪ **Pour actualiser et intégrer au PLU les orientations relatives aux documents de planification supra-communaux**, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé en décembre 2013, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France 2014 concernant les politiques de transports et de mobilité, le Schéma Régional de Cohérence Écologique approuvé le 26 septembre 2013, en vue de répondre aux évolutions attendues sur le territoire.

▪ **Pour poser les nouveaux enjeux au regard d'un diagnostic actualisé**, qui :

- prend en compte les évolutions récentes et à venir, notamment l'intégration de Villeparisis à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, le 1^{er} janvier 2016 ;
- intègre les données les plus récentes concernant le territoire afin de mettre en avant les principaux atouts, potentiels, dynamiques et problématiques du territoire.

▪ **Pour corriger les dysfonctionnements apparus lors de l'application du Plan Local d'Urbanisme actuel** : il est apparu nécessaire de redéfinir certaines zones et de réadapter et préciser certaines dispositions du règlement ;

▪ **Pour permettre de formaliser une nouvelle politique de développement et ainsi traduire les nouvelles orientations politiques** sur les thématiques suivantes : habitat, environnement, cadre de vie, développement économique et commercial, transports et mobilités ;

▪ **Pour préserver les fondamentaux de la ville**, ce qui fait le charme et l'attrait de la ville.

▪ **En vue d'actualiser et traduire au PLU les enjeux et les projets de développement de la ville**, à savoir :

- **Renforcer la force économique de la ville avec la création d'une nouvelle Zone d'Activités Economiques** ;
- **Valoriser les richesses de l'environnement local dans un projet durable de territoire** ;
- **Favoriser l'implantation d'équipements à rayonnement national** ;

- **Conforter l'identité et le rayonnement des quartiers** : qualité de vie et qualité urbaine, dans le respect des objectifs de durabilité ;
- **Maîtriser la constructibilité et compenser la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille minimale des terrains** ;
 - **Donner aux classes moyennes la possibilité d'accéder à la propriété dans le cadre d'un développement maîtriser et raisonné de l'habitat** ;
 - **Permettre la mise en place d'équipements rendus nécessaires suite à l'augmentation importante de la population** ;
 - **Plus de proximité des habitants : moderniser et simplifier l'accès aux règles du PLU.**

La révision du PLU doit assurer à la fois la protection et la maîtrise du développement urbain, garantissant ainsi l'équilibre entre ville et nature auquel les habitants sont attachés.

Le contexte législatif et territorial ayant fortement évolué depuis l'approbation du PLU en 2013, les modifications à apporter au contenu du Plan Local d'Urbanisme venaient ainsi modifier l'économie générale du document, justifiant ainsi sa révision générale.

2^{ème} PARTIE : LE RESPECT DES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme, issu de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, constitue un outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements et d'activités économiques, pour l'émergence d'un projet urbain à l'échelle communale intégré dans un territoire plus large.

Le PLU doit respecter les grands défis et les orientations nationales. La loi SRU a en effet placé le principe de développement durable au cœur de la démarche de planification, en inscrivant trois principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme à respecter lors de la démarche d'élaboration ou de révision du PLU :

- Objectif d'équilibre entre l'aménagement et la protection ;
- Objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;
- Objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.

De plus, au regard des évolutions législatives récentes, il apparaît que les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui, en sus des objectifs définis par la loi SRU, contribuer à répondre aux grands défis de l'environnement :

- Adaptation au changement climatique ;
- Maîtrise de l'énergie ;
- Enrayement de la surconsommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Enrayement de la perte de biodiversité ;
- Développement des communications numériques.

Les choix et mesures retenus pour établir le projet de ville de Villeparisis constituent donc des outils privilégiés pour l'application des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme d'ordre national évoqués ci-dessus.

Appliqués à Villeparisis, ces objectifs d'ordre général ne peuvent toutefois trouver leur plein sens qu'en tenant compte des particularités géographiques et sociales de la ville. Ainsi, c'est en apportant des réponses précises et adaptées au contexte local que la commune a tenu compte de ces objectifs généraux dans son projet urbain.

1) Objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement

Le principe de développement territorial durable, respectueux des principes d'équilibres, de diversité et de préservation de l'environnement, défini par Code de l'Urbanisme, a été considérablement renforcé par les lois Grenelle 1 et 2.

En effet, face au constat de l'urgence écologique, la loi Grenelle 1, du 3 août 2009, a défini un ensemble d'objectifs à mettre en œuvre dans tous les secteurs pouvant avoir une incidence sur l'environnement ou le changement climatique, et notamment de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme.

Art. L.101-1 du Code de l'Urbanisme : Règles générales d'utilisation du sol modifié par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 - art. 8 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

La loi Grenelle 2, dite aussi loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), a repris ces changements législatifs opérés par la loi Grenelle 1. Elle a ainsi engagé une réforme en profondeur du droit de l'urbanisme et de l'environnement, assignant aux collectivités de nouvelles obligations visant à répondre aux objectifs de développement durable. Les PLU devant intégrer les dispositions de la loi ENE avant le 1^{er} janvier 2017.

Les règles générales relatives aux documents d'urbanisme ont été modifiées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (art.14), mais également par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 23 mars 2014 (art. 132).

Au regard de ces éléments, il apparaît donc que les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui, en sus des objectifs définis par la loi SRU, contribuer à répondre aux grands défis suivants :

- L'adaptation au changement climatique, par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;
- La maîtrise de l'énergie, notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact ;
- L'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles, par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle même ;
- L'enrayement de la perte de biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
- Le développement des communications numériques.

Ci-après est donc expliquée la manière dont le PLU répond aux objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement.

a) Gestion économe et équilibrée de l'espace

Au sein de la région Île-de-France, Villeparisis se situe à l'interface entre le « cœur de métropole » et les espaces agricoles du nord-est de la région.

Villeparisis est en majorité occupée par des espaces urbanisés (58% du territoire), c'est-à-dire par des espaces destinés aux logements, activités, équipements, réseaux de transports, etc. Le tissu urbanisé est en majorité présent dans les limites formées par la voie ferrée au nord, l'A104 à l'est, la voie Lambert à l'ouest et la RD 603 au sud. Toutefois deux espaces agricoles sont présents au sein de ce périmètre : le site de la ferme et un espace situé entre le parc de l'Ambréris et l'A104.

Quelques entités urbaines, de tailles restreintes, sont toutefois localisées au-delà de ces limites (zones d'activités, domaine de Morfondé, centre de stockage des déchets, Bois Fleuris). Cependant, au-delà des limites formées par l'A104, la RD 603 et la RN3, les espaces agricoles, naturels et forestiers sont prédominants. En effet, Villeparisis compte encore sur son territoire une part importante d'espaces agricoles, forestiers et naturels (35%) qui forment une ceinture verte et qui ont pu être maintenus.

Villeparisis a également su préserver son identité à travers son tissu pavillonnaire, le noyau historique du Vieux Pays et par les éléments végétaux protégés.

Le foncier disponible s'avère aujourd'hui rare et se situe à l'intérieur de l'enveloppe formée par l'A104 et la RD 603. Il se compose :

- du terrain agricole situé entre la zone d'activités de l'Ambréris et l'A104 ;
- du site de la ferme, à l'entrée du Vieux Pays ;
- de sites à restructurer, requalifier ou de dents creuses, en particuliers au sein des 3 pôles de centralité (place du marché, Vieux Pays, Poste).

Au-delà de cette enveloppe urbaine, les espaces agricoles et boisés doivent être préservés au regard de leurs fonctions (*Cf. SDRIF*), ce qui permettra de conserver une ceinture verte.

Au regard de la position de Villeparisis au sein de la région Île-de-France et des capacités d'extensions limitées, la Ville doit désormais privilégier la reconstruction de la ville sur la ville, afin de préserver le patrimoine agricole et naturel, comme cela est décliné dans le PLU.

En effet, tout en permettant le développement urbain de la ville, le PLU doit préserver et permettre la mise en valeur des espaces verts et naturels, mais également des éléments remarquables du patrimoine et du paysage villeparisien, comme il est d'ailleurs rappelé à l'axe 3 du PADD à travers l'orientation : « *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis* ».

La ville dispose en effet d'espaces naturels (agricoles, boisés, canal de l'Ourcq) et d'espaces verts de proximité comme le parc Honoré de Balzac, qui s'avèrent précieux pour la population. Au-delà de leur maintien ou leur protection, leur mise en valeur constitue un enjeu majeur (accessibilité, constitution d'une trame verte etc.), ce qui n'exclut pas la poursuite d'une politique visant à étendre les espaces libres et les espaces verts ouverts au public dans la ville, comme en atteste la volonté de développer une trame verte communale et l'aménagement des espaces verts autour du quartier Boisparisis.

Le PLU s'inscrit bien dans cette perspective *via* les diverses protections instaurées d'éléments bâtis et végétaux remarquables au sein du règlement (zone N, zone A, Espaces Boisés Classés,

alignements d'arbres, Espaces verts à Protéger, etc.) et les orientations du PADD (« Assurer la continuité et la reconnaissance du patrimoine bâti villeparisien pour conforter l'identité communale », « Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis », « Préserver des espaces verts et naturels (espaces végétalisés, agricoles et boisés) », « Conserver une place importante aux espaces verts dans les parcelles afin de maintenir des surfaces non imperméabilisées », « Préserver le tissu pavillonnaire et les espaces verts en assurant un développement préférentiel sur des secteurs clairement identifiés (espaces de centralités, proximité des transports en commun) », « Mettre en réseau les espaces naturels (agricoles et forestiers) et semi-naturels et leur richesse écologique ». Cet objectif est également pris en compte dans l'ensemble des OAP, dont l'objectif est de donner naissance à une véritable trame verte communale.

Le PADD fixe un objectif de « modération de la consommation d'espaces » à 32,1 ha afin de permettre la création d'une zone d'activités (8,1 ha), la création d'équipements publics (6,5 ha), la création d'une station d'épuration (2,6 ha) et pour le développement des activités sportives et de loisirs de plein air liées à la Ligue de Football Paris-Île-de-France (14,9 ha).

Cette surface correspond à moins de 5% des espaces urbanisés actuels et ces 3 secteurs se situent en continuité du tissu urbain actuel, à l'intérieur des limites formées par l'A104 et la RD 603 et dans un rayon de 2 km autour de la gare.

En dehors de ces sites, l'objectif de Villeparisis est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en privilégiant les zones urbaines (U) déjà constituées, notamment UA (pôles de centralité) et UB (zone intermédiaire), définis par le PADD comme secteurs de développement préférentiels, notamment pour le logement et les commerces. Ce choix permet de limiter l'urbanisation des zones naturelles et les zones présentant un intérêt environnemental et paysager, comme les secteurs pavillonnaires (UC). Ainsi l'équilibre est recherché entre les secteurs où il est possible et pertinent d'aménager (secteurs les mieux desservis par les transports en commun, espaces de centralités) et les secteurs où il apparaît nécessaire de ne pas augmenter de manière significative la densité et les espaces naturels et agricoles à maintenir.

Ainsi, la conception du PLU (cf. orientations du PADD) repose en effet sur la recherche d'une « maîtrise du développement urbain » et « de l'impact environnemental du développement urbain », ce qui permet de maintenir un équilibre entre espaces verts/naturels et urbains, mais également la préservation du tissu pavillonnaire, qui regorge d'espaces verts et d'espaces perméables.

La révision du PLU permet d'augmenter la superficie des espaces agricoles (+15,7 ha) et naturelles (+21,8 ha).

L'équilibre sera donc assuré grâce à la « maîtrise du développement urbain de la ville », et la « maîtrise de l'impact environnemental du développement urbain » comme défini par le PADD, qui va intégrer pleinement le patrimoine naturel et paysager, en tant qu'atouts pour le développement de la ville.

De par son urbanisation ancienne ou plus récente, Villeparisis connaît des mutations, déjà engagées, sur des espaces dévolus à l'habitat, ou qui le seront dans les années à venir, en particulier sur les pôles de centralité. Au sein de ces espaces, amenés à muter, se posent également la question de l'équilibre et de la place à laisser aux espaces libres et paysagers. Sur ces secteurs, les règles du PLU concourent à garantir un minimum de présence végétale sur les parcelles. C'est également le cas sur les zones à urbaniser où le traitement paysager doit être assuré.

b) L'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles : justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

En plus, de « *l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* » et de « *l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* » prévues par la loi ALUR, le Plan Local d'Urbanisme doit désormais « *exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles ou forestiers* ».

La carte du Mode d'Occupation du Sol (MOS 2012), réalisée par l'IAU-IDF, a servi de base pour la définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

Le PADD fixe **un objectif de « modération de la consommation d'espaces » à 32,1 ha** afin de permettre :

1/ la création d'une zone d'activités (8,1 ha - 2AUi), dans le prolongement de la zone d'activités de l'Ambrésis existante.

Le développement économique est un enjeu majeur pour la Ville de Villeparisis. Or, les zones d'activités existantes comptent peu de disponibilités foncières pour développer de nouvelles activités.

L'objectif est d'augmenter le nombre d'emplois afin de rééquilibrer le rapport emplois/actifs (0,41 emploi par habitant), mais également de rapprocher les emplois des actifs Villeparisiens, pour limiter les déplacements domicile-travail qui contribuent en grande partie aux émissions de polluants en Île-de-France.

Cette zone AU figurait déjà dans le PLU de 2013.

Ce périmètre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit un cadre d'aménagement prenant en compte les questions d'accessibilité et de développement durable afin de :

- limiter au maximum l'empreinte écologique et les impacts environnementaux ;
- favoriser l'insertion paysagère, notamment pour les parties visibles depuis l'A104 et la RD84 ;
 - o aménagement d'espaces verts en accompagnement des constructions ;
 - o traitement paysager des aires de stationnements extérieurs ;
 - o le pourtour du site devra faire l'objet d'un traitement paysager avec des espaces verts et des plantations. Ces espaces de transition accueilleront des noues paysagères.
- favoriser les modes doux et les espaces pacifiés.

Bien que prévue par le PLU, cette zone, classée en 2AUi, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du PLU. En effet, cela doit permettre de prendre en compte les contraintes et servitudes qui la grèvent, afin de définir une programmation adaptée.

2/ la création d'équipements publics, notamment scolaires (6,5 ha – AUe et UF)

L'objectif est d'apporter une réponse aux besoins des habitants en matière d'équipements, notamment scolaires, au regard de l'augmentation importante du nombre d'habitants ces dernières années.

En effet, la population est en forte augmentation : +2 010 habitants sur la période 2008-2013 (+ 7 099 habitants depuis 1999).

Cette progression démographique nécessite un rattrapage en matières d'équipements, notamment scolaires, car ce sont surtout les catégories les plus jeunes qui augmentent. Or, la ville compte seulement 2 collèges et ne dispose pas de lycée sur son territoire.

De plus, les besoins devraient s'accroître, car :

- ce sont surtout des familles avec enfants qui s'installent à Villeparisis ;
- l'augmentation de la population devrait se poursuivre, au regard des prévisions démographiques (28 000 habitants à l'horizon 2030).

Ainsi, l'aménagement de cette zone permettra :

- de répondre aux besoins en équipements, tout en veillant à leur intégration paysagère ;
- travailler l'entrée de ville ;
- limiter les déplacements en véhicules motorisés ;
- conserver la mémoire agricole de cet espace, où se trouve la dernière ferme de Villeparisis.

3/ Le développement des activités liées à la Ligue de Football Paris Île-de-France (14,9ha)

La ligue de Football d'Île-de-France, qui est investie d'une mission de service public déclarée d'Utilité Publique, s'est récemment installée sur le Domaine de Morfondé afin de réutiliser les bâtiments existants. Cependant, les infrastructures existantes, rénovées, et un seul terrain de football sont loin de répondre aux besoins de fonctionnement d'une telle Ligue, qui a besoin de développer ses activités.

Il s'agit donc de permettre le développement des activités sportives et de loisirs de plein air de la Ligue sur le domaine de Morfondé : permettre l'implantation de nouveaux terrains de football et de nouvelles constructions (vestiaires, Pôle Espoir, etc.). L'extension des terrains de football sur le Domaine a d'ailleurs fait l'objet d'un soutien de la Région Île-de-France dans une délibération du 21 novembre 2018.

4/ La construction d'une station d'épuration (2,6 ha)

Le diagnostic a mis en avant les graves dysfonctionnements du système d'assainissement actuel et notamment ses conséquences sur la qualité du ru des Grues. Il fait l'objet d'un arrêté de mise en demeure. La création d'une nouvelle station d'épuration permettra de résoudre les dysfonctionnements actuels.



Espaces consommés par le PLU (ACTIPOLIS 2019)

La consommation de ces espaces est compatible avec le SDRIF :

Pour les deux zones AU, qui sont des extensions urbaines :

Le SDRIF autorise une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie des espaces déjà urbanisés (435,78 ha de la ville), soit environ 21,8 ha pour Villeparisis.

De plus, ces secteurs sont situés à l'intérieur de la limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares (rayon de 2 km) et en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée (à l'intérieur des limites formées par l'A104 et la RD603).

Enfin, le PLU augmente la superficie des espaces agricoles (+15,7 ha) et naturelles (+21,8 ha) avec le classement de deux anciennes zone à urbaniser (AU) en zone agricole (A) et la réduction du périmètre de la zone 2AU.

c) L'enrayement de la perte de biodiversité, la préservation des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels

Il s'agit d'une composante forte du PLU, que l'on retrouve particulièrement dans l'une des orientations générales du PADD : « *Conforter les trames vertes et bleues par le biais de grandes liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité* » et ses déclinaisons.

La mise en œuvre des liaisons vertes structurantes définies par le PADD et les OAP permettra de conforter la trame verte et bleue et ainsi favoriser les continuités vertes et écologiques, mais également de préserver la biodiversité. À une échelle départementale et intercommunale, il s'agit notamment de maintenir une continuité agricole, verte et boisée entre Claye-Souilly à l'est et Vaujours à l'ouest, mais également la liaison structurante le long du canal de l'Ourcq ; préservant ainsi le rôle d'interface de Villeparisis au sein de la région Île-de-France.

Le PLU à travers l'OAP « *La trame verte et bleue villeparisienne* » s'inscrit dans l'objectif de préservation de la biodiversité, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels. En effet, l'OAP permettra de concrétiser une trame verte et paysagère structurante à l'échelle de la ville, permettant de : renforcer les liaisons douces, végétales et paysagères, constituer un réseau de liaisons douces et mettre en valeur des espaces publics et paysagers. Au-delà de ces objectifs, il s'agit de préserver la biodiversité. La création et la mise en réseau de voies douces auront pour but de relier entre eux les principaux espaces verts existants, mais également les différents sites d'équipements. À une échelle intercommunale, la trame verte permettra de relier les principaux réservoirs de biodiversité, ainsi que de concrétiser les corridors agricoles, verts et écologiques inscrits au SDRIF et au SRCE, notamment par le maintien d'une liaison agricole entre le nord-est et le sud-ouest de la ville.

La trame verte qui sera développée sur Villeparisis aura donc une vocation multifonctionnelle : loisir, amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, paysagère, renforcement de l'attractivité résidentielle, développement des mobilités douces, mise en valeur du patrimoine, etc.

De nombreuses règles d'urbanisme concourent à la protection, à la mise en valeur du paysage, des espaces verts et à la préservation des espaces naturels supports de biodiversité (zones agricoles et forestières) : les zones N, les zones A, les éléments protégés pour leur intérêt paysager et écologique : Espaces Boisés Classés, espaces verts à protéger au titre de l'article L151-23 (cœurs d'îlots verts, abords du canal de l'Ourcq), alignements d'arbres et éléments paysagers remarquables. Sans pour autant figer l'aspect de la commune, ces règles visent un équilibre entre la protection de la qualité paysagère et les évolutions nécessaires de certains secteurs.

De plus, le projet de PLU permet d'augmenter la superficie des zones agricoles A (+15,7 ha) et naturelles N (+21,8 ha).

Le PLU entend également favoriser la préservation et la restauration des zones humides. La zone humide des Grands Marais est particulièrement concernée. Celle-ci est repérée au sein de l'OAP la trame verte et bleue villeparisienne, mais également par le plan de zonage qui a évolué en classant cette zone Nzh (en zone A dans le PLU de 2013) avec une adaptation des règles sur ce secteur particulier.

Le maintien des espaces verts et espaces de nature, agricoles, les protections du patrimoine végétal et les projets visant à le renforcer doivent permettre de constituer sur le territoire communal une trame végétale contribuant à la qualité paysagère et la préservation de la biodiversité, tout comme à préserver la zone d'interface entre le cœur de métropole et l'espace rural.

d) L'adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique, par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements, est intégrée au PLU. Le PADD définit en effet des orientations générales qui s'inscrivent dans la lignée des objectifs du PDUIF 2014 : « valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens », « conforter les trames vertes et bleues », « inciter à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation », « limiter la contribution de Villeparisis à la pollution de l'air », « limiter les effets d'îlot de chaleur urbain en maintenant des espaces verts et en développant les zones humides » et « favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement ».

De plus, l'orientation du PADD, « préserver le tissu pavillonnaire et les espaces verts en assurant un développement préférentiel sur des secteurs clairement identifiés (espaces de centralité, proximité des transports en commun) » incite également à l'utilisation des transports en commun et à la limitation des besoins de déplacements en voitures particulières. Il s'agit ainsi de rationaliser les déplacements.

Les OAP prennent également en compte cet enjeu, puisqu'elles marquent la volonté de développer un réseau de liaisons douces, vertes et paysagères sur la ville, cf. « La trame verte et bleue villeparisienne ». Le développement des liaisons douces sur la ville doit permettre de limiter les déplacements automobiles et donc les émissions de gaz à effet de serre.

Le règlement traduit cette volonté. Le règlement contient un nouvel article (article 10), relatif aux « performances énergétiques et environnementales ». Celui-ci contient des recommandations et des prescriptions pour les constructions de plus de 10 logements et les autres constructions à partir de 1000 m² de SDP. Pour ces constructions, le règlement impose en effet la mise en place d'au moins un système de production d'énergies renouvelables et de récupération des eaux pluviales.

Le règlement, par l'intermédiaire des règles sur le stationnement, prend également en compte cette dimension et intègre des normes devant être respectées dans les nouvelles constructions, à la fois pour les véhicules motorisés individuels, mais également pour les vélos. Ainsi, la destination de bureau est soumise à des obligations moindres, notamment dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Ces orientations et dispositions réglementaires, au-delà de l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des Villeparisiens, visent notamment à contribuer à la maîtrise des émissions de polluants ou de gaz à effet de serre, la circulation routière et l'habitat étant les principaux responsables. Cela permettra à Villeparisis d'apporter sa contribution aux objectifs d'amélioration de la qualité de l'air. De plus, les orientations du PADD définies pour le bâti, principal émetteur de gaz à effet de serre, permettent de compléter le dispositif : « inciter à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et ainsi limiter, voire réduire les consommations énergétiques, les risques de précarités énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ».

e) La maîtrise de l'énergie

Le renouvellement et la réhabilitation du tissu urbain constitué, notamment avec un objectif d'amélioration des performances énergétiques, seront favorisés afin de préserver la ressource et de lutter contre la précarité énergétique qui peut constituer un risque à la fois dans le tissu pavillonnaire et le parc social. Cela est traduit dans le PADD par les orientations : « Villeparisis un environnement sûr et durable » en « favorisant une gestion plus économe des ressources naturelles », par « l'incitation à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et ainsi limiter, voire réduire les consommations énergétiques, les risques de précarités énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ».

Le règlement traduit cette volonté. Le règlement contient un nouvel article (article 10), relatif aux « performances énergétiques et environnementales ». Celui-ci contient des recommandations et des prescriptions pour les constructions de plus de 10 logements et les autres constructions à partir de 1000 m² de SDP. Pour ces constructions, le règlement impose en effet la mise en place d'au moins un système de production d'énergies renouvelables et de récupération des eaux pluviales.

Ces dispositions doivent permettre d'améliorer l'efficacité énergétique du bâti, notamment du tissu résidentiel, enjeu qui est particulièrement prégnant sur le territoire villeparisien.

f) Le développement des communications numériques

Le développement des communications numériques constitue une composante importante du PLU. En effet, il s'agit d'un élément indispensable pour l'attractivité de la ville, à la fois résidentielle, mais aussi économique puisque ce réseau concourt à la compétitivité du territoire, alors que les entreprises en ont besoin pour se développer. Pour les habitants, il s'agit également de pouvoir accéder aux services dématérialisés. Le PADD définit ainsi : « *faire de Villeparisis une ville numérique, innovante et connectée en développant le Très Haut Débit afin de renforcer l'attractivité économique et résidentielle de la ville* ».

Le PLU se saisit de l'opportunité offerte par les lois Grenelle en introduisant un nouvel article relatif aux « obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques » (article 13).

En effet, le très haut débit (fibre optique) étant en cours de développement sur la ville, il est nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions afin qu'elles intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), permettant le raccordement au réseau lors du déploiement de la fibre optique. Cet article indique également que les logements devront être équipés pour un raccordement futur. Les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UI, 2AU_i et AU_e sont concernées.

g) La préservation de l'eau, du sol et du sous-sol, la prévention des risques naturels prévisibles

Il existe de nombreuses contraintes et facteurs de risques liés à la nature des sols et sous-sols, aux risques d'inondations, etc. Ceux-ci sont exposés au sein de l'état initial de l'environnement.

En fonction de leur portée, il convient de distinguer :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

Pour ce qui concerne **la qualité des eaux, la préservation de la ressource et la maîtrise des risques d'inondation**, le PLU contribue à atteindre les objectifs fixés, (cf. chapitre relatif au SDAGE du Bassin Seine-Normandie), en instituant des règles d'urbanisme à l'article 12 et 8 du règlement, visant, d'une part, à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales, et, d'autre part, à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondation.

Le PLU protège les zones humides : création d'une zone Nzh sur la zone humide des grands marais et prospection obligatoire pour tout projet situé dans les enveloppes d'alerte des zones humides de classe A et B définies par la DRIEE. De plus, afin de protéger les cours d'eau, le règlement introduit une règle qui vise à interdire toute construction et installation dans une marge de recul de 5 m comptée à partir des rives des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage. Enfin, le PLU prévoit une nouvelle station d'épuration et la mise aux normes du réseau actuel, ce qui permettra d'améliorer la qualité du ru des Grues. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU_i et AU_e est d'ailleurs conditionnée à la mise en eau de la station d'épuration.

Le risque d'inondation constitue l'une des vulnérabilités du territoire, et le PADD affiche la lutte contre le risque d'inondation parmi ses orientations : « *prévenir et gérer le risque d'inondation, en limitant l'imperméabilisation du sol par le maintien d'espaces verts de pleine terre et en favorisant la récupération des eaux pluviales* ». Sur l'ensemble des zones urbaines (U), et à urbaniser (AU) le règlement définit des dispositions, qui, dans certains secteurs, permettent de limiter l'imperméabilisation du sol, afin de permettre l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux de pluies (hors secteur gypse), limiter le débit de rejet dans les réseaux et qui recommandent d'intégrer des systèmes de récupération des eaux pluviales dans les nouvelles constructions (article 10).

En matière de risques naturels, Villeparisis est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels : PPRn prescrit le 11/07/2001. Le territoire est en effet soumis à des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux, mais également aux risques liés aux cavités souterraines et au gypse. Ces éléments sont reportés en annexe du PLU et pris en compte dans l'état initial de l'environnement.

Dans les zones du territoire soumis à des risques liés à la nature du sol et du sous-sol, le règlement définit des dispositions, qui, dans les secteurs concernés, peuvent contraindre les projets de constructions. Ainsi, l'article 2 du règlement indique que les constructions sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux risques qui sont énoncées pour chaque zone.

Dans les zones à risque liées au gypse, l'article 12 oblige les nouvelles constructions à un raccordement des eaux pluviales aux réseaux collectifs en l'absence d'étude de sol permettant de démontrer la capacité du sol à absorber les eaux de pluie sans risque.

Le risque technologique est également pris en compte dans le PLU dans les articles 1 et 2 du règlement, qui limitent sous certaines conditions l'installation d'Établissement Classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause (bruit, danger d'explosion ou d'incendie).

En matière de **pollution des sols**, l'état initial de l'environnement fait état des sites concernés par une pollution des sols et met en avant 3 sites potentiellement pollués, qui sont d'ailleurs également identifiés dans l'OAP « centre-ville / place du marché » et qui font l'objet d'une orientation particulière étant donné que deux de ces sites sont identifiés comme à requalifier en priorité. Cette orientation doit permettre de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages futurs.

Dans ce sens, le règlement contient également une disposition relative à la pollution des sols article 2. Sur les sites potentiellement pollués (*Cf annexe 10 du présent règlement : Sites recensés dans la base de données BASIAS*) : tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Lignes électriques très haute tension du réseau stratégique. L'état initial de l'environnement rappelle que Villeparisis est traversée par plusieurs lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France :

- Le PADD définit comme orientation de « *prendre en compte la présence de lignes électriques très haute tension du réseau stratégique* » ;
- Le tracé des lignes très haute tension, ainsi que les couloirs de passage de ces lignes sont matérialisés sur l'OAP concernée et le plan de zonage. De plus, le règlement, aux articles 1 et 2 des zones concernées définit ce qui est autorisé ou non dans les couloirs de passage ;
- Ces dispositions permettent de protéger les lignes électriques très haute tension du réseau stratégique, mais également de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

h) La réduction des nuisances sonores

Le bruit constitue un enjeu fort de l'aménagement. Le bruit devient prioritaire lorsque l'exposition de la population aux nuisances sonores risques d'entraîner une dégradation importante de ses conditions de vie et de santé. La loi SRU a fixé le principe de favoriser la mixité fonctionnelle, mais la multifonctionnalité multiplie les points de conflits entre les sources de bruits et les zones calmes.

Villeparisis rappelle dans le PADD son engagement pour « *maîtriser les nuisances sonores liées à la présence de grandes infrastructures de transports (A104, RN3, routes départementales et réseau ferré)* ».

Le PLU prend en compte ces risques à travers le règlement et l'affectation des sols (articles 1 et 2). Il s'agit d'assurer le bon fonctionnement des activités, sans perturbation de la tranquillité des habitants.

En outre le PADD définit comme orientations de « *maîtriser les nuisances sonores liées à la présence de grandes infrastructures de transports (A104, RN3, routes départementales et réseau ferré)* » et de « *préserver les zones calmes au regard de leur faible exposition au bruit (55dB), voire augmenter la part des zones dites calmes* ». De plus, les orientations relatives aux déplacements (« *renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces dans les déplacements quotidiens* ») contribueront à participer à cet effort, notamment par une circulation apaisée et la valorisation des cheminements doux qui permettront de réduire les déplacements en véhicules individuels.

Le PLU prend également en compte les servitudes attachées aux infrastructures bruyantes.

Le projet définit par le PLU respecte les grands défis et orientations nationales en apportant des réponses aux exigences de développement durable et de protection de l'environnement définies notamment par les lois Grenelles et ALUR, ainsi qu'en respectant les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme issus de la loi SRU.

2) Analyse des besoins induits par les objectifs de construction de logements et identification des secteurs de développement préférentiels

L'objectif de construction de logements défini par le PADD est de 102 logements par an. Ainsi, jusqu'en 2030 (sur une période de 13 ans), 1 324 logements sont à construire.

Un repérage foncier a été effectué dans le cadre de la révision du PLU afin d'identifier le potentiel de constructibilité et de mutabilité. Différents types de secteurs ont été identifiés :

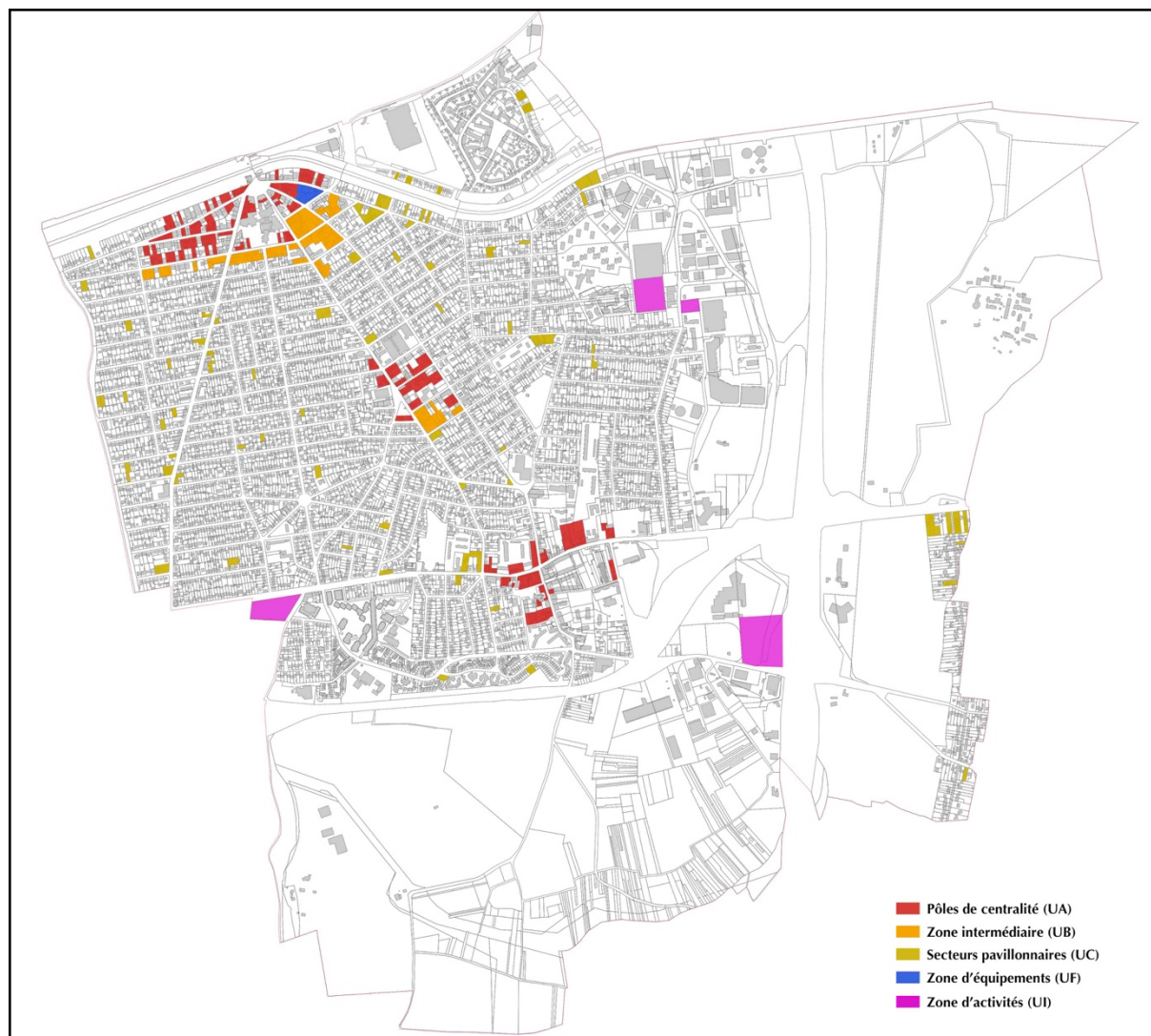
- **dents creuses et friches** (espaces urbains laissés libres de toute construction, fonds de parcelles de taille suffisante et peu qualitatifs du point de vue naturel).
 - **sites mutables** : ils comprennent à la fois les zones bâties mal occupées (bâti en mauvais état, vacant, etc.) et les zones bâties sous-occupées pouvant être densifiées).
 - **des secteurs d'extension urbaine limitée**, positionnés en continuités du tissu urbain constitué.
- **La réceptivité du territoire : estimation du potentiel de logements constructibles sur la ville**

La réceptivité du territoire repose sur un examen des disponibilités foncières, c'est-à-dire des sites constructibles, des sites mutables, des dents creuses et des potentiels qu'ils offrent en matière de logements et d'activités économiques.

Ainsi, cette analyse repose sur plusieurs enjeux :

- trouver des possibilités de constructions en densification au sein de l'enveloppe urbaine (pour du logement, des équipements et des activités), tout en préservant le cadre de vie (le tissu pavillonnaire, les espaces naturels et les espaces verts réservoirs de biodiversité) ;
- définir les secteurs d'enjeux (secteurs de développement préférentiels) pour identifier le potentiel en nombre de logements ;
- permettre des formes plus denses dans ces secteurs stratégiques en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Le diagnostic (*Cf. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis*) identifie les espaces présentant un potentiel mutable et de densification que cela soit à court, moyen ou long terme. Désormais ces terrains sont croisés avec les règles du PLU afin de définir le potentiel de logements constructibles. Cela permet de démontrer que le plan de zonage et le règlement tel qu'ils sont définis permettent de répondre aux objectifs de densification du SDRIF.



Potentiel de densification et de mutation

Zone	Caractéristiques	
Pôles de centralité (UA)	Surface :	29 ha
	Occupation actuelle :	Tissu urbain mixte en cours de renouvellement (zone qui concentre l'essentiel des projets de construction actuels). Secteur qui présente encore une forte présence d'habitat pavillonnaire en R+1, R+1+C, voire en RDC, ainsi que de petites activités, d'une faible emprise au sol et hauteur. Présence de dents creuses et de 2 importantes emprises foncières (parking Marcel Sembat / site de l'ancien Leclerc).
	Règles du PLU :	<u>Hauteur</u> : 12 m à l'égout du toit et 14 m au faitage ou à l'acrotère (secteur orange) ; 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 m au faitage (secteur violet). <u>Emprise au sol</u> : 75%.
	Objectifs :	Les pôles de centralité ont vocation à se densifier.
Zone intermédiaire (UB)	Surface :	7,4 ha
	Occupation actuelle :	Tissu mixte avec forte présence d'habitat pavillonnaire, avec des hauteurs en R+1 ou R+1+C.
	Règles du PLU :	<u>Hauteur</u> : 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faitage pour les toitures à pente et 11 m à l'acrotère. <u>Emprise au sol</u> : 65%.
	Objectifs :	La zone UB permet de faire la transition entre la zone pavillonnaire et les pôles de centralité, plus denses. Elle assure une dégressivité des gabarits, notamment des hauteurs. Il s'agit également d'une zone de densification, cependant, dans une moindre mesure que la zone UA.
Zone pavillonnaire (UC)	Surface :	258,2 ha
	Occupation actuelle :	Secteur d'habitat pavillonnaire majoritairement en R+1 et quelques pavillons en R+1+C. Présence du végétal à l'avant des parcelles et de jardins à l'arrière, formant des cœurs d'îlots verts.
	Règle du PLU :	<u>Hauteur</u> : 7 m à l'égout du toit ou 7,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasses et 10 m au faitage pour les toitures à pentes. <u>Emprise au sol</u> : 35%
	Objectifs :	Le caractère urbain, architectural et paysager de la zone UC a vocation à être préservée au regard de son rôle pour la biodiversité urbaine et dans la lutte contre les îlots de chaleurs. Quelques dents creuses et espaces mutables existent et peuvent faire l'objet d'opération de densification maîtrisée, en accord avec les caractéristiques des secteurs pavillonnaires.

Actipolis : Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis au regard de l'occupation actuelle et des règles du PLU

Il s'avère que les zones UA (pôles de centralité) et UB (zone intermédiaire), présentent un potentiel important au regard de l'occupation actuelle du sol et des caractéristiques architecturales du bâti (faible densité et faible hauteur). La zone d'habitat pavillonnaire présente également des capacités, néanmoins plus diffuses, qui feront l'objet de mutation dues aux initiatives privées.

- **Pour les pôles de centralités (zone UA) :** Il s'agit des secteurs pouvant accueillir des opérations de renouvellement urbain et de densification. Le potentiel est significatif. Ces zones comptent en effet de nombreuses constructions présentant des hauteurs faibles (R+1+C ou R+2, voir encore en R+1), une faible emprise au sol et des constructions implantées en milieu de parcelle.

Or, les règles du PLU permettent l'augmentation des densités sur cette zone identifiée au PADD comme « secteur de développement préférentiel » puisque : les constructions peuvent atteindre jusqu'à R+5+C, c'est-à-dire des hauteurs plus importantes que la majorité des constructions existantes. Celles-ci peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives et occuper une emprise au sol de 75%. Ainsi, au regard du tissu urbain actuel, les règles définies permettent d'augmenter la densité sur ces secteurs.

- **La zone intermédiaire (UB) :** Cette zone présente un tissu urbain intermédiaire entre la zone UA et UC, mais se rapproche plus de la zone UC. En effet, le tissu urbain existant est encore largement composé de pavillons d'une hauteur moyenne de 7 mètres (R+1+C / R+1) qui occupent peu d'emprise au sol. Il y a également, de manière plus ponctuelle, quelques constructions collectives plus récentes.

Or, dans cette zone le PLU autorise des constructions pouvant atteindre au maximum une hauteur de R+3, d'une emprise au sol de 65%. Ces règles permettent donc l'augmentation de la densité sur ce secteur.

- **La zone UC (secteurs d'habitat pavillonnaire) :** Dans cette zone, qui est la plus étendue sur la ville, le PLU n'empêche pas la réalisation de logements. Ces secteurs vont évoluer naturellement. Ils feront l'objet de mutations plus diffuses dues aux initiatives privées. De plus, les suppressions combinées de la taille minimale des terrains et du COS favorisent la constructibilité de ces secteurs. Ainsi, il est d'ores et déjà possible de développer de l'habitat intermédiaire ou du tissu pavillonnaire plus dense, qui s'intègrent néanmoins dans le tissu urbain existant.
- **Secteur d'activités économiques (UI) :** les zones d'activités présentent également des terrains qui peuvent faire l'objet d'une mutation ou d'une densification à destination d'activités économiques et commerciales. Cependant, ces derniers sont insuffisantes pour permettre un développement significatif d'activités.

Estimation potentiel de logements constructibles.

L'estimation du nombre potentiel de logements constructibles sur Villeparisis (voir ci-dessous) a été établie dans l'hypothèse la plus haute, c'est-à-dire en considérant que l'ensemble des dents creuses et espaces mutables identifiés sur la carte précédente feront l'objet d'opérations de construction. Il en résulte, dans les 3 pôles de centralité identifiés comme secteur de développement préférentiel, le potentiel suivant :

- Place du marché / pôle gare : 2400 logements ;
- Poste : 800 logements ;
- Vieux Pays : 920 logements.

Ainsi, au sein des zones UA et UB, le potentiel foncier est supérieur à 4 000 logements, ce qui permet de répondre à l'objectif de construction de logements fixé dans le PADD, ainsi qu'à l'objectif de densification du SDRIF.



Actipolis (Cf. explication de la méthode ci-dessous) : Potentiel de logements constructibles au sein des zones UA et UB (2017)

La méthode appliquée est la suivante : l'exemple présenté ci-dessous permet d'illustrer le mode de calcul utilisé pour définir le potentiel de logements constructibles ci-dessus.

1) Identification des espaces mutables et dents creuses



Actipolis : Emprise mutable le long du boulevard de l'Ourcq (zone UA secteur violet)

Terrain de 1080 m².

2) Identification des principales règles du PLU :

- Zone UA
- Emprise au sol : 75%
- Hauteur (secteur violet) 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 18 m au faîtiage (soit R+5+C ou R+5 au maximum).

3) Calcul du nombre potentiel de logements constructibles sur le terrain :

On calcul tout d'abord l'emprise au sol maximum que pourrait occuper la construction :

$$= \text{Superficie du terrain} * \text{emprise au sol} (1080 * 0,75 = 810).$$

La construction peut occuper jusqu'à 810 m² de la superficie du terrain. Cependant, pour prendre en compte les règles de prospect (de recul et de retrait) nous enlevons 10% à cette surface. Dans cette hypothèse, la construction n'occupera que 729 m² d'emprise au sol.

Cette valeur est ensuite multipliée par le nombre d'étages maximum autorisés (R+5+C, soit 7 niveaux) afin d'obtenir une surface de plancher brut (SDP brute). Cependant, nous ne prenons en compte qu'une opération de 6 niveaux. En effet, nous n'incluons pas le rez-de-chaussée qui peut être affecté à d'autres usages que du logements (commerces, services, équipements, stationnement etc.).

$$\text{SDP brute} = 729 * 6 = 4\,374 \text{ m}^2.$$

Afin d'obtenir une SDP nette, nous enlevons 20% à cette valeur.

$$\text{SDP nette} = 3\,499 \text{ m}^2.$$

Enfin pour obtenir le nombre de logements potentiel, nous divisons cette valeur par 60 m², soit une superficie moyenne pour un logement.

Nombre de logements potentiel sur le terrain = 58 logements (3 499 / 60)

Il s'agit donc d'une estimation dans les grandes mailles. En effet, le nombre de logements peut varier selon la programmation envisagée, la configuration du terrain, etc. Cependant, ce calcul permet d'identifier un volume potentiel de logements pour les prochaines années.

3) Objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

a) En matière de diversité des fonctions urbaines

Villeparisis a connu son essor à partir des années 1982, autant par la création de zones d'activités que par le développement de l'habitat. Villeparisis est une ville résidentielle de 25 889 habitants, qui compte 4 955 emplois (*Insee RP 2013*) et 3 zones d'activités. Néanmoins, le développement de Villeparisis s'est fait dans une logique de spécialisation des fonctions avec des zones d'activités et de logements séparées les unes des autres. Cela a tout de même permis de préserver les zones d'habitat des nuisances induites par les activités s'y implantant. En outre, les quartiers de la place du marché, du Vieux Pays, de la Poste et de Boisparisis possède un tissu plus mixte (logements, commerces, activités artisanales, petites activités).

Ainsi, la question de la diversité urbaine se pose également à Villeparisis, avec la préoccupation du développement du logement, de l'emploi et de leur adéquation l'un à l'autre. Il convient en effet de développer l'ensemble des fonctions urbaines, notamment offrir des logements, des équipements et services adaptés et attractifs aux personnes présentes ou qui travaillent sur la commune, mais également proposer des emplois adaptés afin de faciliter l'insertion des villeparisiens sur le marché du travail. De plus, se posent également les questions du maintien et du renforcement de la diversité des quartiers ou secteurs, compte tenu de leur forte identité et de leurs problématiques particulières.

Les orientations définies au sein du PADD, notamment à l'axe 1 « *Villeparisis, une ville au développement maîtrisé* » et à l'axe 2 « *Villeparisis, Ville active, attractive et dynamique* » vont dans le sens de la diversité des fonctions urbaines dans la ville : « *Répondre aux besoins en matière de logements pour élargir les parcours résidentiels* », « *Adapter le niveau d'équipements et de services publics aux besoins de la population* », « *accroître le poids l'attractivité et le dynamisme économique de Villeparisis* » et « *Maintenir un tissu commercial dynamique et diversifié* ».

La diversité des fonctions urbaines est réalisée au sein 3 pôles de centralité : place du marché, Vieux Pays, Poste, qui sont les secteurs amenés à se développer. Deux OAP (Place du marché – Vieux Pays) vont dans le sens de la mixité fonctionnelle, puisqu'il est indiqué les îlots « à requalifier » qui devront favoriser un développement urbain mixte (habitat, commerces, services, équipements, etc.).

Les articles 1, 2 et 3 du règlement, qui conditionnent les utilisations et occupations du sol, favorisent la diversité fonctionnelle. En effet, dans les zones UA et UB, presque toutes les vocations sont autorisées, à l'exception des activités agricoles, forestières et industrielles incompatibles avec ces zones au regard des nuisances et risques qu'elles peuvent causer.

Le PLU préserve toutefois l'existence des zones naturelles, de zones agricoles, des espaces verts et des secteurs résidentiels pavillonnaires (UC) et collectifs (UE) afin de préserver le cadre de vie des habitants. Pour les zones UC et UE, en lien avec la vocation à dominante d'habitat, les surfaces commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts sont admises uniquement sous condition. L'objectif n'est pas d'autoriser le commerce sur l'ensemble de la commune, mais en priorité dans les pôles de centralité.

b) En matière de diversité et de mixité sociale dans l'habitat

Le développement d'une offre de logements diversifiée est un enjeu sur Villeparisis, notamment dans l'objectif de favoriser les parcours résidentiels sur la ville.

Cette dimension a permis de définir plusieurs orientations du PADD afin de permettre à chaque Villeparisien de trouver sur la commune un logement adapté à ses besoins :

- « *répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels* » ;
- « *développer une offre de logements diversifiée adaptées aux besoins des Villeparisiens et attractive pour de nouveaux habitants* » ;
- « *favoriser l'accession à la propriété* » ;
- « *Renforcer l'offre à destination des publics spécifiques (personnes âgées, étudiants, etc.)* » ;
- « *poursuivre la réalisation de logements sociaux pour tendre vers les objectifs en vigueur, 25% à l'horizon 2025* » ;
- « *maintenir les capacités de l'air d'accueil des gens du voyage* ».

Au 1^{er} janvier 2018, Villeparisis comptait 2 124 logements sociaux (au sens de la loi SRU), soit 20,3% de son parc de logements. Or, la loi SRU, renforcée par la loi du 18 janvier 2013, dite « Duflot » impose un taux de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

Le PLU n'est pas restrictif et permet de faire du logement social et de l'accession privé dans toute nouvelle construction où l'habitat est autorisé (UA, UB, UC, UD et UE).

En matière d'habitat, l'offre globale doit ainsi rechercher sa diversification en termes d'offre : typologie (maintien de la proportion de petits logements : T1, T2), en loyer et en coût d'accession.

Afin de respecter les objectifs de la loi SRU, qui fixe un objectif de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025, la Ville met en place un outil. Il est inscrit dans le règlement, pour les zones UA, UB et UE, que les nouvelles constructions à destination de logements supérieures à 800 m² de surface de plancher comporteront au moins 30% de logements sociaux.

c) Le maintien de l'équilibre entre emploi et habitat

Le maintien du niveau de population et l'augmentation du nombre d'emplois constituent également des enjeux importants pour la Ville. Villeparisis compte en effet 0,41 emplois par actifs occupés (*d'après Insee RP 2013*). De plus, le nombre d'habitants devrait augmenter au regard des objectifs de constructions imposés par le SDRIF. Il s'agit donc pour la ville de renforcer le rapport emplois/actifs en favorisant l'augmentation du nombre d'emplois.

Cet objectif rend nécessaire de créer les conditions favorables à l'accueil de nouvelles entreprises. Cela passe par la dynamisation des Zones d'Activités Économiques existantes afin de conforter l'attractivité de la commune sur le plan économique (« *accroître le poids, l'attractivité et le dynamisme économique de Villeparisis* », la dynamisation du tissu commercial (« *maintenir un tissu commercial dynamique et diversifié* »), et la création d'une nouvelle zone d'activités.

3^{ème} PARTIE : ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme, le PLU constitue un document d'urbanisme qui s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Il doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations fixées par les documents de planification de rang supra-communal élaborés par l'État ou les autres collectivités territoriales qui s'imposent à lui. En effet, les choix d'aménagement ne peuvent se considérer à la seule échelle communale. Cette hiérarchie doit permettre d'assurer la cohérence et la complémentarité avec les politiques menées localement.

Le PLU doit ainsi être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé en 2013 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie 2016-2021 (SDAGE) ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI 2016-2021).

Il doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Île-de-France (SRCE) ;
- Les autres programmes et documents de planification supra-communaux.

1) Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

a) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État le 28 décembre 2013. Il constitue le schéma directeur actuellement en vigueur, opposable aux documents d'urbanisme locaux.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. *« Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».*

Le SDRIF 2013 intègre les objectifs de l'État pour le Grand Paris en matière de construction de logements (70 000 nouveaux logements par an), de développement des transports en commun (construction des nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express et amélioration des réseaux existants), de développement économique, de répartition plus équilibrée des emplois et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le SDRIF 2013 présente les grands défis que doit relever l'Île-de-France pour les prochaines décennies : promouvoir davantage de solidarité, faire face aux mutations de l'environnement, préparer la transition économique, sociale et solidaire et faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement. L'ambition du SDRIF est d'engager le territoire francilien vers un nouveau modèle de développement conçu à l'aune du développement durable replaçant le francilien au cœur du projet. Le SDRIF a la volonté d'organiser au mieux la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Au sein du projet spatial régional, **Villeparisis se situe dans la zone d'interface entre le cœur de métropole et l'espace rural.** *« L'ensemble de la zone d'interface est soumis à de fortes pressions. En requalification comme en extension, l'urbanisation y sera exemplaire, compacte, mixte, garantissant à ses habitants une meilleure qualité de vie. L'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces ouverts devra être maîtrisé. Dans cette zone d'interface entre ville et campagne, l'ambition est de traiter de façon plus qualitative les contacts entre ces deux types d'espaces ».*

La traduction de cette vision régionale s'articule, dans le projet spatial régional, autour de trois piliers :

▪ Relier et structurer : une métropole plus connectée et plus durable

- Une plus grande ouverture au niveau national et international ;
- Un système de transport mieux maillé et mieux hiérarchisé ;
- Des déplacements locaux optimisés ;
- Une accessibilité numérique généralisée.

« Dans le cadre d'un développement durable et solidaire, ainsi qu'en cohérence avec ses objectifs de « compacité » urbaine et de mixité des fonctions, le réseau de transports francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un recours massif aux modes actifs (marche et vélo). Le réseau doit gagner en fluidité et en fiabilité si nécessaire au détriment de la vitesse et permettre un meilleur fonctionnement des circulations, mais aussi un meilleur partage multimodal de la voirie. Il doit également s'intégrer au mieux dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transports et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures ».

Le SDRIF indique que la ville de Villeparisis bénéficiera de l'arrivée du projet de transport en commun en site propre sur la RN3 (TSCP Gargan – Vaujours) dont la réalisation est prévue à l'horizon du SDRIF. Néanmoins, le terminus de cette infrastructure est relativement éloigné de Villeparisis.

De plus, la commune est concernée par l'objectif régional de développement des pratiques de déplacement moins dépendantes de la voiture individuelle, fondées sur le recours aux transports collectifs et aux modes actifs. L'amélioration des rabattements vers et depuis la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf renforcera l'intégration du territoire au système métropolitain.

« Le PLU devra permettre le développement d'itinéraires pour les modes actifs, pour faciliter les mobilités quotidiennes. Le PLU prévoira également un meilleur partage de la voirie pour réduire l'usage de la voiture individuelle au profit des transports collectifs ».

Le projet de ville de Villeparisis définit au sein du PADD, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et traduit dans le règlement, entend améliorer les circulations, les liaisons et favoriser l'usage des transports en commun ainsi que des modes doux (marche et vélo). Cela se traduit à l'axe 2 du PADD : *« Villeparisis, ville active, attractive et dynamique »* décliné en plusieurs orientations, notamment : *« valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens »*.

Par ailleurs, l'OAP *« la trame verte et bleue villeparisienne »* a pour objectif de concrétiser une trame verte et paysagère structurante à l'échelle de la ville, permettant notamment de constituer un réseau structurant de liaisons douces.

Lignes électriques très haute tension stratégiques

« Les équipements de services urbains sont les dépôts pétroliers actuels et les canalisations d'hydrocarbures liquides associées, les stockages et les canalisations de gaz naturels, les lignes stratégiques du réseau de transport électrique THT, les équipements d'assainissement, de production et d'alimentation en eau potable, de stockage et de transformation de matériaux et de denrées alimentaires, de valorisation, de recyclage et /ou d'élimination des déchets, ou les espaces souterrains pour les déchets, etc. Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages.

Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités ».

Villeparisis est traversée par plusieurs lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France. La commune est donc concernée par cette orientation.

Le PADD définit comme orientation de *« prendre en compte la présence de lignes électriques très haute tension du réseau stratégique »*.

Le tracé des lignes très haute tension, ainsi que les couloirs de passage de ces lignes sont matérialisés sur l'OAP concernée et le plan de zonage. De plus, le règlement, aux articles 1 et 2 des zones concernées définit ce qui est autorisé ou non dans les couloirs de passage.

Ces dispositions permettent de protéger les lignes électriques très haute tension du réseau stratégique, mais également de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

▪ **Polariser et équilibrer : une région diverse et attractive**

- Une région plus équilibrée autour de plusieurs bassins de vie ;
- Une multipolarité plus affirmée, notamment autour des gares, des RER et du métro automatique du Grand Paris Express ;
- Développer l'emploi dans les territoires en assurant une diversité économique ;
- Des tissus urbains densifiés pour une mixité urbaine renforcée.

Le SDRIF donne « *la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés* ».

Au sein de la région, selon la définition du SDRIF, Villeparisis figure dans l'agglomération centrale. Il s'agit d'un secteur où les exigences, en matière de développement et de densification, sont les plus importantes.

Comme toutes les collectivités d'Île-de-France, Villeparisis doit apporter une réponse aux besoins de ses habitants en matière de logement, mais également participer à l'atteinte de l'objectif régional de production de 70 000 logements par an. De plus, outre la construction neuve, la réhabilitation du parc existant est un enjeu fondamental.

Villeparisis étant desservi par une gare (RER B Villeparisis – Mitry-le-Neuf), le SDRIF demande que « *le plan local d'urbanisme permette, à l'échelle communale, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat* ».

Comme l'indique le SDRIF, « *la localisation des secteurs de densification préférentielle est guidée par la recherche d'une accessibilité optimale, (logements, équipements, bureaux etc.), à proximité des transports en commun* ».

Le PADD définit comme orientations de : « *préserver le tissu pavillonnaire et les espaces verts en assurant un développement préférentiel sur des secteurs clairement identifiés (espaces de centralités, proximité des transports en commun, en : « confortant et développant le pôle gare – place du marché, en confortant le pôle poste, et en confortant le pôle du Vieux Pays » ; « de renforcer l'attractivité résidentielle de Villeparisis en améliorant le tissu urbain constitué* ».

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent préciser la recherche d'une mixité fonctionnelle dans les secteurs à conforter, ceux amenés à muter où se développer, tel que sur les polarités de la ville (place du marché, poste et Vieux Pays). De plus, elles ciblent les secteurs à requalifier ou développer en priorité.

Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat

Le présent raisonnement prend en compte une hausse globale de 15% de la densité des espaces d'habitat.

Données	
Espaces d'habitat (hectares) IAU-IDF 2012	306,2
Logements INSEE 2013	10 620
Densité des espaces d'habitat 2013 (lgts/ha) à Villeparisis	34,7
Objectif SDRIF 2030	39,9 lgts/ha
	+ 1 593 lgts

Objectif de densité moyenne des espaces d'habitat du SDRIF pour Villeparisis (Source Actipolis)

Nombre de construction projeté en logements à l'horizon 2030	Total lgts projetés en 2030	Densité des espaces d'habitat 2030 (lgts/ha)	Écart objectif SDRIF
+1 599*	12 219	39,9**	0

Compatibilité des scénarios avec l'objectif de densité des espaces d'habitat du SDRIF (Source Actipolis)

* Le PADD fixe un objectif de construction de 102 logements par an entre 2017 et 2030 (+1 326 logements), auquel il faut ajouter les 273 logements réalisés entre 2013 et 2017 (source Sit@del).

** La surface des espaces d'habitat correspond à la surface de référence établi à partir du MOS 2012 de l'IAU-IDF, le PLU n'ouvrant pas de nouvelle zone à l'urbanisation pour l'habitat.

Le nombre de logements projetés par la commune à l'horizon 2030 permettra d'augmenter la densité des espaces d'habitat. Dans ces conditions, le PLU répond aux objectifs de densité d'habitat fixés par le SDRIF.

Calcul de la densité humaine

Données	
Espaces urbanisés (hectares) IAU-IDF 2012*	435,78
Nombre d'habitants (Insee 2013)	25 889
Nombre d'emplois (Insee 2013)	4 955
Densité humaine 2013 (habitants-emplois/hectares) à Villeparisis	70,8
Objectif SDRIF 2030	81,4
	+ 4 599 habitants et emplois

Objectif de densité humaine du SDRIF pour Villeparisis (Source Actipolis)

* Sont pris en compte dans les espaces urbanisés de référence :

- Les espaces d'habitat individuel : 272,01 ha ;
- Les espaces d'habitat collectif : 34,19 ha ;
- Les espaces dédiés aux activités économiques : 56,69 ha ;
- Les équipements : 16,03 ha ;
- Les espaces destinés au stationnement : 56,86 ha.

⇒ **435,78 ha**

Nombre d'habitants projetés en 2030	Densité humaine 2030 (habitants-emplois/ha)	Écart objectif SDRIF	Nombre d'emplois nécessaire pour atteindre l'objectif
28 659	77,1	-4,3	1 829

Compatibilité des scénarios avec l'objectif de densité humaine du SDRIF (Source Actipolis)

Ainsi, pour atteindre l'objectif d'augmentation de 15% de densité de la densité humaine, 1 829 emplois doivent être créés sur le territoire communal à l'horizon 2030. Toutefois, d'après le recensement de l'Insee (Dossier Complet 2015), la ville compte en 2015 5198 emplois, soit 243 emplois de plus qu'en 2013. Il reste donc 1586 emplois à créer.

Les emplois permettant de répondre à l'objectif de densité humaine pourront être atteint par :

- le développement économique sur la commune, notamment à travers la densification des zones d'activités économiques existantes, mais également à travers le développement du tissu commercial et des services, qui vont accompagner le développement des logements ;

- La création d'équipements (lycée, collège, station d'épuration).

Le scénario de développement retenu par la commune permet donc d'augmenter à la fois la densité moyenne des espaces d'habitat et de la densité humaine, en compatibilité avec le SDRIF. Il faut également préciser que même si le nombre d'emplois cité précédemment n'est pas atteint (1586 emplois supplémentaires), le PLU permet tout de même de répondre à l'objectif de densité humaine fixé par le SDRIF, l'analyse des capacités de densification et de mutation ayant démontré que la Ville présente un potentiel de construction d'environ 4000 logements.

Secteurs stratégiques de densification :

La définition de la zone UA – pôles de centralité (place du marché, Vieux Pays et poste) s'inscrit dans le respect des objectifs de densification imposés par le SDRIF avec lesquels le PLU de Villeparisis se doit d'être compatible. D'une superficie de 29 ha, la zone UA comprend le potentiel le plus important sur la commune, de par les terrains mutables existants, par la proximité des infrastructures de transports en commun, notamment du RER B et des commerces. La zone UB (intermédiaire) est également une zone retenue pour un développement préférentiel.

Ainsi, sur le territoire de Villeparisis, certains secteurs ont donc été identifiés comme secteurs de développement préférentiels du fait de leur proximité par rapport aux infrastructures de transport en commun (gare de Villeparisis) ou de leur rôle (polarités).

Les zones (UA et UB) sont privilégiées pour l'accueil de nouvelles constructions. Leur identification et les règles associées (règlement et plan de zonage) permettent de répondre aux objectifs de développement imposés par le SDRIF et permettent également de préserver le tissu pavillonnaire, élément composite du paysage villeparisien. Ainsi, le règlement a été établi pour que les logements et commerces soient réalisées en priorité sur les zones UA et UB. Les règles du PLU facilitent sur ces zones la densification et la mutation, notamment par des opérateurs privés. **L'analyse des capacités de densification a évalué le potentiel de logements constructibles à 4000 logements sur ces zones (UA et UB). Le zonage et le règlement permettent donc de répondre à l'objectif de 15% de densification du SDRIF sur ces zones.**

À l'inverse, la zone UC est préservée. Toutefois, de petites opérations sont toujours possibles, notamment au sein des dents creuses et terrains mutables existants. Quant à la zone UD, il s'agit d'une zone urbaine dense, qui ne présente plus de disponibilité foncière. Enfin, la zone UE correspond aux zones d'habitat collective d'ensemble, dont les règles permettent de conserver des espaces verts collectifs. Elles présentent toutefois des capacités de densification, mais plus limitées qu'en zone UA et UB.

Les zones à urbaniser :

Le SDRIF autorise un potentiel d'extension urbaine de 5%. De plus, ces secteurs doivent être situés en continuité du tissu urbain actuel et dans un rayon 2 km autour de la gare, soit dans un périmètre situé à l'intérieur des limites formées par l'A104 et la RD 603.

Les espaces urbanisés représentent 435,78 ha sur Villeparisis. Ils correspondent aux espaces* :

- d'habitat individuel : 272,01 ha ;
- d'habitat collectif : 34,19 ha ;
- dédiés aux activités économiques : 56,69 ha ;
- destinés aux équipements : 16,03 ha ;
- destinés au stationnement, compris dans la catégorie transport : 56,86 ha

Le potentiel pour Villeparisis est de 21,8 ha.

** Surface calculée à partir du MOS 2012 de l'IAU-IDF.*

Les deux secteurs d'extension urbaine (2AU et AUe) sont compatibles avec le SDRIF. Ils ont une superficie de 14,7 ha, qui est inférieure au potentiel de 5% autorisé par le SDRIF. De plus, ces secteurs se situent en continuité du tissu urbain actuel, à l'intérieur des limites formées par l'A104 et la RD 603 et dans un rayon de 2 km autour de la gare.

▪ **Préserver et valoriser : une région plus vivante et plus verte**

- Une nouvelle relation ville/nature ;
- Des espaces ouverts valorisés dans le cadre d'un système régional ;
- Des continuités écologiques et des fronts urbains pour limiter l'extension urbaine.

Sur Villeparisis, le SDRIF identifie plusieurs espaces agricoles, boisés et naturels à préserver.

Le SDRIF inscrit une liaison agricole et forestière entre les parties nord-est et sud, sud-ouest de la ville. « *Les liaisons agricoles et forestières, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux* ». Cette liaison agricole et forestière est inscrite et garantie par les OAP « une nouvelle zone d'activités à créer » et « la trame verte et bleue villeparisienne ».

La préservation des espaces verts, des espaces naturels (agricoles et forestiers), des espaces de loisirs, de la biodiversité et la valorisation, création ou restauration des continuités vertes et écologiques sont développées dans les orientations générales du PADD, au sein des Orientations et d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement.

Les orientations retenues au PADD correspondent à la vision du SDRIF en matière de préservation et de valorisation des espaces verts, naturels (agricoles et forestiers) car il définit notamment de : « *préserver des espaces verts et naturels (espaces végétalisés, agricoles et boisés* », « *préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis* » (alignements d'arbre, biodiversité locale, cœurs d'îlots verts, jardins privatifs du tissu pavillonnaire, diversité paysagère, canal de l'Ourcq), et de « *conforter les trames vertes et bleues par le biais de liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité* », notamment en : « *mettant en réseau les espaces naturels (agricoles et forestiers) et semi-naturels et leur richesse écologique* », « *développant des zones humides* », « *préservant les espaces naturels* », « *confortant les parcs publics et les espaces extérieurs végétalisés* », etc.

Le patrimoine naturel est donc préservé par le PLU : le canal de l'Ourcq, le square Honoré de Balzac, les espaces agricoles et forestiers, ces espaces constituant des réservoirs de biodiversité. De plus, le territoire villeparisien est émaillé d'espaces qui, pour certains, comprennent des espèces à enjeux nécessaires pour le maintien de la biodiversité urbaine, comme les zones pavillonnaires, certains espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 et des Espaces Boisés Classés, également préservés et confortés.

La création de grandes liaisons vertes structurantes, définie par le PADD, permettra de conforter la trame verte et bleue et ainsi favoriser les continuités vertes et écologiques, mais également la préservation de la biodiversité. C'est l'objet des liaisons inscrites au sein de l'OAP « trame verte et bleue ».

La préservation des cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville, des jardins, des alignements d'arbres remarquables, la mise en valeur des itinéraires doux définis au sein du PADD permettront également d'assurer la continuité et la mise en réseau des espaces verts de la ville et développer une trame verte à l'échelle communale, nécessaire à la préservation de la biodiversité.

