Plan Local D'URBANISME

De Villeparisis

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

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

Ville de Villeparisis

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

ACTIPOLIS POUR DES VISIONS CONSTRUCTIVES

SOMMAIRE

1ère PARTIE : Le PLU, un outil pour définir un projet de ville 3

1) Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 3

2) De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme ? 3

3) La place du PLU dans la hiérarchie des normes 4

4) Les motifs et objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villeparisis 4

5) La concertation 5

2ère PARTIE : Le diagnostic territorial 6

1) Contexte territorial 6

2) L'organisation territoriale de Villeparisis 7

3) La population villeparisienne et l'évolution de l'habitat 13

4) Les équipements publics et services à la population 21

5) Transports, mobilités, stationnement 24

6) Le développement économique et commercial 30

3ère PARTIE : L'état initial de l'environnement 35

1) Les espaces naturels et paysagers 35

2) Les milieux naturels et la biodiversité 37

3) Les risques et nuisances 41

4) La qualité de l'air 49

5) L'énergie 51

6) La gestion de l'eau 52

7) La gestion des déchets 54

4ère PARTIE : Les objectifs et les explications des choix retenus 55

1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 55

2) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 58

3) La traduction des objectifs dans le plan de zonage et le règlement 64

a) Mode d'emploi du règlement 64

b) Caractéristiques des zones et objectifs 66

c) L'évolution de la superficie des zones 76

d) Les protections du patrimoine naturel et végétal 78

e) Les dispositions particulières 79

5ère PARTIE : L'évaluation environnementale 81

1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation 81

2) Évolution de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU 81

3) Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en compte 83

1ère PARTIE : LE PLU, UN OUTIL POUR DÉFINIR UN PROJET DE VILLE

1) Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, est un document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le PLU dresse le portrait de la ville de demain. À travers une vision globale, qui traite à la fois de l'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'économie, d'environnement, … ce document définit ce que seront les évolutions souhaitées de la ville pour les 15 prochaines années. Le PLU constitue ainsi un outil privilégié de mise en cohérence de ces politiques pour l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement, ainsi que les spécificités du territoire.

Le PLU détermine également les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable, principes qui ont d'ailleurs été considérablement renforcés par les lois Grenelle (1 et 2) de 2009 et 2010 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

2) De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

Le rapport de présentation, qui comprend un **diagnostic** et **l'état initial de l'environnement** à partir desquels sont déterminés les enjeux et les grandes orientations de la politique d'urbanisme de la ville. De plus, il assure la cohérence de l'ensemble du document puisqu'il **expose les choix retenus** pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme et chacun des documents qui le composent. Il contient également l'évaluation environnementale.

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui édictent, sur des secteurs à enjeux, des principes d'aménagements, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le règlement, qui fixe les règles et les servitudes d'utilisation des sols applicables dans les différentes parties de la ville.

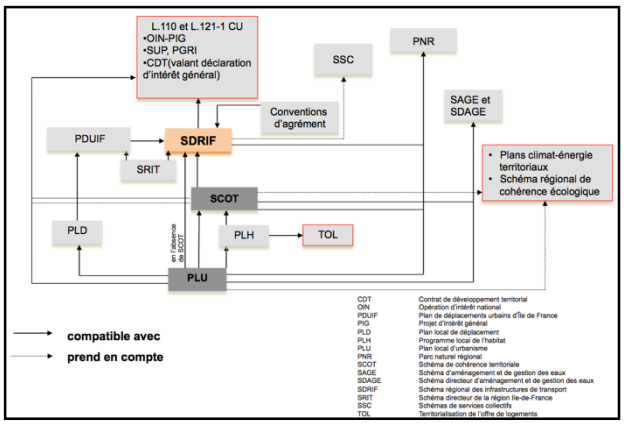
Les documents graphiques du règlement permettant de repérer les lieux d'application des règles d'urbanismes.

Les annexes, qui comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, comme les servitudes d'utilités publiques.