La mise en œuvre des orientations définies au sein du PADD vise donc à pérenniser et renforcer la vocation des espaces naturels ainsi que des verts publics existants, de valoriser les

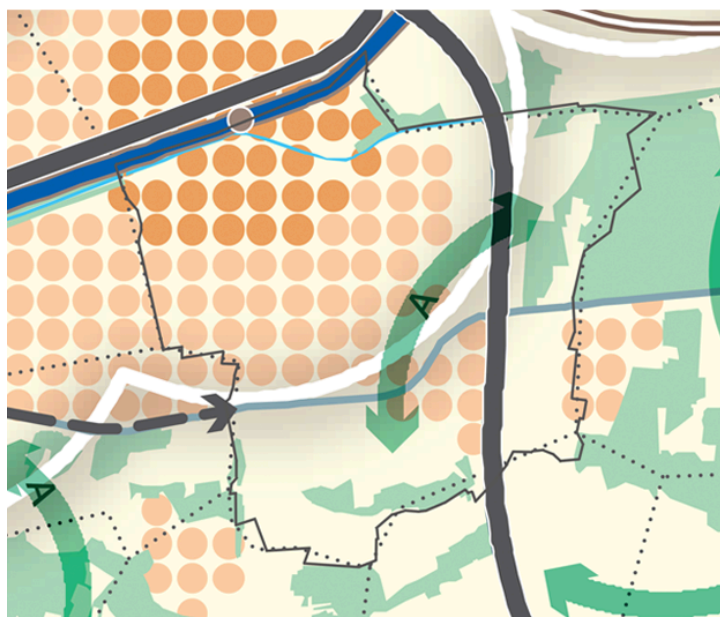
espaces verts ouverts privés insérés dans la ville et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou services que rendent ces espaces, tout en améliorant leur accessibilité et les liens entre eux, facilitant ainsi l'accès aux habitants, conformément aux orientations du SDRIF.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègrent ces enjeux de préservations, de valorisation et de continuités en indiquant les espaces à mettre en valeur, les perméabilités à créer pour assurer les continuités, les liaisons à assurer etc. Cela se retrouve notamment dans l'OAP « *La trame verte et bleue villeparisienne* » qui indique les espaces verts à protéger, ainsi que la trame verte à conforter, et qui précise notamment les continuités à créer entre les grands espaces verts de la ville, ainsi que les zones humides à préserver. À travers cette OAP, Villeparisis matérialise dans son projet de ville et sur son territoire des liaisons douces, vertes et paysagères.

Les espaces boisés et les espaces naturels identifiés au SDRIF sont inscrits en zone naturelle (zone N) du règlement, pour ce qui est du canal de l'Ourcq et des espaces forestiers, ainsi qu'en zone Agricole (zone A) pour les espaces agricoles de la ville. De plus, conformément au SDRIF, le PLU restitue deux anciennes zones à urbaniser en zones agricoles, et réduit le périmètre de la zone 2AU, ce qui augmente la superficie des espaces agricoles et naturelles de 37,5 ha.

Le PADD répond donc bien à l'enjeu de chaînage des espaces verts et naturels et de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Repris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement, cela participe pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère sur le territoire communal qui s'inscrit bien au-delà, dans une trame verte intercommunale.

Le PLU est donc compatible avec les objectifs et orientations du SDRIF approuvé en 2013.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
-  Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
-  Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A),
continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de desserte national et international		
	Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris Tracé de référence
	Niveau de desserte territoriale		
	Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) Gare TGV		
Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroute et voie rapide		
	Réseau routier principal		
	Franchissement		
	Amenagement fluvial		

L'armature logistique

-  Site multimodal d'enjeux nationaux
-  Site multimodal d'enjeux métropolitains
-  Site multimodal d'enjeux territoriaux
-  Les aéroports et les aérodromes

Source SDRIF 2013 : Carte de destination générale des sols pour la ville de Villeparisis

b) Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF 2014)

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie d'autre part.

La loi SRU, qui a affirmé la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable et une mise en cohérence des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, activités), a instauré un lien de compatibilité des PLU avec le PDUIF, pour assurer une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et de déplacements. Ce lien de compatibilité fait des PLU des outils de mise en œuvre et d'adaptation au contexte local des actions définies dans le PDUIF, lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Le PDUIF fixe ainsi les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transports d'ici 2020. Sa mise en œuvre doit permettre, à l'horizon 2020, une amélioration notable des transports en commun et des modes actifs dans les déplacements quotidiens. Elle passe par des actions partagées entre les collectivités et institutions régionales.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, le PDUIF fixe neuf défis à relever :

- 1) Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- 2) Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- 3) Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- 4) Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- 5) Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- 6) Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- 7) Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- 8) Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- 9) Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement, et les défis 8 et 9 les comportements.

Certaines de ces actions ont un caractère prescriptif et s'imposent alors au PLU de Villeparisis.

Les orientations générales du PADD répondent aux objectifs et défis fixés par le PDUIF 2014. En effet, au sens du projet de ville défini par Villeparisis, développement urbain et transports sont liés puisque la ville s'appuie sur les transports en commun existants. En effet, le développement est privilégié au sein des centralités existantes, notamment à proximité de la gare, et du réseau de Bus. Ce choix de développement favorisera, facilitera et incitera l'utilisation des transports en commun ainsi que les modes doux et contribuera donc à une réduction des besoins de déplacements en voiture.

Les orientations du PADD accordent également un soutien au développement et à l'optimisation des transports en commun en favorisant un usage plus attractif des transports en commun (« *Conforter l'offre de transport en commun* » en : « *facilitant la circulation des bus* », et en « *Encourageant et favorisant l'intermodalité et les rabattements vers la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf et la future ligne BHNS Gargan-Vaujours sur la RN3* ».

De plus, les orientations du PADD permettent d'agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés en fixant comme orientations de « *Renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces dans les déplacements quotidiens par la création d'un réseau de liaisons structurantes reliant les principaux lieux de polarités (équipements, zones d'activités, commerces, etc.)* » et « *la création d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos* », de « *Conforter la liaison douce et coulée verte de la voie Lambert* » ; *Favoriser le partage modal des axes structurants afin de permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo)* ; « *Favoriser le partage des véhicules : co-voiturage et autopartage* » ; « *désenclaver le quartier Boisparisis en améliorant les liaisons* ». D'ailleurs, la création d'une trame verte communale permettra de créer des continuités, et confortera l'usage des modes doux sur la commune.

La mise en œuvre de ces orientations permettra donc de concourir aux objectifs de réductions des émissions de polluants et à l'amélioration de la qualité de l'air, puisque les émissions de polluants dues aux mobilités quotidiennes seront limitées. Le PADD fixe d'ailleurs comme orientations de « *limiter la contribution de Villeparisis à la pollution de l'air* », « *maîtriser les nuisances sonores liées à la présence de grandes infrastructures de transports* » et de « *préserver les zones calmes au regard de leur faible exposition au bruit (55dB), voire augmenter la part des zones dites calmes* ».

Le projet urbain défini au sein du PADD vise également à accorder une meilleure insertion des infrastructures de transports, « *Favoriser le partage modal des axes structurants afin de permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo)* », afin de donner plus d'urbanité à ces axes. Parallèlement, cela permettra d'assurer une meilleure insertion des cheminements doux au sein d'espaces sécurisés, permettant ainsi, la création d'un réseau structurant à l'échelle communale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent les orientations générales du PADD en définissant notamment les secteurs structurants à développer à proximité des transports en commun : notamment l'OAP « *la place du marché : une polarité confortée* » et « *conforter le cœur historique du vieux pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé* », mais également le réseau de liaisons douces à valoriser, à créer et mettre en réseau, les axes à requalifier et les continuités à créer (principes de liaisons), également retranscrits dans l'OAP « *La trame verte et bleue villeparisienne* ». L'objectif affiché dans le PADD, qui est repris dans les OAP, consiste à créer un véritable réseau de liaisons douces structurantes nord-sud et est-ouest permettant de relier les principales polarités et les sites d'équipements de la ville entre eux.

En outre, deux actions du PDUIF ont un caractère prescriptif et s'imposent au Plan Local d'Urbanisme, et sont ainsi intégrées au règlement du PLU :

- Action 4.2 : Favoriser le stationnement des vélos. Le PDUIF demande de prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles, en intégrant des normes et des recommandations dans les PLU.
- Action 5.3 : Encadrer le stationnement privé pour limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux. Le PDUIF demande d'inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux.

Le règlement intègre les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement puisque des normes sont intégrées pour le stationnement des vélos et une norme plafond, pour les constructions à destination de bureaux situés à moins de 500 m des gares, sont inscrites. De plus, sur l'ensemble des zones, le stationnement est également encadré pour les autres destinations.

Le PLU est donc compatible avec les dispositions du PDUIF 2014.

c) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE 2016-2021)

La loi sur l'eau de janvier 1992 organise la gestion de la ressource en eau en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Elle instaure un outil de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans chacun des grands bassins hydrographiques français et qui fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux à l'échelle du bassin hydrographique.

Depuis la loi de transposition de la directive-cadre sur l'eau (DCE) de 2004, les PLU doivent être compatibles avec « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux* » définis par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie dont le premier a été adopté en 2009, dans lequel la ville se situe.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine-Normandie révisé a été adopté le 5 novembre 2015 et porte sur la période 2016-2021.

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39%) actuellement et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines. Ces objectifs concernent Villeparisis.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

La mise en œuvre du SDAGE est rendue effective depuis le 1^{er} janvier 2016.

Il s'agit d'un plan d'action pour améliorer la qualité des rivières et des milieux aquatiques (quantité de la ressource disponible, gestion de l'eau, qualité des rivières). Le projet de SDAGE se caractérise par une prise en compte approfondie des effets du changement climatique et intégrera également des exigences de santé et de salubrité publique.

Les nouvelles orientations du SDAGE révisé s'inscrivent dans la poursuite des ambitions du précédent SDAGE qui portait sur la période 2010-2015, qui avait fixé, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, comme ambition d'obtenir en 2015 le « *bon état écologique* » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines. Pour atteindre ce niveau d'ambition, le SDAGE proposait de relever 8 défis majeurs en s'appuyant sur deux leviers :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;

- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances ;
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le PLU de Villeparisis prend en compte les orientations du SDAGE, à la fois dans son PADD, ses OAP et son règlement. Il contribue ainsi à atteindre les objectifs évoqués ci-dessus, tant en matière de préservation de la ressource, de qualité des eaux et de maîtrise des risques d'inondation.

Le PADD formule en effet comme orientations générales : « *Villeparisis, un environnement sûr et durable* » en « *prévenant et limitant l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie* » particulièrement le risque d'inondation (« *prévenir et gérer* ») qui constitue l'une des vulnérabilités du territoire, en préconisant notamment de : « *limiter l'imperméabilisation du sol par le maintien d'espaces verts de pleine terre et en favorisant la récupération des eaux pluviales* » ; de « *contribuer à la préservation et au développement de la trame bleue pour valoriser la présence de l'eau sur la ville (canal de l'Ourcq, ru de la Reneuse, ru des grues, étang) et développer des espaces récréatifs* » et de « *développer des zones humides dans les espaces verts et publics* » afin de préserver certains milieux et la biodiversité et de mettre en valeur le tracé. La mise en œuvre de ces orientations contribuera à atteindre les objectifs et orientations définis par le SDAGE.

Le PADD affiche la lutte contre les inondations parmi ses orientations « *Prévenir et gérer le risque d'inondation* » et le règlement définit des dispositions qui permettent de prendre en compte cette question à travers l'article 12 « *Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement* » et l'article 8 : « *Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation* ».

Le règlement du PLU prend également en compte les orientations du SDAGE. En effet, les zone N permettent de protéger les principaux espaces naturels de la ville, notamment aux abords du canal de l'Ourcq. De plus, un nouveau sous-secteur Nzh (Naturelle zone humide) a été créé avec des règles particulières afin de préserver et faciliter la restauration de la zone humide des Grands Marais. Le PLU protège également les mares et les étangs au titre de l'article L.151-23. Le règlement impose également une prospection zone humide pour tout projet situé dans les enveloppes d'alerte des zones humides de classe A et B définies par la DRIEE. De plus, afin de protéger les cours d'eau, le règlement introduit une règle qui vise à interdire toute construction et installation dans une marge de recul de 5 m comptée à partir des rives des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage.

Le PLU instaure aussi des règles d'urbanisme (articles 1, 2, 8, 10, 12) qui contribuent à l'atteinte des objectifs fixés par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les articles 1 et 2 permettent de limiter les constructions susceptibles de dégrader les milieux aquatiques, notamment ceux présents en zone N. Le règlement contient également des prescriptions en matière d'assainissement avec l'article 12. L'article 8, quant à lui, permet d'agir contre l'imperméabilisation des sols. Quant à l'article 10, il impose l'installation de système de récupération des eaux pluviales à partir de 10 logements pour l'habitat et pour toutes les autres constructions supérieures à 1000 m² de SDP.

Enfin, le PLU prévoit un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration, ce qui permettra de résoudre les dysfonctionnements de la station actuelle et d'améliorer la qualité des eaux du ru des Grues.

Ces différents articles présentent donc des dispositions qui contribuent à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales) et à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondations et de pollutions. De plus, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la mise en eau de la station d'épuration.

Le PLU de Villeparisis prend donc en compte les orientations du SDAGE du Bassin Seine-Normandie, puisqu'il permet à la fois d'agir contre le risque d'inondation, d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, de préserver les ressources en eau, la qualité des eaux et les continuités écologiques.

d) Le Plan de Gestion des risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI 2016-2021)

Le PLU doit prendre en compte le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie.

Le PGRI est un document stratégique de gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une directive européenne dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II).

Au niveau intercommunal : les Stratégies locales de gestion des risques d'inondation déclinent les objectifs du PGRI pour réduire les impacts des inondations sur les territoires à risques important d'inondation.

Le PGRI du bassin Seine-Normandie fixe pour 6 ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 63 dispositions :

- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées à la culture du risque.

En matière de prise en compte et de maîtrise des risques d'inondation, le PLU de Villeparisis prend en compte les objectifs du PGRI du Bassin Seine-Normandie.

Le PLU de Villeparisis prend en compte les objectifs du PGRI, à la fois dans son PADD, ses OAP et son règlement. Il contribue ainsi à atteindre les objectifs évoqués ci-dessus, en matière de maîtrise des risques d'inondation.

Le PADD formule en effet comme orientations générales : « *Villeparisis, un environnement sûr et durable* » en « *prévenant et limitant l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie* » particulièrement le risque d'inondation (« *prévenir et gérer* ») qui constitue l'une des vulnérabilités du territoire, en préconisant notamment de : « *limiter l'imperméabilisation du sol par le maintien d'espaces verts de pleine terre et en favorisant la récupération des eaux pluviales* ».

Le PADD affiche la lutte contre les inondations parmi ses orientations « *Prévenir et gérer le risque d'inondation* » et le règlement définit des dispositions qui permettent de prendre en compte cette question à travers l'article 12 « *Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement* » et l'article 8 : « *Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation* ».

Le PLU instaure aussi des règles d'urbanisme (articles 1, 2, 8, 10, 12) qui contribuent à l'atteinte des objectifs du PGRI. Les articles 1 et 2 permettent de limiter les constructions susceptibles de dégrader les milieux aquatiques, notamment ceux présents en zone N. Le règlement contient également des prescriptions en matière d'assainissement avec l'article 12. L'article 8, quant à lui, permet d'agir contre l'imperméabilisation des sols. Quant à l'article 10, il impose l'installation de système de récupération des eaux pluviales à partir de 10 logements pour l'habitat et pour toutes les autres constructions supérieures à 1000 m² de SDP.

Le PLU de Villeparisis prend donc en compte les objectifs du PGRI, puisqu'il permet d'agir contre le risque d'inondation.

2) Les documents que le PLU doit prendre en compte

a) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région Île-de-France (SRCE)

Le Plan Local d'Urbanisme de Villeparisis doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France adopté en 2013.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. À ce titre il doit :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le SRCE a donc pour principal objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation vise le maintien de leur fonctionnalité et la remise en bon état, l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité. La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

- de réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de corridors ou de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches ;
- de cours d'eau et canaux, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors ;
- de zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle ou les deux à la fois.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Sur Villeparisis le SRCE identifie :

Le SRCE n'identifie aucun réservoir de biodiversité mais mentionne l'existence de cinq corridors d'intérêt régional sur ce territoire :

- le corridor aquatique du canal de l'Ourcq, inscrit en **corridor alluvial à restaurer en contexte urbain**, sur sa partie ouest et **à préserver** sur sa partie Est (au-delà de l'A104) ;
- un corridor boisé à fonctionnalité réduite (notamment due à l'urbanisation) qui met en relation le bois de Claye et le parc forestier national de Sevran via la ripisylve du canal de l'Ourcq ;
- un corridor boisé fonctionnel qui relie la forêt régionale de Claye-Souilly et le Parc de Vaujours en traversant les coteaux boisés du Clos Maréchal et du Fond St Martin ;
- un corridor herbacé à fonctionnalité réduite qui passe par les carrières des Clos de Montzaigle au sud du territoire
- un corridor herbacé fonctionnel qui débute aux carrières sus nommées et descend vers les espaces ouverts et prairiaux de Courtry.

Concernant le corridor de la sous-trame arborée à préserver, situé au sud de la ville, cette liaison est-ouest s'inscrit dans le massif boisé de la butte d'Aulnaie. A l'ouest, elle prend la direction de la forêt de Bondy et à l'est d'autres espaces boisés. Cette liaison est connectée aux trames vertes développées par les communes de Seine-Saint-Denis, qui doivent former « l'Arc Paysager » (Cf. CDT Est-Seine-Saint-Denis) et le « chemin des parcs » (Cf. Département de Seine-Saint-Denis).

Un cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer.

Deux points de fragilité de la sous-trame arborée, élément fragmentant, à traiter prioritairement, au niveau de :

- l'intersection entre l'A104 et le canal de l'Ourcq ;
- l'échangeur RN3 / RD 84.

Des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique, qui participent aux continuités en contexte urbain, sur toute la partie sud de la ville au niveau du massif d'Aulnay, mais également sur la partie ouest du canal de l'Ourcq.

Enfin, il relève que :

- Deux uniques passages permettent le franchissement de l'A104 (Francilienne) par les espèces : au niveau du canal de l'Ourcq au Nord et du GR14A au sud (sur la commune de Le Pin)
- La clôture du Parc aux Bœufs, en limite de la RD 84 au Sud-Ouest de la commune, est difficilement franchissable pour de nombreuses espèces. D'autres éléments d'intérêt local semblent néanmoins importants à prendre en compte :
- L'espace agricole à l'est de la Francilienne, en frange des zones urbanisées du Bois Fleuri et des Grands Bois (sur la commune de Claye-Souilly), qui constitue un corridor herbacé local et qu'il convient de préserver ;
- Le ru de Morfondé, qui constitue un corridor aquatique avec le ru de Souilly et de la Beuvronne ;
- Les boisements humides de Morfondé, de la ferle Blanche et du Mont Rouin qui constituent des habitats relais aux espèces lors de leurs déplacements entre les vallées et forêts ;
- Les boisements « intramuros » (jardins, alignements d'arbres, parc, à ou aux abords des infrastructures routières qui offrent des espaces de respiration, participant à la perception végétale et à la trame verte et bleue locale.

La préservation des espaces verts, des espaces naturels (agricoles et forestiers, des zones humides), de la biodiversité et la valorisation, création ou restauration des continuités vertes et écologiques sont développées dans les orientations générales du PADD, au sein des Orientations et d'Aménagement et de Programmation (OAP) et retranscrites dans le règlement et le plan de zonage.

Le PADD de Villeparisis prend en compte le SRCE car il formule comme orientations générales :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis** (*alignements d'arbre, biodiversité locale, cœurs d'îlots verts, jardins privés du tissu pavillonnaire et les grands espaces verts extérieurs des secteurs d'habitat collectif*) ;
- **Conforter les trames vertes et bleues par le biais de liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité**
 - *Mettre en réseau les espaces naturels (agricoles et forestiers) et semi-naturels et leur richesse écologique pour améliorer le cadre de vie et préserver la biodiversité ;*
 - *Conforter les parcs publics et les espaces extérieurs végétalisés ;*
 - *Préserver les espaces naturels (agricoles et forestiers participant à la concrétisation d'une trame) et restaurer en espace agricole le terrain situé à l'est de la francilienne ;*
 - *Contribuer à la préservation et au développement de la trame bleue pour valoriser la présence de l'eau sur la ville (canal de l'Ourcq, ru de la Reneuse, ru des grues, étang) et développer des espaces récréatifs ;*
 - *Développer des zones humides dans les espaces verts et publics., etc.*

Les continuités écologiques et paysagères définies au sein du PADD et de l'OAP « *La trame verte et bleue villeparisienne* » s'appuient sur les jardins publics, privés, le canal de l'Ourcq, les zones humides, les espaces agricoles, les espaces boisés, les alignements d'arbres, les espaces publics, les cœurs d'îlots verts présents sur le territoire villeparisien et la voie Lambert. Chacun de ces éléments participent pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère. La mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies au PADD permettra ainsi :

- favoriser la reconnaissance des fondements géographiques des paysages de la ville ;
- conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes en bénéficiant d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte ;
- mettre en réseau des espaces naturels et semi-naturels ;
- préserver la biodiversité ;
- améliorer le cadre de vie et l'image de la ville par la mise en valeur des espaces publics et paysagers ;
- développer des liaisons douces et paysagères ;
- ouvrir et lier le territoire en direction d'autres pôles verts dans une perspective intercommunale ;
- retrouver de nouvelles perméabilités à travers des infrastructures de transports (A104, RN3, RD 603), qui coupent des portions de territoire ;
- favoriser un traitement qualitatif des entrées de ville ;

- préserver les milieux humides à enjeux et aménager de nouvelles zones humides ;
- assurer la protection des espaces dont le caractère naturel est menacé ;

La création de grandes liaisons structurantes s'inscrivant dans le territoire régional, comme défini par le PADD, permettra donc de conforter la trame verte et bleue et ainsi favoriser les continuités vertes et écologiques, mais également la préservation de la biodiversité ; tout comme le maintien d'une liaison agricole entre les espaces agricoles du nord-est de la ville et ceux du sud-ouest.

Les éléments graphiques du PADD proposent, pour l'axe 3 « *Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne* », l'identification des cœurs d'îlots verts, des jardins privatifs du tissu pavillonnaire et des résidences d'habitat collectif, des grands espaces verts et naturels, agricoles et zones humides à préserver, la trame bleue (ru du de la reneuse, ru des Grues et le canal de l'Ourcq), permettant ainsi de conforter la trame verte et bleue sur le territoire et de participer à la préservation de la biodiversité.

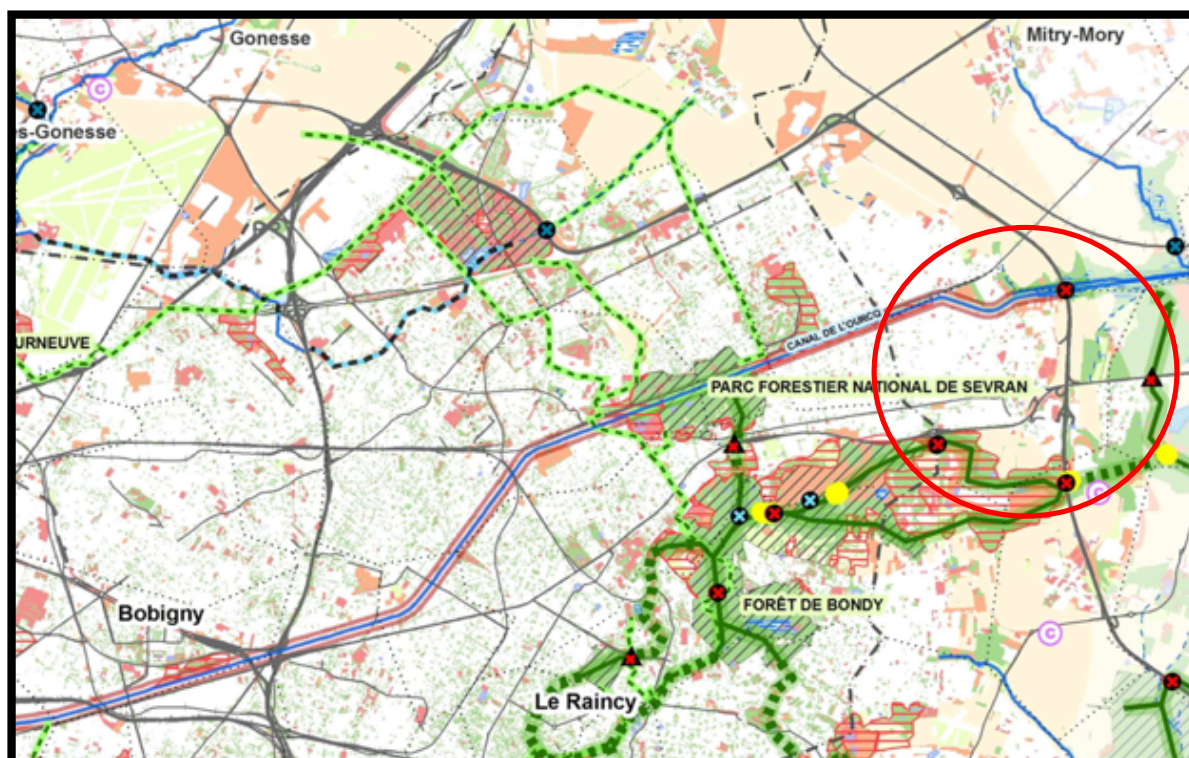
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent ces enjeux de préservations, de valorisation et de continuités en indiquant les espaces à mettre en valeur, les perméabilités à créer pour assurer les continuités, les liaisons à assurer etc. Cela se retrouve notamment dans l'OAP « *La trame verte et bleue villeparisienne* » qui indique la trame verte à conforter, qui précise notamment les continuités à créer entre les grands espaces verts de la ville.

La préservation des cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville, des jardins, des alignements d'arbres remarquables, la mise en valeur des itinéraires doux, l'aménagement de la nouvelle zone d'activités, avec un fort accent mis sur la qualité environnementale et paysagère, la pacification des grandes emprises routières définis au sein du PADD permettront également d'assurer la continuité et la mise en réseau des espaces verts de la ville et développer une trame verte à l'échelle communale, nécessaire à la préservation de la biodiversité.

Les principaux espaces verts sont inscrits en zone naturelle (Zone N) au règlement du PLU. Ils sont préservés en raison de leur rôle environnemental (support de biodiversité, intérêt paysager) et social (loisirs, facteur de calme, qualité de vie) etc. D'autres espaces, comme les cœurs d'îlots verts, les alignements d'arbres remarquables, des arbres remarquables isolés, les jardins familiaux, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt paysager et écologique, ainsi que des étangs, mares et zones humides.

Le PADD répond donc bien à l'enjeu de chaînage des espaces verts et naturels. Repris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment l'OAP « *La trame verte et bleue villeparisienne* » et le règlement, cela participera pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère, à la préservation de la zone d'interface entre le cœur de métropole et l'espace rural, ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.

Le PLU prend donc en compte les objectifs et orientations du SRCE.



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Principaux corridors à restaurer - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER - Réservoirs de biodiversité - Milieux humides CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN - Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique - Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques - Secteurs de concentration de mares et mouillères - Mosaïques agricoles - Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

Source SRCE 2013 : Carte et légende de la trame verte et bleue

b) Les autres programmes et documents de planification supra-communaux

Le PLU doit également s'articuler avec d'autres programmes et documents de planification supra-communaux :

- **Le Plan Régional des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le PREDD (déchets dangereux) et le PREDEC (déchets de chantier)**

Si le PADD ne détaille pas l'orientation concernant la gestion des déchets « *Optimiser et valoriser la gestion des déchets, en développant notamment des conteneurs enterrés, les éco-composteurs* », celle-ci est suffisamment réglementée au niveau départemental et régional pour constituer un cadre précis à la gestion communale. Ainsi, Villeparisis respecte, dans son PLU et dans sa politique de gestion, les orientations des trois plans régionaux : le PREDMA (déchets domestiques et associés), le PREDEC (déchets de chantier) et le PREDD (déchets dangereux).

Ces différents plans sont pris en compte à travers l'article 13 du règlement qui contient, pour chacune des zones, des normes relatives à la gestion des déchets, le but étant d'optimiser la gestion des déchets et de favoriser le tri sélectif.

- **L'accueil et l'habitat des gens du voyage**

Villeparisis a inscrit une orientation au sein de son PADD « *Maintenir les capacités de l'aire d'accueil des gens du voyage* ».

En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, conformément au schéma départemental approuvé le par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013 en Seine-et-Marne, Villeparisis dispose de 30 places déjà en service

4^{ème} PARTIE : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES ENJEUX COMMUNAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les grandes orientations retenues par la commune. Il est l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme, à l'horizon 2030.

Le PADD donne un cadre de référence sur lequel les interventions des différents acteurs, tout au long de la vie du PLU, doivent s'inscrire et s'accorder pour concourir à l'évolution souhaitée du territoire.

Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. À ce titre, il est un guide pour élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

1) Les orientations du PADD : un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, ainsi que la concertation avec les Villeparisiens ont permis d'identifier les besoins et enjeux d'aménagement et de développement du territoire villeparisien, mais également de préservation. Sur cette base et en tenant compte des grandes orientations définies par l'ensemble des documents supra-communaux, exposés précédemment, le PLU de Villeparisis a défini un ensemble d'orientations générales qui constituent son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette partie vient ainsi expliquer les choix retenus pour établir les orientations du PADD, notamment au regard des enjeux communaux mis en avant par le diagnostic, l'état initial de l'environnement et la concertation. En effet, l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux, le respect des principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme, ainsi que la prise en compte des exigences de développement durable ont été abordés dans les parties précédentes.

Le PADD de Villeparisis a défini un projet de ville, à l'horizon 2030, qui se structure autour de quatre grands axes.

- Axe 1 : « *Villeparisis, une ville au développement maîtrisé* » ;
- Axe 2 : « *Villeparisis, ville active, attractive et dynamique* » ;
- Axe 3 : « *Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable, à l'image de la Seine-et-Marne* » ;
- Axe 4 : « *Villeparisis, un environnement sûr et durable* ».

A travers la définition de ces orientations générales, la Ville de Villeparisis recherche l'amélioration du cadre et de la qualité de vie pour ses habitants, le renforcement de l'attractivité (résidentielle et économique) du territoire et le dynamisme économique et commercial. Elle vise également une adéquation entre la protection, la valorisation des éléments constitutifs de l'identité villeparisienne et le développement nécessaire de la ville, tant en matière d'habitat, d'équipements, d'espaces verts, de services, de commerces, d'économie et de transport, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Le projet de ville défini par le PADD garantit donc « un développement urbain maîtrisé » dans un souci de concilier développement et préservation des éléments identitaires villeparisien, notamment son tissu pavillonnaire, mais également des naturels qui constituent des atouts pour le territoire et contribuent ainsi au cadre de vie et à l'attractivité de Villeparisis.

2) Axe 1 : « Villeparisis, une ville au développement maîtrisé »

Le diagnostic a mis en avant que Villeparisis présente un tissu pavillonnaire important (32,6% de la superficie communale) et caractéristique de l'identité communale qui contribue à son attractivité résidentielle. Néanmoins, le tissu pavillonnaire connaît un phénomène de division parcellaire, qui contribue d'une part, à diminuer les surfaces plantées et d'autre part, à dégrader la qualité du tissu pavillonnaire (cadre urbain, paysager mais également qualité de vie). De plus, avec 35% d'espaces naturelles et 7% d'espaces ouverts artificialisés (parcs, squares, etc.), Villeparisis est une ville verte. Elle dispose d'ailleurs une « ceinture verte » du nord-est au sud-ouest.

Ainsi, l'orientation « **Respecter le cadre urbain et paysager** » insistent sur la préservation du tissu pavillonnaire, des espaces verts et naturels. Le respect du cadre urbain est ainsi recherché, tout comme l'équilibre entre la préservation et le développement. Cette orientation vise à encadrer l'évolution des secteurs amenés à évoluer, et faire en sorte que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans leur environnement, en renforçant la qualité urbaine et l'attractivité résidentielle de la ville.

Pour préserver les zones pavillonnaires, le PADD a défini des « *secteurs de développement préférentiels* » : le pôle gare / place du marché, le Vieux Pays, et le quartier de la poste. Ces 3 polarités disposent de nombreuses emprises mutables, de dents creuses et présentent un intérêt de développement au regard de leurs fonctions urbaines mixtes et de leur position (proximité des transports en commun, axes structurants).

La Ville de Villeparisis développera un projet structuré autour de « *la maîtrise de son développement urbain* » afin de respecter le cadre de vie notamment pour ne pas le dégrader. Il s'agit d'un critère primordial pour préserver le respect des spécificités de chaque quartier ainsi que pour assurer la préservation du tissu pavillonnaire.

Le diagnostic a mis en avant le fait que l'augmentation du niveau démographique de Villeparisis (+2010 habitants entre 2008 et 2013). Cependant, le solde migratoire est faible (0,2%/an sur la période 2008-2013 *d'après Insee RP 2013*). En effet, l'offre actuelle de logements ne permet pas de développer des parcours résidentiels complets sur Villeparisis, puisqu'il y a une inadéquation entre l'offre et la demande, notamment en petits logements (24,2% de l'offre / 55,9% de ménages d'une à deux personnes *d'après Insee RP 2013*), alors que la demande est forte, particulièrement chez les jeunes.

Ainsi, l'orientation « **Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels** », définie au sein du PADD, doit permettre de constituer une offre qualitative, diversifiée et adaptée aux besoins de plus en plus spécifiques, permettant ainsi de renforcer l'attractivité et les parcours résidentiels. De plus, à l'échelle de la Région Île-de-France, l'État estime qu'il est nécessaire de construire 70 000 logements/an pour satisfaire les besoins de la population francilienne. La commune a traduit cet objectif à son échelle à travers deux calculs : le point mort, permettant d'évaluer le nombre de logements à produire pour maintenir uniquement la population à son niveau (29 logements / an), et le calcul prospectif des besoins en logements, permettant de déterminer le besoin en logements nécessaires à la commune pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2030 (102 logements / an). Villeparisis participera ainsi à l'effort francilien pour la création de logements, avec une forte exigence de qualité urbaine et architecturale pour répondre aux besoins d'accession à la propriété.

Par, ailleurs, à travers cette orientation la Ville de Villeparisis souhaite également maîtriser la démographie communale, notamment au regard des équipements communaux actuels et des capacités de constructions sur la ville. En effet, la hausse fulgurante du nombre d'habitant entraîne un besoin important en matière d'équipements, notamment scolaire.

L'amélioration du cadre de vie, également développé dans les axe 2, 3 et 4 du PADD, participeront également au maintien des habitants sur la commune.

L'attractivité résidentielle de Villeparisis et l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement du tissu urbain constitué et du parc de logements existant, d'où l'orientation « **Renforcer l'attractivité résidentielle de Villeparisis en améliorant le tissu urbain constitué** ».

En effet, le diagnostic a mis en avant le fait que le parc de logements villeparisien est constitué d'environ 30% de logements construits avant la première Réglementation Thermique de 1974 (3 000 logements). Or, l'ancienneté du parc de logements conditionne fortement la consommation énergétique des ménages villeparsien. Ces logements ne sont donc pas aux normes énergétiques actuelles. De plus, 51% des consommations énergétiques totales de la ville sont dues à l'habitat individuel (78% pour le seul secteur résidentiel), ce qui peut avoir plusieurs conséquences : parc très consommateur en énergie, risques de précarité énergétique etc. De plus, l'habitat est l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre.

De plus, cette orientation intègre également la volonté de lutter contre les formes d'habitat précaire et indigne.

A travers cet axe, la Ville de Villeparisis développera un projet structuré autour de « la maîtrise de son développement urbain et démographique » afin de respecter le cadre de vie notamment pour ne pas le dégrader. Il s'agit d'un critère primordial pour assurer la préservation du tissu pavillonnaire et contribuer au renforcement de la qualité urbaine.

Au-delà de la maîtrise du développement urbain, la volonté de la ville de Villeparisis réside également dans la volonté de constituer une offre qualitative, permettant de renforcer l'attractivité et les parcours résidentiels.

La maîtrise du développement urbain permet ainsi de concilier préservation et développement, notamment par l'identification de secteurs amenés à évoluer, retranscrit sur la carte (p 7) du PADD.

3) Axe 2 : « Villeparisis, ville active, attractive et dynamique »

Le diagnostic a souligné que Villeparisis est une ville plutôt résidentielle qui compte néanmoins sur son territoire trois zones d'activités économiques favorablement positionnée le long d'axes routiers et autoroutiers structurants (A104, RN3) : parc d'activités Salengro, parc d'activités Sud / Montzaigle, zone d'activités de l'Ambréisis. L'enjeu est de participer au regain d'activité et à leur renforcement, notamment par la valorisation de l'environnement urbain.

Le taux de chômage est important sur la ville et particulièrement chez les 15-24 ans (>20%). De plus, celui-ci est en augmentation (9,1% en 2008 contre 10,8% en 2013, d'après Insee RP 2013). Cette situation traduit les difficultés rencontrées par les Villeparisiens pour s'insérer sur le marché du travail, le niveau de qualification pouvant être un facteur explicatif de ces difficultés. En effet, la part des non-diplômés est importante (33%). De plus, le rapport emplois / actifs est faible (0,41 emploi / actif) et les déplacements domicile-travail vers l'extérieur de la ville importants, avec des déplacements qui se font essentiellement en voiture. D'où l'enjeu de créer une nouvelle zone d'activités sur la ville.

Ainsi, le PADD définit comme orientation **Accroître le poids, l'attractivité et le dynamisme économique de Villeparisis** ». La Ville de Villeparisis considère en effet le rôle essentiel de tous ces pôles dans le développement économique de la ville et souhaite encourager la requalification/valorisation des zones d'activités économiques locales. Le développement des services numériques et d'accès au très haut débit sera également encouragé. Cette orientation marque donc la volonté de la commune de créer des emplois et de soutenir le développement économique créateur d'emplois sur le territoire. Cela ayant conduit la Ville à définir une sous orientation « créer une nouvelle zone d'activités ».

Le diagnostic a montré que l'offre en équipement est diversifiée. Néanmoins, au regard de l'augmentation constante du nombre d'habitants, du vieillissement de la population et de l'ancienneté des équipements, cela induit une augmentation et une adaptation des besoins en équipements,

notamment scolaires, sportifs et dédiés à des publics spécifiques comme les personnes âgées et les jeunes. De plus, certains équipements apparaissent vieillissants et énergivores.

En matière d'équipement numérique du territoire, le diagnostic fait apparaître que Villeparisis n'est pas couverte par le réseau de très haut débit (fibre optique « FttH ») et le réseau actuel ne permet pas un niveau de connexion attractif, à la fois pour les habitants et les professionnels. Néanmoins, le développement de la fibre optique est prévue et amorcée, à la fois pour les zones d'activités, ainsi que pour les zones résidentielles.

Villeparisis voit dans ces enjeux et problématiques la même question du service rendu aux habitants. C'est pour cela que l'orientation « **Adapter le niveau d'équipements et de services publics aux besoins de la population** » s'attache à faire de Villeparisis une ville numérique et innovante, capable de maintenir le niveau d'équipements nécessaires adaptés et modernes en corrélation avec les besoins de la population. Il s'agit en effet de donner les conditions nécessaires, à la fois au développement des équipements indispensables à la vie quotidienne, mais également à l'adaptation des équipements existants aux nouveaux besoins. La mise en œuvre de ces orientations permettra ainsi de maintenir l'offre en équipements en répondant aux besoins des habitants et donc l'attractivité de la ville.

La dynamique commerciale constitue également un enjeu important. Villeparisis dispose d'un tissu commercial vieillissant. Elle compte plusieurs pôles commerciaux, constituant des polarités de proximité, plus ou moins importantes (place du marché, Vieux Pays, Boisparisis, quartier de la poste, centre commercial du Parisis). Ce tissu commercial est la structure de base de la vie de la commune et participe ainsi pleinement à la vie locale, en créant de l'animation et du lien social.

Au quotidien le commerce joue un rôle important pour les Villeparisiens. Or le tissu commercial se maintient difficilement et la diversité commerciale a tendance à se réduire d'où la définition de l'orientation : « **Maintenir un tissu commercial dynamique et diversifié** ».

En matière de déplacements, le diagnostic a fait apparaître la nécessité d'améliorer les conditions de déplacement et de circulation. En effet, la ville est marquée par d'importantes coupures urbaines dues aux infrastructures de transports qui la traversent : la voie ferrée, le canal de l'Ourcq, la voie Lambert, l'A104, la RN3, et la RD 603, qui ne permettent pas d'assurer les continuités, (liaisons est-ouest-et nord-sud). Le quartier Boisparisis est quant à lui enclavé.

Le diagnostic a également mis en avant le fait que Villeparisis compte un pôle multimodal par l'intermédiaire de la gare Villeparisis-Mitry-le-Neuf, situé en limite communale. Le réseau de bus est organisé et centré sur la gare puisque tous les départs et arrivées des 3 lignes qui desservent le territoire (du réseau de bus Villepa') s'effectuent sur cette place, d'où l'enjeu de favoriser les rabattements et l'intermodalité au niveau de la gare.

Concernant les modes de transports alternatifs, notamment les modes doux, Villeparisis compte peu d'itinéraires cyclables. La voie Lambert, le canal de l'Ourcq, une portion de la route de Villevaudé, ainsi que plus récemment les avenues Mattéoti et Coursolle et un itinéraire reliant le collège Gérard Philipe au quartier Poitou-Niemen sont aménagés pour la pratique des modes doux. Cependant des réflexions sont en cours afin de développer un véritable réseau à l'échelle de la ville. Ainsi, en l'état, cela ne donne pas totalement les conditions de sécurité pour la pratique du vélo. Malgré les aménagements existants, le maillage de ces liaisons douces n'est pas complètement assuré, ce qui ne favorise pas les déplacements en modes doux et donc le report modal de la voiture individuelle vers ce mode de transport non polluant.

Il a ainsi été défini comme orientation « **Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens** ». Il s'agit en effet, au lieu de sanctionner les Villeparisiens qui utilisent un véhicule automobile, d'être dans une logique d'incitation permettant sur le long terme de réduire la pollution due aux véhicules automobiles. La mise en œuvre de cette orientation doit permettre d'accompagner le développement d'un réseau de transports collectif performant, en favorisant notamment les rabattements et l'intermodalité vers les gares existantes et futures, avec la mise en services de lignes BHNS. Il s'agira également de mettre en réseau et de sécuriser les liaisons douces (piétonnes et cyclables).

Le stationnement est également un sujet important pour les Villeparisiens. Bien que la ville compte de nombreuses aires de stationnements publics, le stationnement reste problématique, notamment dans les quartiers de la place du marché (aux abords de la gare), du Vieux Pays et sur les secteurs résidentiels. Partant de ce constat, l'orientation « **Améliorer et renforcer les conditions et l'offre de stationnement** » a été définie. Il s'agira de définir des normes de stationnement adaptées pour les futurs projets et ainsi limiter le stationnement sur le domaine public.

A travers cet axe, la Ville de Villeparisis poursuit donc plusieurs objectifs, notamment celui de permettre à chaque Villeparisien, quel que soit son âge, de bénéficier d'un espace de vie dans lequel il peut s'épanouir et jouir d'équipements et services adaptés à ses besoins. De plus, la qualité des équipements concourt à renforcer l'attractivité de la ville et leur usage par les habitants.

Par ailleurs, ce deuxième axe vise également à donner un cadre satisfaisant pour le développement économique en augmentant l'attractivité, la compétitivité ainsi que le dynamisme économique et commercial du territoire, la ville souhaitant s'appuyer sur la création d'une nouvelle zone d'activités.

Cet axe recherche également l'amélioration des liens entre les quartiers. Cela passe par le renforcement des transports en commun, les modes de transports alternatifs et un travail sur les coupures urbaines, ce qui facilitera également l'accessibilité de tous aux équipements et services présents sur la ville. Cela permettra ainsi d'assurer la cohérence de la ville et renforcera le sentiment d'appartenance des habitants à la commune.

La mise en œuvre de l'ensemble des orientations déclinées ci-dessous vont permettre de faire de Villeparisis, une « *Ville active, attractive et dynamique* ».

4) Axe 3 : « Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne »

Le diagnostic a rappelé que Villeparisis est une ville verte. Avec 35% d'espaces verts et naturels, la commune dispose d'un patrimoine d'espaces verts et naturels riches notamment à travers les espaces agricoles, les espaces boisés et le canal de l'Ourcq ; ces espaces constituant des réservoirs pour la biodiversité. Les jardins privatifs du tissu pavillonnaire forment quant à eux des cœurs d'îlot verts bien préservés (32,6% de la surface communale). Ainsi, les jardins publics, privés, les alignements d'arbres, les espaces publics présents sur le territoire villeparisien participent pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère.

Le paysage communal est également marqué par plusieurs éléments qui fondent l'identité de la ville : le tissu pavillonnaire et ses nombreux jardins privatifs, les alignements d'arbres, les espaces boisés de la butte d'Aulnaie, les espaces agricoles et le canal de l'Ourcq.

Le diagnostic souligne également que les espaces verts et les espaces naturels constituent des réservoirs de biodiversité qui s'intègrent dans un chaînage à une échelle intercommunale et départementale. Avec ses espaces boisés et agricoles, les cœurs d'îlots verts et les alignements d'arbres, il y a un potentiel pour développer une trame verte et paysagère. Ces continuités permettent à la fois de préserver la biodiversité, mais également de relier les espaces verts et naturels du territoire. La trame bleue est également présente à travers le canal de l'Ourcq, le ru de la Reneuse, le ru des grues, les zones humides, notamment la zone humide des Grands Marais, les étangs et les marres.

Ainsi, les orientations « **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis** » et « **Conforter les trames vertes et bleues par le biais de grandes liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité** », définies au sein du PADD, doivent permettre de préserver la biodiversité, mais également de mettre en valeur les différents espaces verts et naturels de la ville et de développer une trame verte à l'échelle communale. La création de continuités écologiques et paysagères (trame verte) permettra également de développer des cheminements doux, mais aussi de participer à l'amélioration de la qualité de l'air, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au déplacement automobile.

Les continuités écologiques et paysagères définies au sein du PADD s'appuient sur les jardins publics, privés, les espaces verts, les alignements d'arbres, les zones humides, les espaces agricoles, les espaces boisés, les espaces publics et les cœurs d'îlots verts présents sur le territoire villeparisien. Chacun de ces éléments participent pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère. La mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies au PADD permettra ainsi :

- favoriser la reconnaissance des fondements géographiques des paysages de la ville ;
- conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes en bénéficiant d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte ;
- mettre en réseau des espaces naturels et semi-naturels ;
- préserver la biodiversité ;
- améliorer le cadre de vie et l'image de la ville par la mise en valeur des espaces publics et paysagers ;
- développer des liaisons douces et paysagères ;
- ouvrir et lier le territoire en direction d'autres pôles verts dans une perspective intercommunale ;
- retrouver de nouvelles perméabilités à travers des infrastructures de transports (A104, RN3, RD 603), qui coupent des portions de territoire ;
- favoriser un traitement qualitatif des entrées de ville ;
- préserver les milieux humides à enjeux et aménager de nouvelles zones humides ;
- assurer la protection des espaces dont le caractère naturel est menacé.

Le diagnostic également souligné que les entrées de villes, le plus souvent traversées par de grands axes routiers, sont peu mises en valeur et qu'il y a des transitions vertes et paysagères à préserver ou créer entre les espaces urbanisés et les grands axes structurants, mais également entre les espaces naturels et urbanisé ou à urbaniser.

Ainsi, l'orientation « **Valoriser le paysage urbain tout en améliorant la qualité des espaces publics** » doit permettre la mise en valeur des espaces publics et verts de la ville, mais également de favoriser l'intégration urbaine et paysagère des axes structurants qui traversent la ville, tout comme les transitions entre les différents espaces communaux.

Le renforcement du cadre et de la qualité de vie est donc un enjeu fort. Les espaces verts publics et privés, la qualité des espaces publics tout comme la prise en compte des risques et nuisances (axe 4) constituent des moyens pour contribuer à créer et maintenir sur « *Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne* ».

De plus, les orientations déclinées dans cet axe s'appuient sur le patrimoine naturel et paysager de la commune afin de faire de l'identité villeparisienne un élément qui participe à l'attractivité de la ville. La maîtrise du développement passe également par une maîtrise environnementale. Il s'agit de préserver la biodiversité par la mise en réseau des espaces verts.

5) Axe 4 : « Villeparisis, un environnement sûr et durable »

Le diagnostic a mis en avant le fait que certains risques et nuisances impactent la vie des Villeparisiens, venant altérer leur cadre et qualité de vie. Il s'agit notamment : du risque d'inondation, qui est accentué par l'imperméabilisation des sols, des risques liés à la nature du sol (carrières souterraines, retrait gonflement des sols argileux), ainsi que de la circulation automobile qui occasionnent des nuisances sonores et une pollution de l'air.

Le parc de logements villeparisien est ancien : 30% des logements ont été construits avant la première réglementation thermique. Or, l'ancienneté du parc de logement conditionne fortement la consommation énergétique des ménages. 51% de la consommation énergétique totale de la ville est due à l'habitat individuel (78% au secteur résidentiel) ce qui peut avoir plusieurs conséquences, un parc très consommateur en énergie pouvant entraîner des risques de précarité énergétique. De plus, l'habitat est l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de cette orientation doit permettre d'apporter une réponse aux enjeux environnementaux : la prise en compte des risques mais également d'accorder une meilleure gestion des ressources naturelles comme : l'amélioration des performances énergétiques, alors que le bâti constitue le secteur le plus consommateur d'énergie. En effet, le développement des énergies renouvelables sur la commune permettrait de participer à l'effort national pour la réduction des consommations d'énergies et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

De plus, cette axe s'inscrit également dans les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui sont limités sur la Ville afin de « créer une nouvelle zone d'activités » et d'équipements publics, alors que le développement urbain sera concentré sur les zones urbaines, préservant ainsi au maximum les espaces verts et naturels de la ville. De plus, le développement urbain, tout comme la création de la zone d'activités, sera assortie de prescriptions en matière d'environnement, afin de limiter leurs impacts sur l'environnement.

D'où la définition de 3 grandes orientations :

- **« Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambiant d'une ville durable » ;**
- **« Prévenir et limiter l'expositions aux risques et aux nuisances pour améliorer la qualité de vie » ;**
- **« Favoriser une gestion plus économe des ressources naturelles ».**

Le choix de développement de la ville intègre les problématiques environnementales, Villeparisis voulant affirmer une ambition de ville durable pour l'avenir : meilleure gestion des ressources naturelles, prise en compte des risques et nuisances potentiels, la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, la limitation des consommations énergétiques, etc. Il s'agit donc à travers ce 4^{ème} axe de renforcer la qualité de vie par la prise en compte des risques et nuisances.

5^{ème} PARTIE : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de compléter le dispositif réglementaire du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagement sur des secteurs à forts enjeux. Elles sont établies dans le respect des orientations définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP édictent des principes d'aménagement que les projets à venir sur les périmètres concernés doivent respecter, dans un rapport de compatibilité, puisqu'elles sont juridiquement opposables au tiers. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

Quatre périmètres à enjeux font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- « ***Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé*** » ;
- « ***La place du marché : une polarité confortée*** » ;
- « ***Conforter le noyau historique du Vieux Pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé*** » ;
- « ***La trame verte et bleue villeparisienne*** ».

Cette partie vient expliquer les choix qui ont conduit à la définition des quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation en exposant notamment le contexte et les enjeux par secteurs, ainsi qu'en rappelant en quoi ces OAP respectent les orientations générales définies par le PADD.

Les 4 OAP ont été définies à partir d'études urbaines détaillées par périmètre, réalisées conjointement à la révision du PLU, de la phase diagnostic à la phase OAP.

Les quatre études urbaines se composent d'un diagnostic permettant d'établir un état des lieux du quartier (occupation du sol, usages, commerce, circulations, espaces verts, etc.) et de déterminer les problématiques, ainsi que les enjeux qui se posent sur ces différents secteurs. La finalité de ces études étant d'élaborer quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en proposant, à partir des enjeux soulevés par le diagnostic de ces études, des orientations d'aménagement qualitatives ou quantitatives, permettant d'afficher la volonté de la Ville de Villeparisis sur le devenir de ces secteurs et de garantir la cohérence des projets et des aménagements.

Les principaux éléments sont rappelés de manière synthétique ci-après pour chaque secteur.

1) Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé

Le périmètre se situe entre la francilienne (A104) et la zone d'activités de l'Ambrésis.

Le développement économique est un enjeu majeur pour la Ville de Villeparisis. Or, les zones d'activités existantes comptent peu de disponibilités foncières pour développer de nouvelles activités.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portée sur ce secteur, a permis de définir un cadre d'aménagement pour la création de la zone d'activités, prenant notamment en compte les questions d'accessibilité et de développement durable afin de **limiter son empreinte environnementale**.

Les objectifs poursuivis à travers cette OAP sont de **renforcer le poids, l'attractivité et la compétitivité du tissu économique tout en offrant de nouveaux emplois aux villeparisisiens**. Il s'agit en effet de **rééquilibrer le rapport emplois / actifs**, très déséquilibré (0,41), de **réduire le taux de chômage**, mais également, de **rapprocher les emplois des actifs** Villeparisisiens pour limiter les déplacements domicile-travail qui contribuent en grande partie aux émissions de polluants problématiques en Île-de- France.

La création de cette zone d'activités implique également **des enjeux environnementaux et la prise en compte du développement durable** afin de :

- **limiter au maximum l'empreinte écologique et les impacts environnementaux ;**
- **favoriser l'insertion paysagère**, notamment pour les parties visibles depuis l'A104 et la RD 84 ;
- **favoriser les modes doux et les espaces pacifiés.**

L'aménagement de cette zone doit également prendre en compte les contraintes et servitudes qui la grèvent : canalisation gaz, lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France, proximité avec l'A104, classée route à grande circulation. À ce titre, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une modification du PLU afin de tenir compte des contraintes et servitudes qui la grèvent, mais également à la mise en eau de l'extension de la nouvelle station d'épuration, compte tenu des dysfonctionnements de la station d'assainissement actuel et de l'arrêté de mise en demeure,.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) respecte bien les orientations générales définies au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment :

- **Respecter le cadre urbain pavillonnaire et paysager**
 - Créer une nouvelle zone d'activités en veillant à son intégration paysagère et à la qualité environnementale
- **Accroître le poids, l'attractivité et le dynamisme économique de Villeparisis**
 - Créer une nouvelle zone d'activités ;
- **Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens**
 - Conforter l'offre de transport en commun pour favoriser leur usage, en :
 - Facilitant la circulation des bus ;

- Renforçant et valorisant le réseau de liaisons douces dans les déplacements quotidiens par la création d'un réseau de liaisons structurantes reliant les principaux lieux de polarités (équipements, zones d'activités, commerces, etc.) et d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos ;
- **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**
 - Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement ;
 - Inciter à la performance énergétique et environnementale pour les constructions travaux, installations et aménagements ;
 - Assurer une part importante d'espaces verts au sein des nouvelles opérations, et ainsi maintenir l'équilibre entre espaces verts et urbains.
 - Créer une zone d'activités avec une exigence forte de qualité environnementale : végétalisation, liaisons douces, récupération des eaux pluviales, etc.
 - Adopter une gestion à la source des eaux pluviales pour désengorger les réseaux d'assainissement les plus saturés.
- **Favoriser une gestion plus économe des ressources naturelles**
 - Optimiser et valoriser la gestion des déchets, en développant notamment des conteneurs enterrés, les éco-composteurs ;
 - Limiter la consommation d'eau potable afin de diminuer l'emprise sur la ressource en eau ;
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales :
 - améliorer la récupération des eaux pluviales ;
 - permettre l'infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols ;
 - Inciter à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et ainsi limiter, voire réduire les consommations énergétiques, les risques de précarités énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

2) La place du marché : une polarité confortée

Le périmètre s'organise autour de la place du marché. Il est cadré par le boulevard des Alliés à l'ouest, la voie ferrée et la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf au nord, le centre commercial E.Leclerc à l'ouest et les avenues du Maréchal Joffre, Albert et Perraton au sud.

Le **périmètre** retenu permet de s'inscrire dans une réflexion globale qui intègre notamment : un tissu urbain mixte (habitat collectif, pavillons, commerces, services et quelques équipements), **le site de l'ancien magasin Leclerc, et quelques dents creuses ou sites occupés par des activités qui présentent un potentiel de mutation et de développement.**

Le quartier de la place du marché constitue **l'une des deux principales polarités communales**, avec celle du Vieux Pays. Cette polarité est localisée au point de convergence des différentes artères qui structurent la commune, à l'extrémité nord du territoire. L'ouverture en 1861 du chemin de fer Paris-Soissons (aujourd'hui ligne de la Plaine à Hirson), le long du canal de l'Ourcq, a été facteur du développement de ce second pôle. Aujourd'hui ce pôle commerçant se structure autour d'une grande place occupée généralement par des automobilistes en stationnement et par le marché.

Présentant un **tissu urbain mixte**, le quartier de la place du marché constitue la polarité commerciale principale de Villeparisis (une cinquantaine de commerces environ et un marché de 100 étals qui se déroule 3 fois par semaine).

L'enjeu pour la Ville est d'améliorer l'attractivité de ce quartier stratégique :

- **Rendre la polarité attractive pour tous les usagers** (ceux de la gare et les habitants du quartier) ;
- **Maîtriser le stationnement** ;
- **Clarifier les circulations et les liens** avec les autres polarités de la ville ;
- **Redonner une fonction au site de l'ancien magasin Leclerc** ;
- **Dynamiser et diversifier le commerce** ;
- **Revaloriser le bâti, développer et rationaliser les dents creuses.**

Les enjeux urbains sur le périmètre élargi de la place du marché sont nombreux au regard de son rôle et positionnement : entrée de ville, quartier mixte, fonctions polarisantes (gare et commerces), secteur de densification identifié dans le SDRIF, convergence des axes structurants, etc. Néanmoins, **ce secteur manque de cohérence et de définition.**

Secteur de développement préférentiel, sa requalification et son renouvellement doivent être qualitatifs. **Plusieurs îlots présentent aujourd'hui un potentiel** : dents creuses, site de l'ancien Leclerc, parking boulevard Marcel Sembat, etc. qui aujourd'hui ne mettent pas en valeur le quartier. La requalification de ces îlots contribuerait à développer ce secteur proche gare et ainsi conforter sa fonction mixte. Il s'agit donc de permettre une **requalification qualitative et maîtrisée de ce secteur de développement urbain**. La mutation de ces terrains permettra de développer de l'urbanité et de renforcer la qualité urbaine.

De plus, il y a un enjeu fort à **retravailler la liaison entre la place du marché et la place Wathlingen**, notamment pour revaloriser l'image du centre-ville.

Il s'agit de contribuer au développement du centre-ville et au **renforcement de sa fonction de centralité**, afin de renouveler l'image du quartier, son attractivité et la qualité du tissu commercial qui se paupérise.

L'objectif de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** portée sur ce secteur est 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**. Il s'agit également de **permettre le développement et le renouvellement urbain du quartier de la place du marché / gare, tout en encadrant son évolution**, au regard des orientations des documents supra-communaux (SDRIF). Ce secteur est en effet identifié par la Région comme « quartier à densifier à proximité d'une gare ». L'OAP permettra d'organiser la protection de la zone pavillonnaire située aux abords de la place du marché.

Les orientations d'aménagement proposées permettront de **donner une nouvelle dynamique à cette polarité, faisant de l'ensemble de ce secteur un élément fort et structurant du paysage villeparisien**, en proposant de la qualité urbaine et résidentielle, mais également en **retrouvant de l'animation à travers un tissu commercial dynamique et qualitatif**, des services et de nouveaux équipements.

Synthèse des principaux constats (Source étude urbaine) :

▪ Orientation du SDRIF

La **gare de Villeparisis - Mitry-le-Neuf est intégrée au réseau d'intérêt régional** : intermodalité (RER, réseau de bus...). *L'amélioration des rabattements vers et depuis la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf (RER B) renforcera l'intégration du territoire au système métropolitain.*

Le SDRIF retient pour 2030 le site comme un **quartier à densifier à proximité d'une gare** : « *les quartiers de gare ont vocation à être optimisés afin qu'un plus grand nombre de logements et d'emplois soient accessibles par les transports collectifs* ».

▪ Occupation du sol : un quartier de centralité

- **de nombreux commerces sont situés** aux abords de la place du Marché, qui constitue la **principale polarité commerciale de la ville**.
- une occupation à **dominante résidentielle à l'ouest** et plus **diversifiée à l'est**.
- **une mixité de l'habitat (individuel et collectif)**. Bien que majoritaire, l'habitat individuel est morcelé et densifié au profit de l'habitat collectif, particulièrement en proximité de la place du marché (boulevard de l'Ourcq, Avenue Marcel Sembat, Avenue Eugène Varlin et Avenue du Général De Gaulle). Il n'est pas rare qu'alternent pavillons et collectif.
- **une friche de 8 000 m²** (site de l'ancien magasin Leclerc) à moins de 150 m de la place du marché.
- **de nombreuses aires de stationnement de surface** à l'est de l'avenue du Général de Gaulle (publics et privés).
- des équipements **regroupés autour de la place Wathlingen** (Mail de l'Ourcq).

▪ La polarité commerciale principale de Villeparisis

Le quartier du marché constitue la **polarité commerciale principale de Villeparisis** avec environ une cinquantaine de commerces de proximité, ainsi que le marché et sa halle (plus de 100 commerçants), qui se déroule 3 fois par semaine, les mercredis, vendredis et dimanches (matin).

La place du marché accueille de la restauration, des services (banques, assurance) et des établissements de santé (pharmacie). Depuis le départ du centre commercial Leclerc pour la zone d'activités Salengro, **il n'y a plus de locomotive commerciale**.

La structure commerciale principale est concentrée autour de la place du marché et **se poursuit sur l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue Eugène Varlin et l'avenue Charles Gide**, c'est-à-dire les principaux axes nord-sud qui structurent la ville.

Le tissu commercial rencontre des difficultés à se maintenir du fait notamment des nouveaux modes de consommation et de la concurrence des zones commerciales situées en périphérie de la ville. De la vacance commerciale est en effet observée sur cette polarité et les devantures sont peu mises en valeur, voire dégradées. De plus, la qualité de l'offre se dégrade, tout comme la diversité commerciale qui a tendance à se réduire.

L'accessibilité du pôle commercial de la place du marché est facilitée par l'offre de stationnement et de transports en commun.

▪ **Morphologie du bâti : un tissu urbain mixte**

- **Des entités urbaines contrastées et peu de continuité** : îlots mixtes, îlots pavillonnaires moyennement denses, îlots peu bâtis, habitat collectif ancien, dents creuses.
- **Un habitat collectif majoritairement concentré sur l'îlot principal, ainsi que le long des axes qui convergent vers la place du marché** (boulevard de l'Ourcq, avenue Eugène Varlin, avenue du Général de Gaulle, avenue Marcel Sembat).
- **Présence de tissus anciens qui marquent l'histoire et l'identité du quartier.** Ce quartier présente des caractéristiques architecturales particulières. Un ensemble de constructions implantées autour de la place présente une architecture assez homogène. Construites en brique, elles disposent d'un étage (R+1). Aucune modénature particulière n'anime les façades, à l'exception de bandeaux en brique rouge à hauteurs des fenêtres, prolongeant les linteaux.
- **Les immeubles d'habitat collectif sont particulièrement nombreux dans les îlots les plus proches de la gare.** Ils se présentent régulièrement par deux, trois, voir quatre étages (R+2, R+3, R+4) et créent ainsi des ruptures dans la ligne de faîtage des constructions les plus anciennes. Ces façades, qui cadrent le regard, ferment l'espace et accentuent la perspective formée par les voies jusqu'à la place du marché. Cependant **les nouvelles constructions structurent progressivement l'espace urbain.**
- **L'îlot principal marque fortement le paysage.** Il présente les hauteurs les plus importantes (jusqu'à R+6). Ainsi, de nombreuses perspectives convergent vers ces immeubles, notamment depuis la place du marché.
- Les îlots compris entre : rue de la Marne, du Maréchal Joffre, avenues des Chênes, Kléber, Perraton et Albert, **se situent, par leur morphologie, en transition entre le secteur gare et le secteur pavillonnaire.** Au-delà des rues du Maréchal Joffre, avenues Albert et Perraton, le tissu urbain est presque intégralement pavillonnaire.
- **Absence d'ordonnancement** au niveau des artères principales du secteur (typologies, hauteurs, implantations) ; les nouvelles constructions tendent à structurer l'espace.
- **Un secteur qui présente un potentiel de développement** (élevations, mutabilité, densification des dents creuses,).

▪ **Peu d'espaces verts et publics en dehors du canal de l'Ourcq**

La place du marché constitue un espace public, mais dont la fonction est réservée au stationnement, à l'exception du mail central piéton.

Les espaces extérieurs de l'îlot principal peuvent également être associés à des espaces publics. Cet espace est ouvert et traversant. De plus, une petite aire de jeux est aménagée **place Wathingén.** Cependant, l'ensemble de l'îlot est en copropriété. - **Le canal de l'Ourcq**, visible par ses alignements de peupliers, constitue un corridor vert et un espace récréatif accessible aux habitants. Il longe le périmètre au nord. Il est accessible par les avenues du Général de Gaulle, Roger Salengro et l'impasse des pêcheurs.

Des alignements d'arbres marquent le cheminement vers le canal de l'Ourcq et la gare. Cependant, **la continuité entre la place du marché et la place Wathingen n'est pas marquée**. De plus, **la rampe d'accès à l'école entrave le passage**. Or, l'avenue Charles Gide relie les places du marché et Wathingen, et offre des perspectives sur ces deux places.

- **Une offre de stationnement abondante mais saturée en journée**
- **Une trame viaire peu lisible, peu d'espaces pour les modes doux**

La place du marché est **bien reliée** à l'ensemble de la ville. De nombreux **axes structurants nord-sud communaux y convergent** : avenue Eugène Varlin, boulevard Marcel Sembat, avenue du Général de Gaulle, avenue Aristide Briand.

Le statut des voies semble indifférencié. Les trois voies qui donnent accès à la place du marché constituent les éléments structurants du réseau viaire. Toutefois, malgré leur statut d'élément structurant, il est difficile d'identifier l'aboutissement de chacun de ces axes.

La place forme un point d'arrêt, puisque les voies ne peuvent se poursuivre au-delà, bloquées par le canal de l'Ourcq, puis la voie ferrée. Le seul point de passage se trouve au niveau de l'avenue Roger Salengro.

Les voies de desserte des habitations forment un maillage orthogonal. Aucun repère particulier ne permet d'identifier leur direction ou leur localisation. **Orientée longitudinalement par rapport aux axes donnant accès à la place du marché**, la plupart des voies de desserte assurent des liaisons est-ouest, sans qu'un axe structurant ne se dessine.

Peu de continuité en double sens (avenues Eugène Varlin et Charles Gide). Ainsi, les voies à sens unique engendrent un **système de circulation complexe**.

Des voiries pour l'essentiel étroites constituées à l'origine pour l'habitat pavillonnaire.

Absence de voies douces, hormis la liaison structurante du canal de l'Ourcq. L'étroitesse des rues ne permet pas l'aménagement de pistes cyclables.

L'îlot principal compte de nombreux espaces réservés aux piétons. Néanmoins, la continuité depuis la gare et la place du marché n'est pas assurée.

La gare est facilement accessible par les modes doux depuis la place du marché.

L'avenue Salengro, unique traversée nord-sud n'est pas aménagée pour les modes doux.

- **Une offre de transports organisée autour de la place du marché**

Le réseau de transport en commun communal est centré sur la place du Marché. **Tous les départs et arrivées des lignes 17, 18 et 21 du réseau de Bus Villepa' lancé en 2008, s'effectuent sur cette place**.

La place du marché a fait l'objet d'un réaménagement en séparant les différents déplacements modaux : piétons, voiture et bus. Une voie dédiée aux bus a été réalisée au nord de la place et une voie piétonne au milieu.

Bien que Villeparisis n'est pas concernée directement par une gare du Grand Paris Express (GPE), **la gare de Sevran-Livry (à 5 minutes – 2 stations) va accueillir une gare GPE (ligne 16)** qui va permettre de réduire considérablement les temps de déplacements. Elle permettra une liaison directe vers 3 principaux pôles régionaux (Le Bourget, la Plaine-Saint-Denis et Marne-la-Vallée). A titre d'exemple :

- Villeparisis < > Noisy Champs : environ 20 minutes, contre 50 aujourd'hui ;
- Villeparisis < > Créteil : environ 34 minutes, contre 1h07 aujourd'hui.

L'OAP portée sur le quartier de la place du marché respecte bien les orientations définies au sein du PADD, notamment :

- **Respecter le cadre urbain pavillonnaire et paysager**
 - Préserver le tissu pavillonnaire et les espaces verts en assurant un développement préférentiel sur des secteurs clairement identifiés (espaces de centralités, proximité des transports en commun) : en confortant et développant le pôle gare – place du marché ;
- **Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels**
 - Maîtriser l'offre de logements neufs et l'adapter aux capacités urbaines de la commune (possibilité de constructions, capacité d'accueil des équipements, préservation des espaces verts) : entre 29 logements par an, (réponse aux point mort) et 102 logements par an (permettant une évolution modérée de la population) ;
 - Développer une offre de logements diversifiée, adaptées aux besoins des Villeparisiens et attractive pour de nouveaux habitants ;
 - Favoriser l'accession à la propriété ;
 - Renforcer l'offre à destination des publics spécifiques (personnes âgées, étudiants) etc.) ;
 - Poursuivre la réalisation de logements sociaux pour tendre vers les objectifs en vigueur ;
 - Maintenir les capacités de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Adapter le niveau d'équipements et de services publics aux besoins de la population**
- **Maintenir un tissu commercial dynamique et diversifié**
- **Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens**
 - Conforter l'offre de transport en commun pour favoriser leur usage, en : Encourageant et favorisant l'intermodalité et les rabattements vers la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf
 - Favoriser le partage modal des axes structurants afin de permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo) ;
- **Améliorer et renforcer les conditions et l'offre de stationnement**
 - Définir des normes de stationnement adaptées pour les futurs projets et ainsi limiter le stationnement sur le domaine public ;
 - Prévoir des espaces de stationnements sécurisés et suffisamment dimensionnés pour les vélos, autant sur les espaces privés que publics (à proximité des lieux de polarité, mais également au sein des nouvelles constructions).
- **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**
 - Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement
 - Modérer la consommation d'espaces à 32,1 ha. En dehors de ces zones, l'objectif de Villeparisis est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en privilégiant les zones urbaines (U). Pour cela la ville favorisera :
 - Le développement des espaces mutables, résiduels et dents creuses, notamment au sein des polarités existantes ;

- Le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti.
- **Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie**
 - Limiter la contribution de Villeparisis à la pollution de l'air principalement due au bâti, ainsi qu'au transport routier en incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable et aux modes de transports alternatifs ;
- **Favoriser une gestion plus économe des ressources naturelles**

3) Conforter le noyau historique du Vieux Pays au cœur d'un axe est-ouest valorisé

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation s'intéresse au **quartier du Vieux Pays**, ainsi qu'à l'axe est-ouest de la RD 105.

Le périmètre d'étude retenu permet de s'inscrire dans une réflexion globale qui intègre notamment : un tissu urbain mixte (habitat collectif, pavillons, commerces, services et de nombreux équipements), deux entrées de ville stratégiques (rue Jean Jaurès depuis Vaujours, à l'ouest et l'accès par le collège Gérard Philippe à l'est ; quelques dents creuses, un tissu ancien, des sites occupés par des activités qui présentent un potentiel de mutation et densification ; et le noyau historique de la ville, organisé autour de la rue Jean Jaurès / rue de Ruzé.

Première implantation urbaine de Villeparisis, le noyau historique s'est développé le long de l'ancienne route d'Allemagne. **Sa structure est celle d'un village-rue** et son parcellaire, produit d'une histoire rurale, est très morcelé. Présentant un **tissu urbain mixte**, le Vieux Pays constitue la **polarité commerciale historique** de Villeparisis, mais seulement la deuxième polarité communale avec sa vingtaine de commerces.

Le Vieux Pays, qui est traversé par la RD 105, axe structurant dans l'organisation du territoire villeparisien, a su maintenir au fil des années une ambiance propre d'ancien bourg.

Les enjeux urbains sur le Vieux Pays sont nombreux au regard de sa fonction : position sur un axe structurant, quartier mixte, fonctions polarisantes (équipements et commerces), noyau urbain historique, etc. Néanmoins, **ce secteur manque d'unité pour valoriser l'identité de ce quartier historique.**

Plusieurs îlots présentent aujourd'hui un potentiel pour mettre en valeur l'identité du Vieux Pays : dents creuses, îlots anciens, îlots mutables, etc. La requalification de ces îlots contribuerait à développer ce secteur, à conforter sa fonction mixte et au **renforcement de sa fonction de polarité**. Il s'agit donc de **structurer le développement urbain** en permettant une **requalification qualitative et maîtrisée de ce secteur de développement préférentiel**. Les interventions doivent également conduire à :

- Revaloriser le bâti et renouveler le tissu urbain tout en **gardant l'identité de la trame urbaine et architecturale fondatrice de l'identité du Vieux Pays**.
- **Recoudre les différents pôles d'aménités** (place de la mairie, place de l'église, rue commerçante, équipements, square Balzac) en un ensemble cohérent et attractif ;
- **Renforcer les liaisons douces** sur la ville et le **stationnement des vélos**, avec l'objectif de relier entre eux les principaux équipements communaux, ainsi que les espaces publics et la rue commerçante.
- **Favoriser la tenue d'animations** sur un lieu de vie publique participant à l'identité du Vieux Pays.
- **Garantir l'accessibilité en voiture aux commerces et équipements**, tout en **atténuant l'impact du stationnement** ;
- **Améliorer la desserte de la rue commerçante** ;
- **Mettre valeur des espaces publics et des espaces verts**, en particulier l'entrée de ville ouest depuis Vaujours, la place de l'église, ainsi que l'espace sportif Aubertin.
- **Traiter les entrées de ville** depuis : Vaujours (revaloriser la friche) et le collège Gérard Philippe.
- **Dynamiser et diversifier le commerce** ;
- **Renforcer la polarité par la création de nouveaux équipements.**

Les orientations d'aménagement définies ont pour objectif **d'encadrer le renouvellement et le développement du Vieux Pays**. Il s'agit de **préserver ce qui fait l'identité de ce quartier**, mais également de **conforter cette polarité historique, notamment le dynamisme commercial, l'attractivité résidentielle, de renforcer l'offre d'équipements, ainsi que de contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine** d'un secteur identifié comme de « développement préférentiel ».

L'objectif est également de requalifier et valoriser l'axe sud constitué par la RD 105 afin de renforcer la qualité urbaine et l'attractivité de cette partie de la ville. **Il s'agit de revoir l'intégration et les usages de certains espaces, situés notamment en entrées de ville est et ouest, alors que cet axe structurant constitue l'une des vitrines de la ville.**

La mise en œuvre des orientations des orientations ci-dessous permettra de donner une nouvelle dynamique au Vieux Pays et aux secteurs qui le jouxtent. L'ensemble de ce secteur continuera alors à s'imposer comme un élément fort et structurant du paysage villeparisien et un lieu d'animation avec les commerces et ses équipements.

Synthèse des principaux constats (Source étude urbaine) :

- **Une polarité historique**
- **Occupation du sol : un quartier de centralité**

Aujourd'hui, **la centralité se justifie par la présence d'une occupation et de fonctions diversifiées, mais qui manquent de liens :**

- **d'équipements et services publics nombreux et diversifiés** (administratif : hôtel de ville ; scolaire : école, collèges ; culturel : médiathèque, conservatoire, centre culturel ; équipement sportif, crèche, maison de la petite enfance, ludothèque; square Balzac ; l'église, implantée à l'arrière du front bâti, etc.) ;
- **de nombreux commerces et services implantés en rez-de-chaussée** le long de la rue Jean Jaurès (entre les avenues Balzac et Général de Gaulle). A l'est de la rue Jean Jaurès se situe **le centre commercial du Parisis**, (une dizaine de commerces et une petite surface commerciale) ;
- **d'espaces publics** (place de l'église, place François Mitterrand, ensemble sportif Aubertin).

À l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, le tissu urbain est résidentiel et le tissu pavillonnaire majoritaire.

- Des équipements **diversifiés et dispersés, qui ne sont pas reliés par des liaisons douces**

La majorité des équipements et des commerces sont situés **dans un rayon de 500 m depuis le parking de l'hôtel de ville**, et accessible à pied en 10 minutes maximum.

Cette **concentration de fonctions polarisantes** dans un périmètre rapproché constitue une **opportunité pour valoriser la pratique des espaces publics et l'identité du Vieux Pays**.

Cela s'inscrit également dans les orientations du **SDRIF** (axe 2 Polariser) qui **préconise le développement des polarités existantes** afin d'encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter les émissions de gaz à effet de serre.

- **Une polarité commerciale historique, mais déqualifiée**

Le quartier du Vieux Pays constitue **la deuxième polarité commerciale de Villeparisis** avec une vingtaine de commerces de proximité à dominante alimentaire, **dont une petite surface**

alimentaire (G20). Les commerces sont concentrés le long de la rue Jean Jaurès, dans sa portion comprise entre les avenues Balzac et Général de Gaulle. Ils bénéficient, outre de leur clientèle locale, des nombreux passages de véhicules dans le secteur.

La centralité commerciale est déqualifiée : les devantures et les espaces publics sont peu valorisés. De plus, elle **rencontre des difficultés à se maintenir** du fait notamment des nouveaux modes de consommation et de la concurrence des zones commerciales situées en périphérie de la ville. De la **vacance commerciale** est en effet observée sur cette polarité, dont la qualité de l'offre se dégrade, tout comme la diversité commerciale qui a tendance à se réduire.

A l'ouest de la rue Jean Jaurès se trouve également **le centre commercial du Parisis**. Il constitue un **centre de proximité regroupant moins de 10 commerces, dont une petite surface alimentaire** avec le Leader Price. **Le pôle commercial est également déqualifié.**

- **Une offre commerciale insuffisamment valorisée ;**
- **Des activités commerciales en déclin par endroit et peu mises en valeur.**
- **Morphologie du bâti : un tissu urbain mixte entre ancien et renouvellement**

Un tissu urbain en renouvellement. Le Vieux Pays a récemment fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain avec la **ZAC du Vieux Pays**, livrée en 2010. D'une surface de 11 400 m² comprise entre la rue de la République, celle de Ruzé, la mairie et la ruelle au Vin, elle a eu pour objectifs de restructurer le centre ancien, de rénover et diversifier l'habitat afin d'accueillir de nouveaux habitants en privilégiant la mixité sociale, ainsi que de maintenir et dynamiser le commerce de proximité pour faire du quartier un véritable pôle économique. Elle a ainsi permis la création de 445 logements et d'espaces publics. C'est là que **la densité est la plus importante et les hauteurs les plus hautes (R+3)**, créant un linéaire imposant qui assombrit la rue et rompt avec la morphologie urbaine environnante.

Un tissu ancien encore présent (rue Jean Jaurès / rue de Ruzé / rue de la République). Cependant, rue de Ruzé, le renouvellement est également entamée (côté nord) depuis la rue Joseph Lhoste.

Entre les avenues du Général de Gaulle et l'avenue Balzac, **le bâti est implanté linéairement** le long d'une ancienne voie romaine, **à l'alignement, d'une limite séparative à l'autre, formant des fronts bâtis continus**. Il dispose **d'un étage et son rez-de-chaussée** régulièrement occupé par un commerce. L'alignement des constructions en limite de voies publiques **crée un sentiment de densité depuis l'espace public, alors que l'arrière des constructions, qui n'est pas perceptible depuis la voie, est inoccupée**. **Dependant**, deux immeubles datant des années 70, implantés en retrait de l'alignement (rue Jean Jaurès), **rompent la continuité du front bâti et l'homogénéité des hauteurs** de ce quartier.

Au-delà de l'avenue Balzac, jusqu'au pôle commercial du Parisis, le tissu urbain est composé d'habitat pavillonnaire, en R+1, en retrait de la voie.

Une ferme localisée à la sortie du Vieux Pays **marque l'entrée dans le bourg**. Bâtiment en pierre massive, elle est organisée autour d'une cour centrale. **Les bâtiments sont implantés à l'alignement** de la rue et poursuit le front bâti.

- **Des espaces publics diversifiés, mais insuffisamment mis en valeur**
- **Le square Balzac**, situé rue Jean Jaurès, à 500 m de l'hôtel de ville, est l'unique square public de la ville. Il constitue un véritable poumon vert.
- **La place François Mitterrand**, située à proximité de l'hôtel de Ville, a été aménagée dans le cadre de la ZAC Vieux Pays (2010). À la fois minérale et végétalisée, elle laisse également place à des espaces de convivialité. Elle jouxte un grand parking public.

- **La place de l'église** constitue également un espace public peu mis en valeur. Au pied de l'église, elle se divise en deux parties : l'une réservée au stationnement (les 2/3) et l'autre végétalisés, mais dépourvu de bancs.
- **L'ensemble sportif Aubertin**, constitue un espace public qui laisse également place à des espaces végétalisés, ainsi que des traversées piétonnes. Cet espace n'est pourtant pas qualifié.
- L'entrée ville Est bénéficie d'un **cadre paysagé avec les espaces agricoles** qui bordent la rue de Ruzé. Quant à l'entrée de ville Ouest, celle-ci est **déqualifiée, mais présente un potentiel de valorisation**.
- **Quelques alignements d'arbres marquent le paysage**, en particulier le long des principaux axes structurants.

▪ Une offre de stationnement à revoir

A proximité de l'hôtel de Ville environ **150 places de stationnement sont disponibles** dans les différents parkings publics aménagés. **Le stationnement y est gratuit**, comme sur l'ensemble de la ville. Néanmoins, il y a des **problèmes de stationnement sur la rue Jean Jaurès**, lié à la fréquentation des commerces (double file).

Les parkings de l'hôtel de Ville (place François Mitterrand) et de l'église sont situés en **zone blanche**. Le stationnement est réglementé à la demi-journée (8-12h, 14-18h). Environ 120 places sont disponibles pour le premier et une vingtaine pour le second. **Le parking de l'église n'est pas visible** depuis la rue Jean Jaurès

Entre les avenues Balzac et Charles de Gaulle, la RD 105 est située en zone bleue, (stationnement limité à 1h30). Au carrefour de la rue Jean Jaurès et de l'avenue de Gaulle, une aire de stationnement a récemment été aménagée (également en zone bleue). Elle compte une vingtaine de place. Ce parking est provisoire puisqu'il a été aménagé en stabilisé, sur une ancienne friche.

Dans **les rues pavillonnaires alentours** le stationnement n'est pas réglementé.

La médiathèque et le centre culturel disposent également d'un vaste parking d'environ 60 places, à 5 minutes à pied de la rue Jean Jaurès, pourtant **sous utilisé**.

▪ Un quartier structuré autour de la RD 105

La RD 105 (rue Jean Jaurès) constitue une **liaison est-ouest structurante intercommunale**. Elle forme un barreau, parallèle à la RD603, au sein des tissus urbanisés, reliant les communes de Vaujours et Tremblay-en-France à Villeparisis. Elle se poursuit à l'est vers Villevaudé et assure la liaison entre le hameau du Bois Fleuri et l'agglomération principale. **Bien reliée à la RN3 et l'A104, elle joue un rôle important dans l'organisation communale**. De nombreux axes structurants communaux nord-sud y débouchent (avenues du Général de Gaulle, Charles Gide, Eugène Varlin et Balzac).

En dehors de la RD 105, **les voiries sont pour l'essentiel étroites**, constituées à l'origine pour l'habitat pavillonnaire et résultent de l'implantation historique de la ville (pour le tissu le plus ancien), et comptent plusieurs sens uniques.

Bien que la RD 105 constitue un axe structurant, **seule une petite portion de la voie (à l'est) est aménagée pour les modes doux** avec une piste cyclable. En effet, **à partir de la rue Emile Zola la rue se rétrécit une première fois, puis une deuxième fois au niveau de l'avenue Balzac**, à l'entrée du noyau historique du Vieux Pays et cela jusqu'à la rue Joseph Lhoste, à l'est.

- **Une offre de transports en commun assurée par le réseau de bus**

Le réseau de transport en commun de la Ville est centré sur la place du Marché au nord de la commune. **Tous les départs et arrivées des lignes 17, 18 et 21 du réseau de Bus Villepa', lancé en 2008, s'effectuent sur cette place.** De plus, d'autres lignes du réseau CIF viennent compléter l'offre. Ainsi, **le périmètre est desservi les lignes (13,17,18,19 et 23), offrant un bon maillage.**

Le réseau de bus dessert le quartier du Vieux Pays avec de nombreux points d'arrêts sur les axes structurants et à proximité des pôles générateurs de déplacements (Hôtel de ville, commerces, équipements). Il **permet des rabattements vers la gare du RER B Villeparisis – Mitry-le-Neuf et la place du marché.** Cependant, à noter que **dans la rue commerçante, le point d'arrêt n'est que dans un sens**, repoussant les autres au parking de l'hôtel de ville ou au parc Balzac.

L'OAP respecte bien les orientations définies par le PADD :

- **Respecter le cadre urbain pavillonnaire et paysager**
 - Préserver le tissu pavillonnaire et les espaces verts en assurant un développement préférentiel sur des secteurs clairement identifiés (espaces de centralités, proximité des transports en commun) : en confortant le pôle du Vieux Pays.
- **Renforcer l'attractivité résidentielle de Villeparisis en améliorant le tissu urbain constitué**
 - Renouveler et réhabiliter le tissu ancien et dégradé, quand cela est nécessaire ;
 - Lutter contre les formes d'habitat indigne et précaire.
- **Adapter le niveau d'équipements et de services publics aux besoins de la population**
 - Créer de nouveaux équipements scolaires ;
 - Créer de nouveaux équipements sportifs et de loisirs ;
 - Adapter et moderniser les équipements vieillissants (énergivores, non adaptés et non accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite) ;
- **Maintenir un tissu commercial dynamique et diversifié**
 - Consolider et dynamiser le tissu commercial quel que soit le pôle (pôles principaux, pôles de quartier, micro-pôle) afin d'assurer sa pérennité ;
 - Encourager l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée au sein des pôles de centralité ;
- **Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens**
 - Renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces dans les déplacements quotidiens par la création d'un réseau de liaisons structurantes reliant les principaux lieux de polarités (équipements, zones d'activités, commerces, etc.) et d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos ;
 - Favoriser le partage modal des axes structurants afin de permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo) ;
- **Valoriser le paysage urbain tout en améliorant la qualité des espaces publics**
 - Améliorer la qualité paysagère des entrées de villes pour améliorer l'image de la ville, depuis :
 - Vaujours, par la rue Jean Jaurès,
 - L'accès par le collège Gérard Philipe,

- Assurer la continuité et la reconnaissance du patrimoine bâti villeparisien pour conforter l'identité communale ;
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis**
 - Protéger les cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville ;
- **Conforter les trames vertes et bleues par le biais de liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité**
 - Conforter les parcs publics et les espaces extérieurs végétalisés ;
- **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**
 - Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement
- **Modérer la consommation d'espaces à 32,1 ha.** En dehors de ces zones, l'objectif de Villeparisis est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en privilégiant les zones urbaines (U). Pour cela la ville favorisera :
 - Le développement des espaces mutables, résiduels et dents creuses, notamment au sein des polarités existantes ;
 - Le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti.
- **Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie**
 - Limiter la contribution de Villeparisis à la pollution de l'air principalement due au bâti, ainsi qu'au transport routier en incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable et aux modes de transports alternatifs ;
- **Favoriser une gestion plus économe des ressources naturelles**

4) La trame verte et bleue villeparisienne

Les **lois Grenelle** ont introduit l'exigence de **protéger les continuités écologiques** (trame verte et bleue) dans les documents de planification. La trame verte et bleue (TVB) est composée des cœurs de nature et des liaisons entre ces emprises, continuités plantées (la trame verte) et continuité du réseau hydrologique (la trame bleue). Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à **reconstituer un réseau écologique cohérent permettant de relier les « réservoirs de biodiversité » entre eux.**

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques.

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée et organisée uniquement au sein de la commune. En effet, les espèces ont besoin pour leur survie d'un territoire géographique plus ou moins vaste. La trame verte et bleue doit donc se décliner à différents niveaux (communal, intercommunal, départemental).

Villeparisis présente sur son territoire des espaces naturels, boisés, agricoles, ainsi que le canal de l'Ourcq (35% de la superficie communale) qui s'inscrivent dans une vaste chaîne intercommunale, voir régionale (Cf. SDRIF, SRCE). Ainsi, la ville doit s'attacher à garantir des liaisons avec les autres réservoirs de biodiversité des communes environnantes afin de recréer une trame verte et bleue cohérente. Il s'agit en particulier de deux liaisons est-ouest : l'une constituée par le canal de l'Ourcq, et l'autre permettant de relier les espaces boisés de Claye-Souilly, Villeparisis et Vaujours. Villeparisis doit donc développer un réseau de trames vertes à l'échelle communale, relié à la trame verte intercommunale et départementale, **en dépassant notamment les coupures urbaines.**

D'autre part, il est nécessaire de mettre en place un maillage vert au sein de la commune en s'appuyant sur les espaces verts ainsi que sur les liaisons douces ou les alignements d'arbres existants.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) :

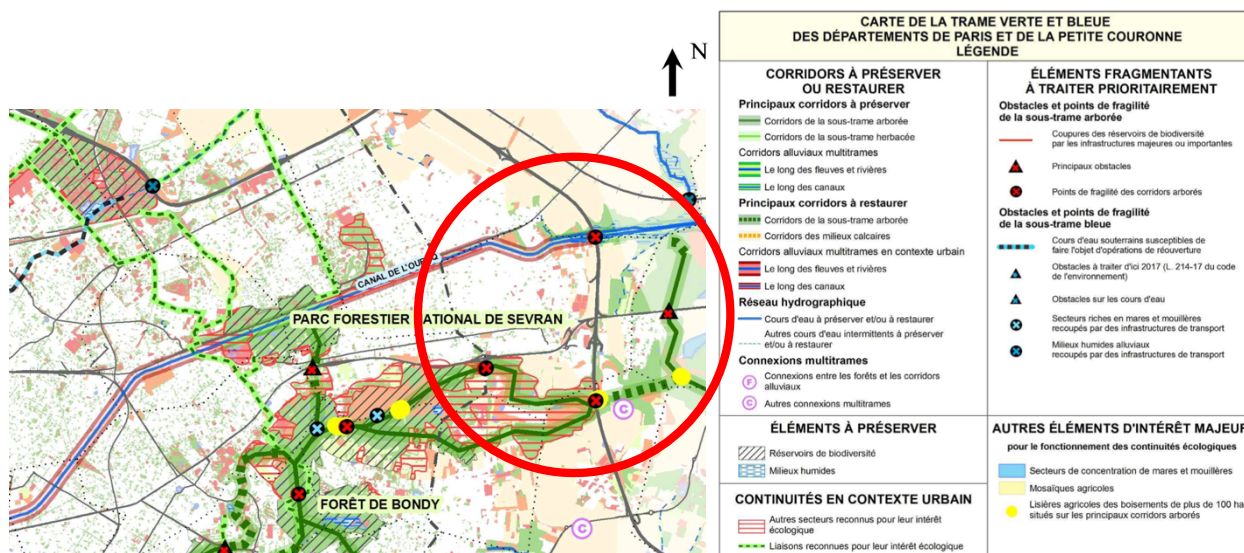
Villeparisis se situe **dans la zone d'interface entre le cœur de métropole et l'espace rural.** Dans cette zone l'ambition est de traiter de façon plus qualitative les contacts entre ces deux types d'espaces.

Une part importante de la superficie communale est **occupée par des espaces agricoles, ainsi que par des espaces boisés et naturels qui composent le système régional des espaces ouverts.** Ces espaces sont essentiels pour la biodiversité comme pour le ressourcement des franciliens. S'imposent à Villeparisis :

- la préservation des espaces boisés et des espaces naturels ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la préservation, la création ou la restauration des continuités écologiques et vertes régionales : liaison agricole et forestière entre les espaces boisés du nord-est et du sud de la commune.
- Une liaison agricole et forestière : *« les liaisons agricoles et forestières, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux ».*

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue. Villeparisis est particulièrement concerné car le SRCE identifie sur le territoire :

- Le SRCE n'identifie sur le territoire communal aucun réservoir de biodiversité mais mentionne l'existence de corridors d'intérêt régional :
 - **Le corridor aquatique du canal de l'Ourcq**, inscrit en **corridor alluvial à restaurer en contexte urbain** sur sa partie ouest et **à préserver** sur sa partie est (au-delà de l'A104) ;
 - **Un corridor boisé à fonctionnalité réduite** (due à l'urbanisation) qui met en relation le bois de Claye et le parc forestier national de Sevran via la ripisylve du canal de l'Ourcq ;
 - **Un corridor boisé fonctionnel** qui relie la forêt régionale de Claye-Souilly et le Parc de Vaujours en traversant les coteaux boisés du Clos Maréchal et du Fond Saint-Martin ;
 - **Un corridor herbacé à fonctionnalité réduite** qui passe par les carrières des Clos de Montzaigle au sud du territoire ;
 - **Un corridor herbacé fonctionnel** qui débute aux carrières sus nommées et descend vers les espaces ouverts et prairiaux de Courtry.
- Il identifie également :
 - **Un cours d'eau intermittent** à préserver et/ou à restaurer ;
 - **Deux points de fragilité de la sous-trame arborée** à traiter prioritairement au niveau de :
 - L'intersection entre l'A104 et le canal de l'Ourcq ;
 - L'échangeur RN3 / RD 84.
 - **Des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique**, qui participent aux continuités en contexte urbain, sur toute la partie sud de la ville au niveau du massif d'Aulnay, mais également sur la partie ouest du canal de l'Ourcq.
- Enfin, il relève que :
 - **Deux uniques passages permettent le franchissement de l'A104 (Francilienne) par les espèces** : au niveau du canal de l'Ourcq au Nord et du GR14A au sud (sur la commune de Le Pin) ;
 - **La clôture du Parc aux Bœufs**, en limite de la RD 84 au Sud-Ouest de la commune, est difficilement franchissable pour de nombreuses espèces.
- **D'autres éléments d'intérêt local** semblent néanmoins importants à prendre en compte :
 - **L'espace agricole à l'est de la Francilienne**, en frange des zones urbanisées du Bois Fleuri et des Grands Bois (sur la commune de Claye-Souilly), qui constitue un corridor herbacé local et qu'il convient de préserver ;
 - **Le ru de Morfondé**, qui constitue un corridor aquatique avec le ru de Souilly et de la Beuvronne ;
 - **Les boisements humides de Morfondé, de la ferle Blanche et du Mont Rouin** qui constituent des habitats relais aux espèces lors de leurs déplacements entre les vallées et forêts ;
 - **Les boisements « intramuros »** (jardins, alignements d'arbres, parc qui offrent des espaces de respiration, participant à la perception végétale et à la trame verte et bleue locale.



Source SRCE : Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue

La trame verte et bleue de villeparisienne

La trame verte et bleue villeparisienne vient dessiner les grandes orientations en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement dans la ville. Cette OAP concerne l'ensemble du territoire communal et décline les politiques d'aménagement en matière de liaisons douces, d'aménagement d'espaces verts, de voiries, etc.

Villeparisis est **en majorité occupé par des espaces construits artificialisés (58% : habitat, activités, équipements, réseaux de transports, etc.)**. Le tissu urbanisé (484ha) se situe **en continuité des tissus urbains de Tremblay-en-France et de Mitry-Mory**, dans les limites formées par la voie ferrée au nord, l'A104 à l'est, la voie Lambert à l'ouest et la RD 603 / RN3 au sud. Quelques entités urbaines, de taille restreinte, sont toutefois localisées au-delà :

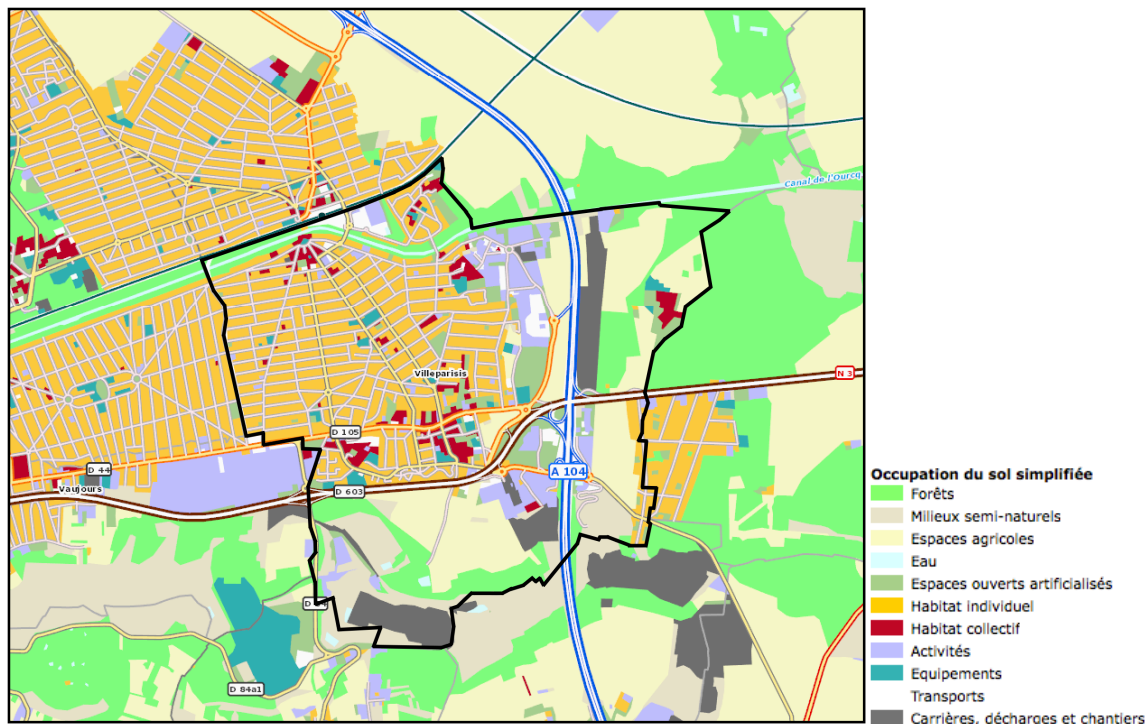
- La zone d'activités située au carrefour entre l'A104 et la RD603/RN3 ;
- Le quartier du bois Fleuri, qui se prolonge sur la commune de Claye-Souilly ;
- Le domaine de Morfondé, occupé par la ligue de football Paris Île-de-France ;
- L'entreprise de traitements de déchets SITA FD, au sud, en limite de Courtry.

Au-delà des limites formées par l'A104, la RD 603 et la RN3, les espaces agricoles, naturels et forestiers, sont prédominants (35% de la superficie communale : 292 ha).

Le reste du territoire est constitué d'espaces « ouverts » artificialisés (6,9% - 58 ha) : parcs et jardins, infrastructures sportives et de loisirs, etc.

Les deux composantes principales de la commune sont donc :

- Le tissu pavillonnaire : 272 ha, soit 32,6% de la part de superficie communale ;
- Les espaces agricoles (17% de la superficie communale - 141,5ha) et forestiers (10% - 88 ha).



Source IAU-IDF : Mode d'Occupation du Sol (2012)

La trame verte et bleue villeparisienne s'appuie sur :

- **le canal de l'Ourcq**, liaison est-ouest régionale, au nord de la ville ;
- **Le ru de la Reneuse et le ru des Grues** ;
- **les espaces naturels (agricoles et boisés)** à l'est et au sud de la ville ;
- **le réseau de liaisons douces** existant, notamment la voie Lambert avec ses aménagements plantés ;
- **les alignements d'arbres** ;
- **le tissu pavillonnaire villeparisien**, qui peut devenir, avec la participation des habitants par le biais d'aménagements simples, un véritable lieu de passage de la biodiversité, voire un réservoir de biodiversité urbaine, sur le modèle des « pas japonais » ;
- **l'ensemble des espaces verts et paysagers de la ville** : espaces extérieurs privés des ensembles d'habitat collectif, espaces verts publics (parc Honoré de Balzac), espaces publics, etc. ;
- **Les espaces verts en accompagnement des grandes infrastructures de transports**, qui assurent une transition paysagère avec les quartiers situés à proximité ;
- **Les itinéraires de promenades et de randonnées** ;
- **Les zones humides**, notamment **la zone humide à enjeu des Grands Marais**.

Le document graphique de cette OAP représente l'ensemble des orientations à plus ou moins long terme, qui permettront d'assurer la mise en place de la trame verte et bleue sur Villeparisis.

Les enjeux de valorisation de ces trames sont multiples :

- **Mettre en réseau les espaces naturels (agricoles et boisés) et préserver la biodiversité.** À l'échelle de la ville, ces continuités ont été identifiées, mais **le chainage**

entre ces différents espaces, susceptibles d'être vecteurs de valorisation écologique, sociales (loisirs) et économiques (agriculture), sont encore à développer, en particulier entre les bois de Claye-Souilly, les espaces boisés du versant sud de la butte d'Aulnaie et les espaces boisés de Vaujours (liaison inscrite au SDRIF et SRCE).

- **Prendre des dispositions nécessaires au développement harmonieux de son territoire en s'attachant aux spécificités de chaque unité la recouvrant.** Ainsi en terme de paysage, il s'agit de concilier son appartenance au plateau de la Plaine de France et son inscription dans l'unité paysagère de la butte d'Aulnaie
- **Préserver les milieux humides à enjeux et développer des zones humides.** Il s'agit d'un des points clefs d'une politique de développement durable, tant en raison des intérêts biologiques de ces milieux, que des usages qu'offre cette ressource. À Villeparisis, le canal de l'Ourcq offre de nombreuses possibilités. Le lieu-dit des « Grands Marais », constituent également une zone humide à enjeu de préservation.
- **Favoriser les liaisons douces et paysagères, tout en préservant et mettant en réseau les itinéraires existants,** afin de relier entre elles les polarités communales, les différents sites d'équipements et les espaces naturels.
- **Préserver les espaces verts publics et les espaces extérieurs végétalisés.**
- **Préserver les jardins du tissu pavillonnaire,** qui forment un maillon indispensable de la trame verte à construire en milieu urbain. Ceci suppose une responsabilisation des particuliers : favoriser la perméabilité pour les petits mammifères, éradiquer les produits phytosanitaires, etc.
- **Développer des espaces verts et de loisirs de proximité.**
- **Assurer la protection des espaces dont le caractère naturel est menacé.** Il s'agira d'avoir une réflexion sur le Classement en Espaces Naturels Sensibles (ENS) communaux.

La création et la mise en réseau des voies douces auront pour but de relier entre eux les principaux espaces verts existants, ceux qui seront aménagés, mais également les différents sites d'équipements.

La trame verte et bleue qui sera développée sur Villeparisis aura donc une vocation multifonctionnelle : loisir, amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, paysagère, renforcement de l'attractivité résidentielle, développement des mobilités douces, etc.

L'intérêt de mettre en place la trame verte et bleue villeparisienne dans une OAP tient à ce que cela permet de **définir des orientations plus dynamiques** que si elles avaient été intégrées dans leur ensemble dans le règlement et documents graphiques.

Il faut préciser que certaines dispositions du règlement participeront à la mise en œuvre de la trame verte : classement en Zone Naturelle, Zone Agricole, Espaces Boisés Classés, protection au titre de l'article L151-23, etc.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation a été établie dans le respect des orientations générales du PADD. Elle contribue en effet à la mise en œuvre des orientations définies dans l'axe 3 : « *Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne* » :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis ;
- Conforter les trames vertes et bleues par le biais de liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité ;
- Valoriser le paysage urbain tout en améliorant la qualité des espaces publics.

6^{ème} PARTIE : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

Le règlement et le plan de zonage ont été élaborés en cohérence avec les spécificités locales et adaptés pour tenir compte du projet de ville défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1) Mode d'emploi du règlement

a) Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les diverses zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal.

À ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux grands objectifs retenus dans le projet de ville de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et doit permettre la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis sur les secteurs stratégiques de la ville.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

b) La portée du règlement

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, « *le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour la réalisation de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture de certaines installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

▪ La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations :

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du Plan Local d'Urbanisme, notamment les dispositions inscrites dans le Code de l'Urbanisme, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de l'Environnement et le Code du Patrimoine.

De plus, un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) annexées au PLU ;
- les législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre ;
- Etc.

▪ Les adaptations mineures

L'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

c) La composition du règlement

Le règlement de Villeparisis se compose de deux volets : les pièces écrites et le plan de zonage (document graphique).

Les pièces écrites	• Les dispositions générales Il s'agit des règles qui s'appliquent sur l'intégralité du territoire communal. Cette partie contient également un lexique des termes techniques employés dans le corps du règlement. • Les dispositions réglementaires par zone Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones et sous-secteurs, ses propres règles. À l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain. • Les annexes au règlement Elles regroupent notamment : • La liste des emplacements réservés ; • Une liste d'espèce d'arbres et d'arbustes préconisés, une liste d'espèces invasives ; • Etc.
Le plan de zonage	Le plan de zonage du PLU, dont le contenu est défini par le code de l'urbanisme, est obligatoire. De plus, il est indissociable et complémentaire du règlement écrit. Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, le document graphique prévoient des dispositions particulières qui s'inscrivent en complément du zonage de la règle écrite, telles que les linéaires commerciaux et artisanaux, les Espaces Boisés Classés (EBC), les protections s'appliquant sur des espaces végétalisés, etc.

d) Un règlement modernisé : évolution de la structure du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles organisés autour de 3 chapitres et de différents articles préconisés par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Nouvelle structure du règlement :

CHAPITRE 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites (*ancien article 1*)

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (*ancien article 2*)

Article 3 : Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle (*ancien article 2*)

CHAPITRE 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Emprise au sol des constructions (*ancien article 9*)

Article 5 : Implantation des constructions

5.1 : Par rapport aux voies et emprises publiques (*ancien article 6*)

5.2 : Par rapport aux limites séparatives (*ancien article 7*)

5.3 : Les unes par rapport aux autres sur une même propriété (*ancien article 8*)

Article 6 : Hauteur maximale des constructions (*ancien article 10*)

Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (*ancien article 11*)

Article 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation (*ancien article 13*)

Article 9 : Réalisation d'aires de stationnement (*ancien article 12*)

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales (*ancien article 15*)

CHAPITRE 3 : Équipements et réseaux

Article 11 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public (*ancien article 3*)

Article 12 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement (*ancien article 4*)

Article 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques (*ancien article 16*)

Cette nouvelle structure thématique remplace l'ancien format du règlement du PLU de 2013, au sein duquel les règles étaient déclinées selon 14 articles définis par le code de l'urbanisme (ancien article R.123-9), rappelée ci-dessous pour information.

Ancienne structure du règlement (PLU 2013) :

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles (qui n'était plus réglementé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en termes de typologie, de formes urbaines et de fonctions de la ville, les dispositions réglementaires sont exposées zone par zone.

2) Les grands principes du zonage

Le zonage retenu pour le PLU résulte de la volonté de tenir compte de la diversité des formes et des fonctions urbaines présentes sur le territoire villeparisien, de la vocation particulière de certains secteurs, des évolutions récentes, ainsi que de la stratégie de développement définie par le PLU pour les prochaines années.

Le plan de zonage délimite 11 zones, dont 7 zones urbaine (U), 2 zone à urbaniser (AU), une zone naturelle (N) et une zone agricole (A). Ces zones sont également divisées en sous-secteurs (2 pour la zone UA, 1 pour la zone UC, 2 pour la zone UI, 4 pour la zone N et 1 pour la zone A).

En fonction des zones et sous-secteurs, la réglementation du PLU sera différente afin de tenir compte des spécificités et des objectifs attendus.

Zones définies au regard de leur forme urbaine (typologies bâties et caractéristiques morphologiques du tissu urbain)	UA : Les pôles de centralités UB : La zone intermédiaire UC : Les secteurs d'habitat pavillonnaire UD : Le quartier du Boisparisis UE : Les secteurs d'habitat collectif
Zones définies au regard de leur vocation	UI : Les espaces d'activités économiques UF : Les sites d'équipements N : La zone naturelle A : La zone agricole
Zones définies au regard des évolutions à venir	2AU _i : La zone à urbaniser pour la création d'une zone d'activités AU _e : La zone à urbaniser pour la création d'équipements publics et d'intérêt collectif ==> Les secteurs de projets.

Information linéaire

- Principaux axes routiers
- Cours d'eau
- Lignes électriques Très Haute Tension

Information surfacique

- Périmètre Gare 500m
- Périmètre SUP 1 GRTgaz (à titre indicatif)

Prescription ponctuelle

- Arbres remarquables (Art. L.151-23 CU)

Prescription linéaire

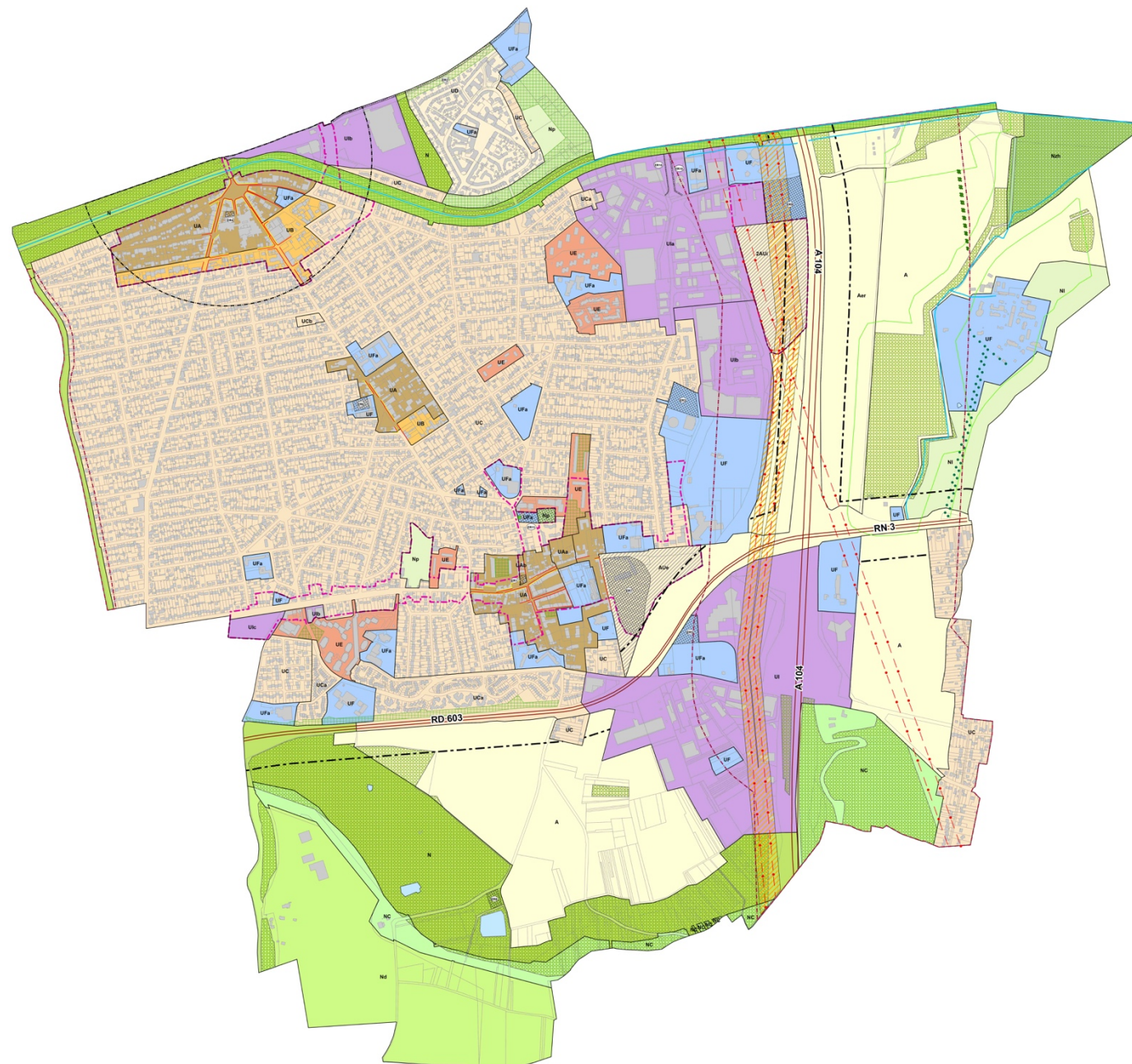
- Alignements d'arbres à protéger (Art. L.151-23 CU)
- Alignements à respecter
- Haie à protéger (Art. L.151-23 CU)
- Limite de la protection des lisières de massifs boisés hors site urbain constitué (SDRIF)
- Linéaires commerciaux et artisanaux (Art.151-16 CU)
- Marge de recul 100m (Art. L.111-6 CU)

Prescription surfacique

- Emplacement réservé (Art. L.151-41 CU)
- Espace Boisés Classés à conserver ou à créer (Art.L.113-1 CU)
- Espaces verts à protéger (Art. L.151-23 CU)
- Zonage réseau électrique stratégique
- Etangs et mares (Art. L.151-23 CU)
- Périmètre OAP

Zonage

- 2AUI
- A
- AUe
- Aer
- N
- NC
- NI
- Nd
- Np
- Nzh
- UA
- UAa
- UAb
- UB
- UC
- UCa
- UCb
- UD
- UDa
- UE
- UF
- UFa
- UI
- UIa
- UIb
- Ulc



3) Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues

Les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme de Villeparisis ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la Ville s'est fixée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). Elles s'appuient, par conséquent, sur les orientations structurantes suivantes :

- « *Villeparisis, une ville au développement maîtrisé* » ;
- « *Villeparisis, Ville active, attractive et dynamique* » ;
- « *Villeparisis, une cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne* » ;
- « *Villeparisis, un environnement sûr et durable* » ;

Le zonage retenu a pour objectif de prendre en compte et respecter les spécificités et caractéristiques urbaines des différents quartiers de la ville et leur vocation. Ainsi, en fonction des zones, les règles en matière de gabarit, d'implantation, d'espaces verts, de hauteur, ...sont différentes.

a) Généralités

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

▪ Articles 1, 2 et 3 : Fonctions urbaines – Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Les articles 1 et 2 du règlement encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), ... la préservation du patrimoine.

Dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

Les interdictions ou autorisations sous conditions sont définies sur la base de 5 destinations (R.151-27 CU) et 20 sous-destination (R-151-28 CU), qui remplacent les 9 anciennes catégories : habitat, bureaux et services, activités commerciales, artisanales, hôtelières, industrielles, entrepôt, agricoles ou forestières et les équipements publics ou nécessaires à un service d'intérêt collectif. Cette évolution est issue des lois et décret portant sur la modernisation du PLU.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Équipements collectif et publics d'intérêt services	- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques - Locaux techniques et industriels des administrations publics - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

L'article 3 fixe les dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle qui s'exprime à travers les linéaires commerciaux et artisanaux. Il n'est règlementé que pour les zones UA et UB.

L'écriture générale de ce chapitre s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de mixité des fonctions urbaines, mais également de protection du patrimoine végétal, ainsi que de la prise en compte des risques et nuisances. Ainsi, les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.

Toutefois, en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes et /ou supplémentaires. Elles sont synthétisées dans les tableaux relatifs à chaque zone.

Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein de ce chapitre. Il s'agit en particulier de réglementer l'installation selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils peuvent engendrer.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie, tout en les protégeant des nuisances étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

Ainsi sont interdits en zone urbaine :

- les constructions, ouvrages, ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, y compris les carrières ;
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains destinés au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;

Sont admis en zone urbaine ;

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, ou aux aménagements paysagers.
- Afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles avec le tissu environnant et qu'elles participent à la vie urbaine locale. De même, les commerces ou activités de service sont autorisées s'ils sont compatibles avec le milieu environnant.

De plus, des règles spécifiques sont définies pour les terrains traversés par les couloirs de passage des lignes électriques stratégiques. Elles tiennent compte des spécificités propres à chaque zone.

En outre, la vocation particulière de certaines zones engendre des spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols, qui sont rappelés dans les tableaux relatifs à chaque zone.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Mise à jour des destinations autorisées ou soumises à conditions particulières.

==> Objectifs / justifications : prendre en compte la loi de modernisation du PLU qui a remplacé les 9 destinations précédentes, par 5 destinations et 20 sous-destinations.

Pour chaque zone, les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions ont été mises à jour et précisées.

Toutefois, cette évolution a un impact réel pour les zones UC, U1a et U1b. Désormais les commerces de détails et les activités artisanales sont regroupés dans la même sous-destination, alors que le PLU de 2013 faisait la distinction.

En UC les commerces étaient interdits en dehors des terrains implantés le long de certains axes (avenues du Général de Gaulle, Eugène Varlin, Aristide Briand, rue Jean Jaurès et rue de Ruzé) et les activités artisanales autorisées partout. Afin de s'adapter, les constructions à destination d'activités artisanales et de commerces de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, mais limités à 150 m² de surface de plancher, alors que les commerces de gros sont interdits.

Le secteur Ula était dédié aux activités hors commerces (activités artisanales autorisées) et le secteur Ulb aux activités commerciales, mais interdit aux activités artisanales. Afin de s'adapter, tout en privilégiant le secteur Ulb pour l'implantation de commerces, en Ula les constructions à destination d'activités artisanales et de commerces de détail et de commerces de gros sont limitées à 200 m² de SDP.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont interdits lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers, ou aux aménagements paysagers.

==> Objectifs / justifications : encadrer les exhaussements et affouillements de sol qui peuvent impacter le paysage. Ils sont désormais strictement limités à certains cas.

- Les constructions, installations sont autorisés sous réserve de prendre en compte les mesures relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances.

==> Objectifs / justifications : rappeler aux porteurs de projets que sur la ville existent des risques et nuisances à prendre en compte.

- Les abris à animaux liés à la présence d'élevages familiaux et professionnels sont interdits en zone UA, UB, UC, UD et UE.

==> Objectifs / justifications : ajout d'une disposition qui vise à ne pas autoriser ce type d'activités qui pourraient occasionner des nuisances (incompatible avec la vocation de ces zones)

- Le PLU rétablit le recul de 100 m pour les zones à urbaniser (2AU_i et AU_e).

==> Objectifs / justifications : Se conformer à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L.111-8 du CU, le PLU pourra fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 CU si une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- Les règles applicables dans les couloirs de passage des lignes électriques très haute tension stratégiques ont été définies. Elles diffèrent selon la zone traversée.

==> Objectifs / justifications : Protéger les lignes électriques très haute tension du réseau stratégique, mais également pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement, ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation. (Cf Orientation SDRIF)

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

▪ Articles 4 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot et d'un quartier, d'autant plus depuis que le COS ne peut plus être réglementé. Selon les secteurs, il permet d'agir en faveur de la densification du tissu urbain (secteurs de développement préférentiel) ou de la préservation de ses caractéristiques, tels que pour les zones pavillonnaires.

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain.

Selon les zones, les emprises au sol autorisées varient. Elles sont détaillées dans les tableaux relatifs à chaque zone.

L'emprise au sol est réglementée de manière dégressive selon les zones d'habitat. Elle est plus forte en UA (75%) afin de permettre le renforcement du tissu urbain dans les pôles de centralité et offrir ainsi des possibilités de densification dans le cadre d'opérations de renouvellement notamment. Puis elle décline en UB (65%) pour une emprise intermédiaire entre la zone UA et UC. L'emprise au sol en UD et UE (50%) permet une évolution modérée du bâti, alors qu'en UC (35%), elle permet de préserver les caractéristiques des secteurs pavillonnaires.

Dans les zones UF, UI, 2AU, AUe, A et N, aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration ou la destination le justifient. Ainsi, pour ne pas contraindre l'implantation d'activités ou d'équipements d'intérêt collectif, et sachant que les règles des autres articles assurent la création d'espaces libres, l'emprise n'est pas réglementée.

▪ **Article 5 : Les règles d'implantation des constructions**

Par rapport aux voies et emprises publiques (5.1)

Cet article fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation générale du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain.

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, elle a une influence importante sur la densité des constructions. Ses dispositions fixent l'image urbaine.

Chaque article comporte des dispositions particulières lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante, de constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, etc.

Les règles tiennent compte des formes urbaines existantes. Elles sont établies pour que les nouvelles constructions s'inscrivent dans la trame urbaine existante. Ainsi, selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Les spécificités par zone sont explicitées ci-dessous dans les tableaux relatifs à chaque zone.

Par rapport aux limites séparatives (5.2)

Les dispositions de l'article 5.2 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain. La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions avaient notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments.

Les règles tiennent compte des formes urbaines existantes. Elles sont établies pour que les nouvelles constructions s'inscrivent dans la trame urbaine existante. Elles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain.

Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales jouent un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. Elles auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots. Ces dispositions sont fondamentales pour l'organisation urbaine.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas.

De plus, chaque article est assorti d'une définition, d'une explication des modalités de calcul du retrait et comporte des dispositions particulières pour tenir compte des constructions existantes (extension, surélévation), ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante qui expose les règles zones par zones.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- En cas de retrait, celui-ci est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

==> Objectifs / justifications : clarifier la règle et la mettre en cohérence avec le schéma présent dans les définitions.

- Lorsqu'il existe une servitude de cour commune, au sens de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, en tout point de chaque partie de construction, la distance la séparant du point le plus proche d'une autre partie de construction non contiguë doit respecter les marges minimales suivantes :
 - o dans le cas où l'une au moins des deux façades comporte au moins une baie, la distance minimale à respecter doit être de 8 mètres minimum ;
 - o dans le cas où aucune des façades ne comporte de baie, la distance minimale à respecter doit être de 4 mètres minimum.

==> Objectifs / justifications : clarifier la règle et l'accorder à l'article réglementant l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain

- Le PLU rétablit le recul de 100 m pour les zones à urbaniser (2AUi et AUe).

==> Objectifs / justifications : Se conformer à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L.111-8 du CU, le PLU pourra fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 CU si une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les unes par rapport aux autres (5.3)

Cet article permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes.

Les spécificités par zone sont explicitées ci-dessous plus en détail dans les tableaux correspondant par zone.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Dès lors que l'une des constructions est une annexe, la distance minimale entre elles est fixée à 4 mètres. Toutefois, entre deux annexes, il n'y a pas de distances à respecter.

==> Objectifs / justifications : préciser la règle pour les annexes, cette règle n'ayant pas lieu d'être appliquée entre deux annexes.

▪ Articles 6 : Hauteur maximale des constructions

L'article 6 régit la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètre. La hauteur plafond de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de cette construction.

Certains ouvrages sont exclus sous certaines conditions du calcul des hauteurs, notamment les édifices techniques, les dispositifs de sécurité et les systèmes de production d'énergies renouvelables. Ces dispositions permettent d'assurer l'entretien, la mise aux normes des constructions existantes et facilitent la mise en place de système énergétique alternatif.

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les objectifs du PADD se traduisent par l'établissement de règles cohérentes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant et sont adaptées à la vocation de chaque zone. Pour ces raisons-là, les hauteurs maximales autorisées dans chacune des zones urbaines mixtes ont été règlementées en fonction du principe de dégressivité.

Dans les zones UA, UB, UC, UD et UE, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones ou certains sous-secteurs. Le détail est expliqué dans la présentation par zone.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Dans les secteurs délimités au plan de zonage par les linéaires commerciaux et artisanaux, pour les nouvelles constructions, la hauteur des rez-de-chaussée devra être au minimum de 3 mètres.

==> Objectifs / justifications : Favoriser le développement de rez-de-chaussée qualitatifs.

- En cas de terrain en pente, les mesures sont prises par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au milieu de chacune d'elle.

==> Objectifs / justifications : Préciser la règle.

■ Articles 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

La qualité architecturale et le respect du cadre urbain sont deux objectifs du PLU. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues.

Cet article régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes fortes.

Les éléments de superstructures et les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les locaux techniques et les annexes doivent également être traités avec soin et s'intégrer au cadre paysager.

Concernant les pentes et aspects des toitures, le PLU tient compte des spécificités architecturales du bâti existant et de certains quartiers, Boisparisis notamment. En cas de toiture à pentes, celles-ci doivent avoir une inclinaison comprise entre 25° et 45°. En cas d'extension d'une construction existante, la toiture des nouvelles parties de construction devra avoir une inclinaison inférieure à 45° et favoriser le raccordement avec la toiture existante. Par ailleurs, les toitures de type Mansart sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées, toutefois, il peut désormais y avoir une dérogation partielle en cas d'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables. Des contraintes sont fixées quant à l'orientation des toitures, pour une meilleure harmonie du cadre bâti. Le règlement interdit les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment.

Concernant les parements extérieurs, les règles visent à l'harmonie et à la qualité du cadre bâti, en imposant des conditions de traitement des façades : les murs de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents...

Les règles relatives aux vérandas visent à leur bonne intégration dans le cadre urbain, en interdisant notamment une implantation trop visible depuis la voie, ou dénotant avec la construction principale. Elles peuvent ainsi être situées en façade si elle s'intègre dans le volume de la construction principale.

Concernant les clôtures le règlement distingue les clôtures en limite séparative des clôtures situées sur la façade des voies. L'impact de ces dernières sur le paysage urbain est en effet beaucoup plus important étant donné qu'elles assurent le lien entre l'espace public et l'espace privé. Les murs pleins sont interdits à l'alignement. A l'alignement, les clôtures dans les zones résidentielles seront constituées d'un mur bahut de 1,20m maximum surmonté d'un système ajouré, la hauteur totale ne pouvant excéder 1,80m. Les clôtures pourront être doublées de haies végétalisées. Sur les limites séparatives, les choix sont désormais laissés libre au pétitionnaire, dans la limite d'une hauteur maximale de 2m.

Dans la zone UC à dominante d'habitat pavillonnaire et dans le but de faciliter et sécuriser les mouvements des véhicules en traversée de trottoirs, il est autorisé un recul du portail par rapport à l'alignement sur un linéaire limité à 4 mètres.

Cet article connaît quelques évolutions. Il convient de se reporter à la partie suivante qui expose les règles zones par zones.

L'article 7 vise également à la qualité de l'architecture et des abords des constructions réalisées en zone agricole et naturelle et à leur intégration dans le paysage, en interdisant par exemple la couleur blanche ou les couleurs vives ainsi que les clôtures bétons.

Ils existent quelques particularités par zone.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Pour les constructions avec des toitures à pentes, en cas de façade en pignon sur un terrain d'angle, celle-ci sera traitée avec un bardage entre l'égout du toit et le faitage.

==> Objectifs / justifications : Préciser la règle, afin de ne pas imposer un bardage sur l'intégralité de la façade en pignon, qui ne mettrait pas en valeur la construction

- Les vérandas et verrières ne doivent pas être perçues du domaine public, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant et renforcer la qualité architecturale de la construction :

==> Objectifs / justifications : renforcer la qualité architecturale de la construction.

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (avec un substrat d'au moins 0,10 mètre d'épaisseur). Toutefois, en cas d'installation d'un ou plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables, il pourra être dérogé en partie à cette obligation.

==> Objectifs / justifications : permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les toitures terrasses, tout en maintenant une part d'espaces végétalisés en toiture.

- En toiture, les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé, fibrociment et bacs aciers sont interdits. Toutefois, pour les annexes le bac acier est autorisé si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

==> Objectifs / justifications : les constructions annexes sont de petites constructions, la plupart du temps situées à l'arrière des constructions principales. Il s'agit de ne pas imposer de contraintes trop importantes pour des annexes qui ne seront pas visibles depuis le domaine public.

- Suppression de la disposition permettant que la hauteur du mur plein s'élève à 2m dès lors qu'y est encastré tout dispositif techniques (tel que coffret électrique ...) sur une largeur maximale de 1,20 mètre.

==> Objectifs / justifications : cette disposition n'est plus à maintenir car les coffrets peuvent très bien s'intégrer aux clôtures avec la règle générale.

- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Le choix des matériaux est laissé libre au pétitionnaire (haies vives, grillage doublé ou non d'une haie vive, mur plein, mur bahut surmonté d'une clôture ajourée, paroi en bois, etc.)

==> Objectifs / justifications : harmoniser les hauteurs maximales autorisées pour les clôtures en limites séparatives et être plus souple en laissant aux pétitionnaires le choix des matériaux, alors que ces dernières ne sont pas visibles depuis le domaine public.

- Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction. En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe 5 du présent règlement.

==> Objectifs / justifications : Renvoyer à une annexe du PLU comprenant des conseils.

- Les climatiseurs et systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis le domaine public. De plus, ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

==> Objectifs / justifications : Encadrer l'installation des climatiseurs et systèmes de ventilations qui sont généralement installées en façade des constructions. Il s'agit de ne pas nuire au paysage urbain visible depuis le domaine public en réglementant l'installation de ce type d'appareil.

▪ **Articles 8 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

L'article 8 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Il vise à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Il est complémentaire aux articles 5, 6 et 7 du chapitre 2 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. Le PLU démontre une volonté d'être exigeant sur les plantations et les espaces verts.

Les dispositions de cet article visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir et renforcer le caractère paysager de la ville. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable : maintien de secteurs de pleine terre, amélioration de la qualité de l'air. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

Si l'espace libre correspond au négatif de l'espace bâti, en revanche, un coefficient d'espace vert pour toutes les zones urbaines fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain, sauf en zone UF et AUe, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Selon les zones, leurs densités et leurs vocations, la part minimum d'espaces verts est progressive.

En zone UD, relativement dense, et en zones UI et 2AU_i, la part d'espaces verts minimum est faible, 20% de la superficie du terrain. Les zones UI et 2AU_i n'ont pas vocation à accueillir des espaces végétalisés sur les parcelles mais des activités pourvoyeuses d'emplois. Toutefois, le traitement qualitatif d'une partie des espaces non occupés est prévu.

Dans la zone UA, zone de centralité et d'intensification urbaine, la part d'espaces verts minimum est de 25%. En zone UB, elle est de 35%.

En zones UE elle est de 40% pour assurer le maintien des jardins sur une partie des terrains, et un traitement végétalisé des espaces libres et communs en pieds d'immeubles.

En zone UC, correspondant à la zone pavillonnaire qui s'accompagne de nombreux jardins, elle est désormais de 50%. En outre, en zone UC, un arbre au minimum doit être planté pour 100 m² d'espaces verts.

En complément des dispositions de l'article 8, afin de préserver des boisements en milieu urbain et assurer un traitement végétalisé des cœurs d'îlot et espaces communs, des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Espaces Verts à Protéger (EVP) ont été repérés graphiquement sur le plan de zonage, respectivement au titre des articles L.113-1 et l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- La superficie des espaces végétalisés imposée, s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon des coefficients

Types d'espaces végétalisés	Coefficient appliqué selon les types d'espaces végétalisés
Espaces verts de pleine terre	coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre	coefficient : 0,80
Toiture terrasses végétalisées comprenant une épaisseur supérieure à 25 cm de terre végétale et revêtement alvéolaires (graviers, sable, engazonnés)	coefficient : 0,60
Espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,50 mètre	coefficient : 0,50
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 à 25 cm de terre végétale	coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 10 cm de terre végétale et verdissage vertical des murs aveugles	coefficient : 0,10

==> Objectifs / justifications : Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés (pleine terre, toiture terrasse végétalisée, espaces verts sur dalle etc.), un coefficient de pondération est appliqué pour le calcul du pourcentage d'espaces verts. Cela doit également encourager la réalisation de projets innovants.

- Privilégier les essences locales et interdire toute plantation d'espèces cataloguées invasives. Le pétitionnaire devra se reporter aux listes en annexe du PLU.

==> Objectifs / justifications : développer une végétation adaptée au contexte local.

- Toute plantation d'espèce présentant un potentiel allergisant fort est interdite. De plus, les espèces présentant un potentiel allergisant modéré peuvent être présentes uniquement de manière ponctuelle. Elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées.

==> Objectifs / justifications : prendre en compte le caractère allergisant des pollens de certaines espèces pour limiter les problèmes de santé.

- Il devra être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 100 m² d'espace vert. Les arbres devront être plantés à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Pour les terrains de moins de 500 m², il est uniquement autorisé la plantation d'arbre de petit développement. Au-dessus de 500 m² de terrain, seuls les arbres de petit et moyen développement sont autorisés.

==> Objectifs / justifications : Permettre le bon développement des arbres, sans qu'ils n'occasionnent de désagrément pour la construction et les propriétés voisines.

- Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère permettant un aménagement paysager d'ensemble et qualitatif.

==> Objectifs / justifications : Que le terrain d'assiette du projet fasse l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé d'ensemble, afin de ne pas avoir la végétation concentrée à un seul endroit du terrain, mais bien répartie.

▪ **Article 9 : Les règles de stationnement**

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions telles qu'elles sont prévues à l'article R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Les dispositions de l'article 9 permettent d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation de places de stationnement. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques. Selon les secteurs, les aires de stationnement devront être réalisées en souterrain ou dans l'enveloppe de la construction (rez-de-chaussée par exemple), ou pourront être réalisées en extérieur sur le terrain d'assiette du projet.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction dont le détail est donné pour chaque zone du PLU. Elles tiennent compte de la présence sur le territoire communal d'un réseau de transport en commun et sont adaptées aux besoins des différents types de destination.

La commune maintient des normes de stationnement minimales dans son PLU afin de prendre en compte les besoins réels des résidents, y compris dans le périmètre d'influence de la gare.

Des normes techniques sont définies, tant pour le stationnement automobile que pour le stationnement des motocycles et des locaux vélos.

Les dispositions particulières par zone sont présentées dans les tableaux suivants, relatifs à chaque zone.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Pour les constructions nouvelles, à partir de 2 logements, la création de places commandées n'est pas autorisée.

==> Objectifs / justifications : Éviter le report du stationnement sur le domaine public. Ce type de stationnement se révèle problématique à l'usage et a pour conséquence d'avoir des places non utilisées.

- Pour toutes les constructions à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques (au moins 1 dispositif de raccordement).

==> Objectifs / justifications : Anticiper le développement des véhicules électriques et s'engager dans la transition énergétique.

- Mise en compatibilité avec le PDUIF approuvé en 2014. Celui-ci comporte un certain nombre de prescriptions et recommandations pour le stationnement des véhicules motorisés et vélos à intégrer dans le règlement du PLU :
 - o Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés. Elles incluent désormais le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues motorisés. Il n'est donc plus possible d'établir une norme particulière pour le stationnement des deux roues-motorisés.
 - o Les caractéristiques des dispositifs de stationnement vélo dans les nouvelles constructions ont été précisées.
 - o Les surfaces minimales à réaliser pour le stationnement des vélos ont été précisées. Ces normes tiennent compte de la destination des constructions.
 - o Pour les constructions à destination de bureaux, la norme est différente selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisée, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes. Sur Villeparisis, cette règle s'applique par rapport à la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf.

Pour **les logements**, la norme a évolué. Elle est fixée par tranche de surface de plancher et est identique pour les zones où l'on retrouve le tissu résidentiel et d'équipements, à l'exception de la zone UC. Les normes ont été fixées à 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,1 places par logements. Pour les logements aidés, comme le prescrit le code de l'urbanisme, la norme est de 1 place par logement. En zone UC, la norme est identique au PLU approuvé en 2013, car il s'agit des zones les moins bien desservies par les transports en commun. Les normes ont été fixées à 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.

Pour **l'hébergement**, la norme est fixée à 1 place par tranche entamée de 3 chambres pour les résidences d'étudiants, les résidences de personnes âgées, de personnes dépendantes et de personnes handicapées.

Pour les deux sous destination ci-dessus, à partir de 10 places de stationnement, 10% des places de stationnement devront être destinées aux motocycles.

Pour **les bureaux**, la norme est fixée par tranche de surface de plancher et est différenciée selon la proximité avec la gare. Pour les zones UA, UB, UC, UD, UE, la norme est fixée à 1 place pour 50 m² de SDP à plus de 500 m de la gare, alors qu'il ne pourra pas être construit plus d'une place pour 45 m² à moins de 500 m de la gare.

Pour les zones UI et 2AU, au-delà de 500 m de la gare, elle est fixée à 1 place par tranche entamée de 25 m² de SDP.

La limite des normes de stationnement pour les activités concourt à une limitation de la circulation automobile en incitant à l'utilisation d'autres modes de déplacement et notamment les transports collectifs. En effet, une règle qui obligerait à créer des places de stationnement en grand nombre encouragerait l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens (lieu d'habitat/lieu d'emploi).

2 % des places de stationnement devront être réservés au stationnement des motocycles.

Pour **les activités industrielles et d'entrepôts**, la norme est fixée à 1 place par tranche entamée de 100 m² de SDP et 1 emplacement dédié aux opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention pour les constructions jusqu'à 500 m² de SDP. Au-delà de 500 m² de SDP, le nombre de places est déterminé en fonction des besoins à satisfaire.