3) La place du PLU dans la hiérarchie des normes

La réglementation du PLU s'applique uniquement au territoire communal. Néanmoins, le PLU tient compte de l'inscription de la ville dans un territoire plus large, celui de la région Île-de-France.

Le PLU constitue un document d'urbanisme réglementaire qui s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. La loi a ainsi prévu les relations de compatibilité ou de prise en compte entre les différents documents structurants, afin d'assurer la cohérence et la complémentarité des politiques menées localement. Il s'agit notamment du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).



Source IAU-IDF : La hiérarchie des normes en Ile-de-France

4) Les motifs et objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villeparisis

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Villeparisis le 28 mars 2013, des attentes nouvelles ont émergé, à la fois au plan local et national, qui ont justifié la mise en révision du PLU en Conseil Municipal du 7 avril 2016.

En effet, au regard des orientations du nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé fin 2013, du nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 et dans un contexte législatif évolutif (Lois Grenelle et ALUR), **la ville souhaite formaliser sa vision du développement communale pour les années à venir**, principalement en vue d'actualiser et de traduire au Plan Local d'Urbanisme ses enjeux et ses projets. Il s'agit ainsi :

D'actualiser et d'intégrer au Plan Local d'Urbanisme, les orientations relatives aux documents supra-communaux : Schéma Directeur de la Région Île-de-France (2013), Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (2014), Schéma Régional de Cohérence Écologique approuvé le 26 septembre 2013, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, etc.

D'adapter et de compléter les documents du Plan Local d'Urbanisme aux évolutions législatives récentes et ainsi le mettre en conformité. Il s'agit en particulier des dispositions des lois ENE et ALUR qui sont venues modifier le code de l'urbanisme et le contenue du PLU, tant au niveau du rapport de présentation, du PADD, des OAP, que du règlement. Le PLU doit désormais intégrer de nouvelles préoccupations en matière d'environnement, d'énergie, de densification, de lutte contre l'étalement urbain et de prise en compte de la trame verte et bleue.

De poser les nouveaux enjeux au regard d'un diagnostic actualisé qui prend en compte les évolutions récentes et celles à venir sur Villeparisis, notamment l'intégration de la ville à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France le 1er janvier 2016.

Pour corriger les dysfonctionnements apparus lors de l'application du Plan Local d'Urbanisme, notamment au niveau du règlement.

De plus, il était nécessaire de procéder à une révision du PLU de Villeparisis, en vue de :

- **renforcer la force économique de la ville avec la création d'une nouvelle Zone d'Activités Economiques ;**
- **donner aux classes moyennes la possibilité d'accéder à la propriété dans le cadre d'un développement maîtrisé et raisonné de l'habitat ;**
- **permettre la mise en place d'équipements rendu nécessaire suite à l'augmentation importante de la population ;**
- **plus de proximité avec les habitants : moderniser et simplifier l'accès aux règles du PLU.**

5) La concertation

Le Plan Local d'Urbanisme a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2016.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu au sein du conseil municipal le 22 février 2017.

Au cours de la révision du PLU, la concertation publique a pris des formes multiples, permettant à la fois l'information et l'expression des habitants : 4 réunions publiques, des articles dans le magazine de la ville et sur le site internet de la ville, ainsi qu'un registre d'observations et un dossier en mairie.

Le bilan de la concertation énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure de révision et relate d'une part les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses portées au regard du projet global de la commune.

Les 4 réunions publiques ont permis d'ajuster le projet de ville en tenant compte des échanges qui ont eu lieu au cours de la présentation du PADD. Certains sujets ont été plus fréquemment abordés au cours des échanges avec les habitants, il s'agit notamment de :

- la maîtrise de la croissance urbaine et démographique, afin de veiller à préserver ce qui fait l'identité de la ville de Villeparisis : le tissu pavillonnaire, ainsi que les espaces naturels (agricoles et boisés) ;
- la crainte d'une densification non maîtrisée ;
- renforcer l'attractivité et favoriser la diversité du tissu commerciale ;
- l'amélioration des conditions de circulation et l'offre de stationnement ;
- la préservation de l'environnement, notamment des espaces verts des secteurs pavillonnaires et des espaces naturels qui participent au cadre de vie des Villeparisiens ;
- une offre d'équipements renforcée, pour répondre à l'augmentation de la population, notamment en matière d'équipements scolaires.