Pour l'**artisanat et commerce de détail, restauration et cinéma**, dans les zones mixtes UA, UB, UC et UD aucune place n'est requise pour les constructions inférieure à 300 m² de SDP afin de ne pas pénaliser les petites activités. Pour les constructions de 300 m² de SDP ou plus, il est exigé 1 place de stationnement à laquelle s'ajoute 1 place par tranche entamée de 60 m² de SDP. En zone dédié à l'activité économique (UI et 2AU), la norme fixe pour les sous-destination artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma et commerces de gros de 40 m² de SDP ou plus, 2 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Pour l'**hébergement hôtelier et touristique**, les règles de stationnement sont fixées au regard du nombre de chambres, avec un ratio de 1 place par chambre (les occupants d'une chambre correspondant globalement aux utilisateurs d'un véhicules) à laquelle s'ajoute 1 place pour un car jusqu'à 25 chambres (60 chambres en UI et 2AU). Au-delà, le nombre de places pour les cars est déterminé spécialement en fonction des besoins à satisfaire.

Pour les **centres de congrès et d'exposition**, au regard des besoins spécifiques, le nombre de place de stationnement devra être estimé en fonction des besoins (personnels, visiteurs) et de l'importance de la construction.

Pour les **équipements publics et d'intérêt collectif**, il est fixé une norme identique pour toutes les zones : 1 place pour 200 m² de SDP.

Pour le **stationnement des vélos**, conformément aux PADD qui encourage le développement des modes de déplacements doux, des places de stationnement affectées aux vélos doivent être aménagées. Les normes sont définies selon la destination de la construction. Elles sont issues du PDUIF. Ces dispositions visent à prévoir des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation du vélo.

▪ **Article 10 : Performances énergétiques et environnementales**

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

L'article 10 est un nouvel article. Il est rédigé de la même façon sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Il n'est pas règlementé pour les zones naturelles (N) et agricoles (A) au regard de la vocation de ces zones.

Cet article s'inscrit dans une logique de développement durable afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement. Il impose notamment aux constructions d'au moins 10 logements et aux autres constructions à partir de 1000 m² de SDP l'installation d'au moins un dispositif de production d'énergies renouvelables et de récupération des eaux pluviales.

Cet article traduit l'axe 4 du PADD « *Villeparisis, un environnement sûr et durable* » et notamment aux orientations « *Inciter à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et ainsi limiter, voire réduire les consommations énergétiques, les risques de précarités énergétique et les émissions de gaz à effet de serre* » et « *adopter une gestion à la source des eaux pluviales pour désengorger les réseaux d'assainissement les plus saturés* ».

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

▪ **Articles 11 : Desserte des terrains par les voies**

L'article 11 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

Article 12 : Desserte des terrains par les réseaux

L'article 12 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. L'application des normes et prescriptions de l'article 12 est indépendante des exigences réglementaires qui s'imposent dans le cadre du règlement sanitaire départemental.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunications ...).

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement communal.

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Lorsque cela est possible, afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

Enfin, l'article 12 évoque les autres types de réseaux : les énergies. Il est prévu une bonne intégration des réseaux électriques et de leurs annexes techniques afin d'améliorer progressivement la qualité du paysage des rues. Si possible, le raccordement au réseau de géothermie communale ou la réversibilité du système énergétique vers l'utilisation de l'énergie géothermique doit être adoptée.

Concernant la gestion des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local aux dimensions suffisantes pour permettre une bonne gestion du tri sélectif.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain liés au gypse identifié sur les cartes en annexe du PLU :
 - o en zone d'aléa fort, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. L'eau doit être gérée à la parcelle, sans infiltration.
 - o en zone d'aléa moyen et faible, une étude de sol spécifique doit examiner la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sans risque. En l'absence d'étude de sol spécifique, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Toutefois, l'eau doit être gérée à la parcelle, sans infiltration.

dans les zones exposées aux risques liés aux anciennes carrières les puits et puits d'infiltration sont interdits.

==> Objectifs / justifications : Tenir compte des risques liés à la dissolution du gypse et aux cavités souterraines dans la gestion des eaux pluviales.

- En matière de gestion des déchets, pour les constructions de 15 logements et plus, le pétitionnaire devra étudier la possibilité d'installer des bornes enterrées.

==> Objectifs / justifications : Optimiser la gestion des déchets.

- une aire de présentation doit être créée afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

==> Objectifs / justifications : Éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Article 13 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

L'article 13 est un nouvel article. Il est rédigé de la même façon sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Il n'est pas règlementé pour les zones naturelles (N) et agricoles (A) au regard de la vocation de ces zones.

Cet article s'inscrit dans une logique de développement des communications numériques, en particulier du réseau très haut débit, actuellement en cours de déploiement sur la ville. Il s'agit donc d'anticiper et prévoir son développement afin que les nouvelles constructions se raccordent ou prévoit les éléments techniques (câblages, gaines, etc.) nécessaires à un raccordement futur, lors du déploiement de la fibre optique.

Cet article traduit l'orientation suivante du PADD : « Faire de Villeparisis une ville numérique, innovante et connectée en développant le Très Haut Débit afin de renforcer l'attractivité économique et résidentielle de la ville ».

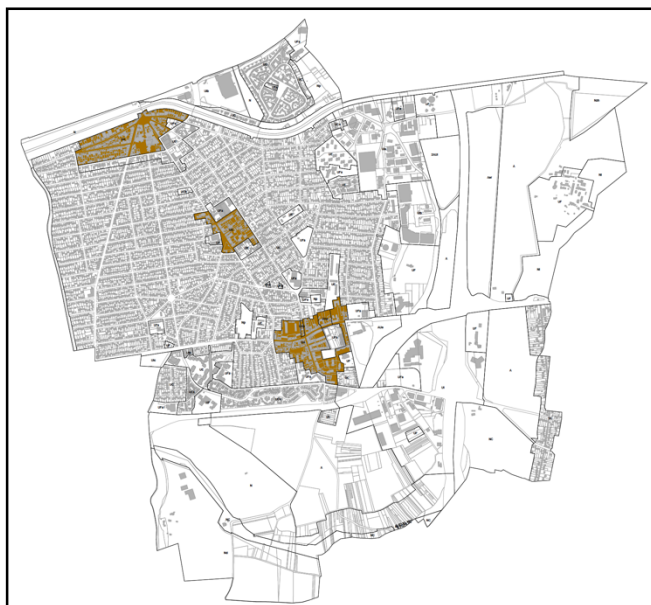
b) Les pôles de centralité (UA)

▪ Territoire concerné

La zone UA est une zone urbaine en mutation (29 ha).

Elle correspond aux trois pôles de centralités de la ville. Elle comprend le quartier de la place du marché, à proximité de la gare, le quartier du Vieux Pays et la centralité de la Poste.

Cette zone regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville.



▪ Caractéristiques

Secteurs de centralité les plus denses de la ville, ils sont caractérisés par un parcellaire assez diversifié, et des implantations d'immeubles le plus souvent en front de rue. Les occupations des sols y sont les plus diversifiées. Cette zone multifonctionnelle regroupe diverses fonctions urbaines : habitat, commerces, bureaux, équipements d'intérêt collectif, services, etc. Les activités de commerces sont présentes en grand nombre en rez-de-chaussée.

Deux secteurs sont définis dans le Vieux Pays afin de prendre en compte les particularités pour un renouvellement urbain optimisé :

- le secteur UAa, rue de Ruzé, correspondant aux services techniques de la Ville et à un potentiel de requalification ;
- le secteur UAb, îlot d'angle rue Jean Jaurès – avenue Général de Gaulle.

La zone UA n'a pas évolué. Elle couvre 29 hectares, soit 3,5 % du territoire communal. Le périmètre, tel qu'il est défini correspond aux secteurs de développement préférentiel identifiés au sein du PADD et des OAP.

▪ Objectifs poursuivis

Cette zone concerne les parties du territoire qui ont vocation à évoluer dans les années à venir. Les mutations urbaines y sont donc favorisées grâce aux prescriptions du règlement en incitant la mixité fonctionnelle (habitat, bureaux, commerces, services, équipements).

Dans cette zone, il s'agit de **renforcer les fonctions de centralités**. La constructibilité et le renouvellement urbain y sont encouragés. L'objectif est d'adopter, sur ces secteurs, une stratégie d'aménagement globale et encadrée afin de conforter l'attractivité des pôles de centralité de la ville. Cela répond bien aux enjeux socio-démographiques ainsi qu'aux orientations du PADD : « *répondre aux besoins en matière de logement* » et « *assurer un développement préférentiel sur des secteurs clairement identifiés (espaces de centralités, proximité des transports)* ».

Il s'agit en effet de **maintenir, voire développer, le caractère multifonctionnel de la zone afin de conserver et renforcer son attractivité**. Les fonctions de centralités doivent être confortées en offrant de bonnes conditions d'accueil pour les activités de commerces, services et équipements. Cela est conforme aux orientations du PADD : « *Consolider et dynamiser le tissu commercial quel que soit le pôle (pôles principaux, pôles de quartier, micro-pôle) afin d'assurer sa pérennité* » ;

« Encourager l'implantation de commerces et services en rez-de-chaussée au sein des pôles de centralité » et « d'adapter le niveau d'équipements et de services publics aux besoins de la population ». À ce titre, le plan de zonage comprend des prescriptions graphiques pour la protection des linéaires commerciaux et artisanaux et ainsi maintenir l'animation des rues.

Cette zone étant donc destinée à accueillir des formes d'habitat de type urbain d'une hauteur moyenne, il s'agit également **de prévoir des gabarits et des implantations pour une intensification urbaine maîtrisée**. A ce titre elle comporte une prescription au plan de zonage pour favoriser la construction d'immeuble à l'alignement.

De plus, il s'agit, d'avoir une dégressivité des hauteurs du bâti et des densités jusqu'aux secteurs pavillonnaires (UC). Ainsi, le règlement contient des dispositions limitant les hauteurs pour les terrains situés en limite de la zone UC, lorsqu'il n'y a pas de zones intermédiaires (UB).

Le dernier objectif est de concentrer le développement urbain sur les zones UA qui présentent le potentiel de mutation et de densification le plus significatif afin de préserver le tissu pavillonnaire et les espaces verts et naturels (agricoles et forestiers) de la ville.

▪ Explication des règles

Articles	Justifications des règles retenues
Articles 1, 2 et 3 Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières / Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle	Il s'agit de l'une des trois zones du PLU, avec les zones UB et UD, qui offrent la plus grande diversité dans les fonctions urbaines autorisées. Pour renforcer les fonctions de centralité, notamment la diversité fonctionnelle, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités agricoles, forestières, industrielles, les commerces de gros et centres de congrès et d'exposition. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques et nuisances. À ce titre, les constructions à destination de commerce ou d'activités de service, au regard des contraintes et des nuisances qu'elles pourraient générer, ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles n'occasionnent pas de nuisances ou d'incommodité pour le voisinage. Les entrepôts sont quant à eux autorisés à la condition qu'ils soient en accompagnement d'une activité de commerce et d'activité de service et que leur surface soit inférieure ou égale à un tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité. Afin de préserver l'animation commerciale de proximité, les constructions implantées le long des linéaires commerciaux et artisanaux repérés au plan de zonage doivent affecter leur rez-de-chaussée à des activités commerciales, ou artisanales. Cette règle vise à conforter l'armature commerciale au sein des pôles de centralité de la ville (place du marché, Vieux Pays, Poste). Au sein des secteurs UAa et UAb, les opérations sur ces 2 secteurs doivent réalisées dans le cadre d'aménagement d'ensemble.
Article 4 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol est règlementée de manière à favoriser les constructions sur les pôles de centralité, identifiés au PADD comme des secteurs de développement préférentiel. De ce fait, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75%.

Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	En secteur de polarité et le long des axes structurants, les règles d'implantation imposent l'alignement sur les linéaires repérés au plan de zonage afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public. Ces linéaires sont étendus par rapport au PLU de 2013. Si le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement en absence de mention graphique sur le plan de zonage, les exigences qualitatives devront accompagner cette bande de recul (articles 7 et 8).
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Le maintien du tissu resserré des pôles de centralité et la continuité des fronts urbains ont été recherchés avec des règles qui imposent l'implantation sur les deux limites séparatives latérales sur une profondeur de 15 mètres ou laissent la possibilité d'implantation sur ces deux limites séparatives dans une bande située entre 15 mètres et 20 mètres. Au-delà de 20 mètres et pour préserver un cœur d'îlot non bâti, les constructions devront être en retrait des limites séparatives : 4 mètres pour les limites latérales et 6 mètres pour les limites de fond en cas de façade sans baie.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle. Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres lorsque la façade comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute ($H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Outre cette considération relative à la maîtrise des droits à bâtir, en fixant des distances proportionnelles à la hauteur des bâtiments, le règlement assure d'un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et d'un minimum d'intimité.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	Les hauteurs continuent d'être différenciées au sein de chacune des polarités dont les objectifs d'intensification sont variables. Dans le Vieux Pays, le front sud de la rue de Ruzé, à l'exception des secteurs situés autour de l'église, disposent de hauteur de 18 mètres au faîtage (16 mètres à l'égout du toit). Cette hauteur, qui est la plus élevée autorisée sur la commune, répond aux caractéristiques du tissu urbain actuel, notamment des constructions réalisées dans le cadre de la ZAC. Le second secteur, situé au Nord de la rue de Ruzé, dispose d'une possibilité de construire jusqu'à 14 mètres au faîtage (12 mètres à l'égout du toit). Cette hauteur est définie pour assurer l'homogénéité des fronts bâtis constitués dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. La rue de Ruzé étant étroite, la distinction de hauteurs entre les deux secteurs permettra de conserver une ouverture visuelle en adéquation avec le caractère de la commune. Pour plus de cohérence urbaine, la règle est harmonisée pour le secteur UAb. Elle se calque sur le secteur situé au nord de la rue du Ruzé. Dans le secteur du Marché, les hauteurs sont également différenciées en tenant compte de l'existant. La place du Marché et une grande partie du pôle se caractérise par une règle de hauteur de 14 mètres maximum au faîtage (12 mètres à l'égout du toit). Les secteurs actuellement occupés en majorité par des immeubles de hauteurs importantes pourront disposer de hauteurs de 18 mètres au faîtage (16 mètres à l'égout du toit). Le quartier de la Poste dispose d'une hauteur de 14 mètres maximum au faîtage (12 mètres à l'égout du toit). Cette hauteur renforcera notamment le front bâti de la rue Charles de Gaulle, constituant le cœur du pôle et qui fait face à la place de la Poste.

Article 8 Espaces libres et plantations	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Dans la zone UA, zone de centralité et d'intensification urbaine, la part d'espaces verts minimum est de 25 %.
Article 9 Normes de stationnement	Pour les constructions neuves d'un seul logement, les places de stationnement peuvent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Pour les autres constructions neuves (à partir de deux logements pour l'habitat), la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol. Cette règle ne s'appliquant pas pour les constructions et installations d'intérêt collectif. Cette règle permet de garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement, mais également pour préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés et non dédiés au stationnement. Dans le secteur UAa, afin de favoriser les opérations de renouvellement urbain, la moitié du stationnement peut être localisé à l'extérieur des constructions.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Dans les sous-secteurs UAa et UAb les constructions sont autorisées si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

==> Objectifs / justifications : Ajout d'une disposition afin de conditionner la construction à la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente sur chacun de ces secteurs identifiés pour faire l'objet d'un renouvellement urbain.

- Suppression des dispositions particulières pour le secteur UAb (hauteur et dimensionnement des places de stationnement).

==> Objectifs / justifications : harmoniser les règles de hauteur sur toute la partie nord de la zone UA du Vieux Pays afin d'avoir une cohérence urbaine et d'harmoniser les caractéristiques avec l'ensemble des zones.

- Dans les secteurs orange, pour les constructions avec toitures terrasses végétalisées : augmentation de la hauteur totale autorisée de 12 m à 14 m.

==> Objectifs / justifications : Cette augmentation doit permettre la réalisation d'appartements avec des hauteurs sous-plafond (pour les étages) confortables, mais également de tenir compte de la vocation commerciale des rez-de-chaussée, nécessitant des hauteurs du rez-de-chaussée plus importante que pour du logement. La règle de hauteur est harmonisée avec celle des constructions avec toitures à pentes.

c) La zone intermédiaire (UB)

▪ Territoire concerné

La zone UB correspond à une zone de transition dans le quartier du Marché et de la Poste entre la zone UA dense et la zone UC essentiellement pavillonnaire. Elle concerne 7,4 hectares, soit près de 0,9% du territoire communal.

▪ Caractéristiques

La zone UB correspond à un tissu urbain mixte dans ses formes et dans ses fonctions : habitat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, artisanat, équipements d'intérêt collectif. Les fronts urbains ont des profils variés continus ou discontinus selon l'îlot.



▪ Objectifs réglementaires

- Prévoir des gabarits moins élevés que dans les zones de centralité (principe de dégressivité) ;
- Préserver la mixité des fonctions ;
- Composer des fronts urbains cohérents avec le paysage environnant.

▪ Explication des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1, 2 et 3 Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières / Dispositions en matière de mixité sociale et fonctionnelle	Il s'agit de l'une des trois zones du PLU, avec les zones UA et UD, qui offrent la plus grande diversité dans les fonctions urbaines autorisés. Pour renforcer les fonctions de centralité, notamment la diversité fonctionnelle, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités agricoles, forestières et industrielles, les commerces de gros et centre de congrès et d'exposition. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques et nuisances. À ce titre, les constructions à destination de commerce ou d'activités de service, au regard des contraintes et des nuisances qu'elles pourraient générer, ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles n'occasionnent pas de nuisances ou d'incommodité pour le voisinage. Les entrepôts sont quant à eux autorisés à la condition qu'ils soient en accompagnement d'une activité de commerce et d'activité de service et que leur surface soit inférieure ou égale à un tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité. Les changements de destination des rez-de-chaussée à vocation de

	commerces sont réglementés par l'inscription d'un linéaire commercial / artisanal sur le plan de zonage. Cette règle vise à conforter l'armature commerciale au sein des 3 polarités de la ville. Afin de préserver l'animation commerciale de proximité, les constructions implantées le long des linéaires commerciaux et artisanaux repérés au plan de zonage doivent affecter leur rez-de-chaussée à des activités commerciales, ou artisanales. Cette règle vise à conforter l'armature commerciale au sein des pôles de centralité de la ville (place du marché, Vieux Pays, Poste).
Article 4 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol étant réglementée de manière dégressive, elle est fixée à 65% pour une emprise intermédiaire entre la zone UA et UC.
Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	En secteur de polarité et le long des axes structurants, les règles d'implantation imposent l'alignement sur les linéaires repérés au plan de zonage afin d'assurer un cadre bâti homogène et ordonné sur l'espace public. Ces linéaires sont étendus par rapport au PLU de 2013. Si le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement en absence de mention graphique sur le plan de zonage, les exigences qualitatives devront accompagner cette bande de recul (articles 7 et 8).
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Le long de cette zone de transition, l'objectif est de composer un front urbain semi-continu. Les règles permettent donc l'implantation sur une des limites séparatives latérales sur une profondeur de 25 mètres. Au-delà de 25 mètres et pour préserver un cœur d'îlot non bâti, les constructions devront être en retrait des limites séparatives : au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum 4 mètres pour les limites latérales et 8 mètres pour les limites de fond en cas de façade sans baie.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle. Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres lorsque la façade comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute ($H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Outre cette considération relative à la maîtrise des droits à bâtir, en fixant des distances proportionnelles à la hauteur des bâtiments, le règlement assure d'un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et d'un minimum d'intimité.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	La zone UB dispose de hauteurs de 12 mètres au faîtage, 2 mètres de moins que la hauteur la plus basse autorisée en zone UA. Le passage de la zone UA la plus haute à la zone UC s'effectuera ainsi de façon progressive par l'intermédiaire de la zone de transition UB.

Article 8 Espaces libres et plantations	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Dans la zone UA, zone de centralité et d'intensification urbaine, la part d'espaces verts minimum est de 35 %.
Article 9 Normes de stationnement	Pour les constructions neuves d'un seul logement, les places de stationnement peuvent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Pour les autres constructions neuves (à partir de deux logements pour l'habitat), la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol. Cette règle ne s'appliquant pas pour les constructions et installations d'intérêt collectif. Cette règle permet de garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement, mais également pour préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés et non dédiés au stationnement.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Pour les constructions avec toitures terrasses végétalisées, augmentation de la hauteur totale autorisée de 9,5 m à 11 m.

==> Objectifs / justifications : Cette augmentation doit permettre la réalisation d'appartements avec des hauteurs sous-plafond (pour les étages) confortables, mais également de tenir compte de la vocation commerciale des rez-de-chaussée, nécessitant des hauteurs du rez-de-chaussée plus importante que pour du logement. La règle de hauteur vient s'harmoniser avec celle des constructions avec toitures à pentes.

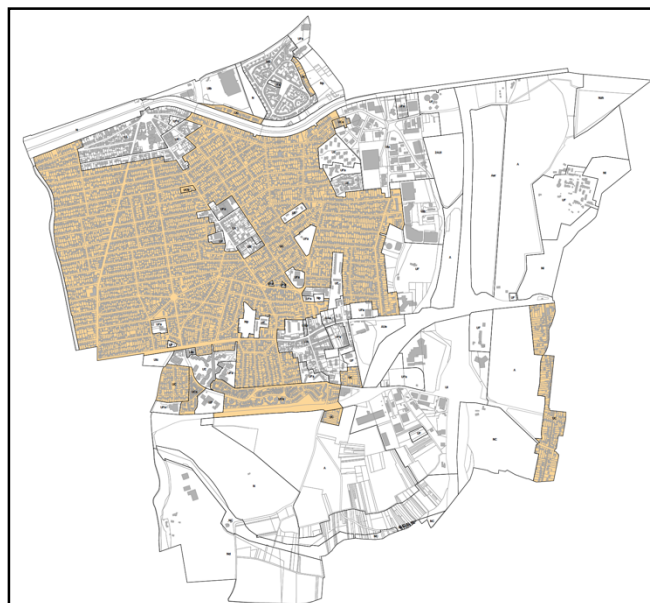
d) La zone d'habitat pavillonnaire (UC)

▪ Territoire concerné

La zone UC regroupe l'ensemble des secteurs résidentiels à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire.

Cette zone est la plus étendue sur le territoire communal puisqu'elle concerne 258,2 hectares, soit 30,9% du territoire communal.

La zone UC compte deux sous-secteurs : Uca : « Secteur pavillonnaire particulier », qui correspond à des lotissements de densité plus élevée sur des parcelles de petite taille et UCb, destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif.



▪ Caractéristiques

Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle. Certaines activités commerciales et de services, voire des activités artisanales non nuisibles pour la vie de quartier sont présentes de manière ponctuelle dans le tissu pavillonnaire.

Cette zone regroupe les secteurs au sein desquels la présence d'un habitat de type individuel, agencé de manière spontanée ou organisé sous forme de « lotissements » est prédominante.

Elle correspond à un tissu de densité moyenne où dominent des pavillons en R+1+C ou R+2+C, implantés en retrait des voies et des limites séparatives. L'emprise du bâti par parcelle est relativement faible. L'implantation des constructions forme des fronts urbains discontinus. Le secteur UCa correspond au tissu pavillonnaire sous forme de lotissement plus dense et le plus souvent mitoyen.

Les espaces libres sont majoritairement végétalisés et présents à la fois à l'avant des constructions et également très présents à l'arrière, formant des cœurs d'îlots.

Ce tissu pavillonnaire « classique » est relativement stable, mais doit pouvoir évoluer progressivement. Les agrandissements, surélévations, réhabilitations, rénovations, constructions d'annexes, etc., doivent être permis dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu.

▪ Objectifs réglementaires

L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver la morphologie urbaine en termes de volumétrie, d'implantation et de perception des jardins. Il s'agit de valoriser ces formes urbaines représentatives et l'ambiance qui se dégage de ces quartiers sans pour autant figer le bâti et au contraire favoriser son entretien et son adaptation aux besoins des ménages, c'est-à-dire de permettre des évolutions « à la marge » du tissu constitué, mais également la réalisation de constructions de taille satisfaisantes, adaptées et compatibles aux caractéristiques de ces secteurs.

Ainsi, l'évolution des constructions existantes est rendue possible dès lors que les modifications apportées aux bâtiments n'ont pas pour conséquence de densifier de manière excessive le tissu urbain et de nuire à l'harmonie générale du contexte bâti et paysager.

Le sous-secteur UCa est déterminé au regard de ses caractéristiques morphologiques propres, ce secteur présentant notamment des densités différentes, alors que les règles du secteur UCb doivent permettre la réalisation d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Il s'agit donc de :

- Prendre en compte la vocation à dominante d'habitat de ces quartiers : interdire l'hébergement hôtelier et l'industrie et encadrer l'artisanat et les commerces de détail.
- Pérenniser les quartiers d'habitat pavillonnaire tout en permettant leur évolution (extensions maîtrisées, types d'habitat diversifiés) ;
- Maintenir des cœurs d'îlots plus aérés : bande de constructibilité fixée à 20 mètres comptés à partir de l'alignement ;
- Préserver un minimum d'espaces verts.

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Occupation du sol autorisée, interdite ou soumise à des conditions particulières	Pour ne pas nuire à la vocation résidentielle principale, certaines activités, telles que l'industrie, sont interdites. En lien avec la vocation à dominante d'habitat, les surfaces commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts sont admises uniquement sous condition. L'artisanat et les commerces de détail étant désormais regroupés dans la même sous destination, l'objectif n'est pas de les interdire sur toute la zone mais de les limiter à 150 m² de SDP. L'objectif n'est pas d'autoriser le commerce sur l'ensemble de la commune mais en priorité dans les pôles de centralité. Il convient toutefois de tenir compte de l'existant sur les axes les plus pertinents (petits pôles de commerces de proximité dans les quartiers).
Article 4 Emprise au sol des constructions	Dans la logique de dégressivité des emprises au sol, l'emprise au sol maximale est désormais fixée à 35% dans les secteurs à dominante pavillonnaire. Cette règle permet une évolution modérée du bâti et adaptée à ses caractéristiques.
Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Dans cette zone à dominante d'habitat pavillonnaire, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 20 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies existantes ou futur des voies publiques qui seront créées en respectant une marge de recul minimum de 4 mètres. Le minimum de 4 mètres a été retenu car il permet d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traité en espaces verts, comme cela est déjà souvent le cas. Pour la partie de construction comportant le garage, le recul est de 6 m afin de permettre la réalisation de la deuxième place de stationnement sur le terrain. La bande de constructibilité permet de préserver des cœurs d'îlots souvent libres, afin de préserver les jardins du tissu pavillonnaire comme cela est défini dans le PADD.

	L'objectif global de cet article est de maintenir le caractère végétalisé, aéré et discontinu du tissu pavillonnaire, l'implantation des constructions est organisée selon la largeur de façade du terrain.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de préserver la morphologie urbaine de la zone UC, constitués essentiellement d'habitat pavillonnaire, et de ne pas contraindre les parcelles dont la largeur serait faible, dans une bande de 20 mètres les constructions pourront être implantées au maximum sur une limite séparative latérale mais en retrait de la limite de fond de terrain. E cas de façade sans baie, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres pour les limites séparatives latérales et 6 mètres pour les limites séparatives de fond (3 mètres en UCa, afin de préserver la forme urbaine plus dense de l'habitat individuel en lotissement). L'objectif est de maintenir le caractère végétalisé, aéré et discontinu du tissu urbain, l'implantation des constructions est organisée selon la largeur de façade du terrain.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle. Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres lorsque la façade comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute ($H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Outre cette considération relative à la maîtrise des droits à bâtir, en fixant des distances proportionnelles à la hauteur des bâtiments, le règlement assure d'un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et d'un minimum d'intimité.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	Les hauteurs sont fixées pour répondre notamment aux caractéristiques du tissu pavillonnaire de la zone UC, soit maximum 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse végétalisée, ce qui permet la réalisation de construction avec 1 étage.
Article 8 Espaces libres et plantations	Pour assurer le maintien des jardins sur une partie des terrains, notamment à l'arrière, et un traitement végétalisé des espaces libres, la part d'espaces verts est fixée à 50%.
Article 9 Normes de stationnement	Le stationnement en sous-sol n'est pas généralisé compte tenu des possibilités de réaliser des places de stationnement sur les parcelles. Ainsi, pour les constructions neuves d'un seul logement, les places de stationnements doivent être réalisées sur le terrain, seules les places supplémentaires peuvent être closes et couvertes (garage par exemple). Cependant, désormais, pour les autres constructions neuves (à partir de 2 logements pour les constructions à destination d'habitation), les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Évolution des règles du chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
 - Emprise au sol 35% (50% dans le PLU de 2013) ;
 - Part minimale d'espaces verts fixée à 50% du terrain (40% dans le PLU de 2013) ;
 - Bande de constructibilité fixée à 20 m (25 m dans le PLU de 2013) et compléments apportés à la règle :
 - Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions principales sont interdites. Toutefois, sont autorisés : les petites constructions annexes, les piscines de plein air et terrasses non couverte, les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les extensions et surélévation des constructions existantes.
 - Au sens du présent règlement, la bande de constructibilité ne peut pas être mesurée à partir des futures voies privées. Ainsi, la constructibilité ne sera donc pas autorisée à partir des voies privées nouvelles.
 - En tout point d'une façade sans baie, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres pour les limites séparatives latérales (2,5 m dans le PLU de 2013)
 - Les constructions ne pourront pas avoir un linéaire de façade supérieure à 16 mètres. À partir de 16 mètres, il devra obligatoirement y avoir une rupture. La distance entre les constructions devra respecter les règles de l'article régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. (Dans le PLU de 2013, lorsque la longueur d'une façade sera supérieure à 12m, un changement de modénature et de rythme sera adopté).

==> Objectifs / justifications : Préserver les caractéristiques de la zone pavillonnaire. Il s'agit d'autoriser des opérations compatibles avec la forme urbaine des secteurs pavillonnaires, notamment en termes de gabarits et de végétalisation (préservation des fonds de jardins formant des cœurs d'îlots végétalisés).

- À partir de 2 logements, les places de stationnement doivent être réalisées en intégralité en sous-sol ou intégrées à la construction (dans le PLU de 2013 : pour l'ensemble des constructions, 1 place dans le volume bâti, la ou les places supplémentaires peuvent être réservés sur l'espace libre du terrain).

==> Objectifs / justifications : Consacrer les espaces libres du terrain à de la végétation, alors que dans le pavillonnaire se développent de plus de collectifs.

- Pour les constructions d'un logement, les places de stationnement demandées doivent être aménagées sur l'unité foncière de la construction.

==> Objectifs / justifications : Il a été constaté que les garages obligatoires deviennent des pièces en plus pour les habitants et les véhicules se retrouvent le plus souvent sur la voie publique ; générant des problèmes de stationnement. Il s'agit donc de remédier à cette situation et de garantir la réalisation effective des places de stationnement demandés sur le terrain.

- Les clôtures situées en limite séparatives latérales et de fond de terrain devront être perméable à la petite faune. Pour cela, chaque clôture située en limite séparatives et de fond de terrain devra comporter au minimum une ouverture de 10 cm de hauteur par 10 cm de largeur aménagée au niveau du sol.

==> Objectifs / justifications : Permettre le passage de la petite faune et conforter le rôle du tissu pavillonnaire dans la trame verte urbaine.

- Il est précisé, à l'article 4, que l'emprise au sol autorisée (35%) ne comprend pas les annexes.

==> Objectifs / justifications : Cette règle était trop limitative, notamment pour des extensions, alors que certains ménages Villeparisiens souhaitent faire évoluer leur habitation. Cela doit contribuer à maintenir les villeparisiens sur la commune.

- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services doivent prévoir un espace de stationnement pour les poids lourds suffisamment dimensionné à leur(s) activité(s) et à leurs livraisons.

==> Objectifs / justifications : Le PLU ne pouvant plus faire la distinction entre les commerces et les activités artisanales, cette règle est ajoutée afin de prévoir le stationnement adéquat à l'intérieur des parcelles et ne pas encombrer le domaine public ou occasionner des problèmes de circulation.

- Dans le secteur UCb, le stationnement pourra être réalisé sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat (dans un rayon d'environ 400 m).

==> Objectifs / justifications : Le secteur UCb est prévu pour accueillir une école primaire, indispensable à Villeparisis. Toutefois, le caractère exigü de la zone ne permet pas de développer le stationnement nécessaire au projet comme le fixe la règle de la zone UC. Ce stationnement pourrait être accueillis à proximité.

e) Le quartier du Boisparisis (UD)

▪ Territoire concerné

La zone correspond à la partie du territoire occupée par l'opération du Boisparisis. Ce quartier a été réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Elle concerne 13,1 hectares, soit près de 1,6% du territoire communal.

▪ Caractéristiques

Les particularités de sa forme urbaine et de son architecture ont conduit à le distinguer en termes réglementaires.

Tout comme en UC, l'objectif est de permettre une gestion du tissu existant. Il constitue un tissu mixte de rues bordées d'immeubles de logements collectifs, d'habitat individuel dense, avec un pôle de commerces de proximité.



▪ Objectifs réglementaires

- Conforter le quartier selon le même esprit, en veillant particulièrement au respect des hauteurs, des volumes existants, à la structuration des fronts urbains continus (alignement et implantation des constructions en limites séparatives) ;
- Fixer des règles de gabarit sur rue et favoriser la construction sur rue plutôt qu'en cœur d'îlot.

▪ Explication des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières	Il s'agit de l'une des trois zones du PLU, avec les zones UA et UB, qui offrent la plus grande diversité dans les fonctions urbaines autorisées. Pour renforcer les fonctions de centralité, notamment la diversité fonctionnelle, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités agricoles, forestières, industrielles, les commerces de gros et centres de congrès et d'exposition. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques et nuisances. À ce titre, les constructions à destination de commerce ou d'activités de service, au regard des contraintes et des nuisances qu'elles pourraient générer, ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles n'occasionnent pas de nuisances ou d'incommodité pour le voisinage.

	Les entrepôts sont quant à eux autorisés à la condition qu'ils soient en accompagnement d'une activité de commerce et d'activité de service et que leur surface soit inférieure ou égale à un tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité.
Article 4 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale est fixée à 50%. Elle permet une évolution modérée du bâti.
Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Compte tenu de la diversité des tissus urbains et de la structure parcellaire, les règles d'implantation reconduisent celles du PLU approuvé en 2013, laissant la possibilité de s'implanter soit à l'alignement, soit en recul, avec un minimum de 2 mètres, soit en continuité de la façade d'une construction existante en bon état implantée sur le terrain voisin ou sur le même terrain. Cet article permet toujours la constitution de front bâti continu à l'alignement, tel qu'est constitué le quartier.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Compte tenu de la configuration des îlots, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales, soit en retrait de celle-ci. En cas de façade sans baie, le retrait doit être au moins égal à 2,5 mètres pour les limites séparatives latérales et 4 mètres pour les limites séparatives de fond.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle. Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres lorsque la façade comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute ($H/2$), avec un minimum de 4 mètres. Outre cette considération relative à la maîtrise des droits à bâtir, en fixant des distances proportionnelles à la hauteur des bâtiments, le règlement assure d'un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et d'un minimum d'intimité.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	Les hauteurs, toujours fixée à 11 mètres au faitage, visent à limiter la hauteur des constructions qui pourront être réalisées dans la zone.
Article 8 Espaces libres et plantations	En zone UD, relativement dense, la part d'espaces verts minimum est faible, concernant 20% de la superficie du terrain.
Article 9 Normes de stationnement	Pour les constructions neuves d'un seul logement, les places de stationnement peuvent être réalisées en sous-sol ou dans le volume de la construction. Pour les autres constructions neuves comportant 2 logements ou plus, la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

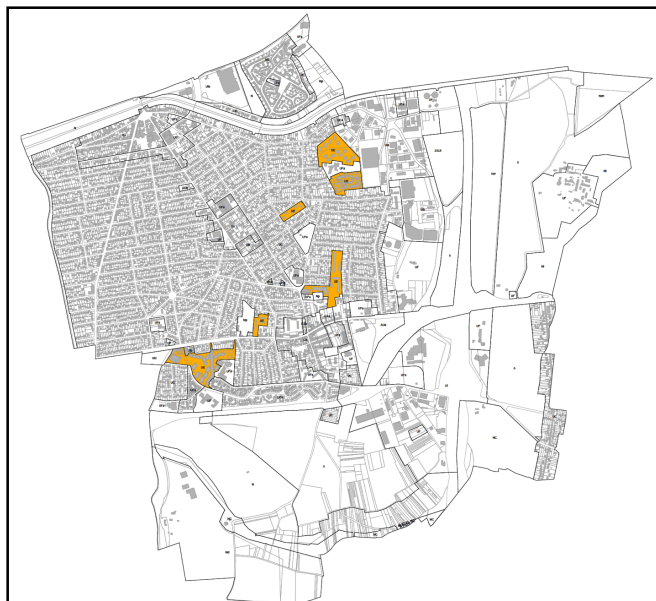
f) Les résidences d'habitat collectif (UE)

▪ Territoire concerné

Il s'agit des quartiers ayant fait l'objet d'opérations d'habitat collectif implantées sur de vastes unités foncières. Elle concerne 14,8 hectares, soit près de 1,8% du territoire communal.

▪ Caractéristiques

Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines en discontinuité avec le tissu urbain environnant. Les espaces libres sont généralement dédiés au stationnement et aux espaces verts privatifs visibles depuis la rue. Les gabarits des constructions sont variables au sein de cette zone, essentiellement destinée à l'habitat.



▪ Objectifs poursuivis

- Prendre en compte la vocation à dominante d'habitat de ces quartiers : interdire l'hébergement hôtelier, l'industrie et les surfaces commerciales et artisanales ;
- Accompagner les travaux d'amélioration technique des bâtiments ;
- Adapter le règlement aux gabarits existants ;
- Préserver les espaces verts collectifs.

▪ Explication des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières	En lien avec la vocation à dominante d'habitat, les surfaces commerciales, artisanales, de bureaux et d'entrepôts sont admises uniquement sous condition. L'objectif n'est pas d'autoriser le commerce sur l'ensemble de la commune mais en priorité dans les pôles de centralité. Il convient toutefois de tenir compte de l'existant sur les axes les plus pertinents (petits pôles de commerces de proximité dans les quartiers).
Article 4 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximale est fixée à 50% dans la zone à dominante d'ensembles collectifs. Elle permet une évolution modérée du bâti.

Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Pour cette zone d'habitat collectif, les règles d'implantation imposent une marge de recul minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement pour la construction principale ou la partie de construction principale, et de 6 mètres pour la ou les parties de construction comprenant l'accès au(x) garages. Ce recul permet d'aménager un espace convenable à l'avant de la construction, pouvant être traités en espaces verts.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Du fait de la particularité de la forme urbaine de la zone caractérisée par de l'habitat collectif de grandes tailles implantées sur de vastes unités foncières, les constructions devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives : 10 mètres minimum en cas de façade avec baie : 6 m maximum en cas de façade sans baie.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle. Les règles varient selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La distance imposée entre deux constructions implantées sur un même terrain correspond à la hauteur de la partie de construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres lorsque la façade comporte au moins une baie. Dans le cas de façade sans baie, la distance correspond à la moitié de la hauteur de la partie de construction la plus haute (H/2), avec un minimum de 4 mètres. Outre cette considération relative à la maîtrise des droits à bâtir, en fixant des distances proportionnelles à la hauteur des bâtiments, le règlement assure d'un ensoleillement de qualité à toutes les pièces des constructions et d'un minimum d'intimité.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale est fixée à 18 mètres au faitage, ce qui équivaut à la réalisation de constructions comportant 4-5 niveaux environ. Cette hauteur permet aux nouvelles constructions de s'intégrer dans le cadre bâti des opérations d'ensemble sans pour autant conduire à des formes bâties très hautes.
Article 8 Espaces libres et plantations	En zones UE, la part minimum d'espaces verts est de 40% pour assurer le maintien des jardins sur une partie des terrains, et un traitement végétalisé des espaces libres et communs en pieds d'immeubles.
Article 9 Normes de stationnement	Pour les constructions neuves, la totalité des places de stationnement doit être réalisée en sous-sol. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

g) La zone des équipements (UF)

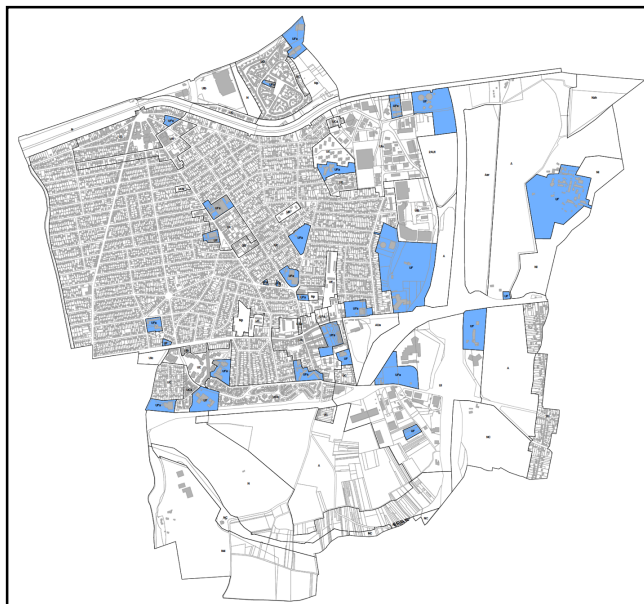
▪ Territoire concerné

La zone UF regroupe les grands sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif : scolaires, sportifs, culturels, cimetières.

Cette zone représente 59,2 hectares, soit 7,1 % du territoire communal.

▪ Caractéristiques

La zone UF est une zone spécifique pour gérer les grands sites d'équipements avec comme unique vocation les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles d'urbanisme sont souples pour ne pas entraver la gestion et l'entretien des équipements.



Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

Création d'un sous-secteur UFa, correspondant aux sites occupés par des équipements communaux.

▪ Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien, dans un cadre réglementaire souple. Il s'agit également de veiller à leur intégration paysagère.

▪ Explication des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières	Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (équipements publics ou d'intérêt collectif), les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement (logements de fonction ou de gardiennage en particulier).
Article 4 Emprise au sol des constructions	Aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration, ou la destination le justifient. Ainsi, pour ne pas contraindre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et sachant que les règles des autres articles assurent la préservation de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Dans cette zone où sont déjà implantés de nombreux équipements, les règles d'implantation sont peu contraignantes (soit alignement, soit recul de 1 mètres minimum, soit en continuité de la façade d'une construction existante en bon état implantée sur le terrain voisin ou sur le même terrain) afin de permettre le maintien, le développement et l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur UFa, cette article n'est plus règlementé afin d'être encore plus souple.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation sont peu contraignantes afin de ne pas entraver le fonctionnement et le développement des équipements. Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives latérales, soit en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 2,5 mètres pour les limites séparatives latérales et 4 mètres pour les limites de fond en cas de façade sans baie. Dans le secteur UFa, cette article n'est plus règlementé afin d'être encore plus souple.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Il n'est pas fixé de règle afin de permettre une souplesse à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général. L'objectif est de gérer ou de réaliser de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit de laisser la possibilité d'organisation interne des bâtiments sur de vastes terrains pour lesquels les logiques de distances entre les bâtiments n'ont pas réellement de sens.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	Il n'est pas fixé de règle de hauteur afin de permettre une souplesse à l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général.
Article 8 Espaces libres et plantations	Etant donné la spécificité de la zone, le coefficient n'est pas règlementé. Néanmoins, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée et adaptée à l'échelle du terrain.
Article 9 Normes de stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain même de cette construction.

h) Les espaces dédiés aux activités économiques (UI)

▪ Territoire concerné

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques : industries, artisanat, entrepôts, bureaux, commerces, hôtels, services.... Elle s'étend sur 91,5 hectares soit 11% du territoire communal.

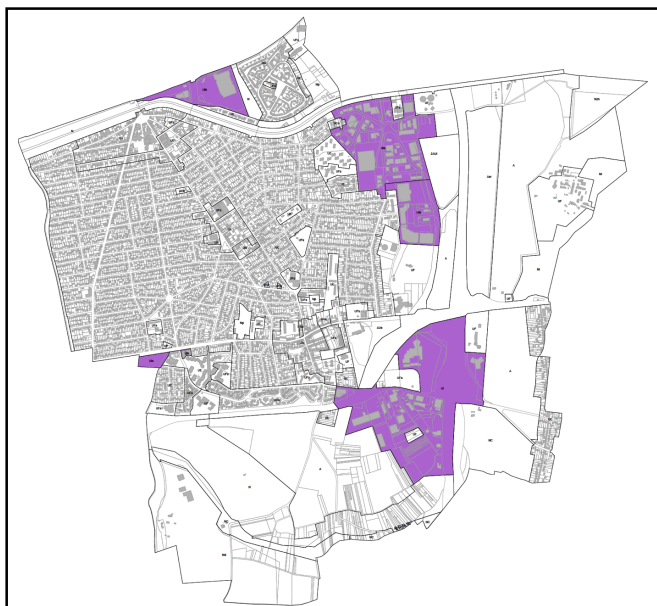
▪ Caractéristiques

Elle comprend quatre sites spécifiques :

- une première zone est localisée en entrée Nord de la commune, en limite avec la commune de Mitry-Mory. Elle est caractérisée par la présence du centre commercial Leclerc. Le quartier est incorporé en secteur UIb, dédié aux activités commerciales.
- une seconde zone, dite de l'Ambré sis, est localisée en frange Est de la zone urbaine. Elle est accessible directement depuis l'A104. Cette zone fait l'objet d'un découpage en deux secteurs distincts. Le secteur UIa est principalement destiné à des occupations à vocation d'activités industrielles ou de bureaux (sur la partie nord). Le secteur UIb, sur la partie sud, est essentiellement destiné aux activités commerciales. L'objectif de ce découpage est de préserver la vocation actuelle des zones et de concentrer l'offre commerciale sur le site profitant de la meilleure accessibilité routière. Des possibilités d'extension de cette zone UI sont prévues dans le cadre du projet communal, par la création d'une zone 2AUi entre l'A104 et la zone d'activités existante.
- la troisième zone, située au Sud-Est de la zone urbaine, est constituée d'un tissu d'activités assez hétérogène.
- La quatrième zone, située en entrée de ville rue Jean Jaurès, doit permettre de développer de nouvelles activités économiques.

▪ Objectifs réglementaires

L'objectif est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de renforcer le tissu économique, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville, tout en profitant de leur localisation privilégiée le long de l'A104, la RN3 et la RD 603. Cela doit permettre de rééquilibrer le déficit du nombre d'emplois par rapport au nombre d'actifs villeparisiens. L'un des objectifs est également de prévoir la végétalisation des espaces libres (stationnement, clôtures, etc.)



▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Occupation du sols autorisées, interdites ou soumises à des conditions particulières	Afin de préserver la vocation principale d'accueil de la zone considérée (activités économiques), les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement.
Article 4 Emprise au sol des constructions	Aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration ou la destination le justifient. Ainsi, pour ne pas contraindre l'implantation d'activités, et sachant que les règles des autres articles assurent la création d'espaces libres, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Le PLU poursuit les règles d'implantation imposant une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul doit permettre d'aménager les abords des constructions pour améliorer leur intégration et assurer leur entretien. Elle offre la possibilité d'aménagement de stationnement en façade des constructions.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation sont peu contraignantes afin de permettre le maintien et l'accueil de constructions pourvoyeuses d'emplois et de vitalité économique. Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit sur une limite séparative latérale limitrophe à un autre terrain situé en zone UI en répondant à une harmonisation des formes architecturales des bâtiments. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres, distance permettant le passage d'un véhicule. L'espace ainsi préservé peut aussi être utile à la circulation, aux manœuvres ou au stationnement en dehors des voies publiques.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle. La distance de la construction séparant du point le plus proche d'une autre partie de construction non contigüe doit être au moins égale à 6 mètres. Ce recul permet ainsi le déplacement et les manœuvres de véhicule
Article 6 Hauteur maximale des constructions	La limite de hauteur, mesurée à compter du point naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, est prescrite dans un double souci de permettre la mise en œuvre des activités tout en assurant leur intégration avec les autres zones urbaines. La hauteur maximale est fixée à 14 mètres. Elle autorise de ce fait l'édification de constructions de grands volumes permettant une utilisation optimale des parcelles et réduisant d'autant les besoins en espaces.

Article 8 Espaces libres et plantations	La zone UI n'a pas vocation à accueillir des espaces végétalisés sur les parcelles mais des activités pourvoyeuses d'emplois. Toutefois, le traitement qualitatif d'une partie des espaces non occupés est prévue.
Article 9 Normes de stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain même de cette construction.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Dans le secteur Ula : interdiction des constructions ou installations à destination de restauration et d'hébergement hôtelier.

==> Objectifs / justifications : Privilégier le développement d'activités artisanales, industrielles et de bureaux.

- Suppression de la disposition particulière permettant de réaliser des murs pleins pour y encastrier tout dispositif technique (tel que coffret électrique) sur une largeur maximum de 1,20 mètres.

==> Objectifs / justifications : Privilégier d'autres formes, permettant de renforcer la qualité urbaine de la clôture en front de rue.

- Suppression de la disposition suivante : *Les caractéristiques architecturales des bâtiments projetés doivent être compatibles avec ceux du bâtiment voisin pour assurer une bonne harmonisation des formes, volumes et couleurs.*

==> Objectifs / justifications : Privilégier la réalisation de formes urbaines plus modernes et plus qualitatives.

- Si la limite séparative est en limite de la zone agricole ou naturelle, il n'y a pas d'obligation de réaliser des haies de végétaux arbustifs denses, mais il devra être aménager une transition douce, type pré-verger, pour accompagner le paysage et l'environnement.

==> Objectifs / justifications : Prendre en compte les points de contacts de la zone UI avec les zones N et A et ainsi prévoir une transition paysagère plus adaptée.

- Il est précisé que l'interdiction des dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets y compris les carrières, ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

==> Objectifs / justifications : Ne pas porter atteinte aux activités existantes présentes sur le territoire depuis de nombreuses années.

i) La zone à urbaniser pour la création d'une zone d'activités (2AUi)

▪ Territoire concerné

La zone à urbaniser correspond à un secteur d'extension de la zone d'activités prévu au PADD, entre l'A104 et la zone d'activités de l'Ambrésis.

Cette zone s'étend sur 8,1 ha, soit 1% du territoire communal.

Ce terrain forme une frange de la zone urbaine. Les règles appliquées sont globalement les mêmes que pour la zone UI.

L'aménagement de cette zone nécessite néanmoins de prendre en compte les différentes contraintes qui existent aujourd'hui sur le site : lignes électriques haute tension, canalisation de gaz, zone non aedificandi et mesures de protections phoniques liées à l'A104.



L'urbanisation de la zone 2AUi est également conditionnée par le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « *une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé* ». L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi est conditionnée à la modification du PLU afin de laisser le temps de réaliser les études permettant de définir un programme d'aménagement d'ensemble sur cette zone, prenant en compte les contraintes et servitudes qui la grèvent, mais également à la mise en eau de l'extension de la station d'épuration.

▪ Objectifs réglementaires

- Renforcer le tissu économique ;
- Rééquilibrer le déficit du nombre d'emplois par rapport au nombre d'actifs villeparisiens ayant un emploi ;
- Profiter de la localisation privilégiée le long de l'A104 et de la RN3/RD 603.
- Traiter les entrées de ville ;
- Prévoir la végétalisation des espaces libres : stationnement, clôtures...

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Nature de l'occupation du sol	En lien avec la vocation de la zone (AU) : développer de l'activités économiques, les aménagements à destinations de commerce, d'activités industrielles et artisanales sont privilégiés dans le prolongement de la zone d'activités de l'Ambrésis. Il s'agit d'offrir une large vocation économique. Seul l'hébergement hôtelier n'est pas autorisé dans cette zone.

Article 4 Emprise au sol des constructions	Aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration ou la destination le justifient. Ainsi, pour ne pas contraindre l'implantation d'activités, et sachant que les règles des autres articles assurent la création d'espaces libres, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Le PLU poursuit les règles d'implantation imposant une marge de recul minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement. Ce recul doit permettre d'aménager les abords des constructions pour améliorer leur intégration et assurer leur entretien. Elle offre la possibilité d'aménagement de stationnement en façade des constructions. Les constructions doivent également respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise publique de l'A104 (talus compris). Ces distances se justifient par la compatibilité avec l'orientations aménagement et de programmation (OAP) qui prennent en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation sont peu contraignantes afin de permettre le maintien et l'accueil de constructions pourvoyeuses d'emplois et de vitalité économique. Les constructions peuvent être implantées soit en retrait, soit sur une limite séparative latérale limitrophe à un autre terrain situé en zone UI en répondant à une harmonisation des formes architecturales des bâtiments. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres, distance permettant le passage d'un véhicule. L'espace ainsi préservé peut aussi être utile à la circulation, aux manœuvres ou au stationnement en dehors des voies publiques.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle. La distance de la construction séparant du point le plus proche d'une autre partie de construction non contigüe doit être au moins égale à 6 mètres. Ce recul permet ainsi le déplacement et les manœuvres de véhicules.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	La limite de hauteur, mesurée à compter du point naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, est prescrite dans un double souci de permettre la mise en œuvre des activités tout en assurant leur intégration avec les autres zones urbaines. La hauteur maximale est fixée à 14 mètres. Elle autorise de ce fait l'édification de constructions de grands volumes permettant une utilisation optimale des parcelles et réduisant d'autant les besoins en espaces.
Article 8 Espaces libres et plantations	La zone 2AUi n'a pas vocation à accueillir des espaces végétalisés sur les parcelles mais des activités pourvoyeuses d'emplois. Toutefois, le traitement qualitatif d'une partie des espaces non occupés est prévu. De plus, la transition entre la zone d'activités et l'A104 doit faire l'objet d'un traitement paysager. Ce principe figure au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du CU.

Article 9 Normes de stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain même de cette construction.
---	--

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- La zone 2AU_i est une zone à urbaniser qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

==> Objectifs / justifications : réaliser un aménagement cohérent de la zone, conforme à l'OAP.

- Autorisation des activités artisanales et de commerces, de bureaux et d'activités industrielles.

==> Objectifs / justifications : ne pas contraindre le développement d'activités économiques en autorisant plus d'activités.

- Les parcs de stationnement publics ou privés doivent présenter des noues et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité.

==> Objectifs / justifications : assurer l'intégration environnementale et paysagère de la zone d'activités à créer, conformément aux orientations du PADD et de l'OAP.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU_i est conditionnée à la mise en eau de l'extension de la station d'épuration.

==> Objectifs / justifications : Le réseau d'assainissement actuel étant sous-dimensionné, connaissant de graves dysfonctionnement et faisant l'objet d'un arrêté de mise en demeure, il s'agit de n'autoriser cette zone qu'à partir de la mise en eau de la station d'épuration, afin de ne pas accroître les dysfonctionnements actuels, qui ont pour conséquences une dégradation de la qualité du ru des Grues.

j) La zone à urbaniser pour la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics (AUe)

▪ Territoire concerné

La zone à urbaniser correspond à un secteur d'extension pour la création d'équipements d'intérêt collectif, en entrée de ville du Vieux Pays.

Cette zone s'étend sur 6,6 ha, soit 0,8% du territoire communal.

Les règles appliquées sont globalement les mêmes que pour la zone UF.

L'urbanisation de la zone AUe est également conditionnée par le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur l'axe est-ouest RD 105. De plus, elle est conditionnée à la mise en eau de la station d'épuration.



▪ Objectifs réglementaires

- Renforcer le niveau d'équipements, notamment scolaires, dans un cadre réglementaire souple, tout en veillant à leur intégration paysagère ;
- Travailler l'entrées de ville.

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Nature de l'occupation du sol	Sur cette zone, l'objectif est de développer des équipements publics et d'intérêt collectif. Ainsi, en lien avec la vocation future de la zone, les constructions à destination d'habitation sont interdites sauf si elles sont indispensables à la surveillance ou la direction et nécessaires au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement (logements de fonction ou de gardiennage en particulier).
Article 4 Emprise au sol des constructions	Aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration, ou la destination le justifient. Ainsi, pour ne pas contraindre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et sachant que les règles des autres articles assurent la préservation de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Dans cette où vont être implantés des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour ne pas contraindre l'implantation et sachant que la zone est séparée des autres par les rues, il n'est pas fixé de règle.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règles dans cette zone afin de permettre une souplesse à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Il n'est pas fixé de règles dans cette zone afin de permettre une souplesse à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	Il n'est pas fixé de règle afin de permettre une souplesse à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou services publics. L'objectif est de gérer ou de réaliser de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit de laisser la possibilité d'organisation interne des bâtiments sur de vastes terrains pour lesquels les logiques de distances entre les bâtiments n'ont pas réellement de sens.
Article 8 Espaces libres et plantations	Etant donné la vocation de la zone, le coefficient n'est pas réglementé. Néanmoins, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée et adaptée à l'échelle du terrain.
Article 9 Normes de stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain même de cette construction.

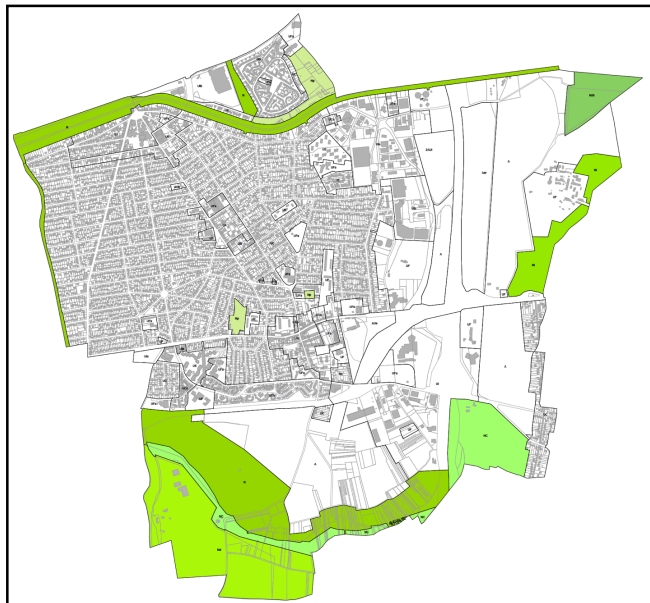
k) La zone naturelle (N)

▪ Territoire concerné et caractéristiques

La zone N recouvre des espaces naturels à protéger en raison de leur qualité de site, de paysage ou d'écologie. Elle accompagne la coulée du canal de l'Ourcq et englobe les espaces boisés au sud de la RD603 et RN3, ainsi que les jardins familiaux au nord de la commune.

Les espaces naturels se situent essentiellement en frange de la ville.

Cette zone a une vocation récréative et de promenade. Il s'agit d'espaces de respiration pour les villeparisiens. Cette zone joue également un rôle pour la préservation de la biodiversité. Le maintien de cette zone est essentiel pour la trame verte et écologique régionale.



La zone N est très étendue puisqu'elle couvre 174 ha, soit 20,8 % du territoire communal.

Elle compte 5 sous-secteurs :

- **Le secteur Nc** intègre le convoyeur utilisé par l'exploitant des carrières.
- **Le secteur Nd**, destiné à la décharge, est limité à l'emprise actuelle de l'activité. A la fin de l'activité, le site fera l'objet d'un traitement visant à réinstaurer ces espaces dans le milieu naturel.
-
- **Le secteur Np**, dédié aux parcs urbains existants (Honoré de Balzac) ou à créer.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- **Création d'un sous-secteur Nzh**, correspondant à la zone humide des Grands Marais. L'objectif est de permettre la restauration de sa vocation écologique.
- **Création d'un sous-secteur NI**, dédié aux espaces qui accueillent des équipements sportifs et de loisirs de plein air, correspondant à l'emprise occupée par la ligue de Football Paris Île-de-France sur le domaine de Morfondé, afin de permettre à la Ligue de développer ses activités.

▪ Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de préserver la vocation paysagère et naturelle de ces espaces. Ainsi, seuls des constructions ou aménagements nécessaires à la gestion des espaces naturels et de leurs fonctions récréatives sont autorisés. Ainsi, les protections et l'inconstructibilité générale de la zone N sont conservées. Il s'agit donc de :

- Maintenir des protections sur les principaux espaces verts : parcs, berges du canal de l'Ourcq, jardins familiaux, espaces boisés ;
- Préserver ces zones de toute fonction autre que le gardiennage, les équipements d'intérêt collectif ;
- Permettre la gestion et l'extension mesurée des constructions existantes.

Toutefois, dans les sous-secteur (Nc, Nd, Np, Nzh et NI) les règles sont adaptées pour prendre en compte la nature de ces espaces.

Cette zone permet de traduire la trame verte sur Villeparisis, elle est complétée par un certain nombre d'inscriptions graphiques qui ont vocation à préserver ce patrimoine naturel et paysager : EBC et EVP.

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Nature de l'occupation du sol	Par sa vocation naturelle, la zone N interdit toute occupation autre que les équipements, l'habitation liée au gardiennage et les activités existantes à la date d'approbation du PLU. L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de certains de ces espaces naturels, et de permettre les évolutions nécessaires du bâti, lorsqu'il y en a. Sous conditions, sont admis : - en secteur Nc, les carrières et les installations classées ou non et les équipements nécessaires à leur exploitation, - en secteur Nd, les installations relatives au dépôt et au traitement des déchets urbains et industriels. De plus, désormais, dans ce secteur, il est désormais rendu possible la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être des systèmes de production d'énergies renouvelables. - en secteur Np l'entretien et l'aménagement d'activités de loisirs, - dans le secteur Nzh, les constructions et installations qui sont compatibles avec la zone humide des grands marais et qui permettent la restauration et la préservation de cette zone. - dans le secteur NI, seules peuvent être admises les constructions et installations destinées à des équipements de sports ou de loisirs et à condition de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
Article 4 Emprise au sol des constructions	Aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration, ou la destination le justifient, et sachant que les règles des autres articles assurent la préservation de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Afin de préserver l'esprit naturel et préservé de la zone, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de préserver au maximum le cadre paysager et naturel de ces espaces les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, visant à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Cet article n'est pas règlementé en zone naturelle où les constructions autorisées sont déjà très limitées et au regard des spécificités des équipements autorisés et où les autres articles (d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'espaces verts) sont très contraignants et permettent la protection de ces espaces.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	La règle de hauteur des constructions répond au souci pratique de ne pas compromettre le fonctionnement des activités autorisées en zone Naturelle. Les constructions pourront disposer de hauteurs allant jusqu'à 11 mètres, ce qui permet leur intégration dans le paysage et de répondre aux besoins de stockage, nécessitant souvent des hauteurs importantes. Cette règle permet de protéger les ambiances paysagères et de ne pas inciter au développement de constructions aux gabarits trop imposants, non en accord avec les objectifs de préservation liés au caractère de ce secteur.
Article 8 Espaces libres et plantations	Etant donné le caractère de la zone, les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
Article 9 Normes de stationnement	Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de manière souple et doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Il est précisé que les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à l'intérieur de la marge de 50 m de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha.

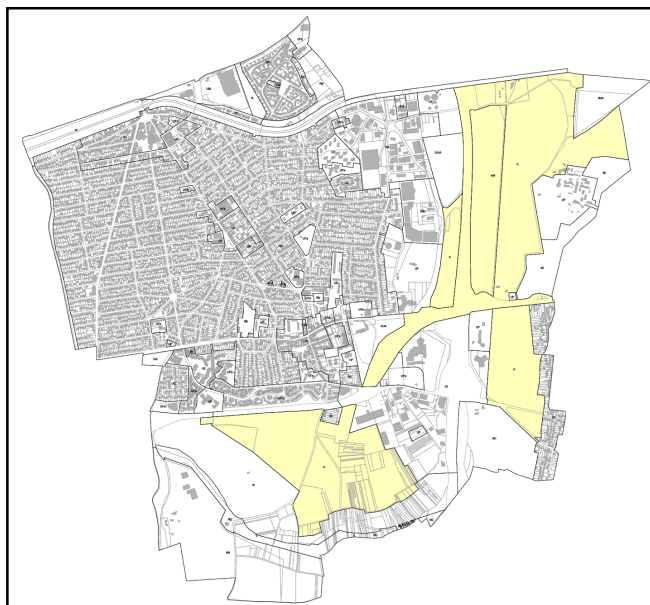
==> Objectifs / justifications : Être compatible avec le SDRIF qui autorise les exploitations agricoles dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.

I) La zone agricole (A)

▪ **Caractéristiques et territoire concerné**

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel biologique ou économique des terres agricoles (R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire communal comporte plusieurs zones A réservées à l'agriculture et aux installations et constructions à usage d'activité agricole. Par ailleurs, conformément aux dispositions du SDRIF, une lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares est matérialisée au plan de zonage, justifiée par la présence du Bois de Claye-Souilly. Ces zones agricoles sont souvent traversées par des lignes à haute tension et des canalisations de gaz.



La zone A est élargie avec l'intégration de deux anciennes zones AU. Elle s'étend sur 173,4 ha (20,8% du territoire communal).

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

Un sous-secteur Aer est créé conformément au PADD, sur le terrain situé à l'est de la Francilienne. L'objectif sur ce secteur, qui a perdu sa vocation agricole suite à des exhaussements de sol, est de rendre possible la création de systèmes de production d'énergies renouvelables à condition d'être compatibles avec le maintien d'une vocation agricole de type élevage ovin et apiculture.

▪ **Objectifs réglementaires**

L'objectif est d'assurer le maintien des terres agricoles.

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Articles 1 et 2 Nature de l'occupation du sol	Par leur vocation agricole, la zone A interdit toute occupation autre que les constructions à destination ou liées à une exploitation agricole, les équipements, l'habitation liée au gardiennage et les activités existantes à la date d'approbation du PLU. L'objectif est de ne pas altérer les espaces agricoles concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation agricole, et de permettre les évolutions nécessaires de ce bâti. Dans le nouveau sous-secteur Aer, il est désormais rendu possible la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être des systèmes de production d'énergies renouvelables et d'être compatibles avec le maintien d'une activité agricole de type élevage ovin ou apiculture.

Article 4 Emprise au sol des constructions	Aucune règle n'est prévue pour des terrains dont la taille, la configuration, ou la destination le justifient. Ainsi, pour ne pas contraindre l'implantation d'activités agricoles et sachant que les règles des autres articles assurent la préservation de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
Article 5 5.1 Implantation des constructions par rapport aux voies	Afin de préserver au maximum l'aspect paysager de ces espaces les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.
Article 5 5.2 Implantation par rapport aux limites séparatives	Afin de préserver au maximum l'aspect paysager de ces espaces les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, visant à limiter l'impact des bâtiments dans le paysage.
Article 5 5.3 Implantation des constructions sur un même terrain	Cet article n'est pas réglementé en zone naturelle où les constructions autorisées sont déjà très limitées et au regard des spécificités des équipements autorisés et où les autres articles (d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'espaces verts) sont très contraignants et permettent la protection de ces espaces.
Article 6 Hauteur maximale des constructions	La règle de hauteur des constructions répond au souci pratique de ne pas compromettre l'exploitation en zone agricole. Les constructions pourront disposer de hauteurs allant jusqu'à 11 mètres, ce qui permet leur intégration dans le paysage et de répondre aux besoins de stockage, nécessitant souvent des hauteurs importantes. Cette règle permet de protéger les ambiances paysagères et de ne pas inciter au développement de constructions aux gabarits trop imposants, non en accord avec les objectifs de préservation liés au caractère de ce secteur.
Article 8 Espaces libres et plantations	Etant donné le caractère de la zone, les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
Article 9 Normes de stationnement	Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de manière souple et doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017 :

- Il est précisé que les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à l'intérieur de la marge de 50 m de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha.

==> Objectifs / justifications : Être compatible avec le SDRIF qui autorise les exploitations agricoles dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.

- La hauteur des bâtiments agricoles sera limitée à 12 m (contre 11 m dans le PLU de 2013).

==> Objectifs / justifications : S'adapter aux contraintes techniques liées aux spécificités des exploitations agricoles.

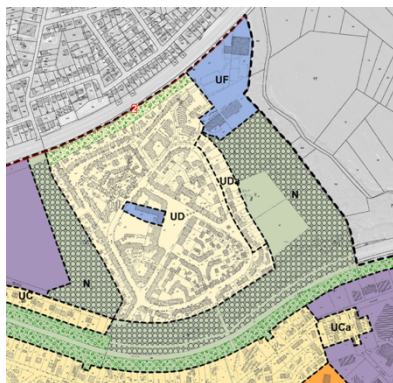
4) Les évolutions du zonage

a) Les grandes évolutions du zonage

Le projet de zonage s'appuie sur celui de 2013 et apporte des adaptations sur plusieurs points au regard du PADD et des OAP définis. Les choix qui ont motivés ces évolutions sont explicités ci-après.

- **La zone UDa est intégrée à la zone UC, qui présente les mêmes caractéristiques, la même vocation, ainsi qu'un règlement similaire** (se compose de maisons individuelles implantées sur des terrains profonds et aux espaces libres plantés plus important)

Avant

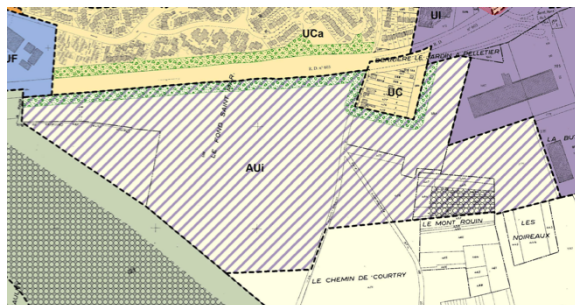


Après

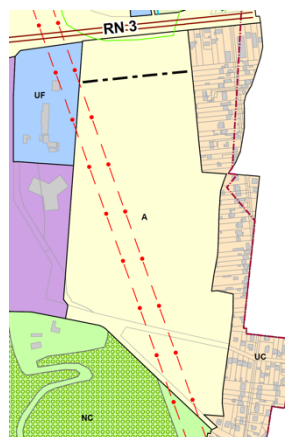
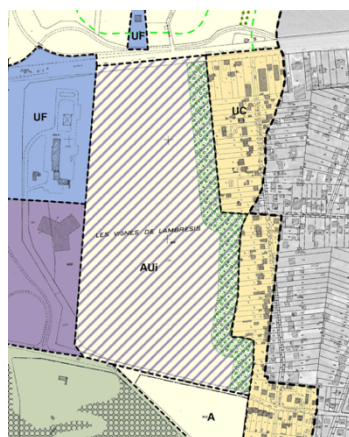
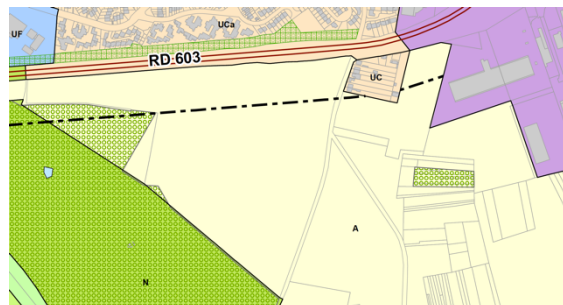


- **Restitution de deux zones à urbaniser (AUi) en zone agricole (A), car incompatibles avec le SDRIF**

Avant

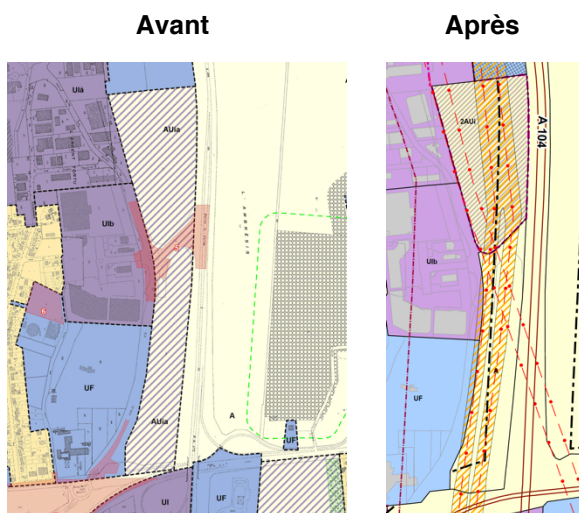


Après



- **Réduction du périmètre de la seule zone AUi maintenue et classement en zone 2AUi**

Le classement en zone 2AUi conditionne l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à une modification du PLU. Cette condition permettra de définir une programmation prenant en compte les contraintes et servitudes qui grèvent la zone, en particulier les lignes très haute tension stratégiques, mais également de réaliser l'étude permettant de réduire le recul de 100m de l'A104. Enfin, la réduction de la zone est justifiée par la compatibilité avec le SDRIF.



- **Création d'un sous-secteur UFa sur les sites occupés par des équipements communaux**

Il s'agit de permettre plus de souplesse dans les règles, en particulier d'implantation (article 5), alors que les règles du PLU de 2013 ne permettait pas le renouvellement d'équipements sur site. Or, Villeparisis doit répondre à de nombreux besoins en matière d'équipements de toute nature.

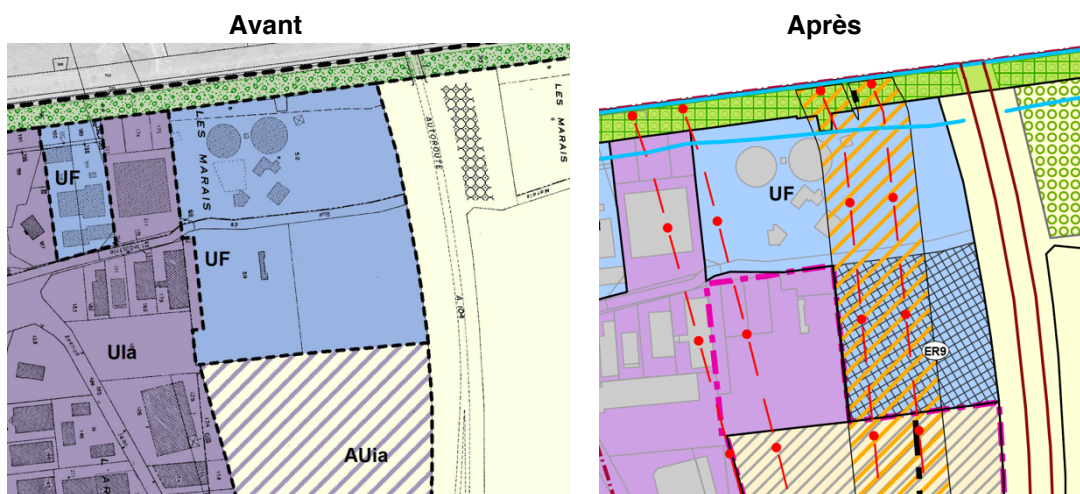
- **Intégration de trois parcelles à la zone UB (quartier place du marché)**

Ces 3 parcelles, qui étaient en zone UC, ont été classées en UB afin d'avoir une cohérence urbaine étant donné qu'il y avait un décroché de la zone UB à proximité (à l'ouest).



- **Extension de la zone Ula au sud de la station d'épuration**

Cette extension de la zone Ula doit permettre de développer l'activité économique sur la ville, alors qu'il y reste peu de terrain disponible au sein de la zone UI actuelle et que les possibilités d'extension de la ville sont limitées.



- **Création d'une zone Nzh (Naturelle indicée zone humide) pour préserver la zone humide des Grands Marais**

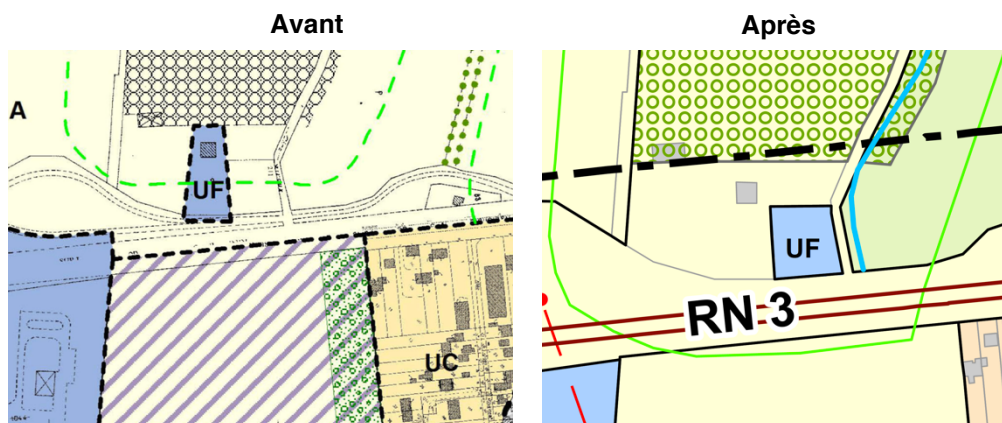
La création d'une zone Nzh sur la zone humide des Grands Marais a pour objectif de permettre la protection et la restauration de cette zone, afin notamment de préserver la biodiversité. Il s'agit en effet d'une zone humide à enjeu (de classe 2).

Son ancien classement en zone agricole (A) n'était donc pas adapté aux spécificités de ce milieu.



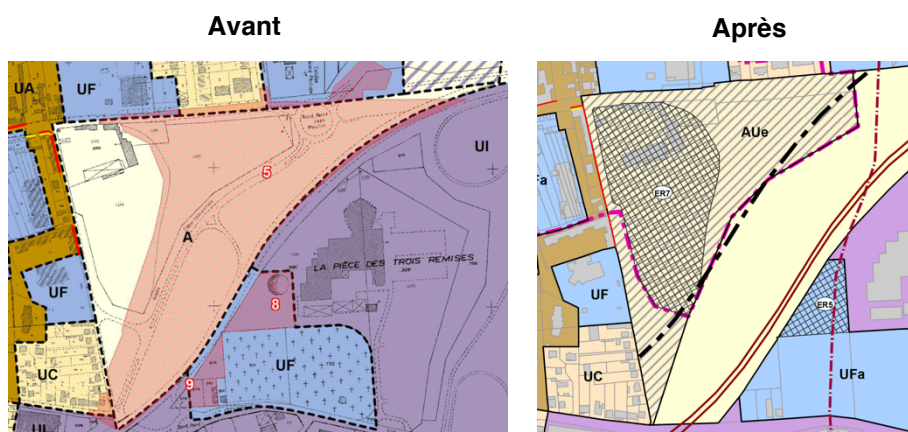
- **Correction d'une erreur matérielle**

La zone UF n'était pas située sur la bonne parcelle.



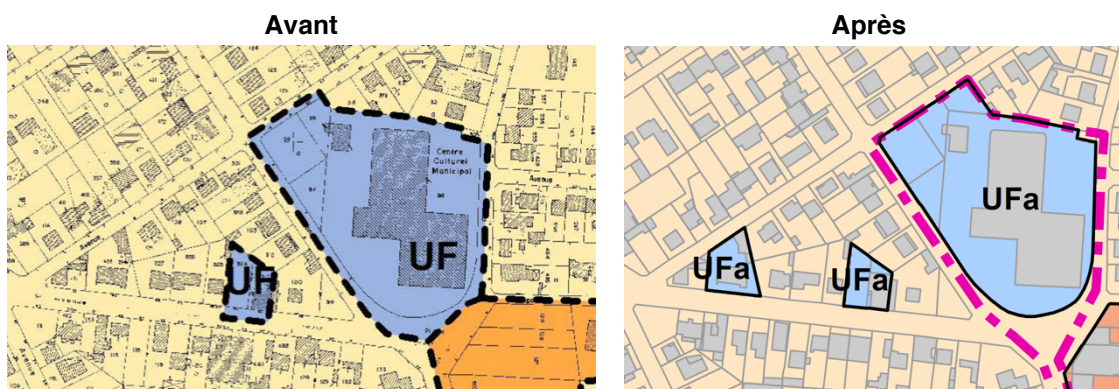
- **Création d'une zone à urbaniser (AUe)**

Cela doit permettre la création d'une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif, pour répondre aux besoins, notamment en matière d'équipements scolaires.



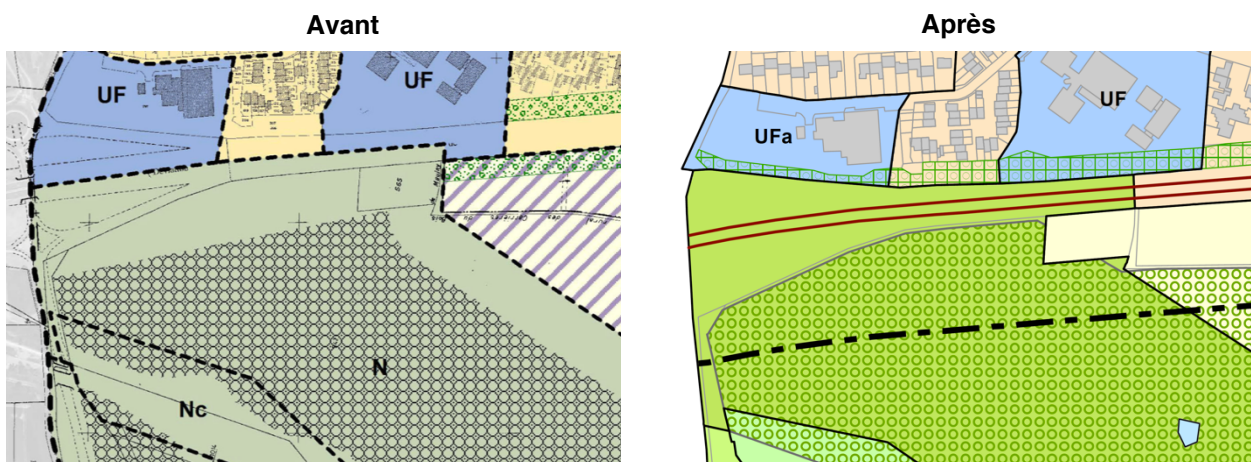
- **Intégration du terrain occupé par la police municipale à la zone UFa**

Cet équipement est intégré dans la zone correspondante à sa vocation.



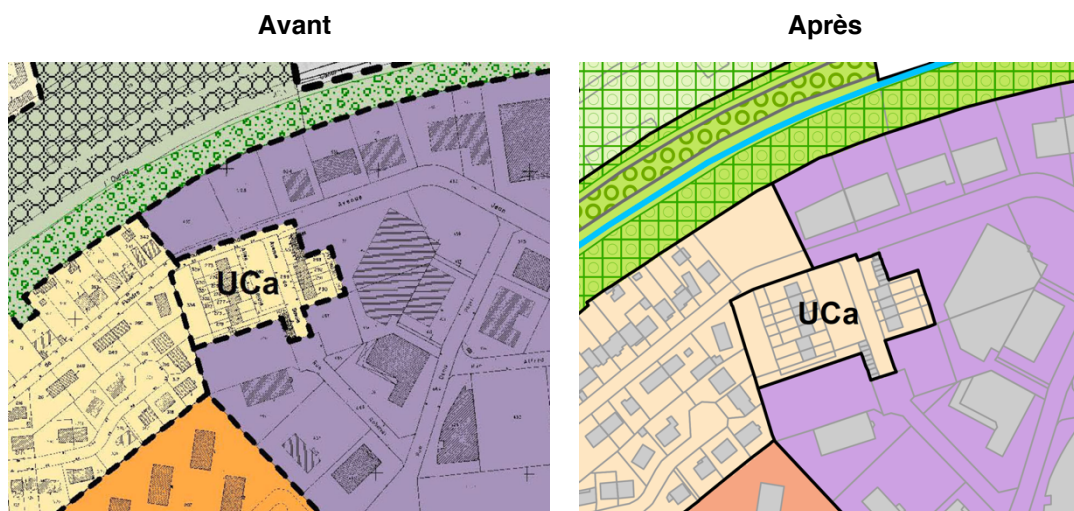
- **Intégration d'un terrain agricole cultivé en zone agricole (A)**

Ce terrain cultivé, anciennement situé en zone N dans le PLU de 2013 est intégré dans la zone correspondante à sa vocation.



- **Intégration d'un terrain à la zone UC**

L'intégration de ce terrain à la zone UC (anciennement classé en zone Ula) a pour objectif de préserver le tissu pavillonnaire, notamment la zone UCa vis-à-vis des nuisances que d'éventuels activités auraient pu occasionner.



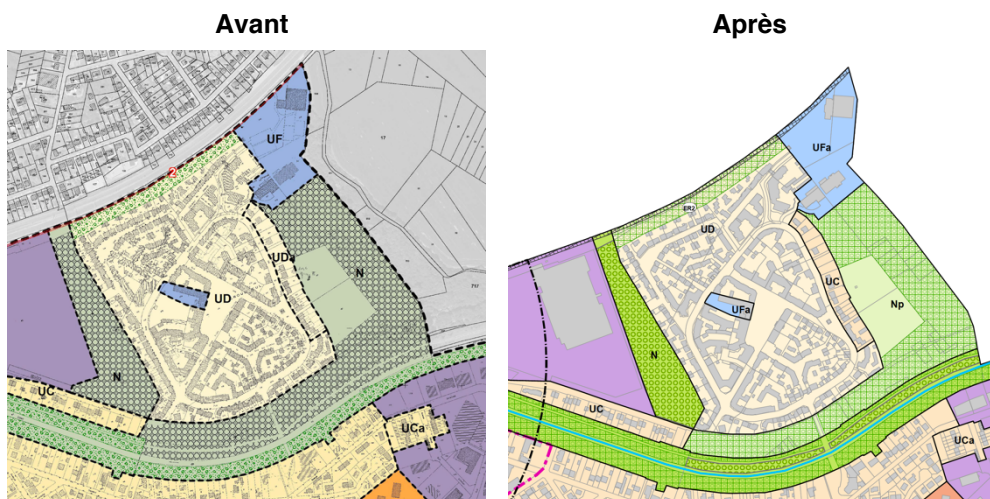
- **Évolution du zonage sur l'emprise de Leclerc**

Afin de permettre des aménagements du site, nécessaire au fonctionnement de l'activité, la zone Ulb est légèrement élargie jusqu'à la rue de la Reneuse et sur la partie est.



- **Évolution de la zone autour du quartier Boisparisis pour l'aménagement d'espaces récréatifs**

La ville de Villeparisis souhaite ouvrir les espaces verts qui entourent le quartier Boisparisis. Ainsi, afin de permettre les aménagements nécessaires de cet espace, notamment la réalisation de cheminements doux, le périmètre est classé en zone Np (Parc urbain).



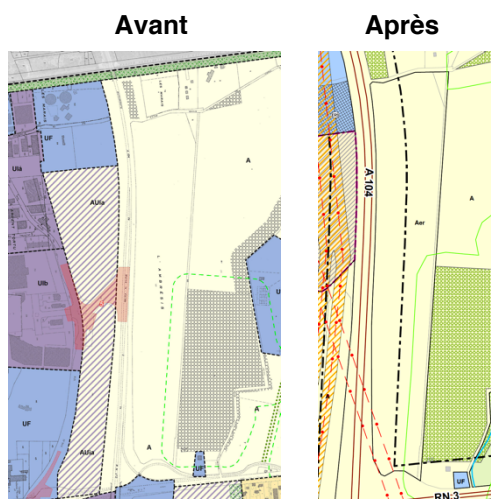
- **Création d'un sous-secteur Aer (Agricole, indicé site potentiel pour le développement d'énergies renouvelables)**

Ce terrain, situé à l'est de la Francilienne est identifié par le PADD et l'OAP Trame verte et bleue par l'orientation *restaurer la vocation agricole et ou lui attribuer une fonction écologique / environnementale*. En effet, ce terrain n'est actuellement pas cultivé et a fait l'objet d'un exhaussement de sol. Ainsi, en l'état, ce terrain n'est plus cultivable.

Ce terrain a fait l'objet de travaux d'exhaussement débutés en 2012 afin de mettre la parcelle hors d'eau. Les travaux ont été interrompus jusqu'en 2014, avant de reprendre jusqu'à un arrêté interruptif de travaux intervenu en juin 2016. Deux permis d'aménager ont ensuite été déposés, mais ont tous deux fait l'objet d'un refus après avis défavorable de la DRIEE / DDT. La présence de dénivelés, de merlons, de cavités sur la parcelle ne permettant pas de constater la volonté de l'entreprise d'un retour à l'agriculture sur la parcelle, ni la volonté de valoriser les déchets apportés.

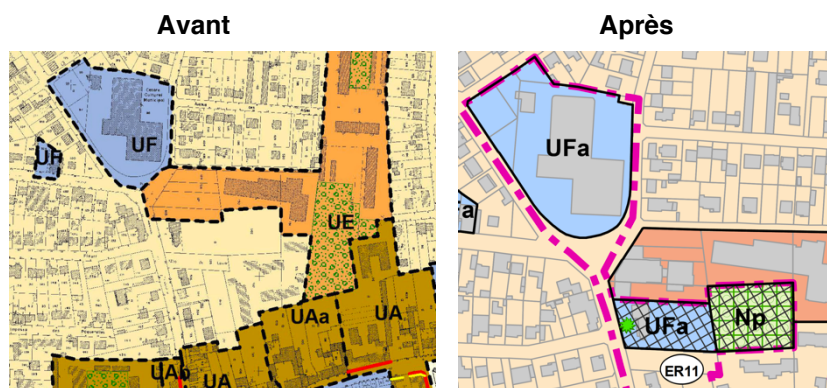
Aujourd'hui les coûts pour remettre en culture le site ne peut pas être porté par un exploitant, ce qui compromet un retour à la mise en culture, ce qui a justifié cette solution qui permet de trouver une conciliation et ainsi de ne pas maintenir dans le temps ce terrain en friche.

L'objectif sur ce secteur est donc de restaurer la vocation agricole de ce terrain et de rendre possible la création de systèmes de production d'énergies renouvelables à l'unique condition d'être compatible avec le maintien d'une activité agricole de type élevage ovin, apiculture par exemple.



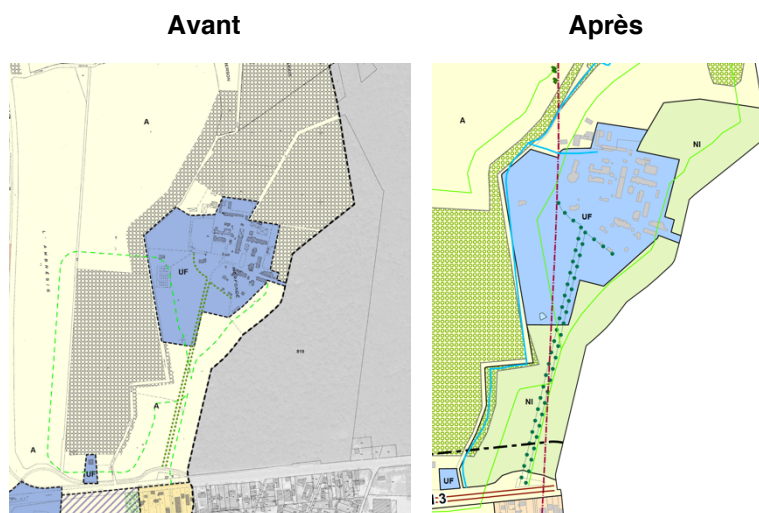
- **Création d'une zone d'équipements (UFa) et Np pour l'aménagement d'un parc urbain de proximité permettant de préserver un cœur d'îlot vert**

L'objectif est de préserver des espaces verts à proximité d'un habitat dense du quartier du Vieux Pays et du quartier prioritaire « République ». À ce titre, la Ville souhaite y implanter un parc urbain de proximité en y maintenant la construction existante pour y installer des services municipaux. En effet, dans le cadre d'un réseau structurant d'équipements publics au sein du centre-ancien dit Vieux Pays depuis la mairie jusqu'au pôle culturel (centre culturel et bibliothèque) de la place Pietrasanta, la Ville souhaite y implanter un équipement public destiné à l'accueil des services municipaux.



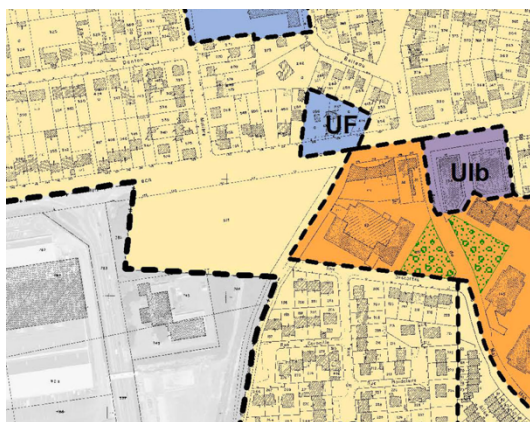
- **Création d'une zone NI sur le domaine de Morfondé, dont les espaces sont occupés par la Ligue de Football Paris-Île-de-France.**

Cette zone zone est dédiée aux espaces qui accueillent des équipements sportifs et de loisirs de plein air. Elle doit permettre à Ligue, qui est implantée sur le domaine de Morfondé, de développer ses activités, alors qu'elle est investie d'une mission de service public déclaré d'utilité publique. Toutefois, ce zonage permet de conserver le caractère naturel et paysager de cette zone. Ainsi, seules les constructions et installations nécessaires à son activité de sports et loisirs seront autorisées et à la condition de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.

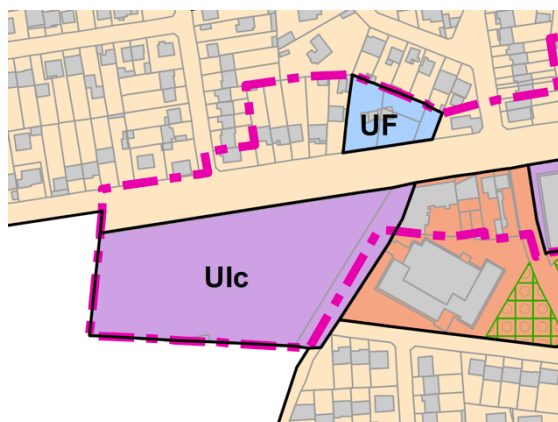


- **Création d'une zone Uic, en entrée de ville rue Jean Jaurès afin de permettre le développement d'activité économique et de mettre en valeur l'entrée de ville.**

Avant



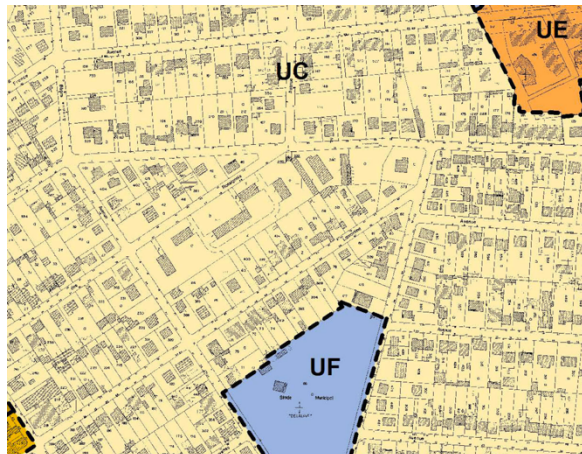
Après



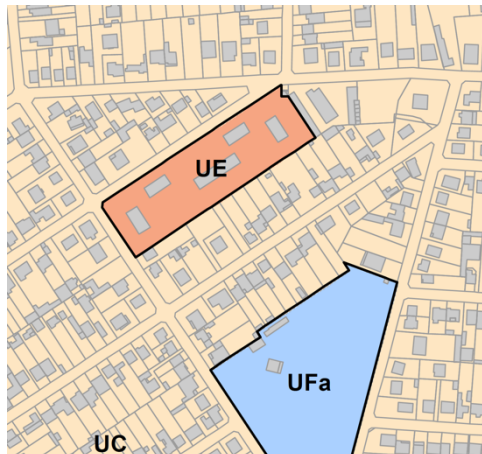
- **Classement en zone UE de la résidence d'habitat collectif avenue des Rossignols.**

Cette résidence, anciennement classée en zone UC (secteurs pavillonnaires) est classée en zone UE, afin de tenir compte de la morphologie de cette résidence, les règles de la zone UC n'étant pas adaptées.

Avant



Après



b) L'évolution de la superficie des zones

La superficie des zones est calculée de manière informatique. Il prend en compte l'ensemble des espaces, publics ou privés.

▪ Les zones urbaines (U)

La **zone UA** correspond toujours aux trois secteurs de centralité. Cette zone comprend le Vieux Pays, le quartier de la Place du Marché et celui de la Poste, le long de l'avenue du Général de Gaulle. Elle occupe une superficie de 29 hectares, soit 3,5 % du territoire communal. Le Vieux Pays comporte deux sous-secteurs. Le périmètre du **secteur UAa**, destiné au renouvellement urbain de l'îlot des services techniques et le **secteur UAb**, délimitant l'îlot d'angle avenue du Général de Gaulle – rue Jean Jaurès, également voué à une mutation urbaine. La zone UA n'a pas évolué.

La **zone UB** est une zone mixte intermédiaire de 7,4 ha. Elle se rapporte à des secteurs limitrophes des quartiers de centralités au sud de la Place du marché et de la Poste. Les gabarits sont plus réduits que ceux de la zone UA, afin de jouer un rôle de transition vis-à-vis des quartiers pavillonnaires voisins (zone UC). Elle a légèrement été augmenté avec l'intégration de 3 parcelles anciennement située en zone UC.

Le PLU confirme la **zone UC** en tant que zone la plus étendue. Celle-ci couvre en effet environ 258,2 ha, soit 30,9% du territoire communal. Elle rassemble les quartiers résidentiels de la ville sous forme d'habitat pavillonnaire avec jardins. Deux **secteurs UCa**, au sud de la ville, avenue du 8 mai 1945 – Faux Quonins, et au nord-est de la ville, Allée de Savoie, sont caractérisés par des lotissements d'habitat individuel plus dense. Elle comprend également un **secteur UCb** situé à l'angle des avenues Alsace Lorraine et du Général de Gaulle, présentant des règles spécifiques pour les équipements publics et services d'intérêt collectif. La zone UC a évolué à la marge avec l'intégration de l'ancienne zone UDa et d'un terrain anciennement situé en zone U1a, mais également par le classement en zone U1c du terrain situé en entrée de ville rue Jean Jaurès et en zone UE de la résidence d'habitat collective rue des Rossignols.

La **zone UD** s'applique au quartier de Boisparisis. Réalisé sous forme d'une opération d'ensemble, l'objectif est de permettre une gestion du tissu existant. Elle occupe 13,1 ha, soit 1,6% du territoire communal. Le périmètre de la zone UD a évolué suite à l'intégration de l'ancien secteur UDa, qui se rapportait aux maisons individuelles du quartier, à la zone UC.

La **zone UE** a légèrement augmenté. Elle couvre 14,8 ha, soit 1,8% du territoire communal. Cette zone est occupée par des résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée, sans contact avec les limites séparatives et souvent complétées d'aires de stationnement extérieures et d'espaces verts. Elle a évolué avec l'intégration de la résidence située avenue des Rossignols.

La **zone UF** correspond aux sites d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle occupe 59,2 ha, soit 7,1% du territoire communal. L'objectif est de les accompagner réglementairement dans leurs éventuels projets de requalification, de réaménagement, voire d'extension pour répondre aux besoins des habitants. Le nouveau **sous-secteur UFa** se rapporte aux sites occupés par des équipements d'intérêt collectif et services publics, qui étaient déjà classé en zone UF. La zone UF a légèrement diminué suite à l'extension de la zone U1a au sud de la station d'épuration.

Les **zones UI** se rapporte aux secteurs dédiés aux activités économiques. Elles occupent une superficie importante (91,5 ha, 11%). Elle comprend le **secteur U1a**, où les activités commerciales et de services sont limitées, le **secteur U1b**, où seule les activités commerciales et de services sont autorisées et le nouveau **secteur U1c**, où sont uniquement autorisés les activités industrielles, d'entrepôts et de bureaux.

La zone UI a peu évolué : un terrain aujourd'hui classé en zone UC, l'intégration d'un secteur, au sud de la station d'épuration, anciennement en zone UF et du terrain situé en entrée de ville rue Jean Jaurès.

▪ Les zones à urbaniser (AU)

La **zone 2AUi** est une zone non équipée destinée à une urbanisation future à vocation d'activités économiques dans le prolongement de la zone d'activités de l'Ambrédis existante. Seule cette zone a été maintenue parmi les 3 zones AUi du PLU précédent, car les 2 autres n'étaient plus compatibles avec le SDRIF de 2013. Toutefois, son périmètre a été réduit. Elle fait désormais 8,1 ha.

La **zone AUe** est une nouvelle zone, non équipée, destinée à une urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone, délimitée sur une ancienne zone agricole (A) qui occupe 6,6 ha, est compatible avec le SDRIF de 2013.

▪ Les zones naturelles (N) et agricoles (A)

La **zone A** s'applique aux espaces agricoles. Cette zone a fait l'objet de plusieurs évolutions avec l'intégration de deux anciennes zones AUi, la réduction de la zone 2AUi, le classement en zone AUe, du secteur en entrée de ville, à hauteur du Vieux Pays, de la zone humide des Grands Marais en zone Nzh et des espaces nécessaires à la Ligue de Football Paris-Île-de-France en zone NI. Elle est plus étendue que dans le précédent PLU (+15,7 ha). Elle comprend un nouveau **sous-secteur Aer**, situé en limite Est de la Francilienne, sur lequel il s'agit de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables à l'unique condition d'être compatible avec le maintien d'une activité agricole de type élevage ovin ou apiculture.

La **zone N** est constituée des zones naturelles de la commune souvent boisés ou aux jardins familiaux. Le **secteur Nc** correspond à un site de carrière encore en activités. Dans ce secteur, les installations liées à l'activité de carrières sont permises. Après cessation de l'activité, les aménagements visant à la remise en état du site sont autorisés. Le **secteur Nd** correspond au site de stockage des déchets. Les dispositions réglementaires répondent aux besoins de cette activité. Le **secteur Np** dédié aux parcs urbains existants (Honoré de Balzac) ou à créer. Le nouveau **secteur Nzh** correspond à la zone humide des Grands Marais où il y a des enjeux spécifiques de restauration et préservation. Enfin, le nouveau **secteur NI** est dédié aux espaces qui accueillent des équipements sportifs et de loisirs de plein air. La zone N a augmenté (+21,8 ha) avec l'intégration de la zone humide des Grands Marais, anciennement classée en zone A.

Le tableau suivant détaille les surfaces occupées par chacune des zones et permet la comparaison avec l'ancien zonage.

Zones	Sous-secteurs	Superficie des zones du PLU approuvé en 2013, modifié en 2015 et 2017 (ha)		Superficie avant révision (SIG)*	Superficie des zones après révision (ha)		Évolution en ha
		Surfaces en ha	Part du territoire communal	Surfaces en ha	Surfaces en ha	Part du territoire communal	
UA		29,5	3,5%	29	29	3,5%	0
dont	UAa	0,7	0,1%	0,8	0,8	0,1%	0
	UAb	0,3	0,03%	0,2	0,2	0,02%	0
UB		7,3	0,9%	7,3	7,4	0,9%	+0,1
UC		258,5	30,9%	259,7	258,2	30,9%	-1,5
dont	UCa	14,7	1,8%	15,6	15,6	1,9%	0
	UCb	0,3	0,03%	0,3	0,3	0,04%	0
UD		14,2	1,7%	14	13,1	1,6%	-0,9
dont	UDa	0,9	0,1%	0,9	0	0	-0,9
UE		14,5	1,7%	14	14,8	1,8%	+0,8
UF		65,4	7,8%	60,5	59,2	7,1%	-1,3
dont	UFa				21	2,5%	+21
UI		88	10,5%	88,6	91,5	11%	+2,9
dont	UIa	24,1	2,9%	23,7	25,4	3%	+1,7
	UIb	18,2	2,2%	18,3	18,3	2,2%	0
	UIc				1,3	0,15%	+1,3
AU		59,2	7%	52,2	14,7	1,8%	-37,5
dont	AUi	16,2	1,9%	52,2	0	0	-52,2
	2AUi				8,1	1%	+8,1
	AUe				6,6	0,8%	+6,6
A		148	17,5%	157,7	173,4	20,8	+15,7
Dont	Aer				20,3	2,4%	+20,3
N		153,4	18,3%	152,2	174	20,8%	+21,8
dont	Nc	30,1	3,6%	28,3	28,3	3,3%	0
	Nd	43,6	5,2%	43,6	43,6	5,2%	0
	Ni				12,9	1,5%	+12,9
	Np	1,6	0,2%	1,6	8,5	1%	+6,6
	Nzh				9,2	1,1%	+9,2
Total		838 ha	100%	835,2	835,2 ha	100%	

* Le calcul des surfaces est basé sur le fichier cadastral fournit par le service des impôts.

Le plan de zonage doit désormais être réalisé au **standard CNIG**, à partir d'un format d'échange EDIGEO, sur un logiciel SIG, logiciel différent du précédent utilisé pour réaliser le plan de zonage du PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017.

Institué par la directive Inspire, le CNIG a produit un standard de numérisation des plans locaux d'urbanisme. C'est un format que les collectivités territoriales doivent adopter depuis le 1^{er} janvier 2016. L'objectif étant de pouvoir intégrer l'ensemble des PLU sur le Géoportail de l'urbanisme.

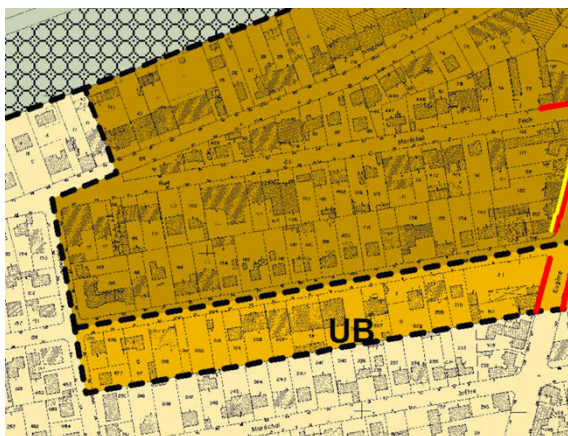
Au regard du standard CNIG imposé, le plan de zonage a **d'abord été retracé conformément au PLU de 2013 modifié en 2015 et 2017**, ce qui a donné les valeurs présentes dans la colonne « superficie avant révision (SIG) » parfois différentes de la colonne « Superficie des zones du PLU approuvé en 2013, modifié en 2015 et 2017 ».

En effet, le standard CNIG impose que les limites de zones soient fixées sur les limites cadastrales, elles ne peuvent plus couper les parcelles (sauf grands terrains ou particularités). Ainsi, les limites de zones, dans le PLU révisé, ne sont plus fixées au milieu de la rue. Cette évolution entraîne des

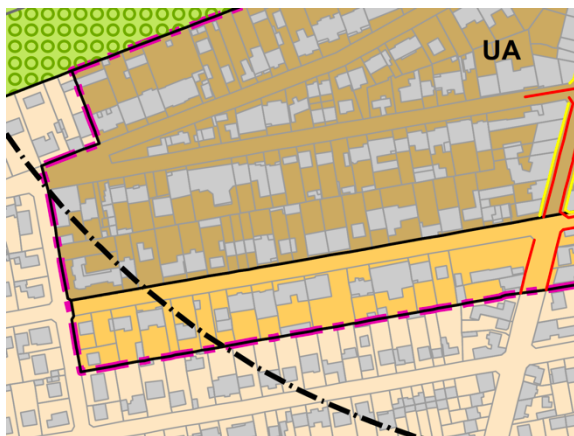
augmentations ou diminutions de la superficie des zones, sans ajout ou suppression de parcelle. (Cf exemple ci-dessous)

Sur l'exemple ci-dessous la zone UA n'intègre plus les voiries, ce qui justifie qu'elle est mesurée à 29 ha et non plus 29,5 ha.

Plan de zonage PLU de 2013



Plan EDIGEO (PLU révisé)



5) Les protections du patrimoine végétal et naturel

La protection du patrimoine végétal et naturel répond à l'orientation « *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis* » de l'axe 3 du PADD, ainsi qu'à l'OAP Trame verte et bleue.

Les espaces verts et naturels sont identifiés au plan de zonage. Ils relèvent de plusieurs types, déterminés en fonction des protections en place ou à partir d'analyses spécifiques sur le patrimoine naturel et paysager de la commune (cf. diagnostic et état initial de l'environnement dans ce même rapport de présentation). En fonction de cela, ils sont inscrits dans des registres juridiques différents, détaillés ci-après.

Le PLU accorde ainsi une importance significative aux éléments constitutifs de l'identité villeparisienne, notamment de son caractère vert et de sa position d'interface entre le cœur de métropole et les espaces ruraux de la région : Il s'agit en effet de conforter l'identité de Villeparisienne, à l'image de la Seine-et-Marne, afin d'en faire un élément qui participe à l'attractivité de la ville.

a) Les Espaces Boisés Classés (EBC) (article L.113-1 CU)

La commune de Villeparisis est située dans la zone d'interface entre le cœur de métropole et les espaces ruraux de la région Île-de-France, ce qui confère un rôle important aux espaces naturels qui forment la frange Est et Sud de son territoire. Les boisements existants au sein de ces espaces jouent un rôle paysager majeur dans le maintien de la qualité de ces espaces.

Les éléments boisés qui marquent localement le paysage sont classés au titre de l'article L113.1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit. Tout abattage ou coupe d'arbre est soumis à autorisation express.

Les espaces qui font l'objet de ce classement sont situés sur la butte de l'Aulnay, à l'est du territoire, une partie le long du canal de l'Ourcq, à proximité du quartier Boisparisis. De plus, certains EBC sont positionnés sur des carrières dans l'objectif d'une replantation.

Sur ces secteurs, le classement en EBC se superpose avec leur inscription en zone naturelle (N) ou agricole (A).

Au total les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent 100,8 ha.

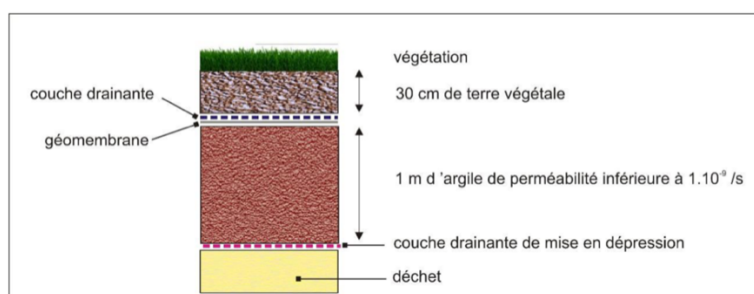


Les espaces boisés classés ont évolué par rapport au précédent PLU. Certaines délimitations existantes ont été conservées et d'autres retravaillées grâce à une analyse de photo-interprétation afin de déclasser les espaces non réellement boisés. De plus, la révision intègre les modifications portées dans le cadre de la déclaration de projet de prolongation de l'installation de stockage des déchets dangereux de SUEZ MINERALS FRANCE. Ces modifications sont présentées en détail ci-dessous.

- **Intégration des modifications portées dans le cadre de la déclaration de projet de prolongation de l'installation de stockage des déchets dangereux de SUEZ MINERALS FRANCE**

Le dossier de déclaration de projet a mis en avant le fait que le PLU présente un zonage et un règlement incompatible avec l'activité existante et ne permettant pas la poursuite de l'activité après 2020.

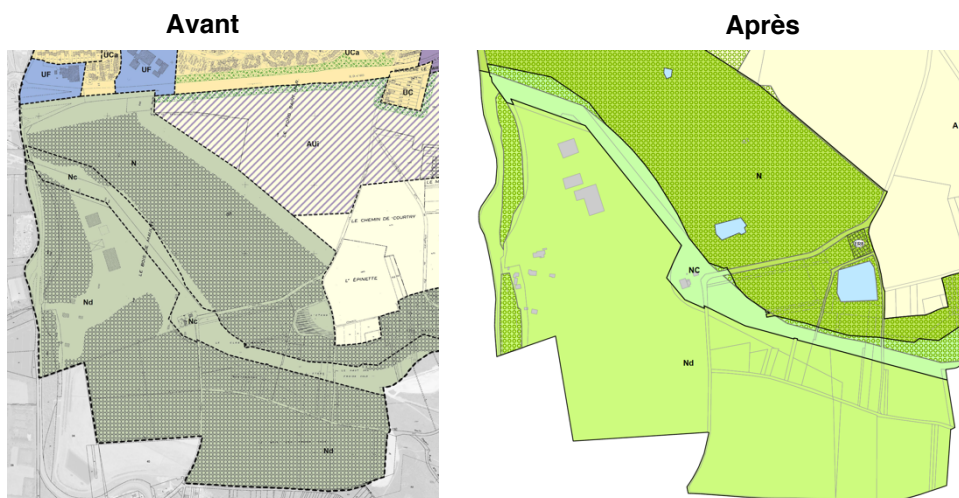
En effet, le périmètre est grevé par un Espace Boisé Classé (EBC) qui « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». Or, les contraintes réglementaires et techniques liées au réaménagement du site sont incompatibles avec un EBC dans la mesure le reboisement endommagerait la couverture finale étanche imposée par la réglementation en vigueur et l'arrêté préfectoral pour le réaménagement du site.



Couverture imposée par l'arrêté préfectoral

La modification porte donc sur le déclassement de 33 hectares d'EBC sur le périmètre de l'ISDD de Villeparisis. Toutefois, il ne s'agit pas de supprimer des espaces réellement boisés puisque l'ISDD existe déjà, mais de rendre le règlement du PLU conforme à l'arrêté préfectoral autorisant l'activité.

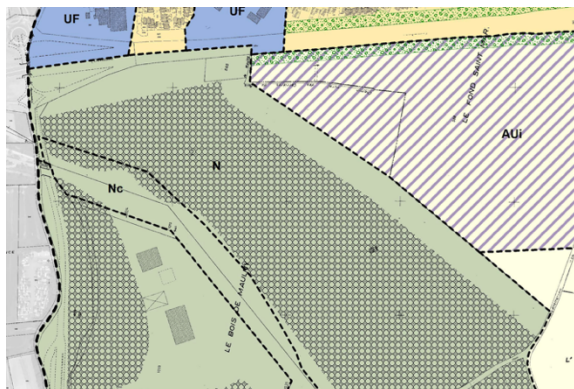
De plus, même si le site ne sera pas reboisé, le réaménagement sera de type « prairie » afin de s'intégrer dans le massif de l'Aulnay.



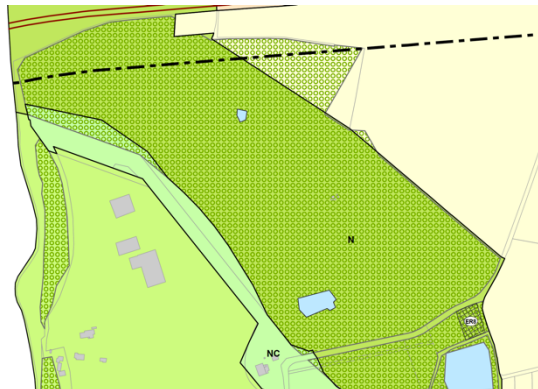
- Évolution des EBC afin de faire correspondre le plan de zonage à la réalité du terrain.

Les EBC ajoutés :

Avant



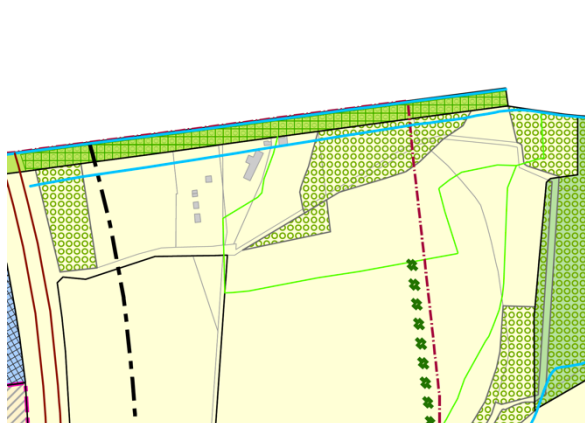
Après



Avant



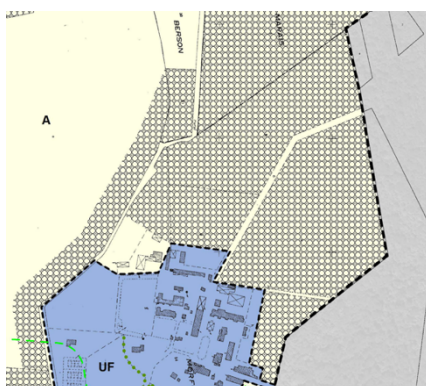
Après



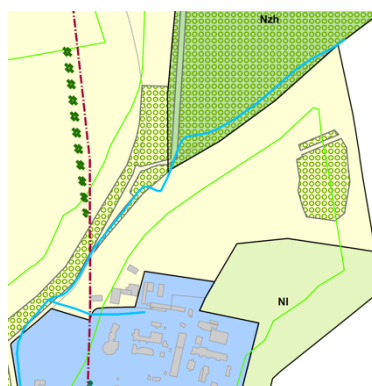
Les EBC déclassés sur le domaine de Morfondé

Les espaces concernés relèvent d'un classement en EBC. Or l'existant ne correspond pas à cette classification. Le périmètre est en réalité depuis de nombreuses années une prairie.

Avant

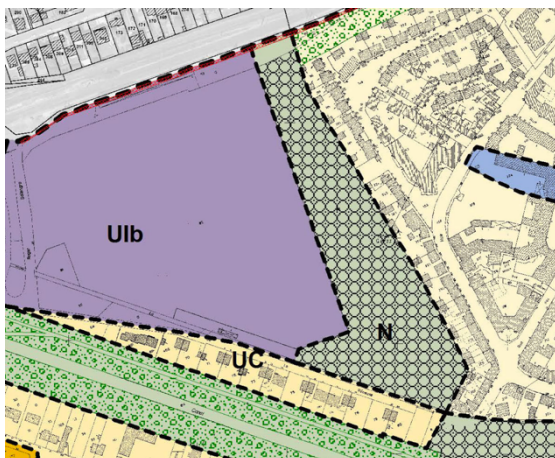


Après

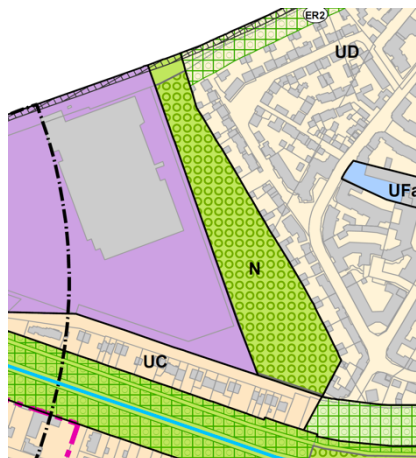


Déclassement d'EBC sur l'emprise de Leclerc afin de permettre des aménagements du site. Toutefois, il ne s'agit pas d'espaces réellement boisés.

Avant



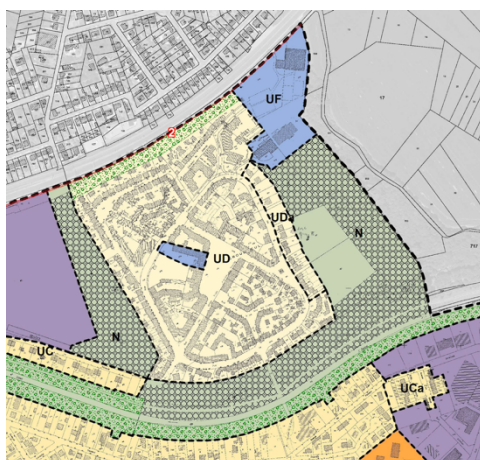
Après



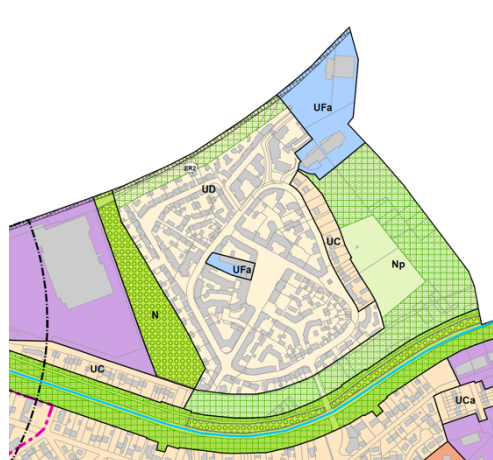
Évolution du niveau de protection autour du quartier Boisparisis pour l'aménagement d'espaces récréatifs

La ville de Villeparisis souhaite ouvrir les espaces verts qui entourent le quartier Boisparisis. Afin de permettre les aménagements nécessaires de cet espace, notamment la réalisation de cheminements doux, le classement en Espaces Verts à Protéger (EVP) vient remplacer l'EBC.

Avant



Après

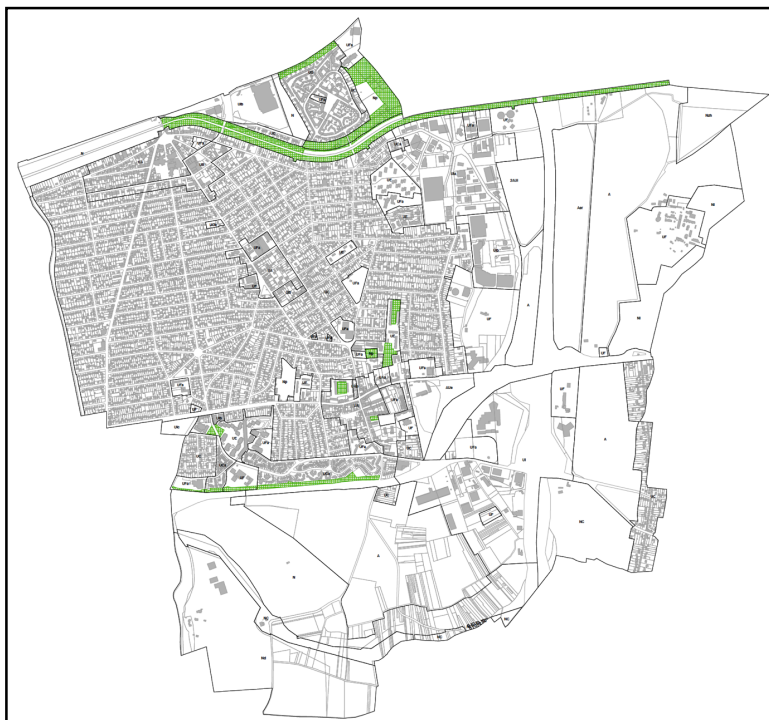


b) Les Espaces Verts à Protéger (EVP) (article L.151-23 CU)

Il s'agit d'espaces végétalisés publics ou privés. Ils correspondent aux espaces plantés d'arbre des résidences d'habitat collectif, aux espaces verts le long du canal de l'Ourcq et au talus en bord de la RD 603 dans le secteur UCa.

Leur protection au titre de l'article L.151-23 permet de garantir le maintien de leur caractère verdoyant, poche de verdure et « niches écologiques » en milieu urbain.

Ces espaces de végétation, représentant au total 18,6 ha. Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame particulière en superposition du zonage.

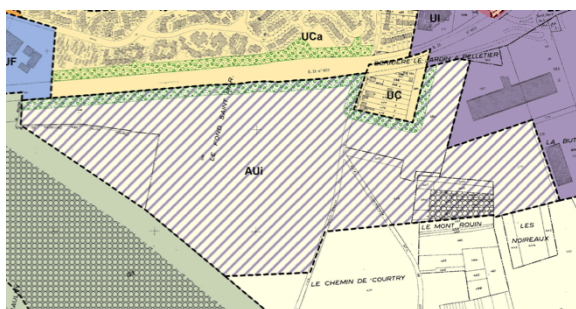


Les espaces boisés verts à protégés ont évolué par rapport au précédent PLU.

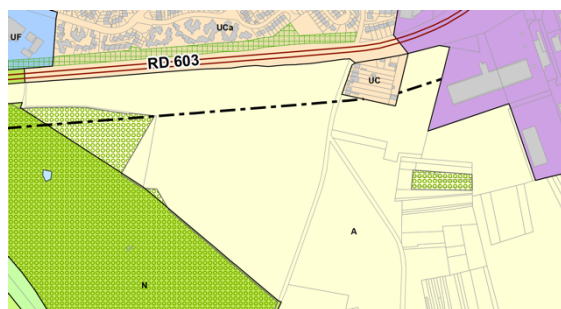
- **Déclassement de la protection au titre des Espaces Verts à Protéger (EVP) en limite du quartier du Bois-Fleuris et au sud de la RD 603**

Les zones à Urbaniser (AUi) situées en limite du quartier Bois-Fleuris et au sud de la RD 603 ayant été restitué en zone Agricole, car incompatible avec le SDRIF, la protection EVP n'est plus à maintenir étant donné que cette bande avait été instituée afin de créer une transition paysagère végétalisée avec les zones d'activités, qui ne se feront pas.

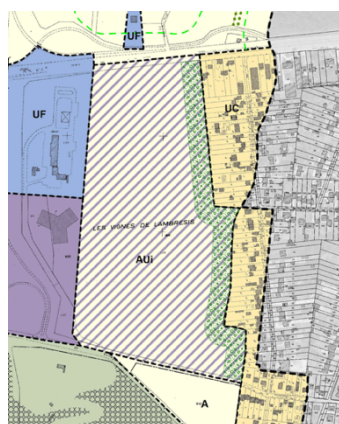
Avant



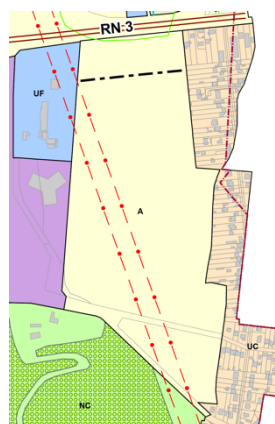
Après



Avant



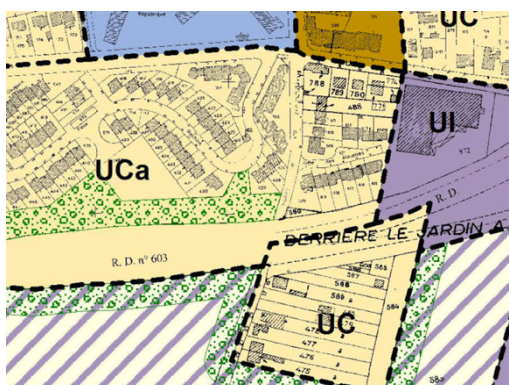
Après



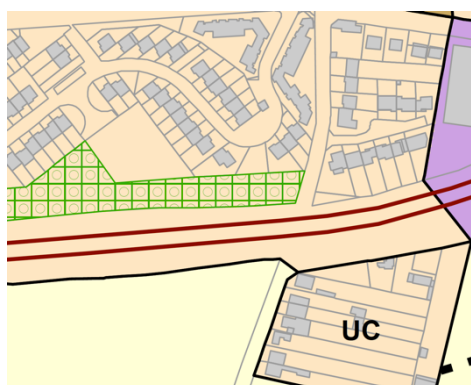
- **Déclassement d'un périmètre Espaces Verts à Protéger (EVP) rue des Faux Quonins**

Il s'agit actuellement d'une dent creuse occupée à l'avant par du stationnement et à l'arrière par de la pelouse. Ce déclassement doit donc permettre d'aménager une continuité bâtie.

Avant



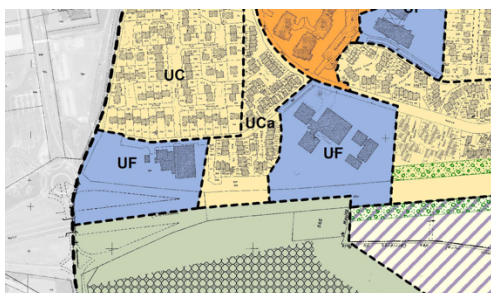
Après



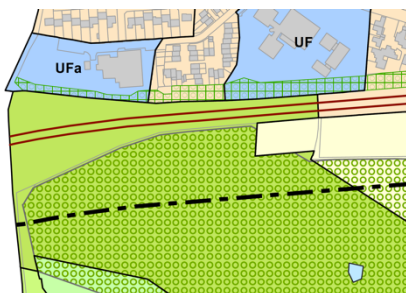
- **Extension du classement en espaces verts protégés le long de la RD 603**

Cela permet d'assurer une continuité paysagère le long de la RD 603, continuité qui sert d'écran à cette voie classée à grande circulation.

Avant



Après



- **Évolution du niveau de protection autour du quartier Boisparisis pour l'aménagement d'espaces récréatifs**

La ville de Villeparisis souhaite ouvrir les espaces verts qui entourent le quartier Boisparisis. Afin de permettre les aménagements nécessaires de cet espace, notamment la réalisation de cheminements doux, le classement en Espaces Verts à Protéger (EVP) vient remplacer le classement en EBC.

c) Les alignements d'arbres (article L.151-23 CU)

L'allée menant au domaine de Morfondé dispose d'alignements d'arbres qui marquent le paysage par leur présence. Ces derniers font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 CU.

d) Arbre remarquable (article L.151-23 CU)

Un chêne marque le paysage, au 32 Avenue du général de Gaulle. Il fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 CU.

e) Les haies (article L.151-23 CU)

Afin de protéger une haie qui joue un rôle important dans la gestion des eaux de pluies, le maintien des terres agricoles, les déplacements de la faune et dans la structuration paysagère des lieux, celle-ci est classée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

f) Les lisières forestières (article L.151-23 CU)

Le Bois de Claye est une entité boisée de plus de 100 hectares. Le PLU identifie ce massif dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage. Le PLU prend en compte la protection des lisières de ces bois en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors de sites urbains, tel qu'exigé par le SDRIF de 2013 (déjà présent dans le SDRIF 1994).

« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ». (Source SDRIF).

g) Les étangs et mares (article L.151-23 CU)

Sur le territoire communal existe plusieurs mares ou étangs qui constituent des milieux humides à préserver au regard de leur rôle environnementale (biodiversité). Ils font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



6) Les dispositions particulières

Le plan de zonage du PLU est indissociable et complémentaire du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au plan de zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

a) Les linéaires commerciaux et artisanaux (article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial et artisanal des pôles de centralité (Vieux Pays, place du marché, poste) des règles spécifiques existent.

Le long de certaines rues, un trait continu de couleur « jaune » indique sur le plan de zonage la présence d'un linéaire commercial et artisanal à préserver. Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit :

- l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera des activités de commerce ou d'activités de service (à l'exception des parties commune et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction) ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants vers une destination autre que les commerces ou activités de service (à l'exception des commerces de gros) ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette disposition a pour objectif de maintenir la présence de commerces de proximité, de services et d'activités artisanale afin de préserver des rues animées au sein des trois polarités de la ville.

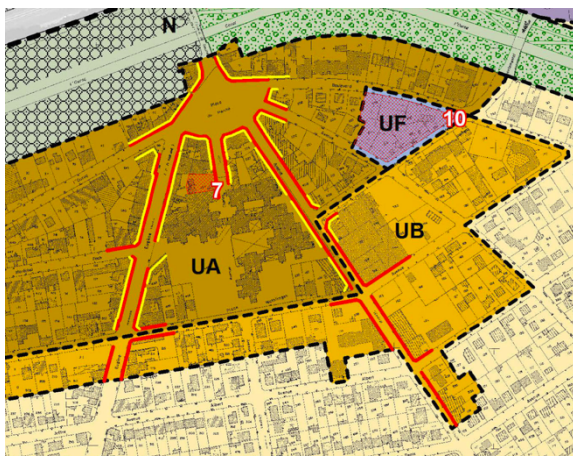
Ces linéaires commerciaux et artisanaux ont été appliqués le long de voies actuellement concernées par la présence de commerces ou d'activités artisanales en rez-de-chaussée.

La délimitation de ces linéaires a été réalisée en fonction de la présence de commerces ou d'activités artisanales en rez-de-chaussée et du rôle d'animation et d'attractivité de ces pôles de proximité dans la vie villeparisienne, qui sont également identifiés comme des secteurs de développement préférentiel.

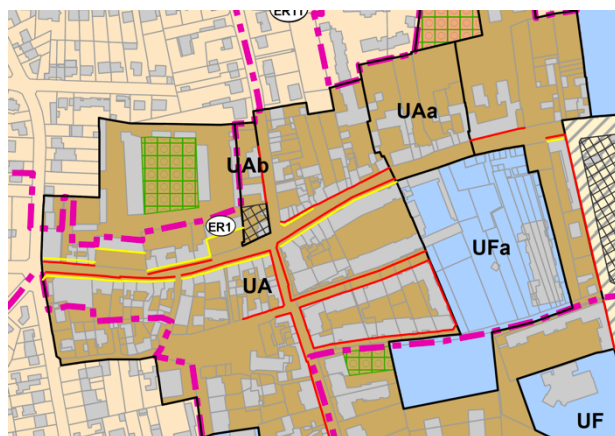
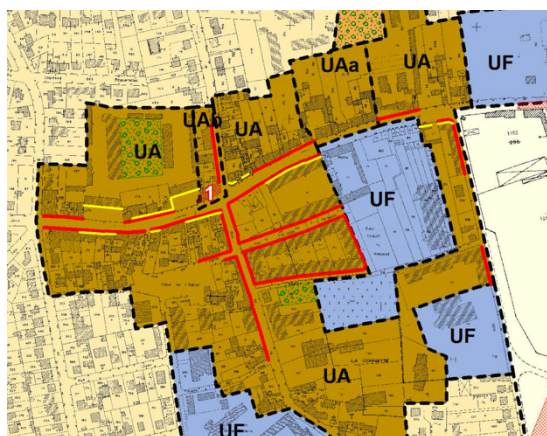
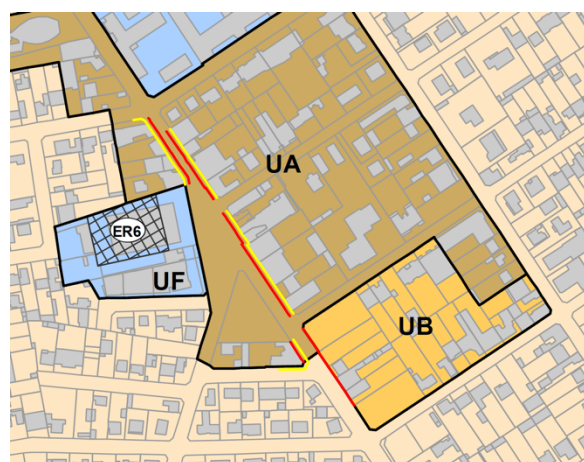
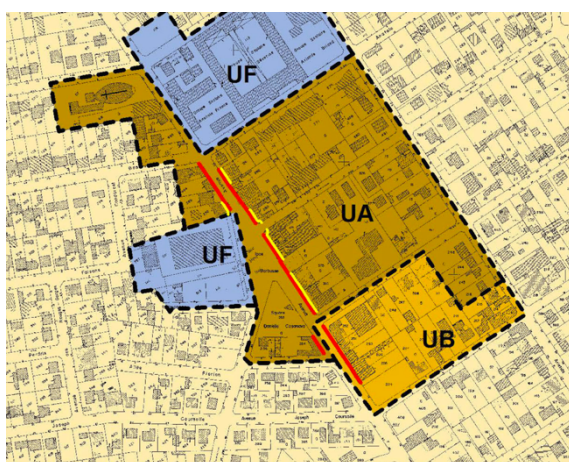
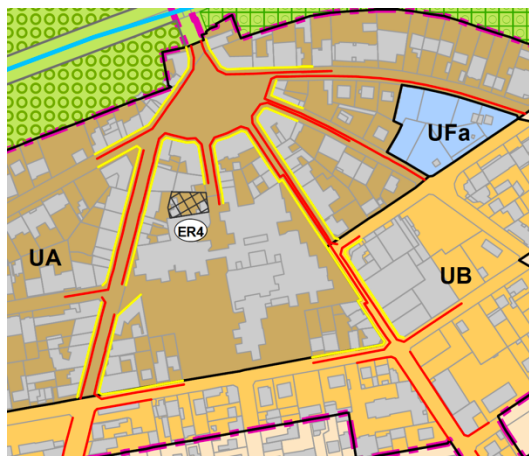
Cela répond notamment à l'orientation du PADD : « *Maintenir un tissu commercial dynamique et diversifié* ».

Dans cet objectif, les linéaires commerciaux et artisanaux ont été augmenté afin de permettre la constitution de véritable linéaires commerciaux et artisanaux, alors qu'il existait des ruptures dans l'ancien PLU et que certains commerces existants n'étaient pas protégés par un linéaire commercial / artisanal.