2ème PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1) Contexte territorial

Située au nord-ouest du département de la Seine-et-Marne, à la frontière de la Seine-Saint-Denis, en limite de la zone dense, Villeparisis se situe à environ 25 kilomètres des portes de Paris.

L'agglomération proprement dit s'inscrit entre les principales voies de communication qui desservent la commune : au nord, la voie ferrée du RER B forme la limite du territoire ; au sud la RD 603 ; à l'est l'A104 (francilienne) ; à l'ouest, le territoire urbanisé se situe en continuité du tissu urbain de Tremblay-en-France et n'est délimité que par la voie Lambert, une ancienne voie ferrée.

Cette disposition préserve, au sud et à l'est de ces grands axes, des espaces naturels et agricoles, à l'exception de quelques entités urbaines, de tailles restreintes : parc d'activités Sud / Montzaigle, domaine de Morfondé, centre de stockage des déchets, quartier pavillonnaire Bois Fleuris.

Villeparisis occupe une position géographique intéressante au sein de l'agglomération parisienne. La ville se situe en effet à la lisière entre les espaces urbanisés de la métropole parisienne et les espaces agricoles du nord et de l'est de la région. Le réseau de communications dense (A 104, RN3/RD603, RER B) lui garantit une bonne insertion dans les dynamiques métropolitaines, la ville étant située à proximité de pôles économiques majeurs de la région, notamment du pôle du Grand-Roissy, mais également de Paris et de Marne-la Vallée.

Le maillage et la bonne accessibilité dont bénéficie le territoire confèrent donc à la ville une bonne insertion dans l'agglomération parisienne et une attractivité résidentielle et économique.

Source Google Maps : Vue aérienne de Villeparisis (2016)

2) L'organisation territoriale de Villeparisis

▪ Les grandes étapes de l'urbanisation

Le territoire actuel de Villeparisis résulte d'une hybridation sur le temps long entre formes spatiales anciennes, héritées, reprises, transformées, et formes nouvelles. La forme de certains de ces éléments, comme la canal de l'Ourcq, la voie ferrée, les voies (actuelle RD 105) ont marqué et continuent de marquer l'espace, même si leur fonction a pu changer.

Le développement du bourg rural : C'est vers la fin du XII^{ème} siècle qu'apparaît l'existence d'une seigneurie à Villeparisis. La population se compose alors d'agriculteurs, de vignerons et sans doute aussi d'ouvriers agricoles établis sur des petits lopins de terre concédés lors des défrichements. La population à cette époque est estimée à 69 feux : 1 feu représentant une maison, la population de Villeparisis devaient dont être d'environ 300/350 habitants.

Au XVIII^{ème} siècle, Villeparisis, bourg essentiellement rural, connait une certaine animation grâce à sa situation sur la route d'Allemagne. C'est un important point d'étape à sept heures de Paris. Aussi, prospèrent de grandes auberges, munies de hangars où l'on remise les voitures et où les voyageurs passent la nuit.

La construction des grandes infrastructures de transport : Au nord, deux évènements interviennent et vont entraîner dans les années qui vont suivre un bouleversement de l'urbanisation de Villeparisis : le percement du canal et la création d'une ligne de chemin de fer qui va relier la ville à Paris. La création de ce canal facilite les échanges entre Villeparisis et la capitale et permet ainsi le développement de l'exploitation des carrières sur la commune.

À son tour, la construction de la ligne de chemin de fer va bouleverser le visage de Villeparisis, mais le processus sera toutefois assez long. La construction démarre en 1855 et se poursuit jusqu'en 1861. Elle assure la liaison entre Paris et Soissons. Ce n'est qu'en 1883 qu'une simple halte est autorisée près du « pont de Mitry » sur le canal, dans une zone vierge de toute habitation, occupée par des bois. La mise à disposition de ce nouveau mode de transport permet aux Villeparisiens de rejoindre Paris en 50 minutes.