Avant



Après



En jaune les linéaires commerciaux (Place du marché, Poste, Vieux Pays)

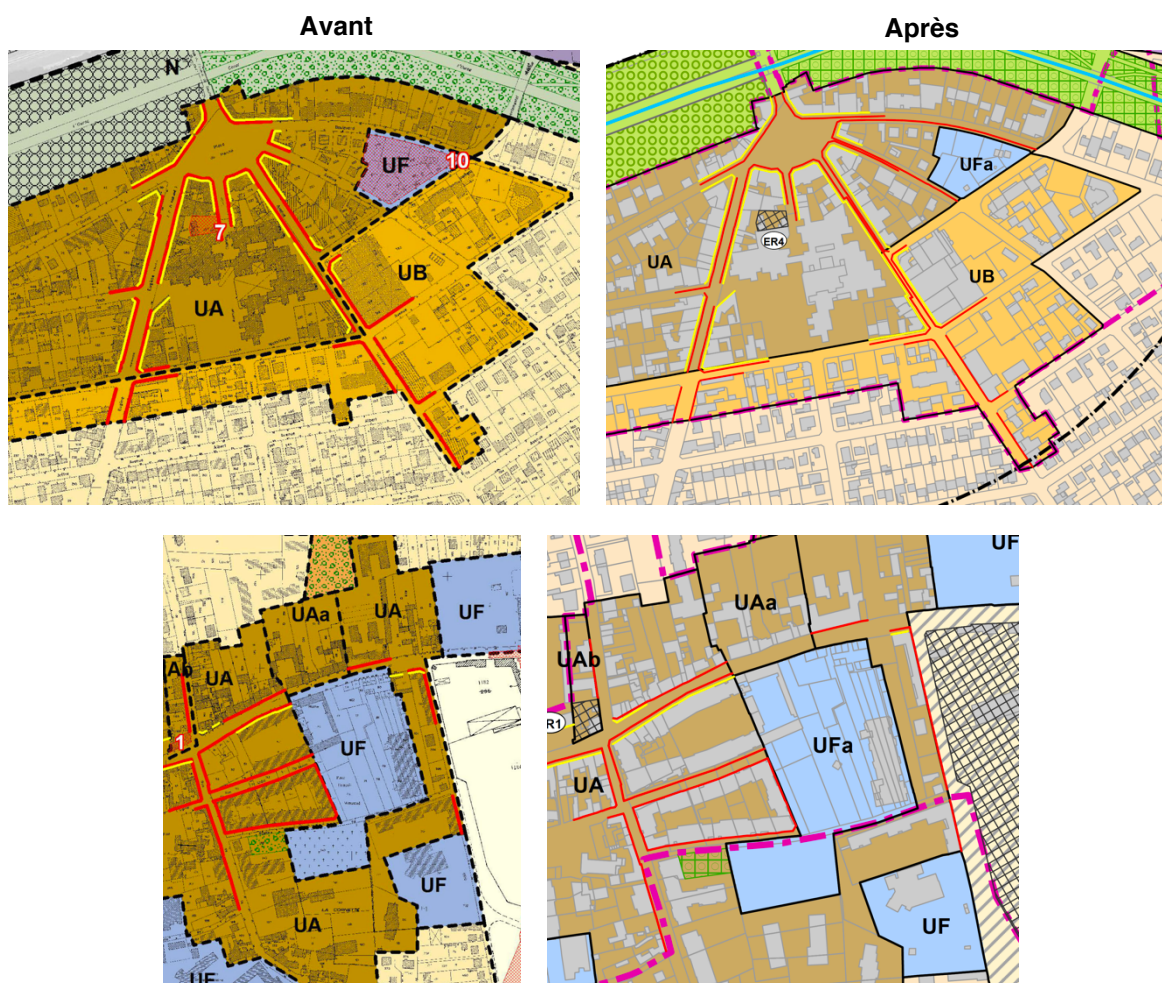
b) Les alignements à respecter

Afin de participer à la structuration et l'ordonnancement des rues des espaces de centralité une règle spécifiques existent.

Le long de certaines rues, un trait continu de couleur « rouge » indique sur le plan de zonage la présence d'alignements à respecter (Cf. article 5.1). Cette disposition graphique s'applique aux constructions implantées sur les terrains concernés.

Pour plus de cohérence urbaine, certains alignements ont été poursuivi, en particulier le long des terrains qui devraient faire l'objet de mutation dans les prochaines années au regard de leur occupation actuelle.

▪ Évolution des alignements obligatoires



c) Les emplacements réservés (article L.151-41 du code de l'urbanisme)

La commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés « *aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts* ».

Ces emplacements réservés sont numérotés et la liste figure sur le plan de zonage. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé et la superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concernée inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

Le PLU de 2013, modifié en 2015 et 2017, comportait 9 emplacements réservés (dont un emplacement réservé départemental). La révision du PLU a permis la mise à jour des emplacements réservés.

Le PLU localise 11 emplacements réservés : 10 au bénéfice de la commune et l'ER 9 pour la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

Les ER 1 à 5 existait déjà dans le PLU précédent, toutefois le périmètre de l'ER 1 a été élargi pour tenir compte des besoins d'aménagement de voirie.

Trois emplacements réservés ont été supprimés :

- L'ancien ER 4 *circulations douces*, qui a été réalisé.
- L'ancien ER 5 (département) *aménagement des échangeurs*, dont le maintien n'a pas été demandé.
- Le périmètre de l'ER 6, étant donné qu'une partie de l'extension du cimetière a été réalisé et que cela n'obère pas les possibilités de réaliser les services d'accompagnement des activités funéraires sur la partie restante.
- L'ancien ER 10 *équipement scolaire*, étant donné que le projet sera réalisé sur un autre site.

6 emplacements réservés ont été créés :

- Les ER 6 et 7, qui apportent une réponse à l'augmentation de la population, notamment aux besoins en équipements petite enfance et scolaire.
- L'ER 8, *aménagement d'un parking paysager*, aux abords de l'étang de Villeparisis, dont l'objectif est de permettre la mise en œuvre des espaces naturels et récréatifs de la ville.
- L'ER 9, *extension de la station d'épuration*, étant donné que la station d'épuration actuelle est sous-dimensionnée et qu'elle fait l'objet de dysfonctionnements générant des pollutions.
- L'ER 10, *aménagement de voirie*, permettant de réaliser la création d'un barreau parallèle à l'A104, reliant Villeparisis à la RD 309 sur Mitry-Mory. Cet emplacement réservé vise à se mettre en cohérence avec la Ville de Mitry-Mory qui a inscrit sur le document graphique de son PLU un emplacement réservé pour prolonger la RD 309 jusqu'au canal de l'Ourcq. Cet emplacement réservé permet d'assurer la liaison jusqu'à la RD 84c
- L'ER 11, *création d'un équipement public destiné à l'accueil des services municipaux et création d'un parc public*. Cet emplacement réservé doit permettre à la fois de préserver des espaces verts à proximité d'un habitat dense du quartier du Vieux Pays et du quartier prioritaire « République » en y implantant un parc urbain de proximité en y maintenant la construction existante pour y installer des services municipaux.

Les emplacements réservés répondent aux objectifs fixés par le PADD, en termes de déplacements, de création d'équipements et de préservation de l'environnement.

Liste des emplacements réservés :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Aménagement de voirie	Commune	618
2	Aménagement de voirie	Commune	5 147
3	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Commune	8 066
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Commune	510
5	Extension du cimetière	Commune	5 204
6	Création d'un équipement petite enfance et services d'accompagnement	Commune	1 941
7	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Commune	29 165
8	Aménagement d'un parking paysager	Commune	2 244
9	Extension de la station d'épuration	Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France	19 050
10	Aménagement de voirie	Commune	923
11	Équipement public destiné à l'accueil des services municipaux et création d'un parc public	Commune	5 280

d) Marge de recul des voies classées à grande circulation (Cf. article L.111-6 du code de l'urbanisme)

Cet article fait référence à des obligations de recul des constructions le long des voies à grande circulation dans des secteurs non urbanisés. Le territoire de Villeparisis est concerné par la traversée de la RD603, la RN3 et l'A104 qui génèrent un recul obligatoire de 100 m comptés à partir de l'axe de ces 3 voies pour les zones AU, A et N.

Conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, en zone AU, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 CU, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. En l'absence de cette étude, la marge de recul de 100m est rétablie. Elle s'applique aux zones 2AU_i et AU_e.

e) Protection des rives des cours d'eau

Les rives des cours d'eau, sur une largeur de 5m de part et d'autre, sont rendus non constructibles afin de préserver la végétation qui les accompagne et donc la biodiversité.

7^{ème} PARTIE : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1) Introduction

Au sein de la région Île-de-France, Villeparisis se situe à l'interface entre le « *cœur de métropole* » et les espaces agricoles du nord-est de la région.

Villeparisis est en majorité occupée par des espaces urbanisés (58% du territoire), c'est-à-dire par des espaces destinés aux logements, activités, équipements, réseaux de transports, etc. Le tissu urbanisé est en majorité présent dans les limites formées par la voie ferrée au nord, l'A104 à l'est, la voie Lambert à l'ouest et la RD 603 / RN3 au sud. Toutefois deux espaces agricoles sont présents au sein de ce périmètre : le site de la ferme et un espace situé entre le parc de l'Ambrézés et l'A104.

Quelques entités urbaines, de tailles restreintes, sont toutefois localisées au-delà de ces limites (zones d'activités, domaine de Morfondé, centre de stockage des déchets, Bois Fleuris). Cependant, au-delà des limites formées par l'A104, la RD 603 et la RN3, les espaces agricoles, naturels et forestiers sont prédominants. En effet, Villeparisis compte encore sur son territoire une part importante d'espaces agricoles, forestiers et naturels (35%) qui forment une ceinture verte et qui ont pu être maintenus.

Au regard de la position de Villeparisis au sein de la région Île-de-France et des capacités d'extensions limitées, la Ville doit désormais privilégier la reconstruction de la ville sur la ville, afin de préserver le patrimoine agricole et naturel, comme cela est décliné dans le PLU.

Le PADD fixe un objectif de « modération de la consommation d'espaces » à 32,1 ha afin de permettre la création d'une zone d'activités (8,1 ha), la création d'équipements publics (6,5 ha), la création d'une station d'épuration (2,6 ha) et pour le développement des activités sportifs et de loisirs de plein air liées à la Ligue de Football Paris-Île-de-France (14,9 ha).

Ainsi, à l'exception de ces secteurs, situés dans la continuité du tissu urbanisé et dans l'enveloppe formée par l'A104 et la RD 603, le PLU ne conduira pas à des changements majeurs, ni au lancement de projets à fort impact environnemental, ce qui permettra de maintenir et préserver « la ceinture verte » villeparisienne.

Les objectifs en terme d'habitat, porté par les documents supra-communaux, en premier lieu le SDRIF, « *augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat* », seront à atteindre par le biais du renouvellement urbain, avec des efforts accrus sur certains secteurs (Centre-gare, Vieux-Pays, pôle poste). Il s'agit de « *secteurs de développement préférentiel* » situés à proximité des transports en commun, qui permettront à la fois de préserver le tissu pavillonnaire caractéristique de la ville et les espaces naturels, boisés et agricoles.

L'ambition de développement de la ville se fonde donc sur plusieurs éléments : la préservation des éléments qui fondent l'identité de la ville, la maîtrise du développement urbain et de son impact environnemental, mais également sur l'émergence de projets urbains qui permettront d'améliorer la qualité de vie et de valoriser le potentiel écologique et paysager de la ville, pour ainsi renforcer l'attractivité économique et résidentielle du territoire.

Dans cette logique, le PADD consacre deux axes à la prise en compte de l'environnement (axes 3 et 4), qui mettent en avant plusieurs orientations visant à une meilleure prise en compte de l'environnement dans le projet de ville, comme : la préservation de la biodiversité, la préservation des patrimoines, notamment naturels, la maîtrise et la réduction des nuisances, des risques et de la pollution atmosphérique, contribuant ainsi à une amélioration du cadre de vie des villeparisiens. La commune est également attentive à la gestion de ses déchets et à la maîtrise de ses consommations en eau et en énergie, afin de participer à l'effort national de préservation des ressources naturelles.

Villeparisis ne présente pas sur son territoire de site Natura 2000, toutefois, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), « *considérant que la station d'épuration de Villeparisis / mitry, dont les graves dysfonctionnements ont généré d'importantes pollutions et ont dégradé l'état du ru des Grues, n'a pas encore été mise en conformité suite à l'arrêté de mise en demeure de septembre 2014, que la révision du PLU est susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et qu'il convient d'évaluer la compatibilité du calendrier de réalisation de tout développement résidentiel ou économique avec celui de la mise en conformité de la STEP* » a prescrit que la révision du PLU doit faire l'objet d'une **évaluation environnementale**, répertoriant les effets de ce document sur le territoire. Elle doit également rédiger, un rapport détaillé, contenant les éléments suivants :

- Le contenu du plan et ses principaux objectifs ;
- Les caractéristiques environnementales du territoire concerné ;
- Les incidences envisageables suite à la mise en œuvre du document, positives et négatives ;
- Les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les éventuelles incidences négatives du document sur l'environnement ;
- Les mesures envisagées pour le suivi des incidences, positives et négatives, du document sur l'environnement.

L'évaluation environnementale, ci-après, présente donc, pour chaque thème envisagé :

- a) Un rappel de la réglementation et des objectifs, ainsi que des enjeux portés par les documents supra-communaux auxquels le PLU doit se conformer ;
- b) Un rappel des objectifs et enjeux identifiés dans le PLU ;
- c) Les incidences négatives et positives envisageables, ainsi que les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives, mais également pour encourager les incidences positives ;
- d) La proposition d'indicateurs de suivi propres au thème considéré.

Article R 151-3 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 104-1 et suivants, le rapport de présentation (...) expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

2) Évaluation environnementale : le contexte et la démarche

a) Contexte juridique et contenu de l'évaluation

Le contexte législatif et réglementaire attribue aux Plans Locaux d'Urbanisme la fonction d'outil essentiel en matière de prise en compte de l'environnement dans les politiques d'aménagement du territoire.

La loi de protection de la nature du 10 juillet 1976 introduit pour la première fois en France la notion d'évaluation environnementale, même si celle-ci n'est pas nommée comme telle. Les décrets d'application de cette loi précisent que le rapport de présentation des documents d'urbanisme doit comporter une analyse de l'état initial de l'environnement et apprécier la mesure dans laquelle le schéma ou le plan prennent en compte le souci de sa préservation. Depuis les années 70, la législation a évolué, principalement *via* la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, *via* la directive européenne de juin 2001, relative à l'Évaluation des Incidences de certains Plans et Programmes sur l'Environnement (directive EIPPE), et enfin, en 2010, *via* les lois Grenelle.

Ainsi, la loi SRU modifie les modalités de la planification locale en créant les SCOT et les PLU. Elle précise que l'environnement est une composante à intégrer aux projets d'aménagements portés par de tels documents. Elle pose également les principes du suivi environnemental, en prévoyant d'intégrer aux rapports de présentation de ces documents une partie sur l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et une analyse de la prise en compte de la préservation environnementale dans le document de planification.

La directive EIPPE et les décrets d'application qui en découlent viennent renforcer la loi SRU en ce qui concerne la démarche d'évaluation environnementale dans les documents d'urbanisme. La directive EIPPE précise en effet la nature du contenu de l'évaluation et la nécessité de consulter une autorité environnementale dans certains cas et intègre l'évaluation environnementale au rapport de présentation des documents d'urbanisme. Les PLU soumis à cette évaluation sont notamment ceux qui proposent des projets pouvant avoir des effets notables et un risque d'incidence sur l'environnement et plus particulièrement sur un site Natura 2000.

La loi Grenelle vient étayer la directive EIPPE en élargissant le champ des PLU concernés par la consultation d'une autorité environnementale. De manière plus large, elle inclut divers éléments comme objectifs explicites à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme : lutte contre le changement climatique, contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, préservation de la biodiversité, ou encore préservation des continuités écologiques.

L'évaluation environnementale à laquelle est soumis le PLU de Villeparisis a donc plusieurs objectifs. Elle permet de s'assurer que les choix effectués et les orientations proposées dans le PLU sont cohérents avec les enjeux environnementaux auxquels est soumis le territoire. Ceci passe dans un premier temps par l'évaluation des impacts de ces orientations afin de proposer des mesures de réduction, de suppression ou de compensation de ces impacts s'ils sont négatifs. Dans un second temps, elle doit également proposer des méthodes et des indicateurs de suivi afin d'évaluer *a posteriori* les effets du PLU sur l'environnement.

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité ;

1Bis° La qualité urbaine architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat ; d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibré entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétique, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En sus des objectifs définis par la loi SRU, il apparaît que les documents d'urbanisme doivent désormais contribuer à répondre aux grands défis suivants :

- *« l'adaptation au changement climatique par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;*
- *la maîtrise de l'énergie notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact ;*
- *l'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même ;*
- *l'enrayement de la perte de la biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;*
- *le développement des communications numériques ».*

Article L104-2 du code de l'Urbanisme

II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I (...) les plans locaux d'urbanisme (...) susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés (...).

La réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la révision du PLU de Villeparisis permet d'intégrer à l'élaboration du projet de ville tous les enjeux de développement durable et ainsi maîtriser l'impact environnemental du développement urbain qui suivra la mise en œuvre du PLU révisé.

Article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R 151-3 et suivants, le rapport de présentation (...) :

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. (...) ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 153-27. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée (...).

b) Méthode d'évaluation

Lors de la réalisation d'un document d'urbanisme, et avant sa soumission au processus législatif, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que les orientations et objectifs portés par le PLU n'entrent pas en contradiction avec les enjeux environnementaux du territoire communal. L'évaluation environnementale doit donc identifier et évaluer les possibles incidences du PLU sur les enjeux environnementaux et proposer, dans le cas d'incidences négatives, des mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser.

Les enjeux environnementaux du territoire sont analysés dans le rapport de présentation, qui intègre un état des lieux actualisé du territoire. L'état initial de l'environnement reprend tous les thèmes relatifs au territoire et met en avant ses particularités, ses atouts et ses points sensibles : milieux naturels et biodiversité, climat, risques, nuisances, qualité de l'air, énergie, gestion de l'eau et des déchets.

L'évaluation des incidences du PLU a été portée au regard des enjeux définis en conclusion du diagnostic. Ainsi, l'identification des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement a été effectuée en croisant systématiquement les enjeux identifiés précédemment avec les orientations du PADD, les OAP et les mesures réglementaires associées (règlement écrit, plan de zonage, annexes). Cela permet d'évaluer pour chaque thème si le PLU respecte les prescriptions des documents supra-communaux et quelles conséquences il peut avoir sur les enjeux de préservation de l'environnement. Ces incidences ont ensuite fait l'objet d'une analyse afin de déterminer dans quelle mesure elles peuvent être évitées, réduites ou compensées si elles sont négatives, ou bien dans quelle mesure elles peuvent être valorisées si elles sont positives.

Dans un dernier temps, des indicateurs de suivi ont été défini afin d'évaluer *a posteriori*, les effets du PLU sur l'environnement au cours de sa mise en œuvre.

Dans les 1^{ère} et 2^{ème} parties du présent document, *Explication des choix retenus*, relatives au respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme (1^{ère} partie), ainsi que l'articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux (2^{ème} partie), il a déjà

été fait état d'un certains nombres d'orientations et de dispositions réglementaires prises par le PLU en matière d'environnement et qui peuvent donc être répétitives à l'évaluation environnementale présentée ici.

L'évaluation environnementale a donc été considérée comme une pièce majeure du PLU de Villeparisis. Elle a permis à la Ville de Villeparisis d'établir un projet respectueux de l'environnement en intégrant pleinement les enjeux de développement durable.

L'évaluation environnementale ci-présente ne constitue donc pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais constitue bien une évaluation intégrée à la révision du PLU. Cette évaluation a permis de s'assurer que les choix effectués et les orientations portées par le PLU de Villeparisis n'entrent pas en contradiction avec les enjeux environnementaux du territoire et qu'ils sont cohérents avec les enjeux supra-communaux qui s'appliquent à la ville.

L'évaluation environnementale du PLU garantit donc une bonne prise en compte des objectifs de développement durable. Elle a été conçue comme une démarche d'aide à la décision. Elle a contribué aux choix de développement et d'aménagement de la ville et permet de s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux du territoire. Il s'agit d'une démarche progressive et itérative. Ainsi, elle a été ajustée tout au long de la procédure de la révision. En effet, l'évaluation environnementale n'a pu être finalisée qu'après la réalisation du règlement et du plan de zonage, car c'est lors de cette étape que des mesures ont pu être prises pour réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs.

Les impacts ou les incidences du document sur l'environnement ont été analysés au fur et à mesure que la procédure de révision a été menée, permettant ainsi de proposer des alternatives et de vérifier la cohérence des choix effectués. Ainsi, en fonction de l'importance des incidences qui auraient pu être décelées, le projet a pu évoluer à travers l'élaboration de règles ou de dispositions pertinentes pour les éviter, les réduire voir les compenser.

L'évaluation est exhaustive sur l'ensemble des domaines environnementaux, mais a été proportionnée aux enjeux, en particuliers ceux liés à la station d'épuration, qui a conditionné la réalisation d'une évaluation environnementale.

c) Objectifs généraux de l'État concernant les documents de planification

Les dernières évolutions de la législation place le PLU au cœur de la démarche environnementale à l'échelle locale. En effet, l'adoption de la loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré la notion d'équilibre entre :

- *l'aménagement et la protection de l'environnement ;*
- *l'objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;*
- *l'objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.*

Ces trois éléments ont par ailleurs été renforcés par les lois Grenelle 1 et 2 qui ont modifié les codes de l'environnement et de l'urbanisme, afin d'inciter à la prise en compte de la lutte contre le changement climatique et la protection de la diversité à un niveau local, *via* le PLU notamment.

Ces trois législations (Loi SRU, lois Grenelle 1 et 2), mettent en avant plusieurs priorités à prendre en compte et à adapter globalement lors de la production de documents de planification. Ils permettent la prise en compte de l'environnement d'une manière transversale lors d'une révision du PLU. Ces objectifs sont en outre repris par les divers documents d'urbanisme qui s'imposent au PLU, ainsi que par ceux que le PLU doit prendre en compte :

- *Adaptation au changement climatique par la limitation de la production de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacement ;*
- *Maîtrise de l'énergie (utilisation et production), par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la promotion d'un tissu urbain plus compact ;*
- *L'enrayement de la consommation des espaces naturels et agricoles, en luttant notamment contre l'étalement urbain et en promouvant d'une part une gestion économe de l'espace, d'autre part la reconstruction de la ville sur elle-même ;*
- *L'enrayement de la perte de biodiversité en œuvrant à la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques via le dispositif de trame verte et bleue ;*
- *Le développement des communications numériques.*

3) Évolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU révisé

Le PLU doit comporter des éléments permettant d'appréhender l'évolution prévisible de l'environnement en l'absence de révision du PLU.

Sans mise en œuvre du PLU révisé tel qu'il est défini au sein des différents documents le composant (PADD, OAP, règlement écrit, documents graphiques et annexes), l'environnement pourrait évoluer de la façon suivante :

▪ En matière de gestion économe et équilibrée de l'espace

- l'espace agricole situé entre le parc d'activité de l'Ambrédis et l'A104 pourrait être urbanisé pour créer une zone d'activités ;
- la fonction agricole du site de la ferme serait maintenue ;
- les espaces agricoles et boisés situés au-delà de l'A104 et la RD 603 seraient maintenus ;

Sans mise en œuvre du PLU le développement urbain poursuivra la dynamique de développement actuel, c'est-à-dire :

- une densification des 3 polarités de la ville, par la réalisation d'opérations de logements collectifs, permettant de limiter les déperditions énergétiques liées au chauffage, mais également d'encourager les déplacements en transports en commun et modes doux.
- une densification non maîtrisée des secteurs pavillonnaires, ayant pour conséquences de réduire les surfaces végétalisées de ces secteurs qui ont déjà été largement consommées ces dernières années, alors qu'ils présentent un intérêt environnemental : biodiversité urbaine, lutte contre les îlots de chaleur urbains, gestion des eaux pluviales, trame verte (sur le mode des pas japonais), mais également d'augmenter les déplacements en véhicules motorisés.

▪ En matière de préservation des paysages

- maintien des espaces boisés de la partie haute du versant de la butte d'Aulnaie ;
- maintien du paysage agricole de la partie du bas versant de la butte d'Aulnaie ;
- préservation du canal de l'Ourcq et de ses abords ;
- diminution du cadre arboré des jardins privatifs des secteurs pavillonnaires. Les cœurs d'îlots verts, essentiellement présents dans le tissu pavillonnaire pourraient fortement diminuer, alors que les règles du PLU actuel ne sont pas adaptées à ce tissu urbain spécifique. Or, le tissu pavillonnaire constitue un des éléments identitaires de la ville, (33% de la superficie communale), au même titre que la présence du canal de l'Ourcq, des espaces agricoles et boisés.

▪ En matière de milieux naturels et biodiversité :

- maintien des espaces agricoles et naturels, notamment les espaces à enjeux.
- réduction significative des surfaces végétalisées dans les secteurs pavillonnaires. La densification des secteurs pavillonnaires entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées de la ville. Les surfaces de pleine terre sont consommées où

remplacer par des espaces verts sur dalle (pour permettre la réalisation des parkings), qui ne remplissent pas la même fonction ;

- augmentation des volumes d'eau déversés dans les réseaux d'assainissement et acheminés jusqu'à la station d'épuration qui connaît d'importants dysfonctionnements, accentuant par la même occasion la dégradation de la qualité du ru des Grues.

▪ **En matière de consommation énergétique :**

- augmentation des consommations énergétiques dans le tissu résidentiel et tertiaire liées aux nouvelles constructions, ainsi qu'à l'augmentation du nombre d'habitants ;
- accroissement du phénomène de précarité énergétique. Les ménages villeparisiens consacreront une part plus importante de leur revenu aux dépenses énergétiques, au détriment de l'entretien du parc de logements.

▪ **En matière de risques et nuisances :**

- augmentation des émissions de polluants et de gaz à effet de serre, liées aux nouvelles constructions, ainsi qu'à l'augmentation du nombre d'habitants (augmentation des déplacements) ;
- permanence, voir accentuation des nuisances sonores qui impactent une grande partie des villeparisiens ;
- augmentation du volume de déchets ;
- augmentation des volumes d'eaux pluviales acheminés jusqu'à la station d'épuration ;
- augmentation de la consommation d'eau.

4) Milieus naturels et biodiversité

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

Depuis le Sommet de la Terre de 1992, qui a permis l'élaboration de stratégies pour la biodiversité au niveau international, la lutte contre l'érosion de la biodiversité fait l'objet de plusieurs traités et conventions entre États. Les engagements portés par ce Sommet de la Terre ont été ensuite adoptés dans les réglementations communautaires et nationales. Aujourd'hui, au niveau européen, la protection de la biodiversité passe principalement par les directives « Oiseaux » et « Habitat » et par le réseau Natura 2000 issu de ces directives. Toutefois, Villeparisis ne présente pas de sites Natura 2000 et n'est pas concernée par cette législation.

En France les lois Grenelle de 2004 ont permis d'intégrer la protection de la biodiversité et des milieux naturels aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF), approuvé en 2013, émet plusieurs recommandations en matière de protection des milieux naturels, des espaces verts et de la biodiversité :

- préserver les espaces naturels, agricoles, les bois et les espaces verts ;
- pérenniser la vocation des espaces ouverts au public existant ;
- valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense ;
- optimiser l'ensemble des fonctions ou des services rendus par ces espaces ;
- conserver, zoner et intégrer les espaces verts et de loisirs non cartographiés aux politiques d'aménagement ;
- réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts ;
- maintenir les continuités paysagères et écologiques existantes ;
- créer de nouvelles continuités dans les zones carencées ;
- valoriser le caractère multifonctionnel de ces continuités, surtout en milieu dense.

Villeparisis est particulièrement concernée par l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que par le maintien d'une continuité agricole et forestière entre les espaces boisés du nord-est de la ville et ceux situés au sud de la RD 603.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), adopté par la région en 2013, a pour principal objectif la valorisation des continuités écologiques sur le territoire par le maintien, le rétablissement et l'amélioration de leurs fonctionnalités, voir par la création de nouvelles fonctionnalités. Le SRCE est donc l'application régionale de la trame verte et bleue. Pour Villeparisis, la préservation ou la restauration des continuités écologiques passe par plusieurs éléments :

- Le SRCE n'identifie aucun réservoir de biodiversité mais mentionne l'existence de cinq corridors d'intérêt régional sur ce territoire :
 - o le corridor aquatique du canal de l'Ourcq, inscrit en **corridor alluvial à restaurer en contexte urbain**, sur sa partie ouest et à **préserver** sur sa partie Est (au-delà de l'A104) ;
 - o un corridor boisé à fonctionnalité réduite (notamment due à l'urbanisation) qui met en relation le bois de Claye et le parc forestier national de Sevran via la ripisylve du canal de l'Ourcq ;

- un corridor boisé fonctionnel qui relie la forêt régionale de Claye-Souilly et le Parc de Vaujours en traversant les coteaux boisés du Clos Maréchal et du Fond St Martin ;
- un corridor herbacé à fonctionnalité réduite qui passe par les carrières des Clos de Montzaigle au sud du territoire ;
- un corridor herbacé fonctionnel qui débute aux carrières sus nommées et descend vers les espaces ouverts et prairiaux de Courtry.
- **Un cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer.**
- **Deux points de fragilité de la sous-trame arboré, élément fragmentant, à traiter prioritairement**, au niveau de :
 - l'intersection entre l'A104 et le canal de l'Ourcq ;
 - l'échangeur RN3 / RD 84.
- **Des secteurs reconnus pour leur intérêt écologique**, qui participent aux continuités en contexte urbain, sur toute la partie sud de la ville au niveau du massif d'Aulnay, mais également sur la partie ouest du canal de l'Ourcq.
- Enfin, il relève que :
 - Deux uniques passages permettent le franchissement de l'A104 (Francilienne) par les espèces : au niveau du canal de l'Ourcq au Nord et du GR14A au sud (sur la commune de Le Pin)
 - La clôture du Parc aux Bœufs, en limite de la RD 84 au Sud-Ouest de la commune, est difficilement franchissable pour de nombreuses espèces. D'autres éléments d'intérêt local semblent néanmoins importants à prendre en compte :
 - L'espace agricole à l'est de la Francilienne, en frange des zones urbanisées du Bois Fleuri et des Grands Bois (sur la commune de Claye-Souilly), qui constitue un corridor herbacé local et qu'il convient de préserver ;
 - Le ru de Morfondé, qui constitue un corridor aquatique avec le ru de Souilly et de la Beuvronne ;
 - Les boisements humides de Morfondé, de la ferle Blanche et du Mont Rouin qui constituent des habitats relais aux espèces lors de leurs déplacements entre les vallées et forêts ;
 - Les boisements « intramuros » (jardins, alignements d'arbres, parc, à ou aux abords des infrastructures routières qui offrent des espaces de respiration, participant à la perception végétale et à la trame verte et bleue locale.

A l'échelle nationale, la protection du patrimoine naturel et de la biodiversité passe également par plusieurs outils de connaissance, de protection et de réglementation :

Article L101-2 du code de l'urbanisme

« Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent créer les conditions permettant d'assurer une utilisation économe des espaces naturels ».

Site Natura 2000

Villeparisis ne présentant pas de sites Natura 2000 sur son territoire, elle n'est pas concernée par cet objectif.

Les Zones Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

Villeparisis ne présentant aucune ZNIEFF sur son territoire, elle n'est pas concernée par cet objectif.

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

Villeparisis ne présentant aucun ENS classé sur son territoire, elle n'est pas concernée par cet objectif. Toutefois, des ENS potentiels sont identifiés, notamment sur la zone humide des grands marais, et sur les espaces boisés au sud de la D603.

Site classé :

Villeparisis ne présentant aucun site classé sur son territoire, elle n'est pas concernée par cet objectif.

Site inscrit :

Villeparisis ne présentant aucun site inscrit sur son territoire, elle n'est pas concernée par cet objectif.

Les massifs boisés de 100 ha :

Les massifs boisés de plus de 100 ha sont protégés par le Schéma Directeur d'Île-de-France. Ils sont inconstructibles et font l'objet de mesures de conservations renforcée par un classement en « Espaces Boisés Classés » (EBC). Au sens du SDRIF, ces massifs forestiers permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Le bois de Claye constitue un massif boisé de plus de 100 ha.

Les espaces boisés classés (EBC) :

Les Espaces Boisés Classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Plusieurs EBC sont identifiés sur le territoire communal.

Trame verte et bleue :

La trame verte et bleue, telle que définie à l'article L371-1 du Code de l'Environnement, est composée de continuités écologiques et de réserves de biodiversités permettant de contribuer à la préservation de la biodiversité. La trame verte et bleue est constituée d'une composante verte qui concerne les milieux naturels ou semi-naturels terrestres et d'une composante bleue, qui correspond aux milieux aquatiques et humides (comprenant entre autres les marais, les fleuves, les rivières, etc.).

Sur Villeparisis les espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que le canal de l'Ourcq, constituent des réservoirs de biodiversités à préserver et dont les liens sont à maintenir, créer ou renforcer. De plus, les espaces agricoles et boisés de Villeparisis s'inscrivent en lisière de l'agglomération parisienne et font parties de la ceinture verte régionale.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Villeparisis présente un remarquable caractère paysager. Il s'agit d'une ville verte qui compte 35% d'espaces naturels, agricoles et forestiers (292 ha). De plus, la végétalisation est également présente au sein du milieu urbanisé : 32% de la superficie communale est occupée par le tissu pavillonnaire qui est très largement végétalisé et qui contribue à la présence de la « nature en ville », présence du parc Honoré de Balzac, alignements d'arbres, espaces extérieurs végétalisés des grands quartiers d'habitat collectif. La préservation de ces espaces constitue un enjeu majeur, avant tout paysager.

L'eau (trame bleue) est également présente par l'intermédiaire du canal de l'Ourcq, du ru des Grues, du ru de la Reneuse, des zones humides (zone humide des Grands Marais) et des mares. La préservation des zones humides et des mares constitue un enjeu majeur dans la préservation de la biodiversité. De plus, l'amélioration de la qualité du ru des Grues constitue un enjeu majeur. La qualité du ru des Grues est en effet très dégradée alors que la station d'épuration, qui connaît de graves dysfonctionnements, y rejette des polluants.

S'appuyant sur le diagnostic, Villeparisis a défini comme enjeu de :

- préserver les jardins et les cœurs d'îlots verts du tissu pavillonnaire ;
- préserver la biodiversité et la nature en ville ;
- mettre en valeur les caractéristiques paysagères et entités spécifiques à Villeparisis, notamment son appartenance à l'entité paysagère de la butte d'Aulnaie ;
- mettre en réseau les espaces verts et boisés pour améliorer le cadre de vie et favoriser la création de corridors écologiques, les enjeux de valorisation des trames vertes étant nombreuses :
 - o préservation des espaces verts et naturels,
 - o reconnaissance des fondements géographiques des paysages de la ville,
 - o création de liaisons douces et paysagères,
 - o mise en réseau des espaces naturels et semi-naturels,
 - o développement et préservation de la biodiversité,
 - o amélioration du cadre de vie et de l'image de la ville,
- valoriser la présence de l'eau sur le territoire (trame bleue).

▪ Orientations portées par le PADD

Le PLU, via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), prend en compte les documents s'appliquant aux espaces naturels présents sur la commune, ainsi que les orientations et objectifs des documents supra-communaux tels que le SDRIF ou le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Ces constats et enjeux sont repris par plusieurs orientations du PADD, particulièrement au sein de l'axe 3 : « *Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne* », mais également à l'axe 4 « *Villeparisis, un environnement sûr et durable* ».

▪ Valoriser le paysage urbain tout en améliorant la qualité des espaces publics

- o Préserver les quartiers pavillonnaires caractéristiques de l'identité et du tissu urbain ;
- o Préserver des transitions vertes et paysagères entre les espaces urbanisés et les grands axes structurants, mais également entre les espaces urbanisés et naturels ;
- o Assurer l'intégration paysagère et la qualité environnementale de la future zone d'activités.

- **Conforter les trames vertes et bleues par le biais de liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité**
 - Mettre en réseau les espaces naturels (agricoles et forestiers) et semi-naturels et leur richesse écologique pour améliorer le cadre de vie et préserver la biodiversité ;
 - Conforter les parcs publics et les espaces extérieurs végétalisés ;
 - Préserver les espaces naturels (agricoles et forestiers participant à la concrétisation d'une trame) et restaurer en espace agricole le terrain situé à l'est de la francilienne ;
 - Mettre à jour les protections règlementaires des espaces verts, naturels et boisés ;
 - Assurer une gestion différenciée des espaces verts pour favoriser le maintien et le développement de la biodiversité urbaine ;
 - Avoir une réflexion sur le classement en Espace Naturels Sensible (ENS) communaux pour les espaces dont le caractère naturel est potentiellement menacé et rendu vulnérable pour favoriser leur préservation ;
 - Traiter les obstacles et points de fragilités de la sous trame arborée : à l'intersection entre le canal de l'Ourcq et l'A104 ; ainsi qu'entre les espaces boisés de Vaujours et Villeparisis (intersection RD 84 - RN3) ;
 - Contribuer à la préservation et au développement de la trame bleue pour valoriser la présence de l'eau sur la ville (canal de l'Ourcq, ru de la Reneuse, ru des grues, étang) et développer des espaces récréatifs ;
 - Préserver les étangs et les mares ;
 - Préserver la zone humide des Grands Marais et développer des zones humides dans les espaces verts et publics.
- **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**
 - Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement ;
 - Assurer une part importante d'espaces verts au sein des nouvelles opérations, et ainsi maintenir l'équilibre entre espaces verts et urbains ;
 - Créer une zone d'activités avec une exigence forte de qualité environnementale : végétalisation, liaisons douces, récupération des eaux pluviales, etc.
 - Modérer la consommation d'espaces à 32,1 ha. En dehors de ces zones, l'objectif de Villeparisis est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en privilégiant les zones urbaines (U). Pour cela la ville favorisera :
 - Le développement des espaces mutables, résiduels et dents creuses, notamment au sein des polarités existantes ;
 - Le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti.
 - Limiter l'imperméabilisation du sol par le maintien d'espaces verts de pleine terre (hors secteur soumis aux risques liés au gypse)
 - Limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en maintenant les espaces verts et en développant les zones humides.

Les éléments graphiques du PADD proposent, pour l'axe 3 « *Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne* », l'identification des cœurs d'îlots verts, des jardins privatifs du tissu pavillonnaire, des grands espaces verts, naturels, forestiers et agricoles à préserver, ainsi que les liaisons à créer entre les différents éléments naturels (réservoirs de biodiversité), qui permettront de conforter la trame verte et bleue sur le territoire et de participer à la préservation de la biodiversité.

c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives

Un projet plutôt positif pour les milieux naturels et la biodiversité, à l'exception de la qualité du ru des Grues, au regard des dysfonctionnements de la station d'épuration et dans l'attente de travaux d'améliorations (de mise en conformité).

▪ Les impacts positifs :

- Préservation du patrimoine naturel et paysager (réservoirs de biodiversité) ;
- Préservation des jardins du tissu pavillonnaire (UC), des espaces extérieurs végétalisés des quartiers d'habitat collectif, du parc Honoré de Balzac et des alignements d'arbres (biodiversité ordinaire) ;
- Maintien d'une liaison agricole, entre les espaces agricoles et boisés du nord-est et ceux du sud de la commune ;
- Protection des milieux humides (trame bleue) élargie aux mares, étangs et à la zone humide des Grands Marais ;
- Villeparisis ne dispose d'aucun périmètre de protection, cependant, le PLU préserve des espaces naturels identifiés comme Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- Augmentation des zones naturelles (N) et agricoles (A) pour une superficie de 37,5 ha. Deux anciennes zones AU sont désormais classées en zone A, et le périmètre de la zone 2AU_i a été réduit ;
- Le projet de ville s'inscrit dans développement de la ville sur la ville afin de limiter les impacts sur les milieux naturels et la biodiversité. Pour cela, des secteurs de développement préférentiel sont identifiés. Ils sont éloignés des zones humides et des mares, à l'exception de la partie sud du quartier du pôle gare / place du marché, situé en limite avec le canal de l'Ourcq ;
- Extension de la station d'épuration (emplacement réservé) qui apportera une réponse aux dysfonctionnements de la station d'épuration actuelle et à terme permettra l'amélioration de la qualité des eaux du ru des grues.
- Création d'une zone Aer sur un site qui a perdu sa vocation agricole suite à des travaux d'exhaussements de sol. La création de ce sous-secteur doit permettre de rétablir une activité agricole et d'y développer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, à l'unique condition d'être compatibles avec le maintien d'une activité agricole de type élevage ovin, apiculture. Sans ce compromis le terrain resterait en friche.

▪ Les impacts négatifs :

- Ouverture à l'urbanisation de 14,7 ha afin de permettre la création d'une zone d'activités (8,1 ha) et la création d'une zone d'équipements (6,6 ha). Cette surface correspond à moins de 5% des espaces urbanisés actuels et ces 2 secteurs se situent en continuité du tissu urbain actuel, à l'intérieur des limites formées par l'A104 et la RD 603 et dans un rayon de 2 km autour de la gare.
- Mise à jour des EBC afin de faire correspondre le plan de zonage à la réalité du terrain. Les espaces non boisés à ce jour sont déclassés (Morfondé, Suez), alors que d'autres espaces, réellement boisés, sont classés. Enfin, en limite du quartier Boisparisis, espaces verts que la ville souhaite ouvrir au public, le classement en EVP (Espaces Verts à Protéger) se substitue au classement en EBC, afin de permettre les aménagements nécessaires de cet espace, notamment la réalisation de cheminements doux.

- Dans l'attente des travaux sur la station d'épuration, poursuite de la dégradation de la qualité du ru des Grues. Au regard des objectifs du SDRIF, la population devrait s'accroître de 15%, avec pour conséquence l'augmentation des volumes d'eaux rejetés dans les réseaux d'assainissement et acheminés jusqu'à la station d'épuration, qui présente de graves dysfonctionnements.
- Principe de liaison routière avec la RD 309. Le PLU de Villeparisis a été mis en cohérence avec le PLU de Mitry-Mory qui a inscrit un emplacement réservé pour la création d'un barreau parallèle à l'A104, reliant la RD 309 jusqu'au canal de l'Ourcq. Sur Villeparisis, cet emplacement réservé permet d'assurer la continuité jusqu'à la RD84c. Cette liaison va consommer des espaces naturels sur Mitry-Mory (agricoles et boisés) et franchir le corridor constitué par le canal de l'Ourcq. À ce jour, les études n'ont pas encore été réalisées et les modalités de franchissements ne sont pas définies.
 - **Les dispositions réglementaires prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs et encourager les impacts positifs sur l'environnement**
- Classement au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme des principaux espaces végétalisés en milieux urbains, d'alignements d'arbres, des mares et des étangs ;
- Classement des principaux espaces boisés en EBC ;
- Zones Naturelles (N) et Agricoles (A) maintenues en périphérie de la ville, permettant de préserver la ceinture verte communale. Ces espaces sont confortés dans leur rôle de poumons verts et de réserves de biodiversité.
- Maintien du canal de l'Ourcq en zone N ;
 - ➔ Constructibilité limitée en zone A, N, au sein des EBC et des espaces verts à protéger.
- Création d'une OAP « trame verte et bleue » ;
- Création d'une OAP sur le périmètre de la future zone d'activités, afin d'intégrer pleinement la dimension environnementale et de limiter l'impact environnemental de cette future zone d'activités. Elle prévoit notamment des dispositions favorisant l'intégration paysagère de la zone d'activités, notamment par la végétalisation des abords des constructions.
- Classement de la zone humide des Grands Marais en zone Nzh ;
- En cas de toitures terrasses, obligation de végétalisation, avec une prise en compte partielle de leur surface dans le calcul du pourcentage d'espaces verts ;
- Coefficient d'espaces verts prévues dans la plupart des zones afin de maintenir des surfaces végétalisées en milieu urbain, et adapté à la vocation des zones ;
- Les pôles de centralité de la ville (Place du marché, Vieux-Pays, pôle poste), qui correspondent aux secteurs de développement préférentiel, sont classées en zone UA et UB afin de préserver les cœurs d'îlots verts en milieu urbain et les jardins du tissu pavillonnaire (UC).
- Création d'un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration.
- Périmètre d'inconstructibilité de 5 m comptés à partir des rives des cours d'eau, mares et étangs identifiés au plan de zonage.
- Dans les enveloppes d'alerte des zones humides de classe A et B définies par la DRIEE, tout projet, aménagement ou construction, devra faire l'objet d'une prospection zones humides au préalable.

En conclusion, dans son ensemble, le PLU œuvre de manière transversale à la préservation et la valorisation des milieux naturels, de la biodiversité et des espaces verts sur la commune.

L'ensemble des mesures règlementaires et des orientations (du PADD et des OAP) contribuent à la préservation du cadre de vie (qualité paysagère), de la biodiversité, tout en intégrant la question des corridors, y compris en milieu urbain.

Ces choix de développement ont également un impact à une échelle régionale puisque Villeparisis contribue ainsi à l'effort nécessaire de maîtrise des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la région en favorisant les constructions dans les tissus urbanisés existant, au sein de polarités qui bénéficient d'une bonne desserte en transports en commun.

Enfin, les impacts de la création de la zone d'activités et d'une zone d'équipements sont limités et encadrés par une OAP. La création de cette zones d'activités s'inscrit dans les objectifs du SDRIF qui fixe un potentiel d'extension urbaine de 5% des espaces urbanisés, dans un rayon de 2km d'une gare et en continuité du tissu urbain existant. De plus, elles doivent permettre d'apporter une réponse à l'objectif de densité humaine en augmentant le nombre d'emplois sur la ville et de répondre aux besoins en matière d'équipements. Elle vise également à limiter les déplacements domicile-travail. Enfin ces secteurs n'ont aucun contact avec la ceinture verte villeparisienne puisqu'ils sont coupées par l'A104 et la RD 603.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

Indicateurs	Sources de données
Évolution de la surface couverte par des espaces verts, publics et privés	Ville de Villeparisis / IAU-IDF à partir du Mode d'Occupation du Sol (MOS)
Évolution des surfaces agricoles	Ville de Villeparisis / IAU-IDF à partir du Mode d'Occupation du Sol (MOS)
Évolution des surfaces boisés	Ville de Villeparisis / IAU-IDF à partir du Mode d'Occupation du Sol (MOS)
Suivi de la faune et de la flore sur l'ensemble du territoire communal	
Suivi de la présence d'espèces remarquables sur l'ensemble de la commune	
Quantité de produits phytosanitaires utilisés sur l'ensemble des espaces publics	Ville de Villeparisis
Présence d'obstacles aux continuités	Ville de Villeparisis

5) Risques et pollutions

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

La ville de Villeparisis est soumise à des risques de natures différentes : des risques naturels, liés à la nature du sol et du sous-sol, et technologiques, liés aux activités économiques et industrielles présentes sur la commune, ainsi qu'au transport de matières dangereuses. Ceux-ci sont exposés au sein de l'état initial de l'environnement.

En matière de risques naturels :

Villeparisis est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels : PPRn prescrit le 11/07/2001. Le territoire est en effet soumis à des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux. Ces éléments sont reportés en annexe du PLU et pris en compte dans l'état initial de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

Bassin de risque	Plan	Aléa	Prescrit le / Prorogé le	Enquêté le	Appliqué par anticipation le / Approuvé le	Modifié le / Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit le / Annulé le / Abrogé le
-	PPRn	Mouvement de terrain - Tassements différentiels	11/07/2001 / -	-	- / -	-	-	- / - / -

Source « prim.net » – Prévention des risques majeurs : Plan de Prévention des Risques Naturels

Le territoire est également concerné par des risques liés aux cavités souterraines et à la dissolution du gypse. Les éléments correspondant sont reportés dans l'état initial de l'environnement et le « Porter à Connaissance cavités souterraines, dissolution du gypse » (janvier 2018) est annexé au PLU.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), document avec lequel le PLU doit être compatible, fixe comme orientation de limiter et prévenir le risque d'inondation. Bien que le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Seine-et-Marne n'identifie pas la ville comme territoire à risque pour les inondations, Villeparisis a déjà connu plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle consécutives à des inondations et coulées de boue, ce qui nécessite donc une certaine vigilance.

En matière de risques technologiques :

La gestion des risques liés aux activités industrielles est encadrée par la directive européenne n°96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dites directive SEVESO et par la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques de juillet 2003.

Villeparisis compte une ICPE donnant lieu à des servitudes encadrant l'occupation du sol (Seveso seuil haut). Il s'agit de l'installation de stockage des déchets dangereux.

De plus, 10 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées : 6 sous le régime de l'autorisation et une sous le régime de l'enregistrement. Aucun de ces établissements, n'est soumis à une déclaration annuelle des émissions polluantes et des déchets.

Le territoire est concerné par des risques liés au transport de matières dangereuses, notamment par canalisation de gaz, mentionnés dans les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexé au PLU.

Enfin, la ville est traversée par des lignes électriques très haute tension. Ces lignes créent un risque technologique et un risque sanitaire pour la population.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Le diagnostic du PLU rappelle qu'il est important de prendre en compte la question des risques et nuisances sur Villeparisis afin d'en maîtriser les éventuelles conséquences pour améliorer la qualité de vie des habitants.

▪ Orientations portées par le PADD

Le PADD part des constats que certains risques et nuisances impactent la vie des Villeparisiens, venant altérer leur cadre et qualité de vie.

Le choix de développement de Villeparisis intègre la prise en compte des risques, la ville voulant affirmer une ambition de ville durable pour l'avenir. À travers le 4^{ème} axe du PADD, l'objectif est de renforcer la qualité de vie par la prise en compte des risques et nuisances. Cet axe propose donc plusieurs orientations visant à prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances sur Villeparisis.

▪ Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie

- Prévenir et gérer le risque d'inondation en :
 - Limitant l'imperméabilisation du sol par le maintien d'espaces verts de pleine terre ;
 - Favorisant la récupération des eaux pluviales ;
- Limiter la contribution de Villeparisis à la pollution de l'air principalement due au bâti, ainsi qu'au transport routier en incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable et aux modes de transports alternatifs ;
- Maintenir la prévention sur les risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol ;
- Limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en maintenant des espaces verts et en développant les zones humides ;
- Préserver les zones calmes au regard de leur faible exposition au bruit (55dB), voire augmenter la part des zones dites calmes ;
- Prévenir les risques liés au gypse ;
- Maîtriser les nuisances sonores liées à la présence de grandes infrastructures de transports : A104, RN3, routes départementales, réseau ferré.
- Réduire l'impact des activités existantes et futures en matière de pollution ;
- Prendre en compte la présence de lignes électriques Très Haute Tension (THT) du réseau stratégique Île-de-France et de canalisation gaz.

c) **Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives**

Un projet positif permettant d'intégrer la problématique des risques liés aux cavités souterraines et au gypse.

▪ **Les impacts positifs :**

- Maintien l'information sur la nature du sol et du sous-sol ;
- Connaissance, prévention et maîtrise des risques pouvant impacter le territoire et la population ;
- Création de la zone d'activités à l'écart des zones résidentielles ;
- Limiter l'absorption des eaux pluviales dans le sol dans les zones à risque lié à la présence de gypse ;
- Inscription des couloirs de passage des lignes électriques très haute tension du réseau stratégique avec des règles d'occupations et d'utilisations du sol très limitatives.

▪ **Les impacts négatifs :**

- Création de la zone d'activités sur un périmètre concerné par le passage de canalisations de gaz et de ligne très haute tension ;
- L'accueil de nouvelles activités présentant un risque potentiel au sein de la future zone d'activités.
- La recherche d'une mixité fonctionnelle, positive dans la recherche de la production d'une ville dynamique et animée peut exposer les habitants à des nuisances ou à des risques liés à la proximité d'activités.
- Augmentation des constructions et du nombre d'habitants dans les zones à risques liés au gypse. Toutefois aucune dans les zones à risque fort et peu dans les zones à risque modérée.
- Sites potentiellement pollués à proximité de la place du marché identifiés comme « à requalifier ».

▪ **Les dispositions réglementaires prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs et encourager les impacts positifs sur l'environnement**

- Le PLU rappelle, à l'article 2 de chaque zone, l'existence de dispositions spécifiques pour les constructions dans les zones concernées par des risques naturels. Cet article est complété par une notice d'information sur les risques. De plus, le « *Porter à Connaissance cavités souterraines, dissolution du gypse* » (janvier 2018), et le PPRn « *retrait gonflement* » sont annexés au PLU. Ainsi, toutes les nouvelles constructions devront prendre en compte ces recommandations, règles et annexes du PLU, permettant de limiter les risques potentiels.
- L'OAP place du marché identifie 2 sites potentiellement pollués qui peuvent faire l'objet d'une mutation. Cependant, celle-ci est conditionnée à la réalisation d'une étude de sol permettant d'évaluer la présence de polluants et le cas échéants de viser à dépolluer le site avant tout projet de construction. Cette orientation permet de s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages futurs. De plus, l'article 2 du règlement de chaque zone comporte une disposition relative à la pollution des sols Sur les sites potentiellement pollués (*Cf annexe 10 du présent règlement : Sites recensés dans la base de données BASIAS*), tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les

conséquences potentielles sur la santé humaine ». Ces mesures permettent d'éviter les incidences du PLU sur l'exposition des habitants à la pollution des sols.

- Concernant les risques technologiques, transposition dans le règlement des types d'occupations des sols interdits ou soumis à conditions particulières (articles 1 et 2), afin de ne pas autoriser des activités que ne sont pas compatibles avec la proximité d'habitations (activités industrielles, ICPE, etc.) et ainsi limiter l'exposition des habitants aux risques liés aux différentes activités. Cela est particulièrement le cas dans les secteurs en mutation.
- Concernant le transport de matières dangereuses, les canalisations de gaz sont référencées en annexe du PLU au sein des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), notamment l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2015.
- Le PLU prend en compte la présence de lignes électriques très haute tension. Les couloirs de passage sont matérialisés sur le plan de zonage. Dans ces couloirs le règlement restreint fortement les possibilités de construire : interdiction de toutes nouvelles constructions. Les règles sont établies conformément à la doctrine de la DRIEA / DRIEE. Dans la zone 2AU, prévue pour une ouverture à l'urbanisation, seules les aires de stationnement de plein air peuvent être réalisées au sein de ces couloirs. De plus, dans une bande de 100 m depuis les lignes électriques, en zone 2AU, les constructions et installations à destination d'équipements scolaires, de crèches et d'établissement de santé sont interdites afin de limiter la présence de publics sensibles à proximité. Enfin, les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) s'y afférant sont reportées en annexe du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la modification du PLU, afin de laisser le temps de réaliser une étude permettant de définir un projet adapté permettant de prendre en compte les contraintes et servitudes grevant le site.

En conclusion, la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives sur la géologie et la structure générale des sols et du sous-sols. Elle maintient l'information sur la nature des sols et sur les risques locaux particuliers tels que les sites concernés par les aléas liés au retrait – gonflement d'argiles, dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement). De plus, le PLU est complété afin d'intégrer pleinement le risque lié au gypse, dont les dispositions réglementaires sont basées sur le Porter à Connaissance de l'État, qui est annexé au PLU.

Enfin, pour les risques et nuisances liés aux activités, les prescriptions du PLU visent à limiter les potentiels effets négatifs de ces activités sur la population et l'environnement.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

Indicateurs	Sources de données
Cartographie des zones concernées par des inondations et coulées de boue	Ville de Villeparisis
Niveau et localisation de la nappe phréatique	BRGM / Ville de Villeparisis
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle / déclarations de sinistre	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, Préfecture de Seine-et-Marne
Nombre de permis de construire (et surfaces correspondantes) délivrés dans les zones à risques (gypse, retrait-gonflement des sols argileux)	Ville de Villeparisis via les permis de construire
Localisation et nature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie / Préfecture de Seine-et-Marne
Entreprise SEVESO	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie / Préfecture de Seine-et-Marne

6) Nuisances sonores

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

À l'échelle européenne, plusieurs directives ont été prises afin de limiter les expositions aux nuisances sonores :

La directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation du bruit dans l'environnement, intégrée au droit français par les décrets du 24 mars 2006 et du 4 avril 2006. Ces décrets instaurent notamment les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) ;

Les arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, etc.) ;

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, qui fixe les règles d'urbanisme relatives au bruit, ainsi que la réglementation de certaines activités bruyantes et la construction au voisinage de certaines infrastructures.

Les cartes de bruit stratégiques, réalisées par BruitParif, constituent un premier état des lieux des nuisances sonores actuelles du territoire, en termes d'exposition globale au bruit de la population et des établissements sensibles. Elles informent sur les principales sources de gêne sonore.

Bien que l'aéroport Roissy Charles de Gaulle soit situé à quelques kilomètres au nord de la ville, Villeparisis n'est pas concernée par le PEB de Roissy, ni par un Plan de gênes Sonore (PGS)

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Le diagnostic rappelle que les nuisances sonores, dans l'agglomération parisienne, sont considérées comme une des premières atteintes à la qualité de vie, avec la pollution de l'air.

Le trafic automobile est une source importante de nuisances sonores sur la ville, notamment à proximité des grandes infrastructures routières qui traversent la ville : en premier lieu l'A104, la RN3/RD 603, la RD 84, mais également aux abords des axes structurants de la ville, tel que l'avenue Eugène Varlin, l'avenue du Général de Gaulle et la rue Jean Jaurès. Les secteurs Est et Sud du tissu urbain sont fortement impactés par les nuisances liées au trafic routier, alors que ce sont les nuisances liées au trafic ferroviaire qui dominent dans la partie nord-est de la ville, à proximité du réseau ferré (RER B).

Deux sites industriels sont également à l'origine de nuisances sonores importantes. Néanmoins, l'impact des nuisances sonores liées aux activités industrielles est limité. Cela s'explique par une organisation urbaine qui a séparé les activités de l'habitat. Les deux sites responsables de ces nuisances sont situés au sud de la ville au-delà de la RD 603. Ils sont suffisamment éloignés des zones d'habitat pour ne pas causer de nuisances aux habitants. Quant aux zones d'activités, elles se sont installées en périphérie de la zone urbanisée le long de l'A104 et de la RN3 / RD 603.

Le diagnostic met également en avant la présence de zones calmes. Il s'agit des espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit (inférieure à 55 dB). Cependant, très peu nombreuses. Quelques cœurs d'îlots verts sont concernés.

Le diagnostic présente également **des zones exposées à des niveaux de bruit excessifs**. Certains secteurs de la ville peuvent être concernés par des dépassements des valeurs seuils, ce qui peut signifier l'existence de points noirs.

Pour les bruits routiers, les dépassements potentiels des valeurs limites sont identifiés aux abords des infrastructures routières : A104, -RN3 / RD 603, D 84 et Avenue Eugène Varlin. Le réseau ferré, qui traverse le territoire engendre également des dépassements des valeurs limites pour les indicateurs Lden (jour) et Ln (nuit). La partie nord de la ville est particulièrement concernée, notamment de nuit.

Le diagnostic et le PADD se recoupent dans les constats émis à propos des nuisances sonores : celles-ci doivent être, dans la mesure du possible, limitées, que ce soit par une politique de prévention de l'exposition aux nuisances ou par le développement de dynamiques alternatives, comme dans les modes de déplacements par exemple.

Les enjeux sont donc de :

- Limiter et réduire si possible les nuisances sonores afin de ne pas accroître la part de population exposée et augmenter la part des zones calmes en tenant compte de cette question dans les projets futurs afin de ne pas augmenter la part des populations exposées. En effet, concernant les zones calmes, une attention particulière doit être portée pour ces zones, notamment lorsqu'un projet susceptible d'être bruyant sera envisagé à proximité.
- Les enjeux relevés dans la partie transport : « Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des axes structurants afin de réduire l'impact des circulations de transit et mettre en valeur l'environnement urbain traversé » et « faire évoluer la répartition modale en faveur des transports en commun et des modes doux », font également le même constat et fixent les mêmes objectifs.

▪ Orientations portées par le PADD

Partant de ces constats et enjeux, le PADD énonce plusieurs orientations relatives à la prévention, la réduction et la limitation des nuisances sonores à Villeparisis :

- *Axe 4 : Villeparisis, un environnement sûr et durable*

- *Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie*
 - Préserver les zones calmes au regard de leur faible exposition au bruit (55dB), voire augmenter la part des zones dites calmes
 - Maîtriser les nuisances sonores liées à la présence de grandes infrastructures de transports : A104, RN3, routes départementales, réseau ferré

- *Axe 2 : Villeparisis, ville active, attractive et dynamique*

- *Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens, en :*
 - Facilitant la circulation des bus ;
 - Encourageant et favorisant l'intermodalité et les rabattements vers la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf et la future ligne BHNS Gargan-Vaujours sur la RN3.
- Renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces dans les déplacements quotidiens par la création d'un réseau de liaisons structurantes reliant les principaux lieux de polarités (équipements, zones d'activités, commerces, etc.) et d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos ;
- Conforter la liaison douce et coulée verte de la voie Lambert ;
- Favoriser le partage modal des axes structurants afin de permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo) ;
- Favoriser le partage des véhicules : co-voiturage et autopartage.

c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives

Un projet globalement positif, permettant de limiter les nuisances sonores liées aux déplacements et de maîtriser les nuisances sonores liées aux activités.

▪ **Les impacts positifs :**

- Les modes doux sont favorisés, ce qui limite les nuisances sonores liées au trafic automobile.
- Le PLU favorise la diversité fonctionnelle afin de limiter les besoins de déplacements, notamment en véhicules motorisés, tout comme la distance des déplacements.
- Développement privilégié au sein des polarités disposant d'équipements, de commerces et de services, limitant les besoins de déplacements en véhicules motorisés. De plus, au niveau de la place du marché, une partie des nouveaux flux seront captés par la gare RER.

▪ **Les impacts négatifs :**

- Augmentation des déplacements liés à l'augmentation du nombre d'habitants et d'emplois, conformément aux objectifs du SDRIF (+15%).

À l'horizon 2030 et pour répondre aux objectifs du SDRIF, le nombre d'habitants devrait augmenter (+2770 habitants, soit 1108 ménages supplémentaires), ainsi que le nombre d'emplois (objectif de 1800 emplois supplémentaires pour être compatible).

Le nombre de ménage équipé d'une voiture étant de 85,6% et les ménages disposant de 2 voitures ou plus de 34,6%, on peut estimer une augmentation du parc de voiture d'environ 1400 véhicules.

Le nombre d'actifs est de 78% (69,6% d'actifs occupés). On peut donc estimer une augmentation des actifs de l'ordre de 2160 ; qui seront amenés à se déplacer pour aller travailler, dont :

- 64% en voiture : 1382 véhicules supplémentaires ;
- 26% en TC : 560 personnes utilisant les TC.
- le reste en modes non polluants ou n'utilisant pas de transports.

L'augmentation du nombre d'emplois devrait également avoir pour effet une hausse du trafic, notamment de personnes extérieures venant travailler sur Villeparisis, sur lequel il est difficile de porter une estimation. En effet, le choix de leur mode de transport dépend de leur ville d'origine et de la desserte en transports en commun de celle-ci.

- Augmentation du nombre d'habitants à proximité du réseau ferré, lié à la densification du pôle gare, où l'on observe des dépassements des valeurs limites.

▪ **Les dispositions réglementaires prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs et encourager les impacts positifs sur l'environnement**

- Le PLU respecte les normes portées par des réglementations concernant les protections acoustiques, qui sont reportées en annexe du PLU.
- Le règlement contient des normes de stationnement pour les vélos au sein des nouvelles constructions.
- Dans les zones multifonctionnelles, le règlement, aux articles 1 et 2 (occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières) encadre

l'installation d'activités pouvant engendrer des nuisances sonores. Ainsi, le règlement limite la construction d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et les ICPE qui pourraient causer des nuisances excessives pour le voisinage. Seules les activités compatibles avec l'environnement résidentiel seront autorisées.

- OAP « trame verte et bleue » qui identifie les axes à aménager pour les modes doux afin de créer un véritable réseau structurant sécurisé.
- Le zonage et le règlement encourage la constructibilité à proximité de la gare RER afin de favoriser l'utilisation des transports en commun la pratique des modes doux.
- Plusieurs infrastructures de transports (A104, voies départementales et voie ferrée) sont classées par arrêté préfectoral comme des axes bruyants soumis à la loi sur le Bruit. Ces dispositions sont intégrées dans les dispositions réglementaires du PLU. Conformément à la loi sur le Bruit, des normes d'isolation phonique en façades sont imposées sur les constructions à usage d'habitations ou d'équipements aux abords des voies bruyantes. Ces éléments sont reportés en annexe du PLU.
- Le PLU protège des espaces végétalisés en bordure des grands axes de circulations (A104, RD 603), afin qu'ils constituent des espaces tampons, permettant une atténuation des nuisances sonores aux abords de ces axes.

En conclusion, les orientations définies et les mesures réglementaires permettent de compenser la hausse du nombre de déplacements liés à l'augmentation du nombre d'habitants, en limitant les déplacements automobiles et donc les nuisances sonores. Le développement des modes doux, tout comme le renforcement des polarités doivent permettre de limiter les déplacements en véhicules motorisés, au profit des mobilités douces moins bruyantes.

En effet, bien que le PLU permet une augmentation de la densité humaine, conformément aux objectifs du SDRIF, l'objectif du PLU est bien d'orienter les futurs déplacements vers les transports en commun et les modes doux, afin de limiter l'impact des déplacements (nuisances sonores et pollution de l'air) supplémentaires engendrées par la hausse du nombre d'habitants et d'emplois :

- réduire les déplacements domicile-travail en développant l'emploi local, pour limiter la congestion des axes de circulations ;
- favoriser le recours à l'usage des transports en commun pour les déplacements domicile travail et les déplacements doux au quotidien : le PLU s'appuie pour cela sur les secteurs de développement préférentiel : UA et UB (Pôle gare, Poste, Vieux Pays) qui visent à limiter les besoins de déplacements en véhicules particuliers, donc le nombre de voitures en circulation et donc l'impact en terme de nuisances sonores et de qualité de l'air. À ce titre, le PLU réduit les possibilités de construire en zone UC, zone la moins bien desservie par les transports en commun et la plus éloignée des commerces et services.
- Création d'un réseau de liaisons douces structurant et sécurisé desservant l'ensemble des polarités communales.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

Indicateurs	Sources de données
Localisation des zones de bruits critiques, points noirs, bruits et actions correctives réalisées	Gestionnaires des infrastructures
Suivi des niveaux sonores en quelques points du territoire	Bruitparif (Cartes de bruit stratégiques)
Nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessifs	Bruitparif
Évolution des niveaux sonores dans les « zones calmes » recensées dans le diagnostic	Bruitparif
Nombre d'opérations (et nombre de logements concernés) ayant intégré explicitement des dispositions de prévention des nuisances sonores allant au-delà des obligations réglementaires	Ville de Villeparisis via les permis de construire

7) Qualité de l'air

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 août 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectifs de « *mettre en œuvre le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé* ». La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, de réduction ou suppression des pollutions atmosphériques.

Au regard des normes européennes et françaises de la qualité de l'air, des polluants restent problématiques dans certaines zones d'Île-de-France en raison du dépassement récurrent des seuils fixés. Il s'agit plus précisément du dioxyde d'azote, des particules (PM10 et PM2.5), du benzène et de l'ozone.

Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur l'élimination des déchets, les plans de déplacements urbains, ou les plans sur la qualité de l'air.

Les lois Grenelle de 2009 et 2010 ont modifié le Code de l'Urbanisme de plusieurs manières, notamment en imposant aux collectivités territoriales de prendre en compte les problématiques énergétiques et climatiques lors de la définition de leur projet urbain : lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la qualité de l'air, etc. La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ou loi Grenelle 2, du 29 juillet 2010, a notamment introduit de nouveaux outils de planification dans le domaine de l'énergie et du climat :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), qui définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :
 - Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
 - Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent de logements raccordés d'ici 2020 ;
 - La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

A l'horizon 2050, la France se fixe l'objectif d'une division par quatre de ses émissions de gaz à effet de serre.

- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la région Ile-de-France, adopté le 24 juin 2011, qui répond aux orientations du SRCAE.

Outre le SRCAE et le PCET de la Région Île-de-France, d'autres outils de programmation ont pour objectifs une meilleure qualité de l'air et la participation à la lutte contre le changement climatique, comme le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), adopté en Île-de-France le 7 juillet 2006, conformément aux obligations inscrites par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996. Le PPA a pour objectif de ramener la concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites. Il définit également les modalités de la procédure d'alerte ainsi que la liste des mesures pouvant être prises par les autorités administratives. Le PPA doit être compatible avec les orientations du Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) et avec les orientations du SRCAE.

Le PLU de Villeparisis doit également être compatible avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF), approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France en juin 2014. Les objectifs principaux du PDUIF sont la protection de l'environnement et de la santé et

la préservation de la qualité de vie. Ces objectifs recoupent ceux du PLU en terme d'amélioration de la qualité de l'air et de participation à la limitation au changement climatique.

Parmi les 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, plusieurs concernent directement ou indirectement les enjeux en termes de qualité de l'air et de changement climatique :

- 1) Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- 2) Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- 3) Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- 4) Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- 5) Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- 6) Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- 7) Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- 8) Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- 9) Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement, et les défis 8 et 9 les comportements. Ces défis seront relevés par la mise œuvre des 34 actions opérationnelles déclinées au sein du PDUIF.

La traduction dans le PLU du PDUIF se fait au niveau du règlement, avec des règles spécifiques concernant les normes de stationnement automobile dans les bureaux (normes plafond) et les logements (normes plancher) ainsi que des normes de stationnement pour les vélos.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

La qualité de l'air à Villeparisis, a été bonne 76% des jours de l'année en 2015 (276 jours ou la qualité de l'air était satisfaisante) (*Source AIRPARIF*). Cette situation apparaît donc satisfaisante, mais ne doit pas occulter la présence de polluants à des niveaux qui restent préoccupants et des dépassements des valeurs limites.

En effet, Villeparisis est concernée par des dépassements des valeurs limites pour le dioxyde d'azote, l'un des deux polluants les plus problématiques avec les particules PM10. Les valeurs limites sont dépassées en proximité du trafic routier sur les principaux axes : l'A104, qui est la plus exposée, mais également au niveau de la RN3 / RD 603. Quant aux particules PM10, même s'il n'y a pas de dépassement des valeurs limites, les objectifs de qualité de l'air ne sont pas atteints à proximité de l'A104, et de la RN3 / RD 603.

C'est donc aux abords des infrastructures nationales que la qualité de l'air n'est pas bonne. Toutefois, Villeparisis n'a pas les compétences pour agir sur ces axes qui font l'objet d'une circulation de transit. Toutefois, à son échelle, la ville peut intervenir sur la limitation des déplacements motorisés domicile-travail.

Le trafic routier apparaît comme étant le premier contributeur pour la plupart des polluants et des émissions directes de gaz à effet de serre. Il est suivi par le bâti résidentiel et tertiaire.

Enfin, le diagnostic et le PADD mettent en avant la question de l'ancienneté du parc de

logements Villeparisien, 30% des logements ayant été construits avant la première réglementation thermique. Or, l'ancienneté du parc de logement conditionne fortement la consommation énergétique des ménages. 51% de la consommation énergétique totale de la ville est due à l'habitat individuel (78% au secteur résidentiel) ce qui peut avoir plusieurs conséquences : un parc très consommateur en énergie, pouvant entraîner des risques de précarité énergétique. De plus, l'habitat est l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre, via le chauffage notamment. Or, le développement des énergies renouvelables constitue une solution.

Villeparisis fait partie des zones sensibles pour la qualité de l'air en Île-de-France, par conséquent, les enjeux de qualité de l'air, de réduction de la pollution atmosphérique et des émissions de gaz à effet de serre sont clairement identifiés en conclusion du diagnostic et se traduisent par plusieurs recommandations et remarques :

- Limiter les émissions de polluants et de gaz à effet de serre principalement dues aux bâtiments (résidentiels et tertiaires) et au transport routier ;
- Développer les énergies renouvelables pour le bâti ;
- Encourager les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables pour limiter les consommations énergétiques (prévenir le risque de précarité énergétique) et les émissions de gaz à effet de serre du bâti (public et privé) ;
- Faire évoluer la répartition modale en faveur des transports en commun et des modes doux, particulièrement pour les déplacements domicile-travail.

Concernant la qualité de l'air et l'énergie, l'enjeu est commun. Il s'agit de limiter la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre, en agissant sur : les transports, par le développement des modes alternatifs à l'automobile, la limitation des consommations énergétiques dans le bâtiment et par le développement d'énergies renouvelables. Cela permettra de participer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Afin de réduire la pollution atmosphérique, le PLU met l'accent sur la question des déplacements, en particulier sur les transports collectifs et les mobilités douces. Concernant les mobilités douces, le PADD rappelle que Villeparisis compte peu d'itinéraires cyclables, mais que des réflexions sont en cours afin de développer un véritable réseau structurant et sécurisé à l'échelle de la ville. En effet, malgré les aménagements existants, le maillage de ces liaisons douces n'est pas complètement assuré, ce qui ne favorise pas les déplacements en modes doux et donc le report modal de la voiture individuelle vers ce mode de transport non polluant.

▪ **Orientations portées par le PADD**

Plusieurs orientations du PADD reprennent les enjeux et objectifs précités et particulièrement l'Axe 2 : « *Villeparisis, ville active, attractive et dynamique* », qui consacre des orientations aux déplacements, l'axe 3 : « *Villeparisis, un cadre de vie valorisé et agréable à l'image de la Seine-et-Marne* », mais également quelques orientations de l'Axe 4 « *Villeparisis, un environnement sûr et durable* ».

▪ **Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens**

- Conforter l'offre de transport en commun pour favoriser leur usage, en :

Facilitant la circulation des bus ;

Encourageant et favorisant l'intermodalité et les rabattements vers la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf et la future ligne BHNS Gargan-Vaujours sur la RN3.

- Renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces dans les déplacements quotidiens par la création d'un réseau de liaisons structurantes reliant les principaux lieux de polarités (équipements, zones d'activités, commerces, etc.) et d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos ;
- Conforter la liaison douce et coulée verte de la voie Lambert ;
- Favoriser le partage modal des axes structurants afin de permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo) ;
- Favoriser le partage des véhicules : co-voiturage et autopartage ;
- **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**
 - Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement ;
 - Inciter à la performance énergétique et environnementale pour les constructions, travaux, installations et aménagements ;
 - Assurer une part importante d'espaces verts au sein des nouvelles opérations, et ainsi maintenir l'équilibre entre espaces verts et urbains ;
 - Créer une zone d'activités avec une exigence forte de qualité environnementale : végétalisation, liaisons douces, récupération des eaux pluviales, etc.
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager de Villeparisis**
 - Préserver les jardins privatifs du tissu pavillonnaire ;
 - Préserver et développer les alignements d'arbres qui contribuent à la qualité du cadre paysager, tout en permettant leur renouvellement lorsque cela s'avère nécessaire ;
 - Protéger les cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville ;
 - Préserver la diversité paysagère : espaces agricoles, forestiers, canal de l'Ourcq, etc.
- **Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie**
 - Limiter la contribution de Villeparisis à la pollution de l'air principalement due au bâti, ainsi qu'au transport routier en incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable et aux modes de transports alternatifs ;
 - Limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain en maintenant des espaces verts et en développant les zones humides ;
- **Favoriser une gestion plus économe des ressources naturelles**
 - Inciter à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et ainsi limiter, voire réduire les consommations énergétiques, les risques de précarités énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives

La mise en œuvre du PLU sera positive en matière de qualité de l'air, d'énergie et de changement climatique.

▪ **Les impacts positifs :**

- Valorisation des modes de déplacements alternatifs, les modes doux et transports en commun afin de limiter les déplacements en véhicules motorisés.
- Préservation et développement de la végétalisation.
- Augmentation du nombre d'emplois sur la commune afin de rééquilibrer le rapport emplois / actifs et donc de limiter les migrations domicile-travail.
- Valorisation des énergies renouvelables.
- Le PLU favorise la diversité fonctionnelle afin de limiter les besoins de déplacements, notamment en véhicules motorisés, tout comme la distance des déplacements.
- Développement préférentiel à proximité des transports en commun.
- La recherche d'une certaine densité permet de limiter les déperditions énergétiques.
- Développement privilégié au sein des polarités disposant d'équipements, de commerces et de services, limitant les besoins de déplacements en véhicules motorisés. De plus, au niveau de la place du marché, une partie des nouveaux flux seront captés par la gare RER.

▪ **Les impacts négatifs :**

- Augmentation des émissions de polluants liées à une circulation croissante avec l'augmentation du nombre d'habitants et d'emplois conformément aux objectifs du SDRIF (+15%).

À l'horizon 2030 et pour répondre aux objectifs du SDRIF, le nombre d'habitants devrait augmenter (+2770 habitants, soit 1108 ménages supplémentaires), ainsi que le nombre d'emplois (objectif de 1800 emplois supplémentaires pour être compatible).

Le nombre de ménage équipé d'une voiture étant de 85,6% et les ménages disposant de 2 voitures ou plus de 34,6%, on peut estimer une augmentation du parc de voiture d'environ 1400 véhicules.

Le nombre d'actifs est de 78% (69,6% d'actifs occupés). On peut donc estimer une augmentation des actifs de l'ordre de 2160 ; qui seront amenés à se déplacer pour aller travailler, dont :

- 64% en voiture : 1382 véhicules supplémentaires ;
- 26% en TC : 560 personnes utilisant les TC.
- le reste en modes non polluants ou n'utilisant pas de transports.

L'augmentation du nombre d'emplois devrait également avoir pour effet une hausse du trafic, notamment de personnes extérieures venant travailler sur Villeparisis, sur lequel il est difficile de porter une estimation. En effet, le choix de leur mode de transport dépend de leur ville d'origine et de la desserte en transports en commun de celle-ci.

- La création d'une zone d'activités peut entraîner une augmentation des émissions de polluants selon le type d'activités qui s'implantera.

- **Les dispositions réglementaires prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs et encourager les impacts positifs sur l'environnement**

- Préservation des zones Naturelles (N), Agricoles (A), des alignements d'arbres, des cœurs d'îlots verts, des jardins du tissu pavillonnaire, ainsi que des surfaces végétalisées des ensembles résidentiels.
- Le règlement fixe des obligations de végétalisation pour tout projet.
- Le règlement fixe une norme plafond concernant le stationnement des véhicules motorisés dans les constructions à destination de bureau et les normes de stationnement concernant les constructions à destination d'habitation sont adaptées, afin d'inciter les habitants et les salariés à privilégier les transports en commun ou les mobilités douces.
- Le règlement prévoit l'installation de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques.
- Le PLU introduit un nouvel article qui contient des recommandations et des obligations pour les constructions les plus importantes en matière de performances énergétiques et environnementales. Cela doit favoriser la réalisation de projets durables, respectueux de l'environnement (pour le bâti résidentiel et tertiaire).
- OAP portée sur la création de la nouvelle zones d'activités avec des exigences environnementales fortes.
- Le règlement prévoit que les toitures terrasses doivent être végétalisées.
- Le règlement contient des normes de stationnement pour les vélos au sein des nouvelles constructions.
- OAP « trame verte et bleue » qui identifie les axes à aménager pour les modes doux afin de créer un véritable réseau structurant sécurisé.
- Le zonage et le règlement encourage la constructibilité à proximité de la gare RER afin de favoriser l'utilisation des transports en commun la pratique des modes doux.

En conclusion, bien que le PLU permet une augmentation de la population, conformément aux objectifs du SDRIF, ainsi que la création d'une nouvelle zone d'activités, les mesures prises par le PLU, notamment réglementaires, permettront de limiter, voire de réduire les émissions de polluants. Ainsi, le PLU contribuera à l'amélioration de la qualité de l'air en Île-de-France.

En effet, bien que le PLU permet une augmentation de la densité humaine, conformément aux objectifs du SDRIF, l'objectif du PLU est bien d'orienter les futurs déplacements vers les transports en commun et les modes doux, afin de limiter l'impact des déplacements (nuisances sonores et pollution de l'air) supplémentaires engendrées par la hausse du nombre d'habitants et d'emplois :

- réduire les déplacements domicile-travail en développant l'emploi local, pour limiter la congestion des axes de circulations ;
- favoriser le recours à l'usage des transports en commun pour les déplacements domicile travail et les déplacements doux au quotidien : le PLU s'appuie pour cela sur les secteurs de développement préférentiel : UA et UB (Pôle gare, Poste, Vieux Pays) qui visent à limiter les besoins de déplacements en véhicules particuliers, donc le nombre de voitures en circulation et donc l'impact en terme de nuisances sonores et de qualité de l'air. À ce titre, le PLU réduit les possibilités de construire en zone UC, zone la moins bien desservie par les transports en commun et la plus éloignée des commerces et services.
- Création d'un réseau de liaisons douces structurant et sécurisé desservant l'ensemble des polarités communales.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

Indicateurs	Sources de données
Évolution de la qualité de l'air pour les principaux paramètres caractéristiques de la pollution liée aux transports (NO2 et PM10 notamment)	AIRPARIF (données des stations situées à proximité de Villeparisis)
Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte pour l'Ozone, le Dioxyde d'Azote et les poussières	AIRPARIF
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) répondant à des critères de performance énergétique allant au-delà des obligations réglementaires	Ville de Villeparisis
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) utilisant des énergies renouvelables	Ville de Villeparisis
Nombre de bâtiments réhabilités pour améliorer les performances énergétiques (systèmes de production d'énergies renouvelables installés, isolation, etc.)	Ville de Villeparisis via les permis de construire et les déclarations préalables
Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants, notamment des gaz à effet de serre	AIRPARIF / Energif : Base de Données du ROSE
Consommation énergétique en MWh par secteurs d'activités	Energif : Base de Données du ROSE

8) Énergie

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

Plusieurs politiques européennes et nationales pour une meilleure efficacité énergétique ont été mises en place ces dernières années afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique. C'est ainsi que les accords de Kyoto de 1997 imposent de nouvelles réglementations thermiques des bâtiments et que le plan climat national de 2004, ainsi que la loi de programme de 2005, fixent les orientations de la politique énergétique en France. Ces orientations s'accordent sur des objectifs de réduction des émissions de gaz à effets de serre, de consommation de l'énergie, ainsi que la valorisation des énergies renouvelables, dans l'optique de contribuer à la lutte contre le changement climatique.

Le « paquet climat énergie », de l'Union européenne, adopté en décembre 2008 par 27 chefs d'État et de gouvernement, fixe 3 objectifs à l'horizon 2020, communément appelés le « 3*20 » :

- Faire passer la part des énergies renouvelables (EnR) à 20% dans la consommation énergétique finale en 2020 ;
- Réduire les émissions de CO2 de 20% en 2020 par rapport à 1990 ;
- Accroître l'efficacité énergétique de 20% en 2020.

La loi Grenelle 1 du 3 août 2009 place la lutte contre le changement climatique au premier rang des priorités, et fixe les objectifs suivants en matière d'énergie :

- Réduction par 4 des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2050 par rapport à 1990, soit une diminution de 3% par an (réaffirmation de l'objectif fixé par la loi de programmation énergétique de 2005, dite loi « POPE ») ;
- Contribution nationale pour que les émissions de l'Union Européenne soient réduites de 20% en 2020 par rapport à 1990 ;
- Contribution nationale pour une amélioration de l'efficacité énergétique de l'Union européenne de 20% en 2020 ;
- Porter à 23% la part d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale d'ici à 2020.

Rappelons que les objectifs du Grenelle fixent une réduction des consommations du parc de logements de l'ordre de 38%.

▪ **Le cadre régional**

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la région Ile-de-France a repris l'objectif du 3*20 à l'horizon 2020, ainsi que le Facteur 4 à l'horizon 2050, en fixant les objectifs suivants :

Bâtiments :

- Améliorer la qualité des rénovations pour atteindre 25% de réhabilitations de type BBC ;
- Réhabiliter 125 000 logements par an soit une multiplication par 3 du rythme actuel ;
- Réhabiliter 7 000 000 de m² de surfaces tertiaires par an soit une multiplication par 2 du rythme actuel ;
- Raccorder 450 000 logements supplémentaires au chauffage urbain (soit 40% par rapport à 2012) ;

- Réduire progressivement le fuel, le GPL et le charbon avec une mise en place de solutions alternatives performantes pour les énergies destinées au chauffage ;
- Réduire de 5% les consommations énergétiques par des comportements plus sobres.

Énergies renouvelables et de récupération :

- Augmenter de 30 à 50% la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables et de récupération ;
- Augmenter la production par pompes à chaleur de 50% ;
- Multiplier par 7 la production de biogaz valorisé sous forme de chaleur, d'électricité ou par injection directe sur le réseau ;
- Installer 100 à 180 éoliennes ;
- Équiper 10 à 15% des logements existants en solaire thermique ;
- Passer de 15 à 520 MWe pour le solaire photovoltaïque ;
- Stabiliser les consommations de bois individuelles grâce à l'utilisation d'équipements plus performants ;
- Stabiliser la production d'agro-carburants.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Le diagnostic a mis en avant que 30% des logements ont été construits avant la première réglementation thermique 1974 (RT). La consommation énergétique (231 358 MWh) est portée par le secteur résidentiel à 78% et 22% pour le bâti tertiaire. L'habitat individuel constitue le principal consommateur d'énergie avec 51% des consommations totales (117 906 MWh), devant l'habitat collectif (27%) et les commerces (9,8%).

Ainsi, le diagnostic met en avant comme enjeu, quant à la politique énergétique à Villeparisis de : « *Favoriser une gestion plus économe des ressources* » et plus particulièrement de « *Favoriser le développement des énergies renouvelables pour limiter les consommations énergétiques (prévenir le risque de précarité énergétique) et les émissions de gaz à effet de serre du bâti (public et privé)* », afin de contribuer à l'effort national de gestion des ressources. Il s'agit également comme enjeu de prévenir le risque de précarité énergétique, qui peut avoir un impact sur l'entretien du bâti.

Parallèlement, le diagnostic rappelle que la commune dispose d'un potentiel de production d'énergie renouvelable par l'intermédiaire de l'énergie solaire et de la géothermie. Le développement des énergies renouvelables sur la commune permettrait de participer à l'effort national pour la réduction des consommations d'énergies et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, concernant l'énergie, il s'agit de limiter la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre, en agissant sur les transports, par le développement des modes alternatifs à l'automobile, et d'autre part sur la limitation des consommations énergétiques dans le bâtiment par le développement d'énergies renouvelables, l'isolation des bâtiments et par la définition de critères de performances énergétiques pour les nouvelles constructions. Il s'agit également de réduire les charges énergétiques qui pèsent sur les ménages, notamment dans le tissu pavillonnaire et l'habitat social, pour éviter notamment des situations de précarité énergétiques.

- **Orientations portées par le PADD**

Plusieurs orientations du PADD reprennent les enjeux et objectifs précités :

- **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**
 - Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement ;
Inciter à la performance énergétique et environnementale pour les constructions, travaux, installations et aménagements ;
 - Assurer une part importante d'espaces verts au sein des nouvelles opérations, et ainsi maintenir l'équilibre entre espaces verts et urbains.
 - Créer une zone d'activités avec une exigence forte de qualité environnementale : végétalisation, liaisons douces, récupération des eaux pluviales, etc.
- **Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie**
 - Limiter la contribution de Villeparisis à la pollution de l'air principalement due au bâti, ainsi qu'au transport routier en incitant à l'utilisation d'énergie renouvelable et aux modes de transports alternatifs ;
- **Favoriser une gestion plus économe des ressources naturelles**
 - Inciter à l'économie d'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et ainsi limiter, voire réduire les consommations énergétiques, les risques de précarités énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives

La mise en œuvre du PLU sera positive en matière de consommation énergétique.

- **Les impacts positifs :**

- La recherche d'une certaine densité permet de limiter les déperditions énergétiques.
- Valorisation des énergies renouvelables.
- Incitation à la rénovation thermique.

- **Les impacts négatifs :**

- Augmentation des consommations énergétiques liées à l'augmentation du nombre d'habitants conformément aux objectifs du SDRIF.
- La création d'une zone d'activités peut entraîner une augmentation des consommations énergétiques.

- **Les dispositions réglementaires prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs et encourager les impacts positifs sur l'environnement**

- Le règlement prévoit l'installation de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques.
- Le PLU introduit un nouvel article qui contient des recommandations et des obligations pour les constructions les plus importantes en matière de performances énergétiques et

environnementales. Cela doit favoriser la réalisation de projets durables, respectueux de l'environnement (pour le bâti résidentiel et tertiaire).

- Conformément aux lois Grenelle, le règlement n'interdit pas l'installation de systèmes de productions d'énergies renouvelables, à condition qu'ils s'intègrent dans l'architecture du bâti.
- OAP portée sur la création de la nouvelle zones d'activités avec des exigences environnementales fortes.

En conclusion, bien que le PLU permet une augmentation de la population et des activités, les mesures prises par le PLU, notamment règlementaires, permettront de limiter les consommations énergétiques grâce notamment au développement des énergies renouvelables.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Consommations d'électricité (en MWh) et de gaz sur le territoire communal	Energif : Base de Données du ROSE
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) répondant à des critères de performance énergétique allant au-delà des obligations réglementaires	Ville de Villeparisis via les permis de construire et les déclarations préalables
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) utilisant des énergies renouvelables	Ville de Villeparisis via les permis de construire et les déclarations préalables
Nombre de bâtiments réhabilités pour améliorer les performances énergétiques (systèmes de production d'énergies renouvelables installés, isolation, etc).	Ville de Villeparisis via les permis de construire et les déclarations préalables

9) Gestion de l'eau et assainissement

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

La loi sur l'eau de janvier 1992 organise la gestion de la ressource en eau en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Elle instaure un outil de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans chacun des grands bassins hydrographiques français et qui fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux à l'échelle du bassin hydrographique.

Depuis la loi de transposition de la directive-cadre sur l'eau (DCE) de 2004, les PLU doivent être compatibles avec « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux* » définis par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie dont le premier a été adopté en 2009, dans lequel la ville se situe.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Seine-Normandie révisé a été adopté le 5 novembre 2015 et porte sur la période 2016-2021.

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin. Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines. Ces objectifs concernent Villeparisis.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

La mise en œuvre du SDAGE est rendue effective depuis le 1^{er} janvier 2016.

Il s'agit d'un plan d'action pour améliorer la qualité des rivières et des milieux aquatiques (quantité de la ressource disponible, gestion de l'eau, qualité des rivières). Le projet de SDAGE se caractérise par une prise en compte approfondie des effets du changement climatique et intégrera également des exigences de santé et de salubrité publique.

Les nouvelles orientations du SDAGE révisé s'inscrivent dans la poursuite des ambitions du précédent SDAGE qui portait sur la période 2010-2015, qui avait fixé, en cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, comme ambition d'obtenir en 2015 le « *bon état écologique* » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines. Pour atteindre ce niveau d'ambition, le SDAGE proposait de relever 8 défis majeurs en s'appuyant sur deux leviers :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;

- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances ;
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Au niveau communal, des actions portant sur la gestion des réseaux d'assainissement et sur l'alimentation en eau potable permettent d'agir en accord avec les objectifs départementaux à une échelle locale.

Le PLU de Villeparisis prend en compte les orientations du SDAGE, à la fois dans son PADD et dans son règlement.

Villeparisis n'est pas concernée par des risques d'inondation (Cf Dossier Départemental des Risques majeurs de Seine-et-Marne), toutefois, elle a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (10 depuis 1983 pour inondations et coulées de boue).

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

La « bonne » gestion de l'eau est un enjeu majeur pour la commune de Villeparisis et est présentée comme tel en conclusion du diagnostic, qui préconise notamment de « *favoriser une gestion plus économe des ressources* », « *valoriser la présence de l'eau sur le territoire* » ainsi que de « *limiter les risques d'inondations* » et propose plusieurs éléments pour y parvenir :

- « Favoriser la récupération des eaux pluviales et promouvoir une gestion plus économe de la ressource en eau potable » ;
- Limiter l'imperméabilisation du sol en maintenant des espaces verts de pleine terre afin de favoriser l'absorption des eaux pluviales et ainsi désengorger les réseaux d'assainissement les plus saturés (gestion « à la source » des eaux pluviales) ;

De plus, le territoire communal est directement concerné par le passage de plusieurs cours d'eau : le canal de l'Ourcq, le ru des grues et le ru de la Reneuse. Ainsi le diagnostic définit comme enjeu de « *valoriser la présence de l'eau sur le territoire (trame bleue)* ».

Ces observations permettent de mettre en avant les enjeux de préservation du patrimoine lié à l'eau et la poursuite des efforts visant à atteindre un bon état écologique des cours d'eau, à savoir la réduction des rejets parasites dans les réseaux, une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'une gestion économe des ressources en eau.

Cela est d'autant plus important que le diagnostic souligne la gravité des dysfonctionnements du système (réseau et station) générant de graves problèmes de pollution et de salubrité publique, avec un impact direct sur l'état très dégradé du ru des Grues, véritable égout à ciel ouvert avec un milieu quasi-mort biologiquement (quasi-absence d'oxygène du fait des pollutions).

En effet, la station d'épuration de Villeparisis connaît de nombreuses surcharges hydrauliques liées à la difficulté de gestion des eaux excédentaires générées par la collecte d'eaux de pluie. Le Schéma Directeur d'Assainissement de 2008 évoquait déjà une capacité hydraulique insuffisante de la STEP par temps de pluie mais également par temps sec. Pour l'année 2011, la qualité du rejet a présenté des nombreuses non-conformités dues à des dépassements du seuil en matières en suspension.

Le diagnostic rappelle également que depuis septembre 2014, le système d'assainissement fait l'objet d'un arrêté de mise en demeure qui fixe les échéances pour la mise en conformité de la collecte et du traitement. Un plan d'actions a fait l'objet d'une étude et un programme de travaux portant sur la collecte et le traitement des eaux usées est attendu dans ce cadre.

▪ **Orientations portées par le PADD**

Outre les enjeux précités ci-dessus, le PADD constate également que le risque d'inondation, l'une des vulnérabilités du territoire, est accentué par l'imperméabilisation des sols sur la commune. De plus, constatant que le territoire communal est marqué par l'eau (ru des Grues, ru de la Reneuse, canal de l'Ourcq), le PADD définit également des orientations relatives à la trame bleue.

Le document propose ainsi plusieurs orientations pour prendre en compte ces enjeux.

Axe 4 : « Villeparisis, un environnement sûr et durable »

- **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**
 - Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement ;
 - Inciter à la performance énergétique et environnementale pour les constructions, travaux, installations et aménagements ;
 - Assurer une part importante d'espaces verts au sein des nouvelles opérations, et ainsi maintenir l'équilibre entre espaces verts et urbains ;
 - Créer une zone d'activités avec une exigence forte de qualité environnementale : végétalisation, liaisons douces, récupération des eaux pluviales, etc.
- **Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances pour améliorer la qualité de vie**
 - Prévenir et gérer le risque d'inondation en :

Limitant l'imperméabilisation du sol par le maintien d'espaces verts de pleine terre ;

Favorisant la récupération des eaux pluviales ;
- **Conforter les trames vertes et bleues par le biais de liaisons structurantes afin de préserver les corridors écologiques et la biodiversité**
 - Contribuer à la préservation et au développement de la trame bleue pour valoriser la présence de l'eau sur la ville (canal de l'Ourcq, ru de la Reneuse, ru des grues, étang) et développer des espaces récréatifs ;
 - Préserver les étangs et les mares ;
 - Préserver la zone humide des Grands Marais et développer des zones humides dans les espaces verts et publics.

La mise en œuvre de ces orientations contribuera à atteindre les objectifs définis par le SDAGE.

c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives

Dans l'attente de travaux d'améliorations et de mise en conformité de la station d'épuration, permettant de résoudre les dysfonctionnements, la mise en œuvre du PLU aura des incidences négatives sur la qualité du ru des Grues. Toutefois, en matière de gestion de la ressource en eau, le PLU aura des impacts positifs.

▪ **Les impacts positifs :**

- Les milieux naturels et les milieux humides (trame bleue) sont préservés de l'artificialisation des sols.
- Le PLU favorise la mise en œuvre de formes bâties intégrant la gestion des eaux pluviales, comme les toitures végétalisées pour limiter les volumes rejetés dans les réseaux.
- Le maintien de la végétalisation contribue à limiter le transfert de polluants dans les milieux récepteurs, en évitant que les eaux de ruissellement se chargent en polluants. Cela permet également la limitation ou le retardement des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement.
- Extension de la station d'épuration.
- Protection des rives des cours d'eau (végétation et biodiversité) sur une largeur de 5m.

▪ **Les impacts négatifs :**

- Sous-dimensionnement de la station d'épuration Villeparisis / Mitry au regard du développement démographique et économique prévue (conformément aux objectifs du SDRIF), l'ouvrage n'est pas en capacité de traiter les effluents d'un point de vue hydraulique et en termes de charge polluante.
- Accentuation des problématiques liées aux dysfonctionnement de la station d'épuration, en l'absence de travaux.
- Création d'une zone d'activités, entraînant une augmentation des volumes rejetés dans les réseaux, une augmentation de la consommation d'eau et une imperméabilisation des sols.
- La densification, imposée par le SDRIF, augmente l'imperméabilisation des sols en milieu urbain.
- Augmentations des volumes d'eaux usés rejetés dans les réseaux d'assainissement et de la consommation d'eau, liées à l'augmentation du nombre d'habitants, conformément aux objectifs du SDRIF.
- Augmentation des eaux pluviales dans les réseaux au regard de la présence de gypse.

➔ Les impacts négatifs sur les milieux naturels et la qualité de l'eau, en particulier du ru des Grues, ne sont pas directs, mais liés aux dysfonctionnement de la station d'épuration.

▪ **Les dispositions réglementaires prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs et encourager les impacts positifs sur l'environnement**

- Le règlement contient des dispositions relatives à la desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Ces dispositions permettent d'encadrer les rejets dans les réseaux, afin d'éviter les rejets de polluants dans les milieux naturels, mais également de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales pour limiter les volumes rejetés dans les réseaux.

- Le règlement impose la végétalisation des toitures terrasses afin de récupérer les eaux pluviales.
- Le règlement classe en zone N les milieux humides (canal de l'Ourcq, zone humide des Grands Marais), ainsi que les principaux espaces verts (Parc Honoré de Balzac) et les espaces naturels, alors que les mares et les étangs sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- Application des règlements sanitaires qui limitent les risques de pollutions, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel et la mise en place d'équipements de traitement adaptés pour les installations à risques.
- Le règlement privilégie la gestion des eaux pluviales via des techniques alternatives ou par la rétention sur place, chaque fois que les sols le permettent (hors secteurs où il y a des risques liés au gypse).
- Les articles 1 et 2 permettent de limiter les constructions susceptibles de dégrader les milieux aquatiques.
- Le règlement rappelle qu'il faut respecter le schéma d'assainissement communal et le règlement d'assainissement départemental.
- Un nouvel article, sur les performances environnementales, est introduit dans le règlement. Il recommande l'installation de système de récupération des eaux pluviales et l'impose pour les constructions les plus importantes.
- Une OAP est portée sur le secteur devant accueillir la future zone d'activités, dont l'objectif est de limiter l'impact environnementale de cette zone. Pour cela l'OAP contient des orientations et des exigences fortes en matière de gestion des eaux pluviales.
- Le règlement et le plan de zonage sont adaptés sur la zone humide des Grands Marais.
- Le PLU impose des surfaces végétalisées pour tout projet afin de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, en particulier dans les zones non soumises à des risques liés au gypse. Le coefficient d'espaces verts imposés en zone UC a été augmenté (zone la plus étendue et qui présente une large part de surfaces non imperméabilisées en milieu urbain).
- Compte tenu de la sous-capacité de la station d'épuration de Villeparisis / Mitry, le règlement conditionne l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser (AUe et 2AUi) à la mise en eau de la future station d'épuration ou à la mise aux normes de la station d'épuration existante.
- Emplacements réservés pour la création d'une station d'épuration permettant d'augmenter les capacités de traitement.
- Inscription d'un périmètre d'inconstructibilité de 5 m compté à partir des rives des cours d'eau, mares et étangs identifiés au plan de zonage.

En conclusion, le PLU prévoit un certain nombre de dispositions qui contribuent à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales), ainsi qu'à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur de pollutions afin de garantir la qualité des milieux récepteurs. Toutefois, en l'absence de travaux sur la station d'épuration, ces mesures ne permettront pas l'amélioration de la qualité biologique du ru des Grues. En effet, ces incidences négatives sont liées aux dysfonctionnements de la station d'épuration. Ainsi, toutes les nouvelles constructions viendront amplifier cette problématique. Toutefois, le PLU favorise la récupération des eaux pluviales afin de limiter les consommations d'eau potable et les volumes rejetés dans les réseaux et prévoit l'extension de la station d'épuration (qui fait l'objet d'un emplacement réservé)

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Suivi des consommations d'eau sur le territoire communal et par type d'usages (habitat, activités)	SEDIF
Suivi de la qualité des eaux du canal de l'Ourcq, des rus des Grues et de la Reneuse	Département de Seine-et-Marne
Suivi de la qualité des eaux potables et des eaux de rejet sur l'ensemble de la commune	ARS, SEDIF
Rendement des réseaux de distribution	SEDIF
Nombre et localisation des ouvrages de traitement des eaux pluviales mis en place	Ville de Villeparisis, via les permis de construire
Nombre de contrôles de branchements et de mise aux normes	Ville de Villeparisis / SEDIF
Nombre de conventions de rejets avec les entreprises	Ville de Villeparisis / SEDIF
Nombre de collecteurs d'eau pluviale installés	Ville de Villeparisis via les permis de construire / déclaration préalable

10) Gestion des déchets

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

Le Conseil Régional a approuvé le 26 novembre 2009 les 3 Plans d'élimination des déchets de la région dont les objectifs 2019 sont :

▪ Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (Predma) :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- Augmenter le recyclage de 60% ;
- Développer le compostage et la méthanisation ;
- Encadrer les capacités de stockage et d'incinération ;
- Améliorer le transport fluvial et ferré ;
- Mieux connaître les coûts et avoir un financement incitatif.

▪ Le Plan régional d'élimination des déchets dangereux (Predd) :

- Collecter 65% des déchets dangereux produits par les ménages ;
- Transporter 15% de déchets dangereux par péniches ou trains ;
- Favoriser un traitement au plus près des lieux de production ;
- Valoriser les déchets dangereux pour une seconde vie.

▪ Le Plan régional d'élimination des déchets d'activité de soins (Predas) :

- Collecter 50% des déchets de soins produits par les ménages ;
- Assurer un meilleur tri dans les établissements de soins ;
- Encadrer l'évolution du parc des installations.

Après avoir approuvé 3 plans d'élimination des déchets en novembre 2009 (PREDMA pour les déchets ménagers et assimilés, PREDD pour les déchets dangereux et PREDAS pour les déchets d'activités de soins à risques infectieux), avec la loi du 12 juillet 2010, dite Engagement National pour l'Environnement (ENE - Grenelle 2), la Région Île-de-France s'est vu confier la compétence d'élaboration d'un Plan de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (dénommé PREDEC), adopté en juin 2015.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Le diagnostic souligne, dans sa conclusion, l'importance « *d'optimiser la gestion des déchets, notamment en vue de renforcer la valorisation des déchets et leur réutilisation* », ce qui implique une collecte plus efficace, mais également une réduction et une valorisation des déchets collectés. Ceci passe notamment par la réduction des quantités de déchets produits ainsi que par la lutte contre les dépôts sauvages et la continuité de la promotion du compostage individuel, qui permet de prévenir la production de déchets.

- **Orientations portées par le PADD**

Le PADD prend en compte ces enjeux en préconisant de créer « *un environnement sûr et durable à Villeparisis* », qui est traduit, concernant les déchets, par une orientation soulignant l'importance « *d'optimiser et valoriser la gestion des déchets, en développant notamment des conteneurs enterrés et les éco-composteurs* », afin de « *favoriser une gestion plus économe des ressources* ».

c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives

La mise en œuvre du PLU est neutre concernant les déchets.

- **Les impacts positifs :**

- Valorisation des systèmes de conteneurs enterrés, afin d'optimiser la collecte.

- **Les impacts négatifs :**

- Les projets qui auront lieu sur Villeparisis seront sources de déchets, puis une fois achevés, source de déchets domestiques : augmentation de la population liée aux objectifs du SDRIF et création d'une nouvelle zone d'activités, avec potentiellement des déchets dangereux ou à risques.

- **Les dispositions réglementaires prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs et encourager les impacts positifs sur l'environnement**

- Le règlement impose, pour les nouvelles constructions, la réalisation de locaux de stockage des déchets appropriés à la collecte sélective et d'encombrants. À travers cet article, il s'agit d'optimiser la gestion des déchets, d'autant plus que pour les constructions les plus importantes, le règlement recommande d'étudier la possibilité d'installer des conteneurs enterrés.
- Respect des normes en vigueur en matière de collecte et de recyclage des déchets. En effet, même si le PADD ne détaille pas l'orientation concernant la gestion des déchets, celle-ci est suffisamment réglementée au niveau départemental et régional pour constituer un cadre précis à la gestion communale. Ainsi, Villeparisis respecte, dans son PLU et dans sa politique de gestion, les orientations des trois plans régionaux et départementaux : le PREDMA (déchets domestiques et associés), le PREDEC (déchets de chantier) et le PREDD (déchets dangereux).

En conclusion, l'augmentation du volume de déchets à collecter et à traiter, liés à la construction de logements et la réalisation de la zone d'activités, sera compensée par une amélioration des systèmes de collecte et de traitement.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

Indicateurs	Sources de données
Quantité de déchets produits sur le territoire communal (Emballages et papiers, verres, déchets végétaux, déchets résiduels, Encombrants)	Ville de Villeparisis / Syndicat de gestion des déchets
Nombre de dépôts sauvages recensés	Ville de Villeparisis / Syndicat de gestion des déchets
Part des déchets valorisée selon les différents matériaux	Ville de Villeparisis / Syndicat de gestion des déchets
Volume de déchet recyclable refusé au tri	Ville de Villeparisis / Syndicat de gestion des déchets

8^{ème} PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI ET MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEPARISIS

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme seront analysés au plus tard 9 ans après la dernière délibération portant révision du PLU, ou 6 ans en cas d'évaluation environnementale : *« les PLU devant faire l'objet d'une évaluation environnementale indique dans le rapport de présentation les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent notamment permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement, afin d'identifier le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »*.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeparisis doit permettre la mise en œuvre du projet de ville défini. A cette fin, cette partie comporte un certain nombre de critères, d'indicateurs et de modalités retenus pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLU, dans le temps, au regard des orientations et objectifs initialement définis, notamment au regard des enjeux environnementaux. Ce chapitre traite ainsi des modalités d'évaluation du PLU.

L'objectif de ce chapitre est d'apporter un éclairage sur les transformations du territoire tout au long de sa mise en œuvre. Il permettra d'apprécier les évolutions au regard des écarts mesurés entre les constats et les intentions, et sur la nécessité de mener des études complémentaires.

Lorsque cela est possible, les valeurs concernant l'état actuel seront précisées. Ces données doivent servir de point de départ et de références pour la mesure et l'analyse des évolutions du territoire au regard des orientations du PLU. Elles constituent ainsi « l'état-zéro », c'est-à-dire les données disponibles à la date d'approbation du PLU révisé. Il est également possible de retrouver ces données au sein du diagnostic.

Les indicateurs mentionnés ci-après constituent une base de données qui pourra être actualisée régulièrement en fonction de la fréquence des données disponibles et rendues publiques par les différents organismes.

Pour certains indicateurs, l'état zéro en 2017 est manquant. Néanmoins, pour compléter ces données, la mise en œuvre du PLU doit s'accompagner, dès son approbation, de la création de base de données qui permettront de procéder à son évaluation conformément à la réglementation. Sans la constitution de ses bases de données, pour ces indicateurs, il ne sera pas possible d'observer les tendances et donc de procéder à une évaluation complète.

Pour les indicateurs dont l'état zéro en 2017 est manquant, il sera possible de s'appuyer sur les permis de construire pour constituer les bases de données. Par exemple, pour les indicateurs suivants :

- Nombre de ménages, d'entreprises ou d'équipements équipés d'un système de production d'énergie renouvelable ;
- Nombre d'équipements réhabilités : dont réhabilitation énergétique et rendus accessible aux PMR ;
- Localisation des nouveaux commerces ;
- Espaces réaménagés amenant plus de sécurité pour les modes doux : surface des zones piétonnes, des zones 30, aménagements cyclables sur les voies principales (voies pacifiées) ;

Il est également possible de trouver un certain nombre d'informations en se rapprochant des partenaires institutionnelles indiqués dans la colonne « *Sources de données* ».

1) Les indicateurs liés à la population

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2017	Sources de données
Solde migratoire annuel moyen	0,2% / an entre 2008 et 2013	INSEE RP 2013
Variation annuelle moyenne de la population	1,6% / an entre 2008 et 2013	INSEE RP 2013
Niveau démographique	25 889 habitants	INSEE RP 2013
Indice de jeunesse	1,79	INSEE RP 2013
Nombre et taille des ménages	- Nombre de ménages : 9 891 - Taille des ménages : 2,6	INSEE RP 2013
Revenu Médian / Inégalités de revenus	- Revenu médian par UC : 20488€ - Rapport interdécile à 3,1	INSEE RP 2013
Nombre de 0-15 ans	+ 1003 entre 2008 et 2013	INSEE RP 2013
Nombre de 60 ans et plus	+ 476 entre 2008 et 2013	INSEE RP 2013
Taux de chômage (par âge et secteurs)	10,8% (1442) en 2013 pour les 15-64 ans 24,2% chez les hommes de 15-24 ans et 21,1% chez les femmes de 15-24 ans	INSEE RP 2013
Taux d'emploi	69,6% des 15-64 ans %	INSEE RP 2013
Non diplômés	33% des 15 ans ou plus non scolarisé	INSEE RP 2013
Études supérieures	25,3% des 15 ans ou plus non scolarisé	INSEE RP 2013

2) Les indicateurs liés à l'habitat

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2017	Sources de données
Nombre de logements	10 620	INSEE RP 2013
Taux de vacance	6,4% (673 logements)	INSEE RP 2013
Typologie des logements construits (taille, financement etc.)	7,3% de t1 et 16,9% de t2 23,3% de locatif privé parmi les résidences principales	INSEE RP 2013
Localisation des nouvelles constructions : Nombre de logements autorisés dans les secteurs de développement préférentiel (espaces de centralités et axes structurants, secteurs mutables identifiés) et dans les zones pavillonnaires.	Cf. partie 7	Ville de Villeparisis via les permis de construire
Consommation énergétique. Nombre de logements réhabilités, dont réhabilitation énergétique	Consommation moyenne du résidentiel en 2012 : 180 326 MWh (78%).	Energif : Base de Données du ROSE Ville de Villeparisis via les permis de construire
Rythme de construction annuel	148 logements construits en moyenne entre 2000 et 2014	SITADEL / Ville de Villeparisis via les permis de construire
Densité de population (hab/ha)	3 123 h/km ² / Cf. partie 7	IAU-IDF / INSEE
Nombre de pavillons	4 941 – 46,5%	INSEE RP 2013

3) Les indicateurs liés aux déplacements

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2017	Sources de données
Flux de circulation sur les principaux axes	Cf. partie 7	CD 77 / Ville de Villeparisis
Part modale pour les déplacements domicile-travail	Pour les déplacements domicile-travail : ▪ Voiture 64,2% ▪ Transports en commun 26,7% ▪ Marche à pied : 4,4% ▪ Deux-roues : 2,7% ▪ Pas de transport 2,2%	INSEE RP 2013
Taux de motorisation des ménages	▪ Au moins une voiture : 86,3% ▪ 1 voiture : 50,8% ▪ 2 voitures ou plus : 38,6 %	INSEE RP 2013
Part des actifs travaillant sur la commune	15,2 %	INSEE RP 2013
Kilométrage d'axes structurants requalifiés		CD 77 / Ville de Villeparisis
Espaces réaménagés amenant plus de sécurité pour les modes doux : surface des zones piétonnes, des zones 30, aménagements cyclables sur les voies principales (voies pacifiées).		Ville de Villeparisis / Conseil départemental de Seine-et-marne
Évolution du réseau et des équipements favorisant les mobilités douces (stationnement pour les vélos)	Cf. partie 7	Ville de Villeparisis
Fréquentation des transports en commun : analyse cartographique et quantitative par points d'arrêts (nombre de montées en gares RER, etc.)		Ville de Villeparisis

4) Les indicateurs économiques et commerciaux

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2017	Sources de données
Nombre d'emplois Ratio emploi/actif	4 955 - Indicateur de concentration de l'emploi : 0,41	INSEE RP 2013
Nombre d'entreprises dans les zones d'activités économiques		Ville de Villeparisis
Nombre, surfaces et mutations commerciales	98 cellules commerciales	Ville de Villeparisis INSEE (Base permanente des équipements – commerces)
Localisation des nouveaux commerces		Ville de Villeparisis via les permis de construire
Nombre d'emplois par secteur	Cf. partie 7	INSEE RP 2013

5) Les indicateurs liés aux équipements

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2017	Sources de données
Taux de couverture en accueil collectif pour la petite enfance	- 2 crèches (80 + 18 places) ; - Maison de la petite enfance (16 places régulières et 4 occasionnelles) ; - Relais d'Accueil parents assistantes maternelles (RAM).	Ville de Villeparisis
Taux d'équipements en hébergement complet et en lits médicalisés en direction des personnes âgées	- 1 résidence pour personnes âgées (Octave Landy) : 58 lits	Ville de Villeparisis
Nombre d'équipements réhabilités : dont réhabilitation énergétique et rendus accessibles aux PMR		Ville de Villeparisis
Fréquentation des équipements, notamment culturels et sportifs		Ville de Villeparisis
Localisation des nouveaux équipements	Cf. partie 7	Ville de Villeparisis via les permis de construire
Taux de couverture du territoire en Très Haut Débit	0% des locaux et logements équipés en très haut débit (>30Mbit/s) à fin mars 2016 64,5% des locaux et logements disposent d'un débit entre 8 et 30 Mbit/s 11,3% des locaux et logements disposent d'un débit insuffisant (< 3Mbit/s)	Ville de Villeparisis Observatoire très haut débit France

6) Les indicateurs environnementaux

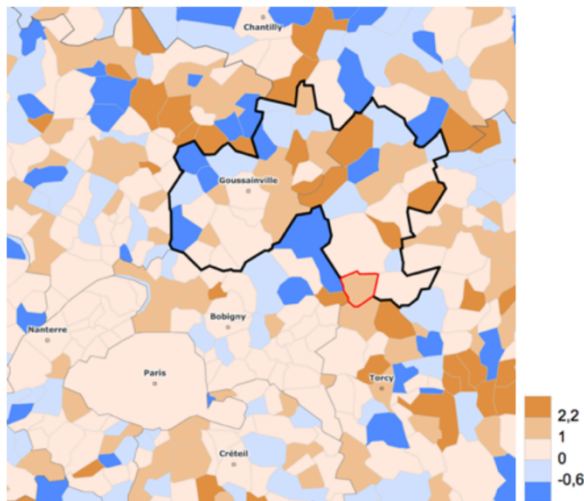
Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2017	Sources de données
Qualité des eaux (potable et de la nappe) et qualité des rejets	L'eau distribuée en 2015 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (ARS)	ARS SEDIF
Rendement des réseaux de distribution	88,3 % en 2014	SEDIF
Volumes d'eau consommés	1 170 382 m ³ en 2015 (26 088 usagers, soit : 44,9 m ³ / usager) 1 053 131 m ³ en 2014 (24 321 usagers, soit : 43,3 m ³ / usager)	SEDIF
Volume d'eau consommé par activités		SEDIF Ville de Villeparisis
Obstacles aux continuités supprimés	Cf. partie 7	Ville de Villeparisis CD 77
Qualité de l'air / Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte des objectifs de qualité de l'air et de seuil pour l'Ozone, le dioxyde d'azote et les poussières	Indice CITEAIR : ▪ indice général (fond) faible et très faible 76% des jours en 2015	AIRPARIF avec l'indice CITEAIR
Nombre de personnes exposées à des nuisances sonores	Cf. partie 7	Bruitparif
Niveaux sonores dans les zones calmes	Cf. partie 7	Bruitparif
Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants, notamment des gaz à effet de serre	Cf. partie 7	Airparif
Consommation énergétique en MWh énergie primaire par secteurs d'activités	231 358 MWh : - 180 326 MWh pour l'habitat ; - 50 800 MWh pour le tertiaire Cf. partie 7	Energif : Base de Données du ROSE (IAU-IDF)
Tonnage des déchets, notamment recyclés		Ville de Villeparisis
Nombre de ménages, d'entreprises ou d'équipements équipés d'un système de production d'énergie renouvelable		Ville de Villeparisis
Production totale des installations d'énergie renouvelable		
Risque : nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle / nombre d'ICPE soumises à risque sur le territoire	10 ICPE, dont 1 Seveso Seuil Haut (27/07/2016) 14 arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle entre 1983 et 2013 pour des inondations, des coulées de boue, des mouvements de terrains et des effondrements de terrains.	Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer. Préfecture de Seine-Saint-Denis Prim.net

Biodiversité : nombre d'espèces existantes	▪ 376 espèces référencées (flore et végétation) ▪ Une espèce protégée au niveau national ou régional ▪ 2 espèces classées en liste rouge ▪ 4 sont des espèces déterminantes dans le bassin parisien (ZNIEFF). Cf. partie 7	Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP)
Nombre de collecteurs d'eau de pluie existant		Ville de Villeparisis
Évolution des surfaces bénéficiant d'une protection réglementaire : bâtiments protégés, espaces boisés classés, alignements d'arbres, Zones Naturelles et Agricoles		Ville de Villeparisis
Linéaire de cheminements de loisirs et de découvertes aménagés		Ville de Villeparisis
Végétalisation du territoire urbanisé	▪ 292,62 ha d'espaces naturels et forestiers (35%) ; ▪ 57,69 ha d'espaces ouverts artificialisés (6,9%)	Ville de Villeparisis

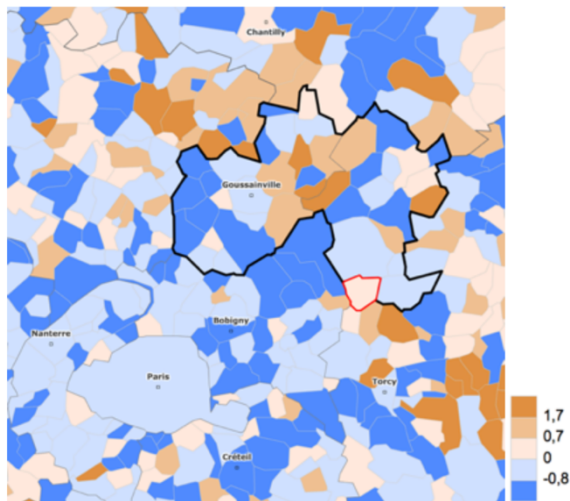
7) État-Zéro des indicateurs de suivi

▪ Les indicateurs liés à la population

- Variation annuelle de la population (solde migratoire et naturel) :

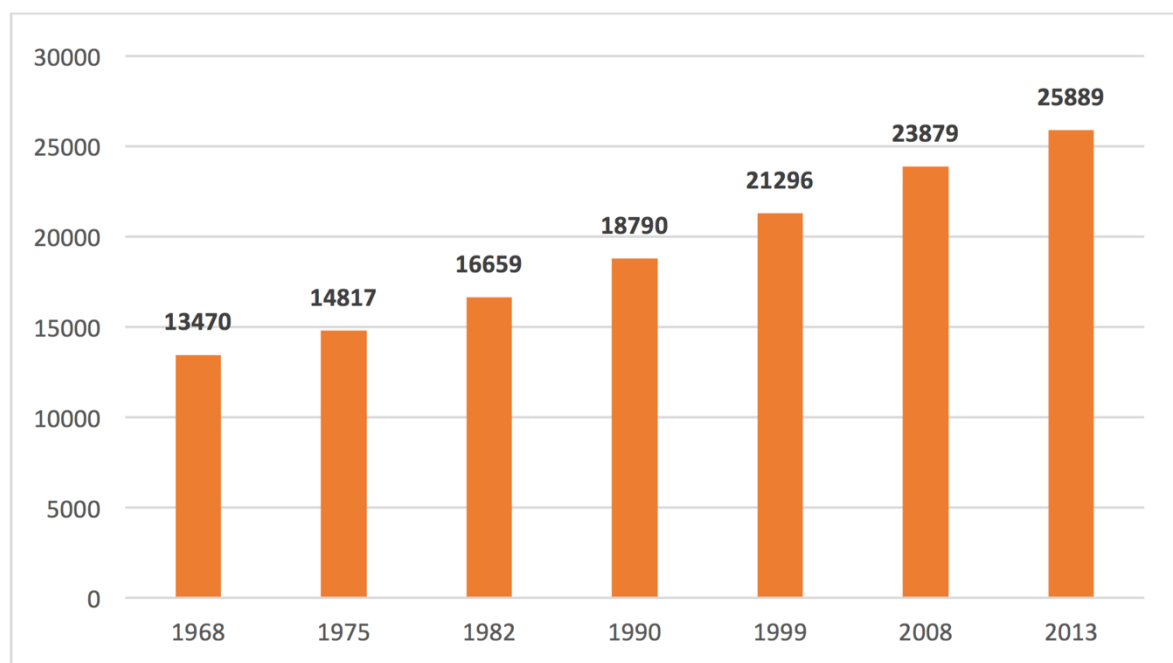


Insee RP 2013 : Évolution des populations entre 2008 et 2013



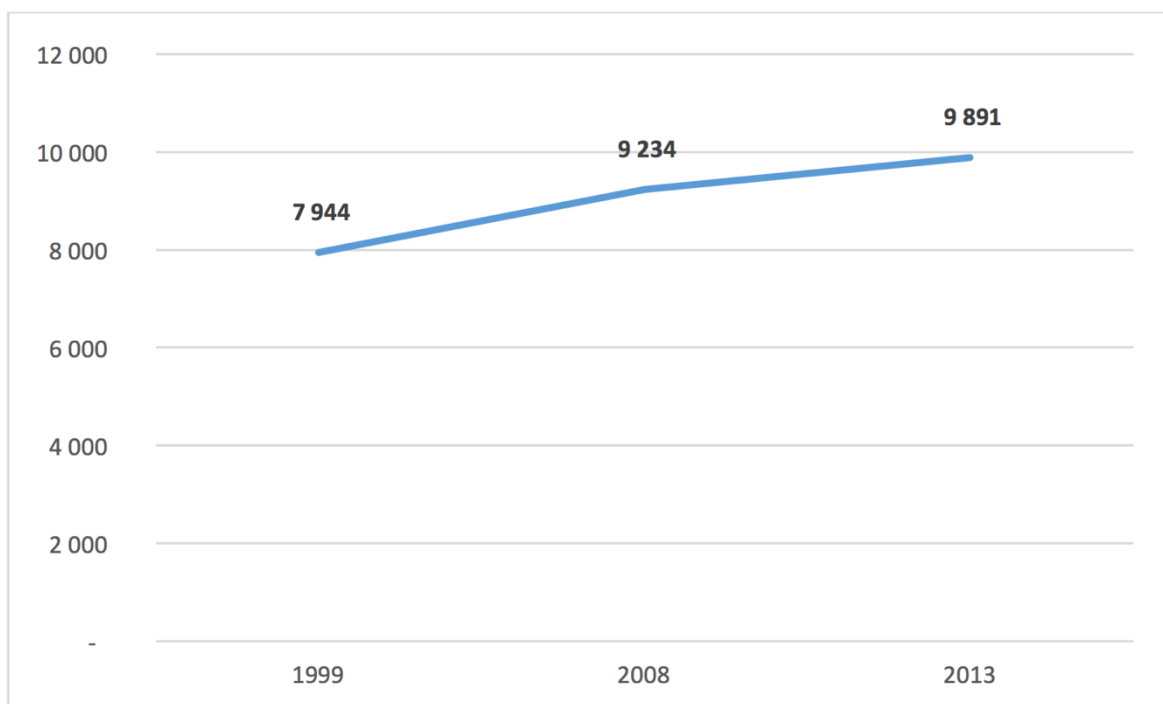
Insee RP 2013 : Évolution démographiques 2008-2013 due au solde migratoire

- Niveau démographique :



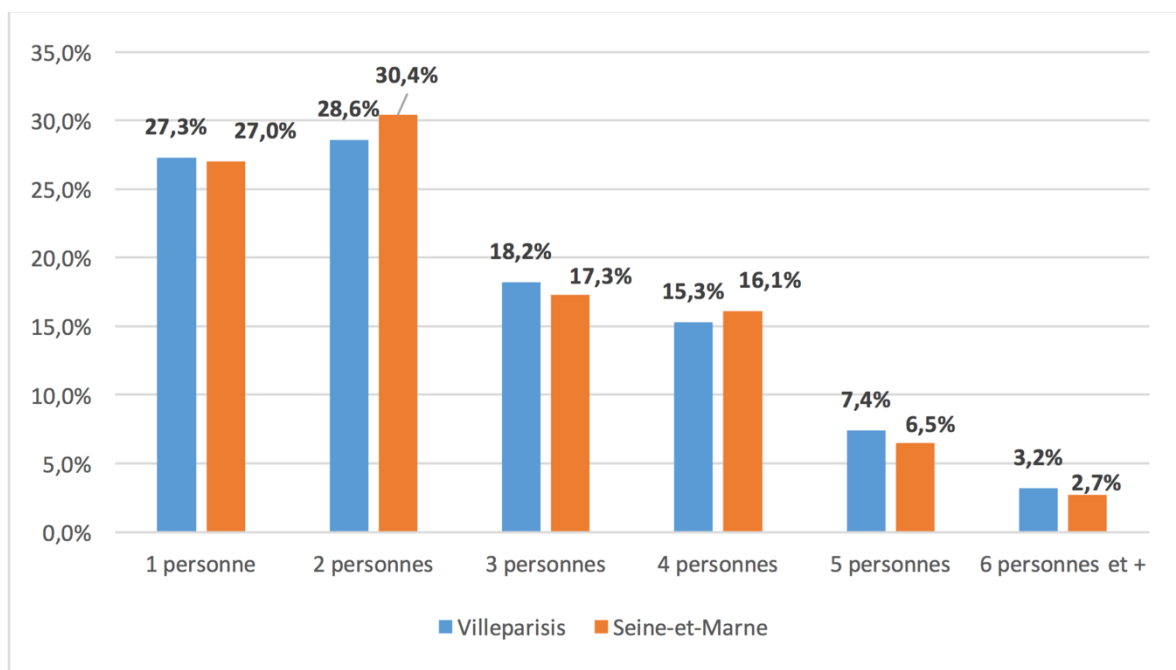
Insee RP 2013 : Évolution de la population villeparisienne sans double compte

- Nombre de ménages :



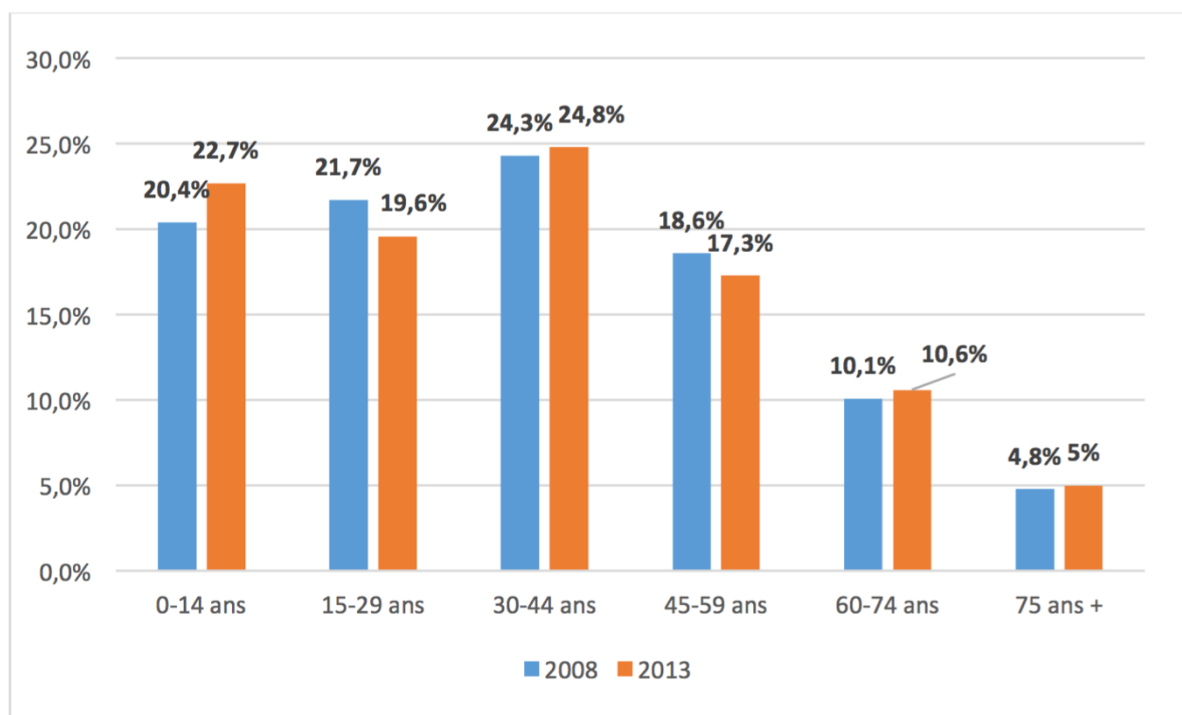
Source Insee RP 2013 : Évolution du nombre de ménages depuis 1999 à Villeparisis

- Taille des ménages :



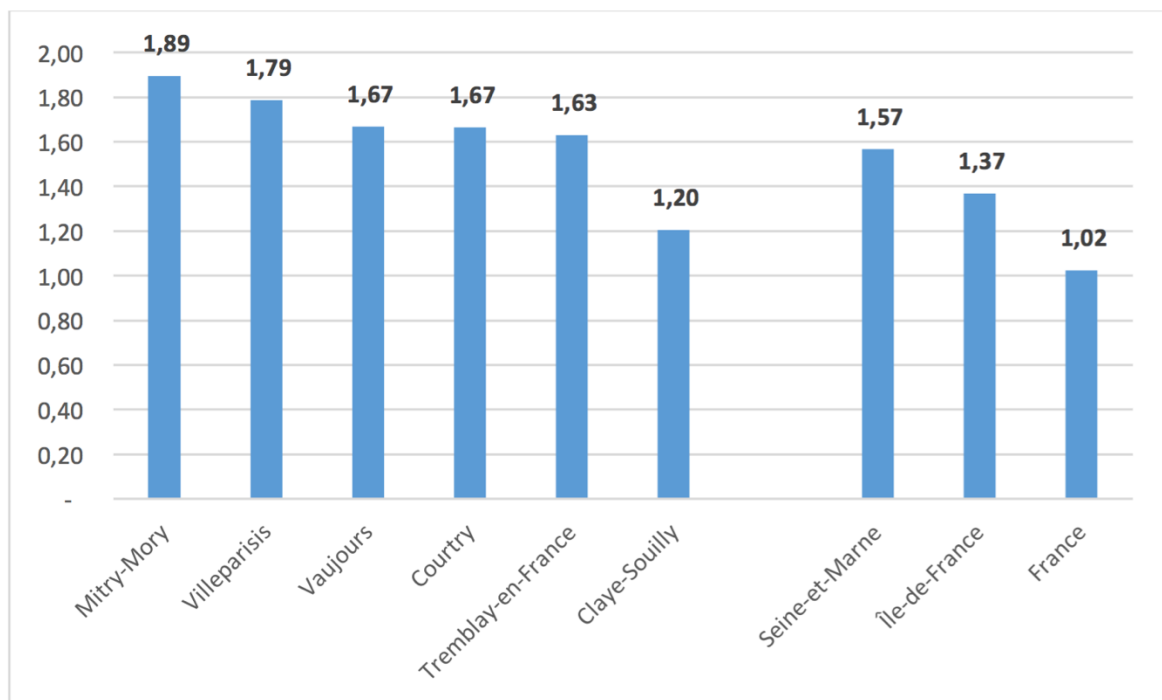
Source Insee RP 2013 : Taille des ménages à Villeparisis et dans le département

- Répartition de la population par grande tranche d'âge :



INSEE RP 2013 : Répartition de la population par grandes catégories d'âge

- Indice de jeunesse :



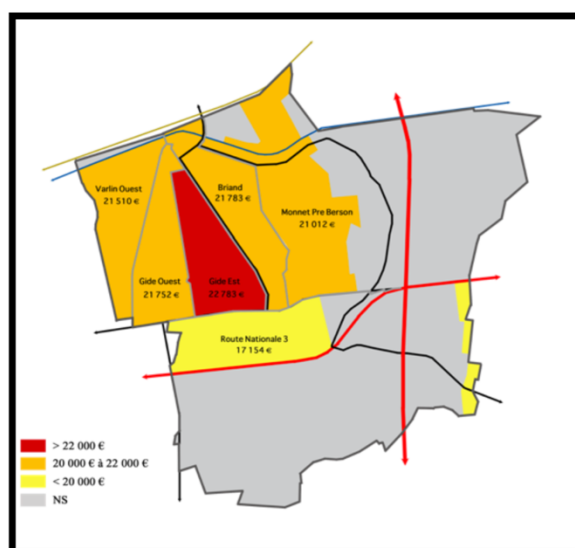
Source Insee RP 2013 : indice de jeunesse

- Taux d'emploi :

	Population	Actifs	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi
Ensemble	17 145	13 381	11 939	69,6%
15 à 24 ans	2 953	1 469	1 136	38,5%
25 à 54 ans	11 491	10 495	9 540	83%
55 à 64 ans	2 701	1 417	1 264	46,8%

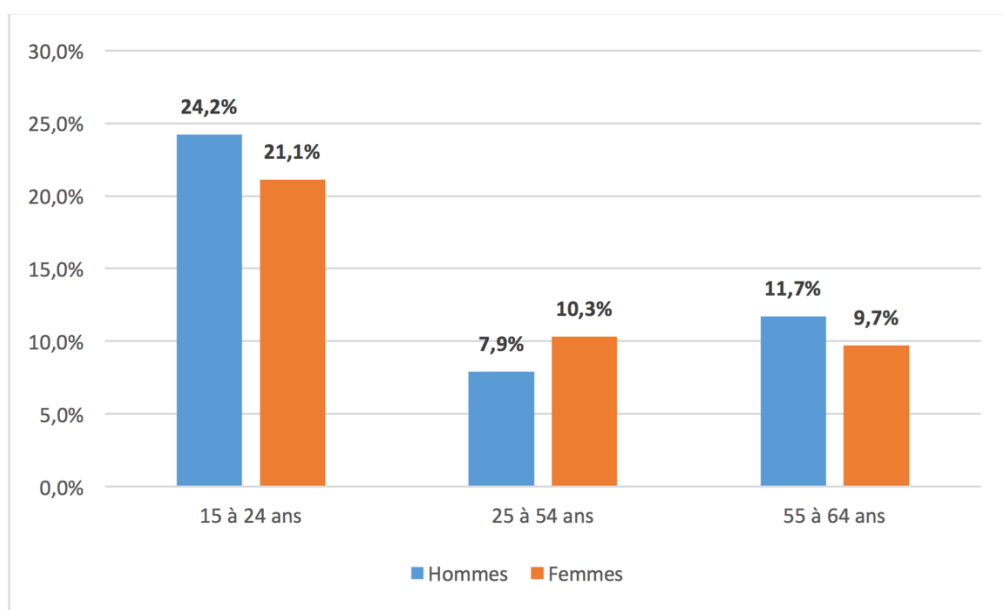
Source Insee RP 2013 : Taux d'emploi

- Revenu médian des ménages par UC par quartier (Insee RP 2013) :

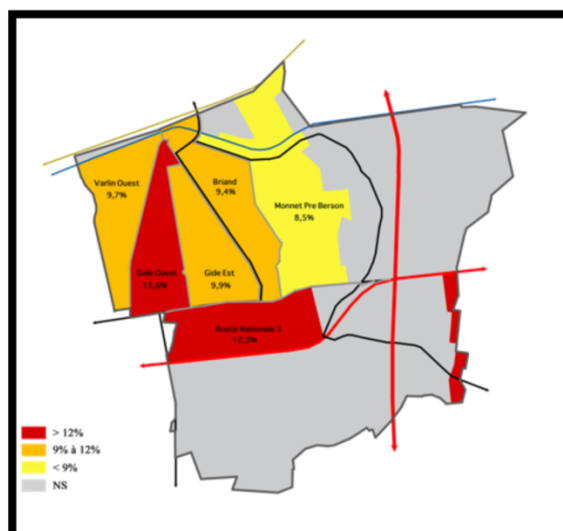


Actipolis d'après Insee – DGI : Revenu médian par UC (2013)