Le déploiement d'une ville de banlieue : Avec sa gare, la ville va connaître une urbanisation plus importante, notamment sous forme de lotissements pavillonnaires, entre la gare et le Vieux Pays.

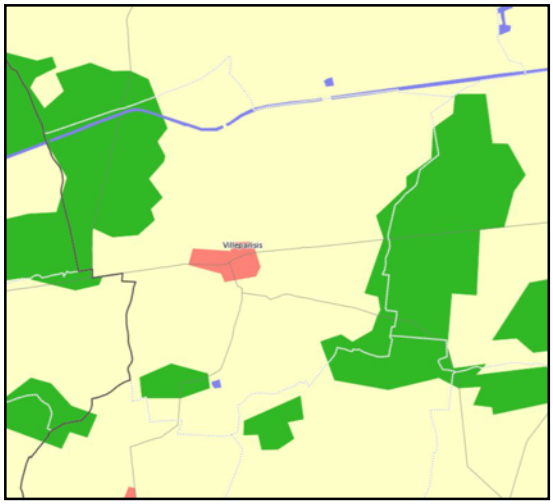
Villeparisis apparaît comme un lieu d'habitat intéressant pour les Parisiens qui quittent la capitale. Dès 1920, les premiers défrichements commencent avec le lotissement du « Bois de la Reneuse ». En l'espace de 10 ans, entre 1914 et 1926, la population villeparisienne passe de 910 habitants à 3 011 habitants.

Avec la loi Loucheur de 1928, qui aide la construction des lotissements, les habitations se multiplient encore. Ainsi, naissent les nouveaux lotissements du « Vert Bocage », des « Bleuets », du « Val du Muguet ». Le développement de l'urbanisation se fait selon une trame orthogonale dont l'origine tient dans la voie créée en 1877 reliant le Vieux pays à la gare. La commune compte 5 100 habitants en 1939.

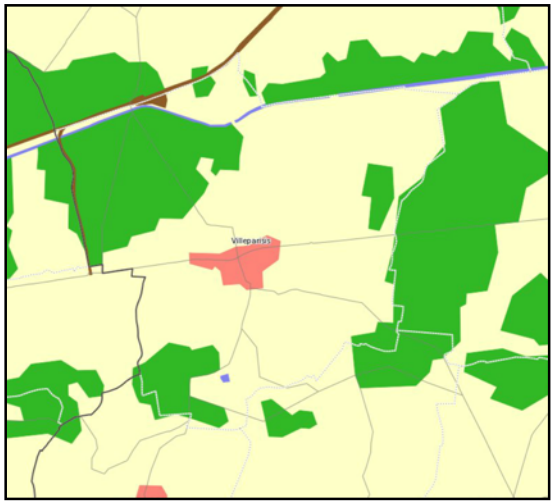
À partir des années 1960, les grands axes routiers que sont l'A104 et la RN3 sont tracés. C'est également une période ou se développe des zones d'habitat collectif, ainsi que plusieurs zones d'activités économiques.

Pour répondre aux besoins de la population qui ne cesse de croître et passe de 7 500 habitants dans les années 1950 à 14 000 en 1972, des projets d'ampleur sont menés entraînant la création d'établissements scolaires, sportifs, culturels et de centres de loisirs. À la fin de cette période, la quasi-totalité de la ville résidentielle actuelle est réalisée. Les années 1980 et 1990 voient la réalisation des derniers quartiers résidentiels.