- Taux de chômage (par âge et quartiers) :

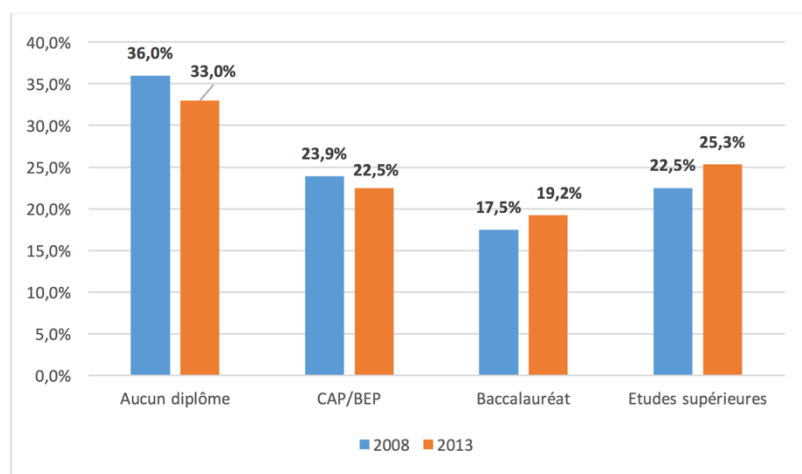


Source Insee RP 2013 : Taux de chômage par âge et par sexe au sens du recensement (à Villeparisis)



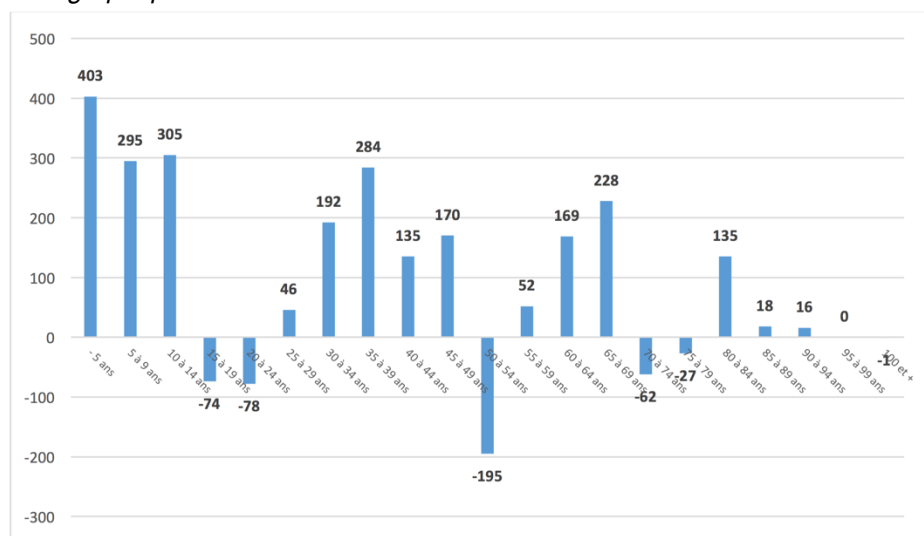
Actipolis d'après Insee : Taux de chômage des actifs occupés de 15-64 ans

- Niveau d'études :



Source Insee RP 2013 : Taux de diplômés dans la population de 15 ans ou plus

- Évolution démographique :



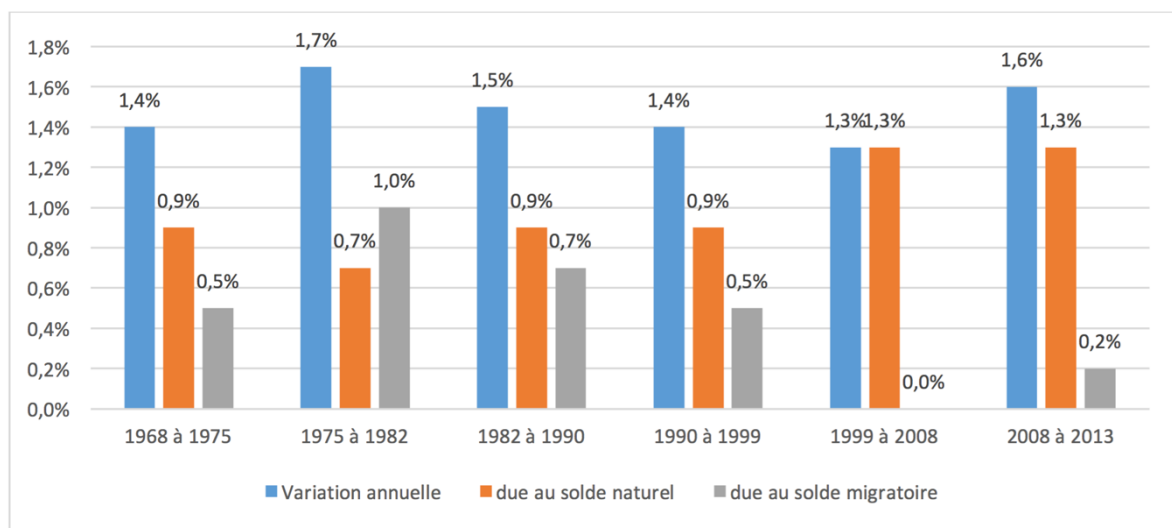
Source Insee RP 2013 : Évolution de la structure de la population entre 2008 et 2013

- Revenu des ménages :

	Revenu médian par UC
Mitry-Mory	20 641 €
Villeparisis	20 488 €
Vaujours	22 121 €
Courtry	25 323 €
Tremblay-en-France	19 580 €
Claye-Souilly	24 579 €
Seine-et-Marne	21 707 €
Île-de-France	22 180 €
France métropolitaine	19 785 €

Insee 2013-DGI : Revenu médian par UC des ménages

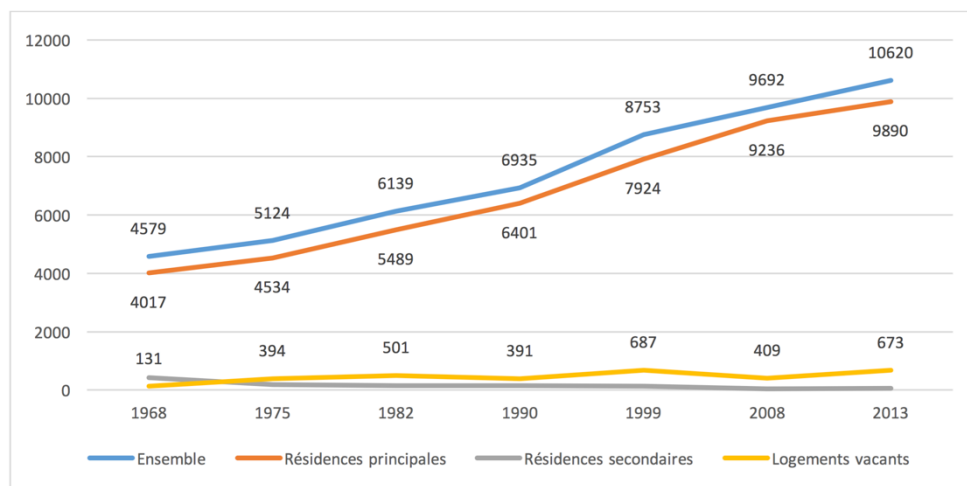
- Variation annuelle de la population :



Insee RP 2013 : Variation annuelle moyenne de la population à Villeparisis

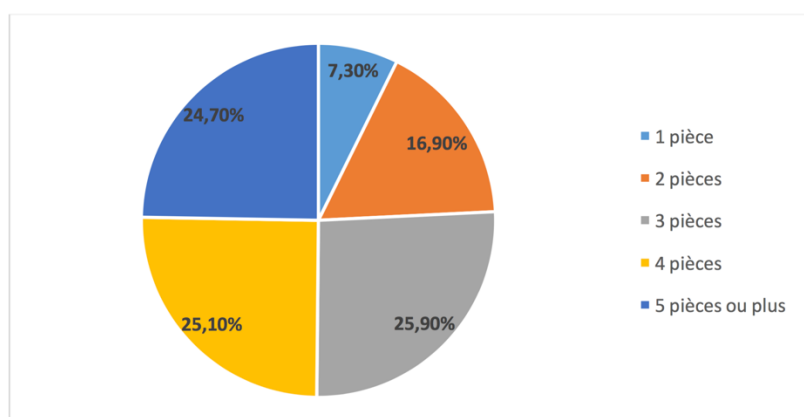
▪ Les indicateurs liés à l'habitat

- Nombre de logements :



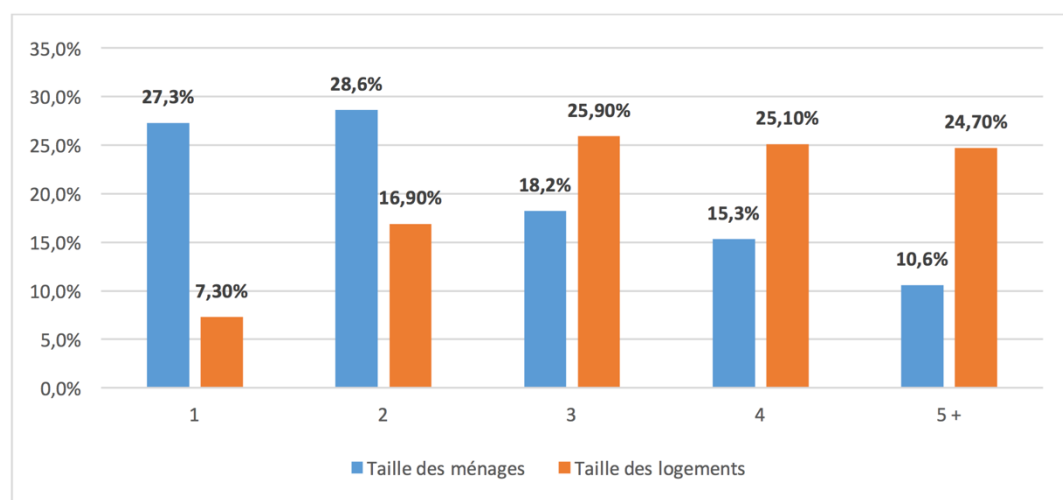
Insee RP 2013 : Évolution de la composition du parc de logements depuis 1968

- Typologie des logements :



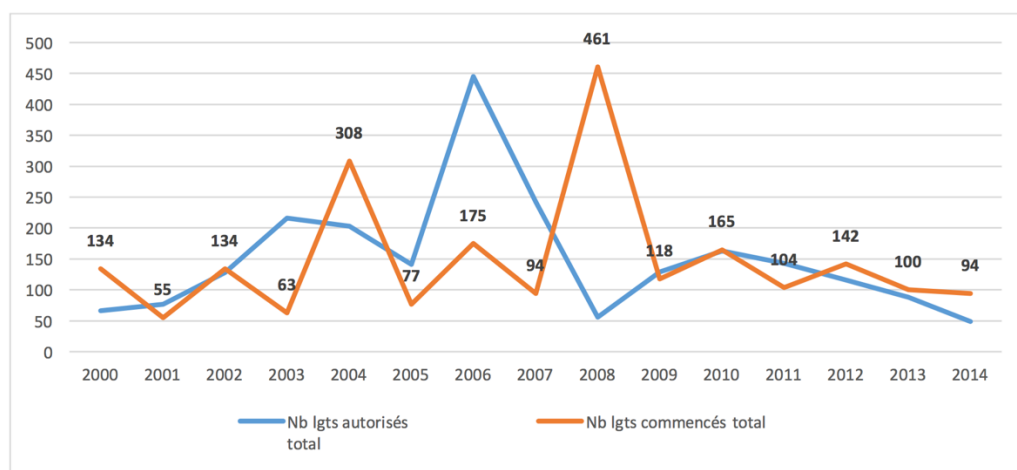
Insee RP 2013 : Répartition des logements selon le nombre de pièces

- Adéquation de l'offre de logements :



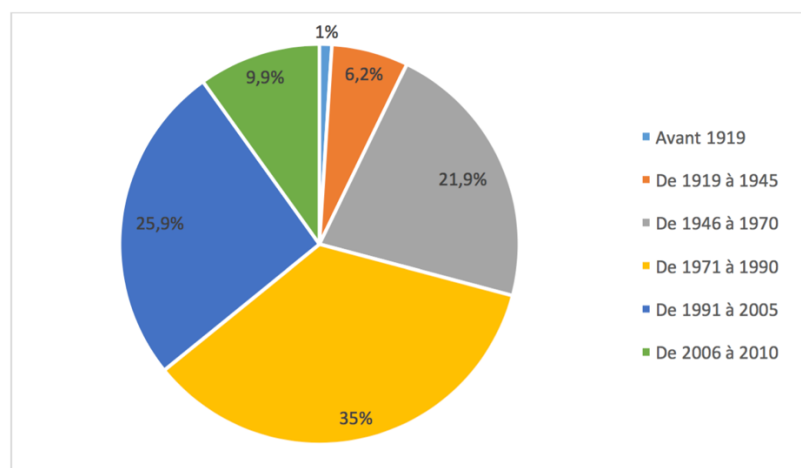
Insee RP 2013 : Typologie de logement et taille des ménages (en %)

- Rythme de construction annuel :



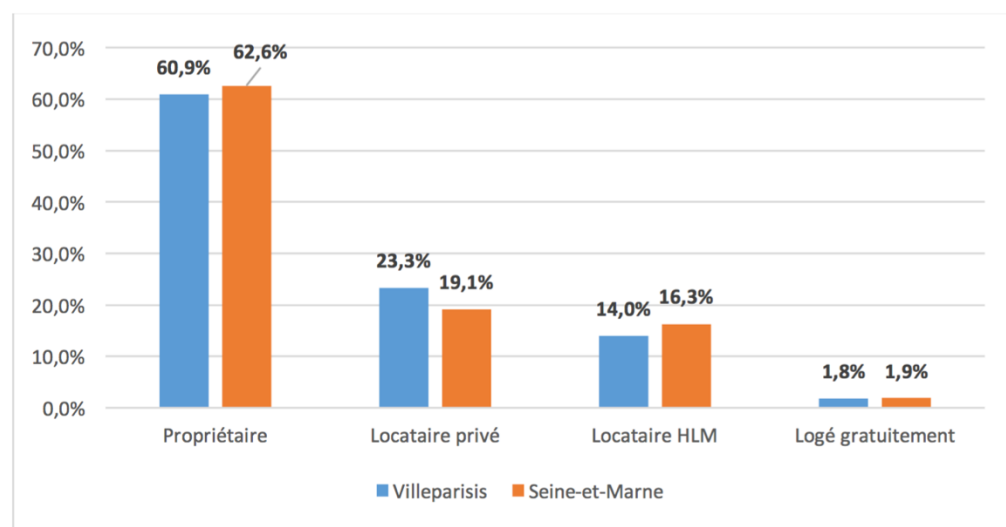
Sit@del : Évolution du nombre de logements autorisés et commencés entre 2000 et 2014

- Ancienneté des logements :



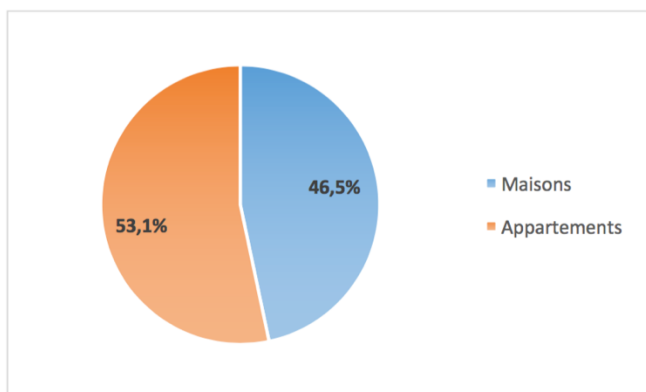
Insee RP 2013 : Ancienneté des constructions selon la période d'achèvement

- Statut d'occupation :



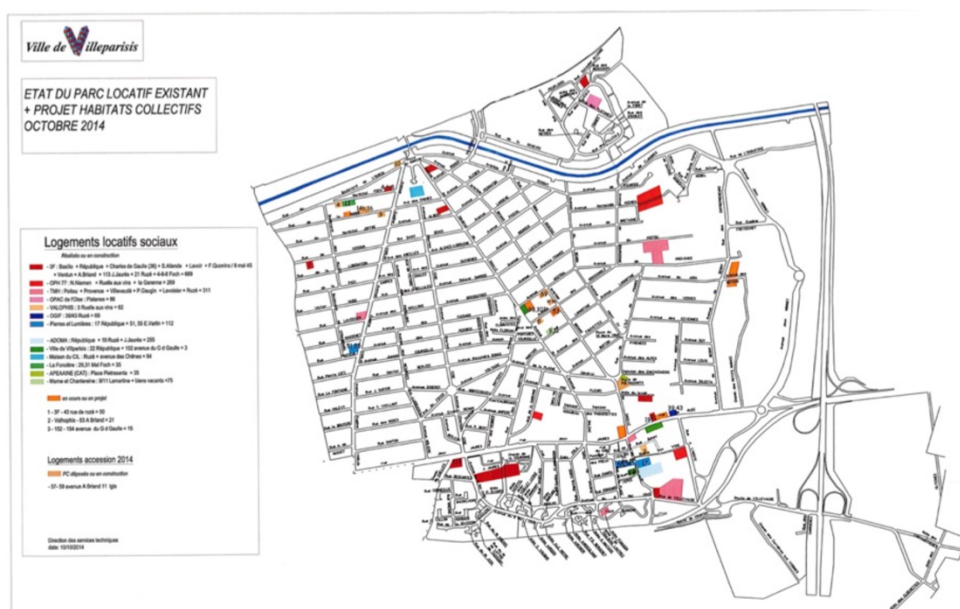
Source Insee RP 2013 : Résidences principales selon le statut d'occupation

- Typologie des logements :



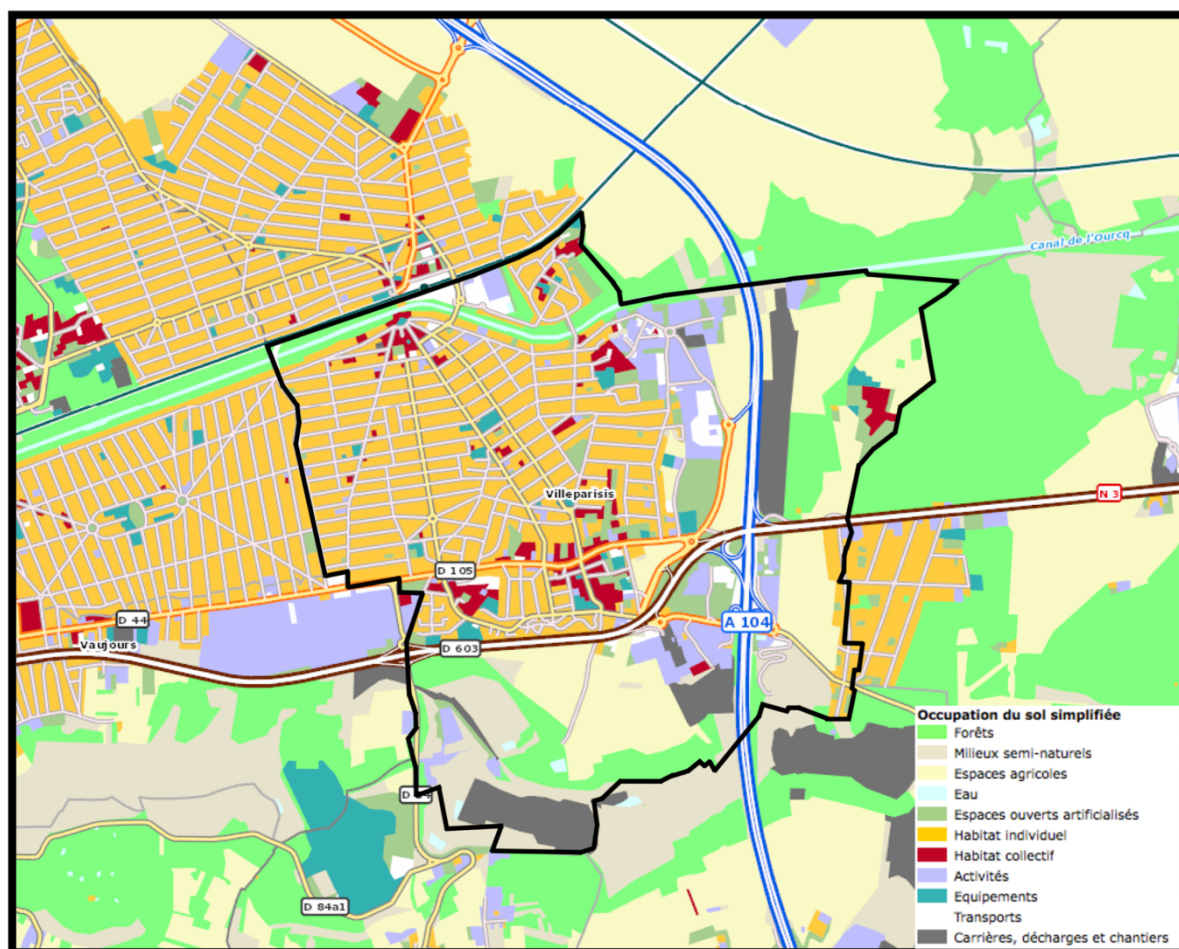
Insee RP 2013 : Typologie des logements existants

- Répartition du parc social



Source Ville de Villeparisis : le parc social

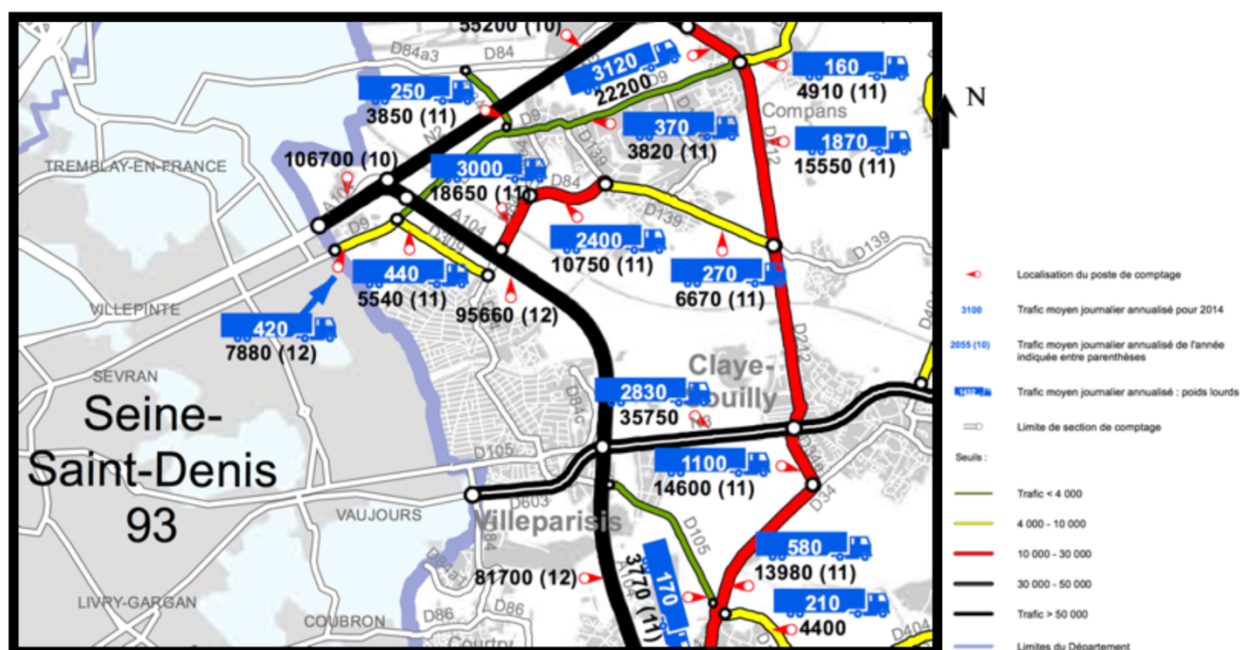
- Occupation du Sol :



Source IAU-IDF : Mode d'Occupation du Sol simplifié (2012)

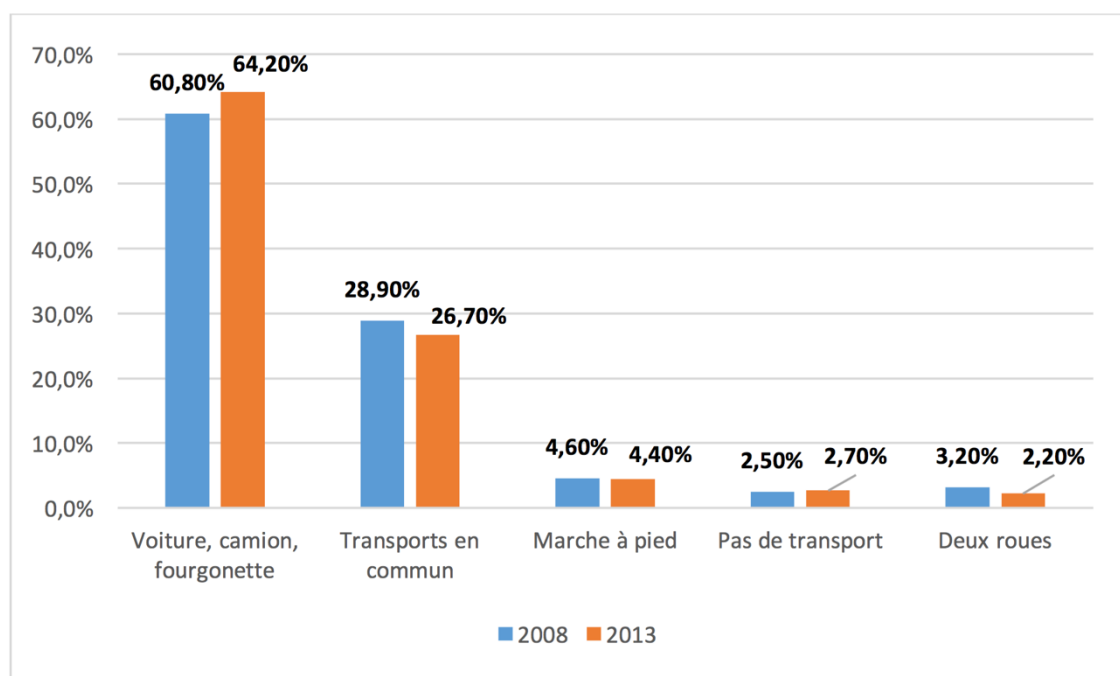
▪ Les indicateurs liés aux déplacements

- Flux de circulation sur les principaux axes :



Conseil Départemental de Seine-et-Marne : Trafic routier les principaux axes en 2014

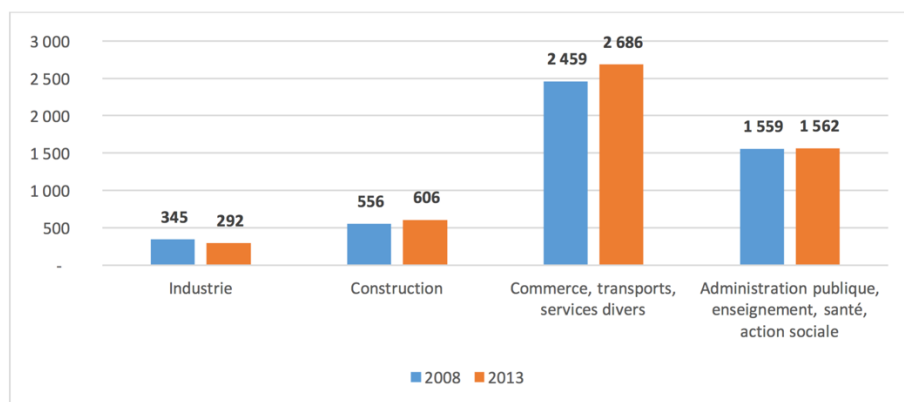
- Part modale pour les déplacements domicile-travail :



Insee RP 2013 : Moyens de transport utilisés par les actifs villeparisiens pour les déplacements domicile-travail

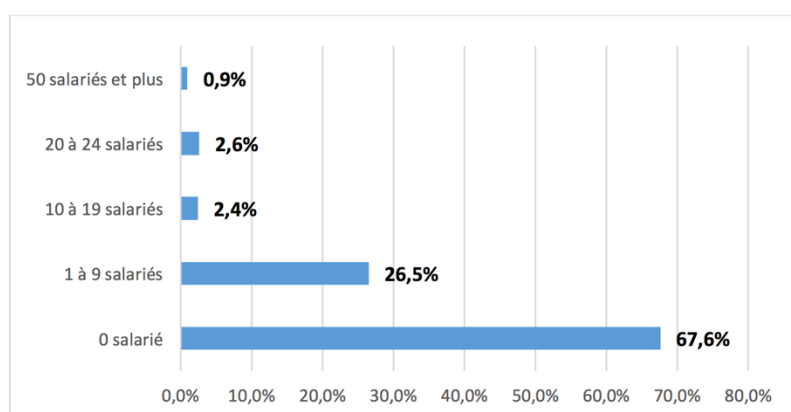
▪ Les indicateurs économiques et commerciaux

- *Nombre d'emplois par secteur d'activité :*



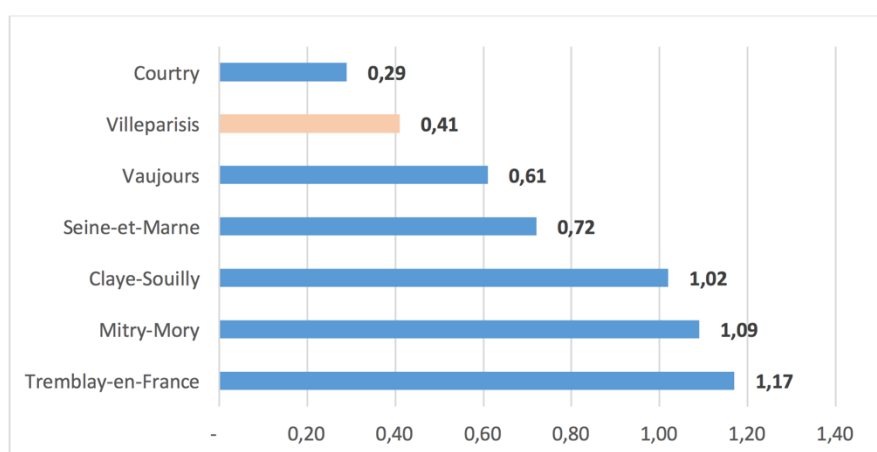
Source Insee RP 2013 : Emplois selon le secteur d'activité

- *Taille des entreprises :*



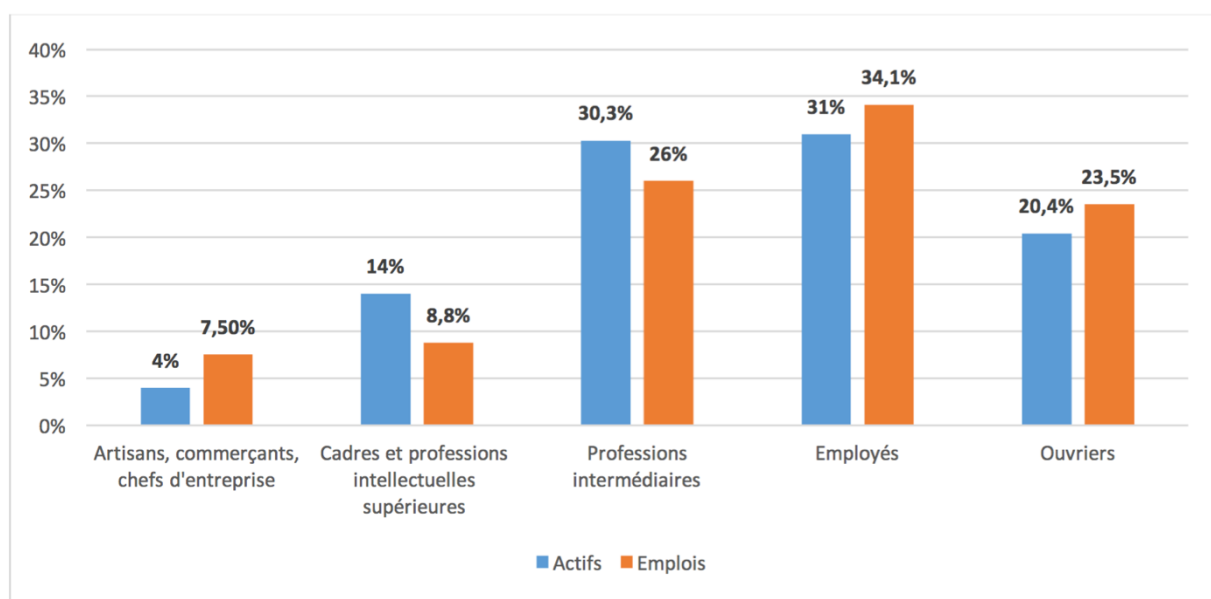
Source Insee RP 2013-CLAP : Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié (31/12/2013)

- *Indicateur de concentration de l'emploi :*

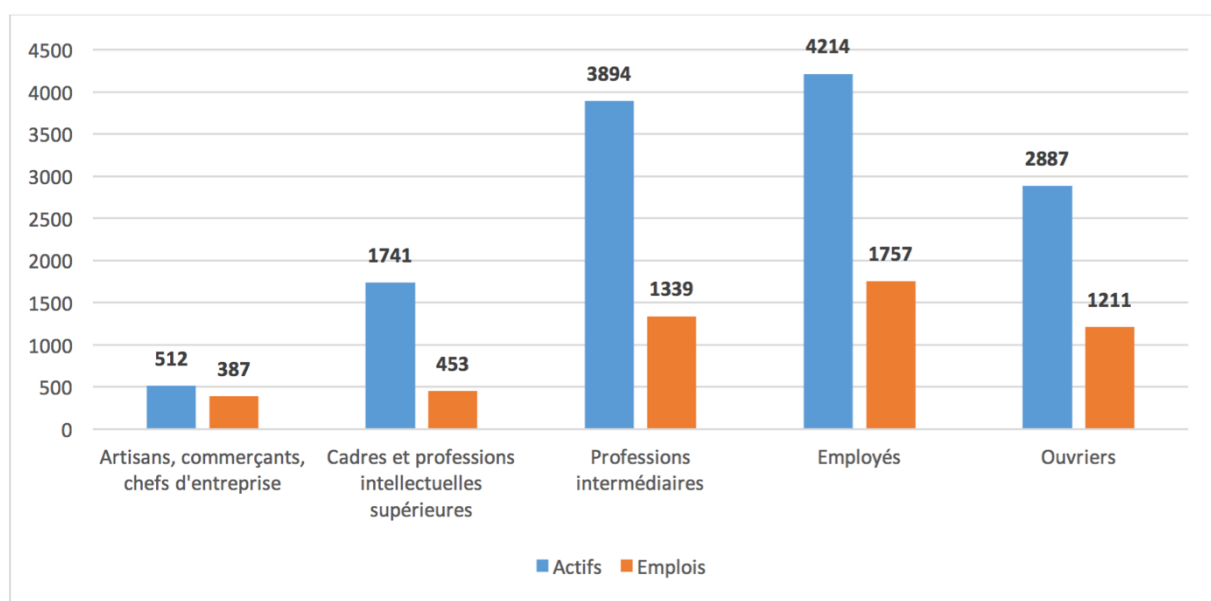


Insee RP 2013 : Indicateur de concentration de l'emploi

- Relation actifs / emplois :

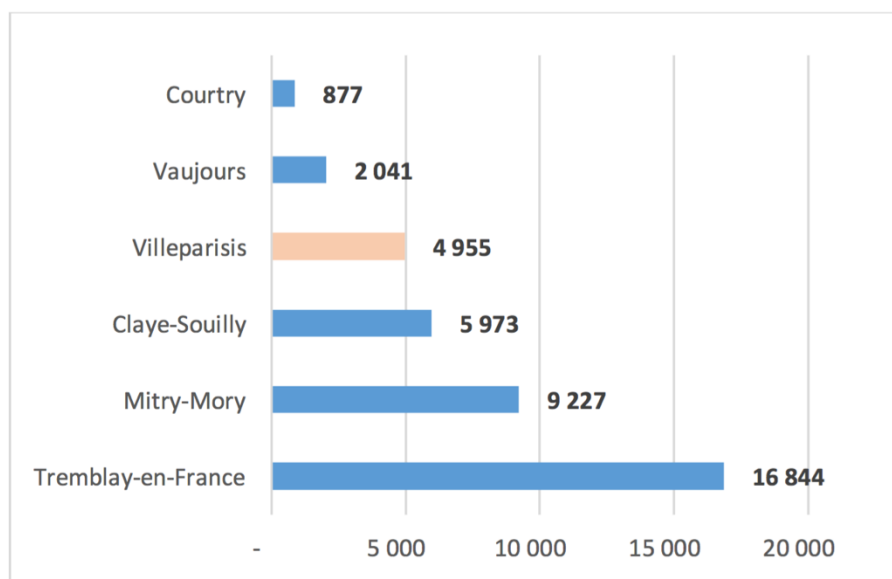


Source Insee RP 2013 : Relation entre les actifs (15-64 ans) et les emplois sur Villeparisis



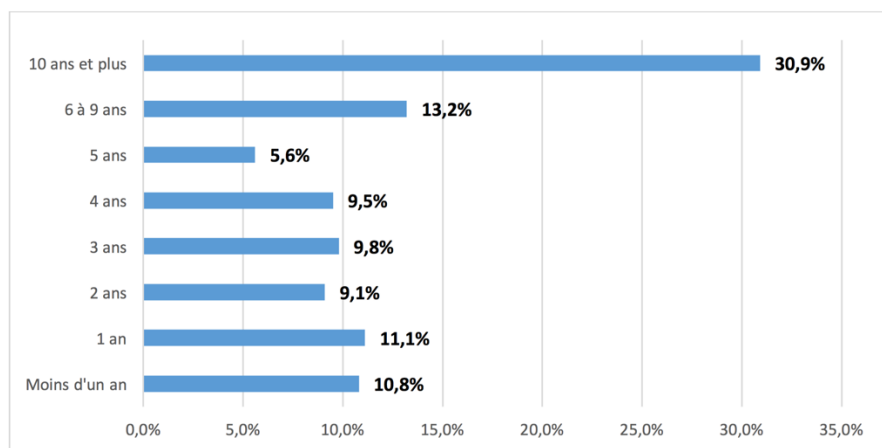
Source Insee RP 2013 : Relation entre nombres d'actifs (15-64 ans) et les emplois sur Villeparisis

- *Nombre d'emplois :*



Insee RP 2013 : Nombres d'emplois par commune

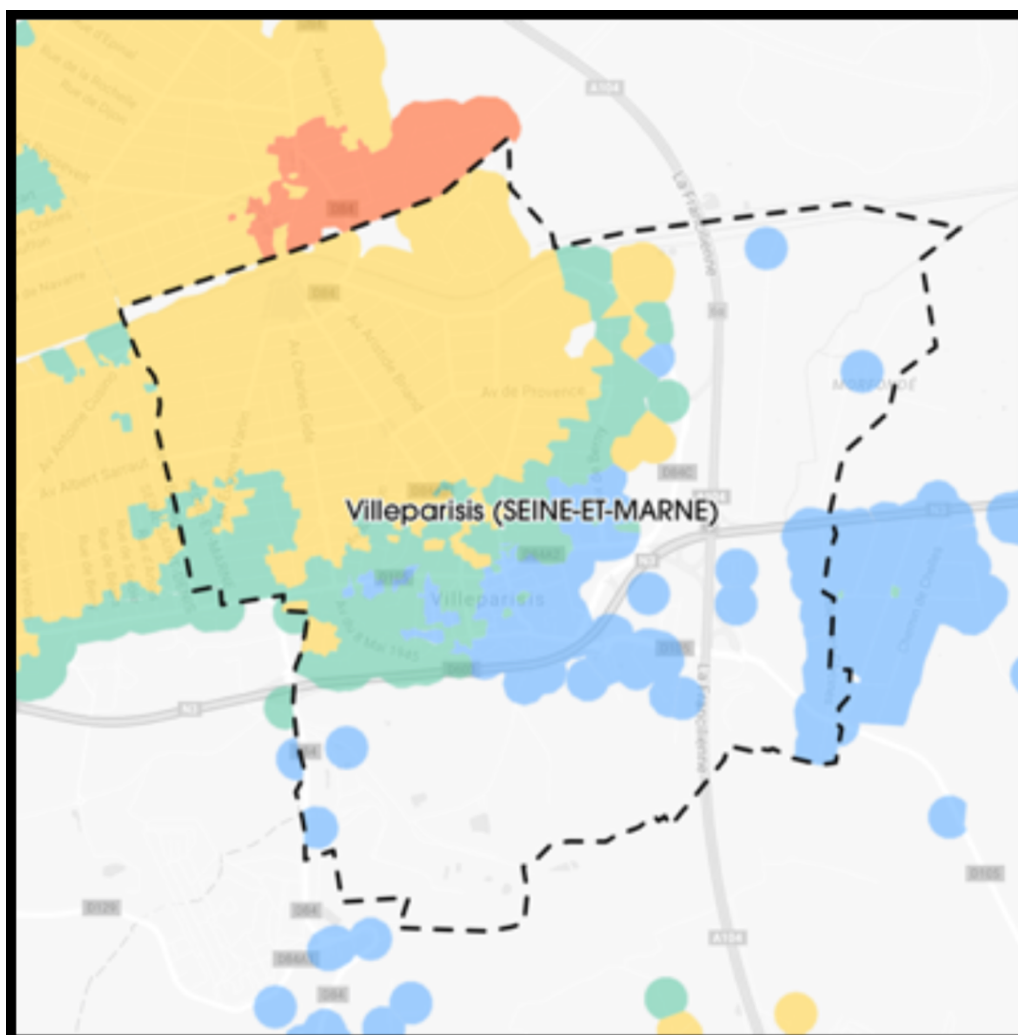
- *Âge des entreprises :*



Source Insee RP 2013 : Âge des entreprises au 1^{er} janvier 2014

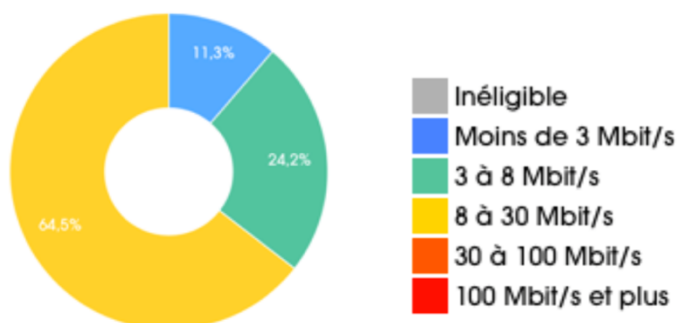
▪ Les indicateurs liés aux équipements

- Taux de couverture du territoire en Très Haut Débit (2016) :



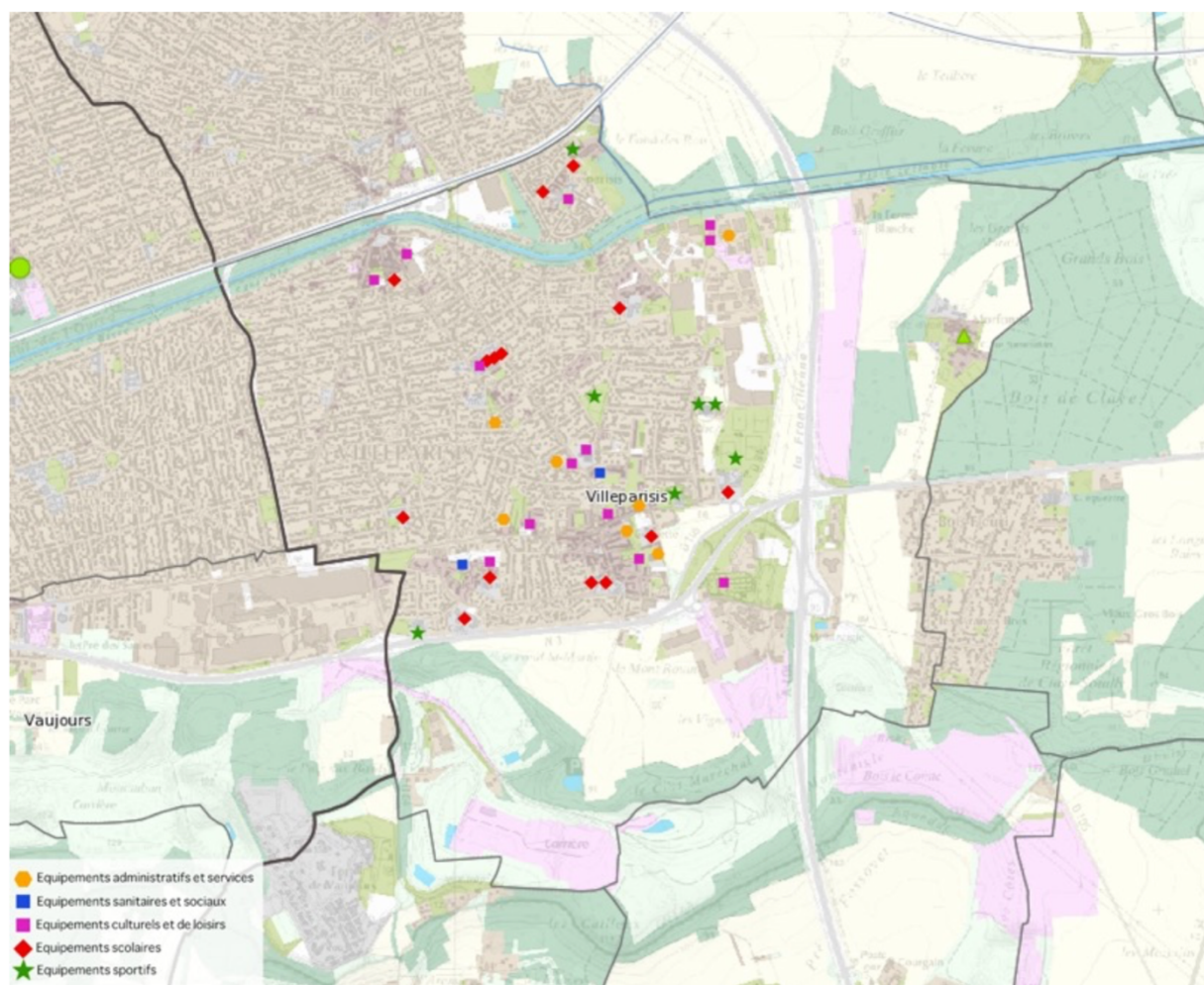
Villeparisis (SEINE-ET-MARNE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à fin mars 2016



Source Observatoire du très haut débit France

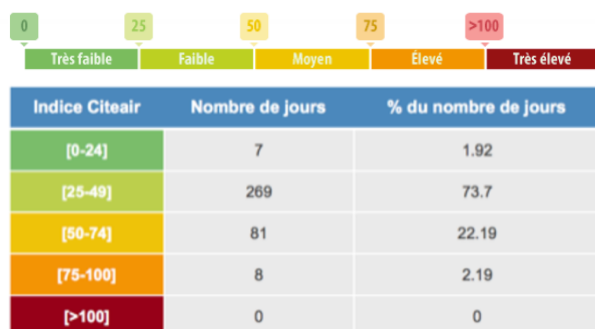
- Densité d'équipements (2015) :



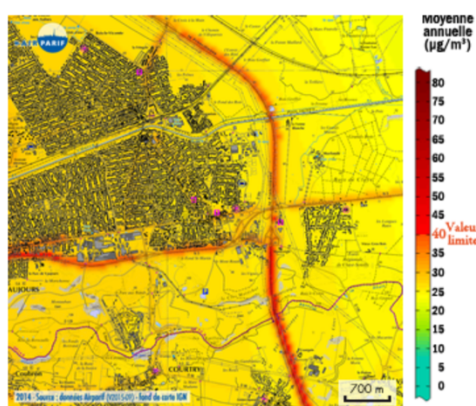
Source Actipolis : Les principaux équipements sur Villeparisis

▪ Les indicateurs environnementaux

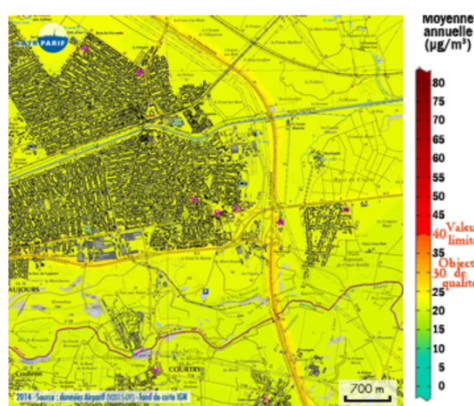
- Qualité de l'air :



Source AIRPARIF : Répartition annuelle des indices CITEAIR pour la commune de Villeparisis en 2015

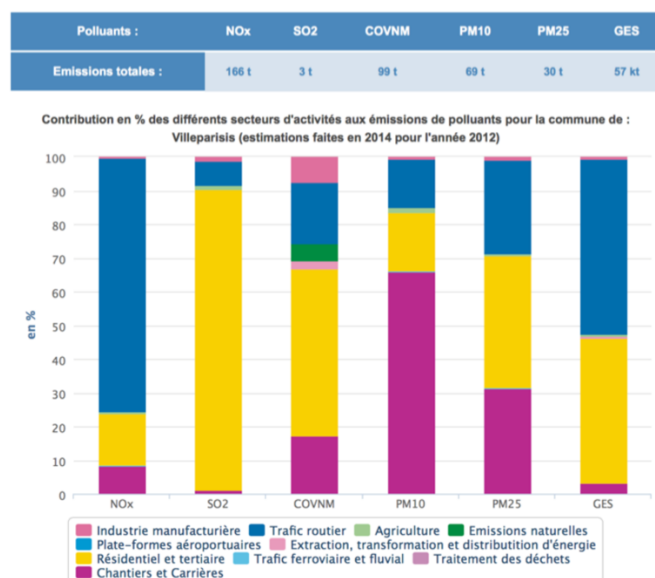


Source Airparif : Concentration annuelle de dioxyde d'azote à Villeparisis en 2014



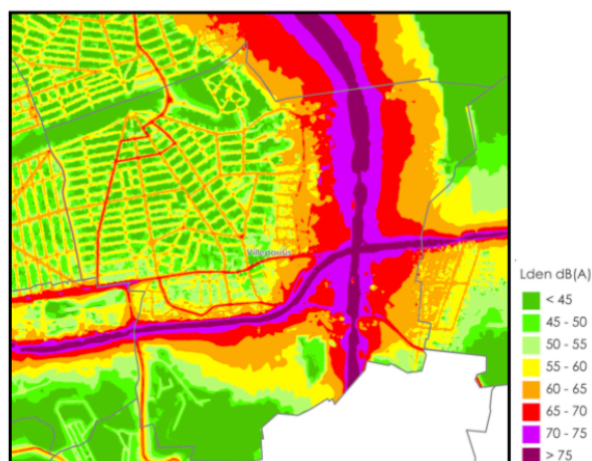
Source Airparif : Poussières <10µm à Villeparisis en 2014

- Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants :

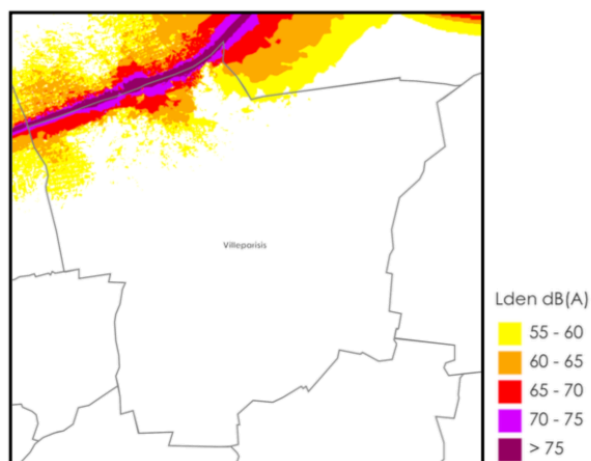


Source Airparif : Contribution des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

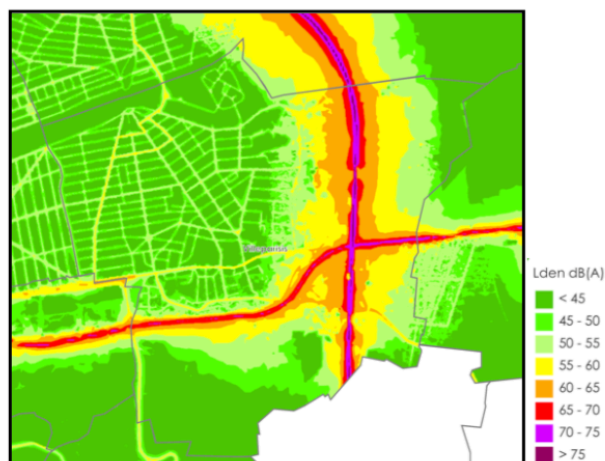
- Nuisances sonores Niveaux sonores dans les zones calmes :



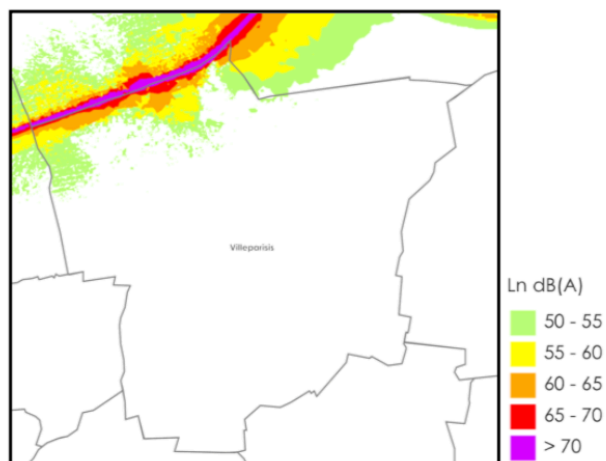
Source Bruitparif : Carte du bruit routier sur une journée complète



Source Bruitparif : Carte du bruit ferré sur une journée complète

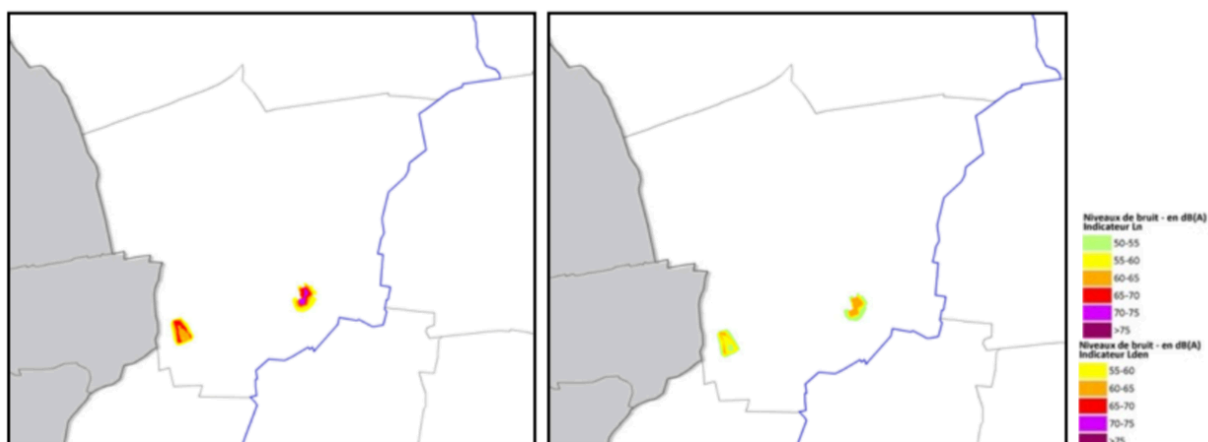


Source Bruitparif : Carte du bruit routier nuit



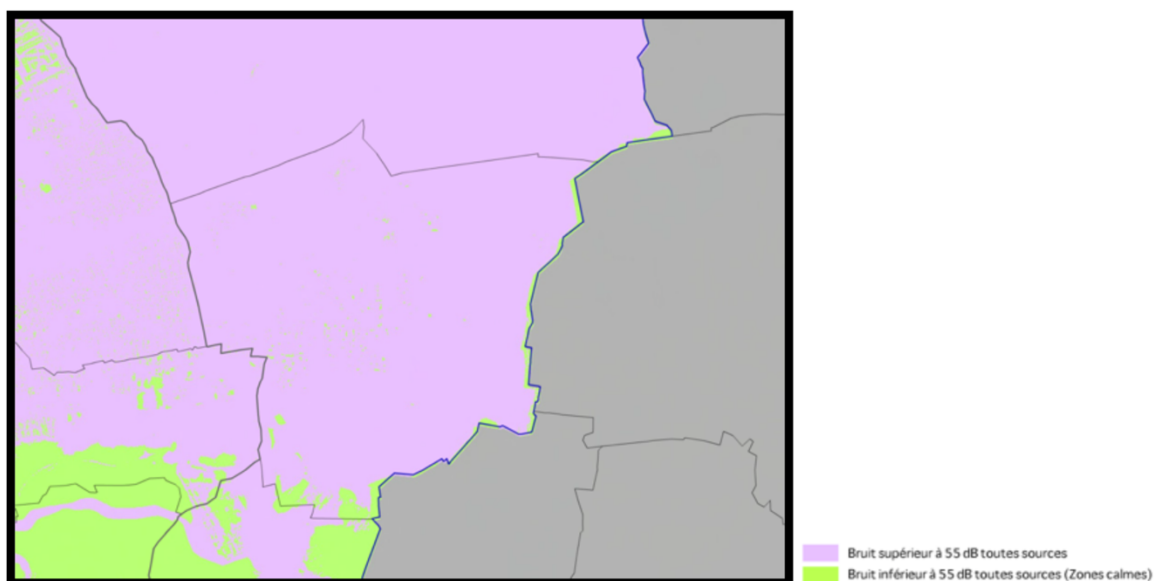
Source Bruitparif : Carte du bruit ferré nuit

Échéance 3

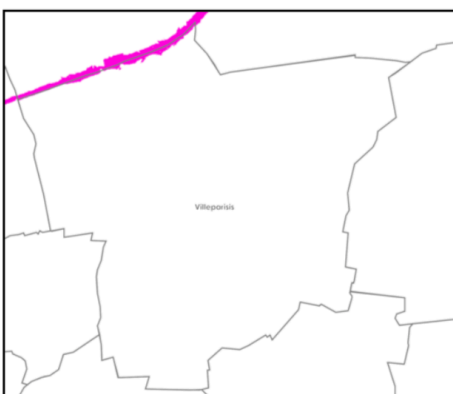


Source Bruitparif : Carte du bruit des activités jour et nuit (échéance 1 et 2 – 2012)

- Niveaux sonores dans les zones calmes :



- Zones exposées à des dépassements :



- Nombre d'ICPE :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
BALNEOLOG (ex TRANSALLIANCE)Quai77	77270	VILLEPARISIS	Enregistrement	Non Seveso
CLAMENS	77270	VILLEPARISIS	Autorisation	Non Seveso
GRANGE Sté	77270	VILLEPARISIS	Inconnu	Non Seveso
MAVIDIS Centre E.LECLERC	77270	VILLEPARISIS	Autorisation	Non Seveso
METASNIERES	77270	VILLEPARISIS	Autorisation	Non Seveso
MINERIS IDF (ex PATE SA)	77270	VILLEPARISIS	Autorisation	Non Seveso
PLACOPLATRE	77270	VILLEPARISIS	Autorisation	Non Seveso
SIAEA - LE MATERIEL ELECTRIQUE	77270	VILLEPARISIS	Inconnu	Non Seveso
SITA FD ex FRANCE DECHETS (décharge d1)	77270	VILLEPARISIS	Autorisation	Seuil Haut
THOMAS Gille SARL	77270	VILLEPARISIS	Inconnu	Non Seveso

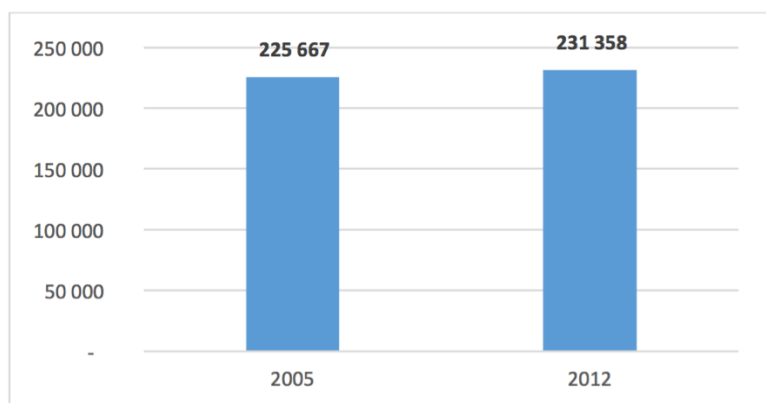
Source Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer : Inventaire des ICPE sur la commune de Villeparisis (27/07/2016)

- Risques naturels :

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

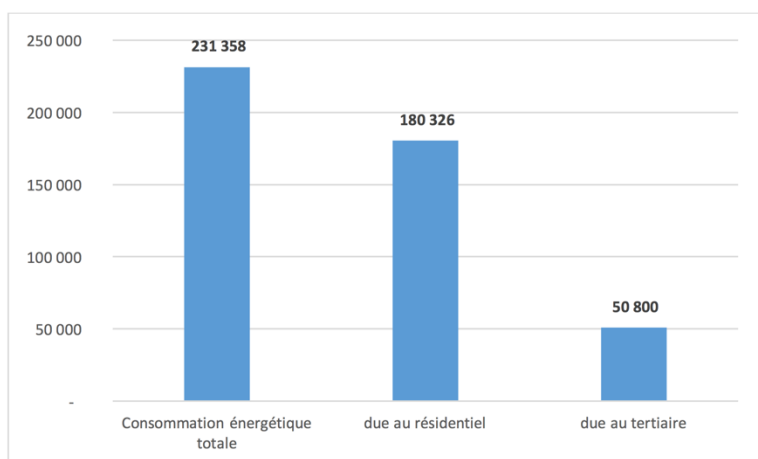
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	20/10/1992	05/11/1992
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	28/02/1995	08/01/1996	28/01/1996
Inondations et coulées de boue	30/04/1993	01/05/1993	20/08/1993	03/09/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/03/1995	31/10/1996	12/05/1997	25/05/1997
Inondations et coulées de boue	23/08/1995	23/08/1995	08/01/1996	28/01/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1996	31/08/1998	21/01/1999	05/02/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	13/11/2000	14/11/2000	06/03/2001	23/03/2001
Inondations et coulées de boue	06/05/2006	06/05/2006	01/12/2006	08/12/2006
Inondations et coulées de boue	13/05/2006	13/05/2006	01/12/2006	08/12/2006
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	27/07/2012	02/08/2012
Mouvements de terrain	02/11/2013	02/11/2013	07/08/2014	10/08/2014

- *Consommations énergétiques sur Villeparisis :*

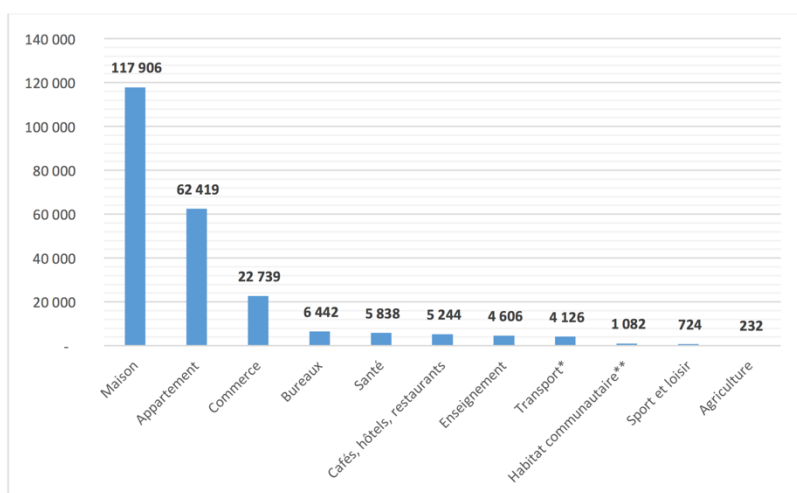


Source Énergif : Base de données du ROSE : Consommation énergétique de l'ensemble des secteurs d'activités (MWh à climat réel)

- *Consommation énergétique par secteurs d'activités :*



Source Énergif – Base de données du ROSE : Consommation énergétique en 2012 (MWh à climat réel)



*Transport (bâti transport et logistique) hors flux

**Habitat communautaire (maison de retraite, prison, etc.)

Source Énergif – Base de données du ROSE : Consommation énergétique par secteurs d'activités en 2012 (MWh à climat réel)

- Volumes d'eau consommés :

Volumes d'eau consommés en 2017 : 1 134 805 m³.

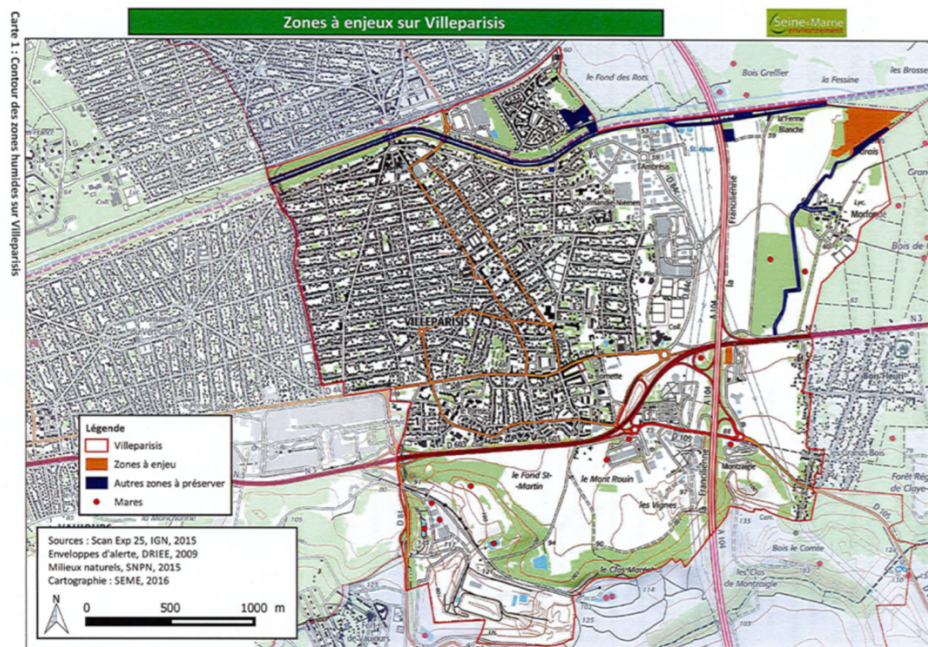
- La biodiversité :

Nombre d'espèces référencées par le CBNBP	Nombre d'espèces protégées / réglementées
376	18

Les espèces protégées/réglementées recensées sur la commune sont présentées dans le tableau suivant.

Espèces protégées / réglementées recensées sur la commune		
Dernière observation	Nom de l'espèce	Protection / réglementation
Avant 2000	<i>Dactylorhiza praetermissa</i> (Druce) Soó, 1962	- Règlement CITES (Annexe B) - Espèce végétale protégée en ÎdF (Article 1) - Espèce déterminante ZNIEFF en ÎdF (Catégorie 1-1)
Après 2000	<i>Anacamptis pyramidalis</i> (L.) Rich., 1817	- Règlement CITES (Annexe B) - Directive européenne Habitats-Faune-Flore (Annexe II)
	<i>Dioscorea communis</i> (L.) Caddick & Wilkin, 2002	- Espèce pouvant être réglementée (Article 1er)
	<i>Epipactis helleborine</i> (L.) Crantz, 1769	- Règlement CITES (Annexe B)
	<i>Epipactis palustris</i> (L.) Crantz, 1769	- Liste Rouge ÎdF (VU) - Règlement CITES (Annexe B) - Espèce déterminante ZNIEFF en ÎdF (Catégorie 1-1)

- Zone humides à enjeux :



Source Porter à Connaissance – Zones humides Seine-et-Marne Environnement – juin 2016 : zones à enjeux sur Villeparisis