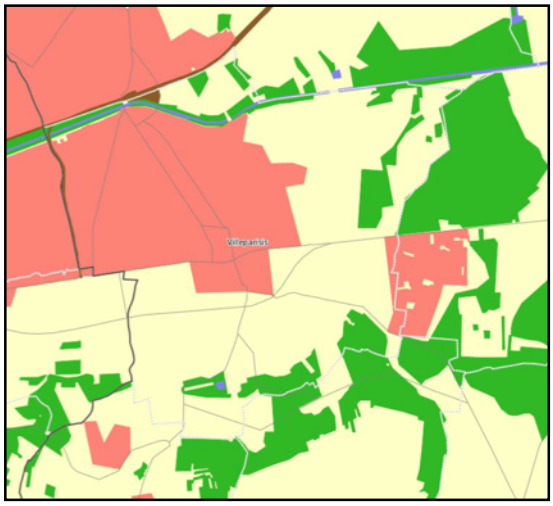
Au cours des 20 dernières années, les principales extensions urbaines ont été réalisées au profit des zones d'activités.



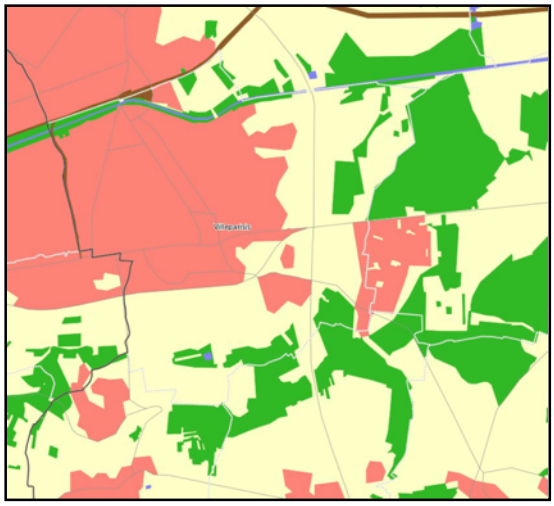
Source IAU-IDF - Carte des Chasses du Roi : urbanisation de Villeparisis (en rouge) 2ème moitié du XVIIe siècle



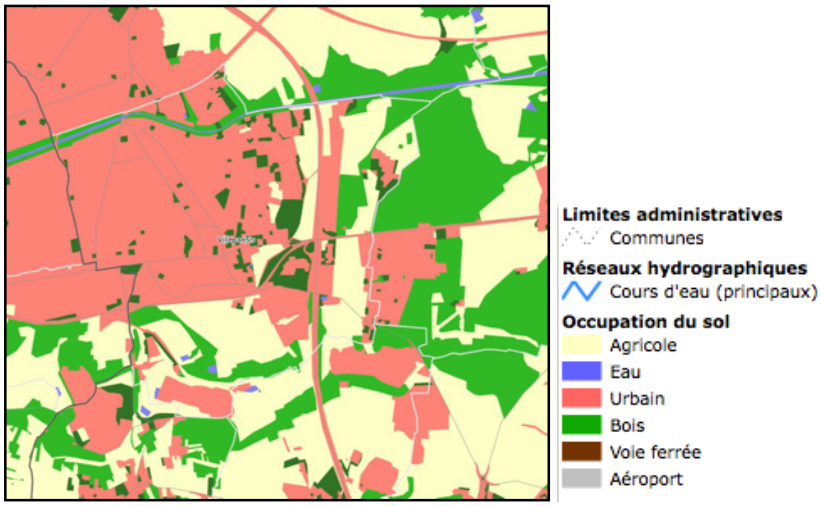
Source IAU-IDF : Villeparisis en 1900. Le chemin de fer le long du canal au nord sur l'actuelle ligne de La Plaine à Hirson



Source IAU-IDF : Villeparisis vers 1960 (urbanisation en rouge)



Source IAU-IDF : l'urbanisation de Villeparisis en 1994



Source IAU-IDF : l'urbanisation de Villeparisis en 2012

- **<u>Le Mode d'Occupation des Sols (MOS) : un tissu pavillonnaire prédominant et des espaces naturels très présents</u>**

Villeparisis est en majorité occupée par des espaces urbanisés : habitat, activités, équipements, réseaux de transports (58% - 484 ha). Le tissu urbanisé est en majorité présent dans la partie nord-ouest du territoire, en continuité des tissus urbains de Tremblay-en-France et de Mitry-Mory.

Quelques entités urbaines, de taille restreinte, sont toutefois localisées au-delà de ces limites :

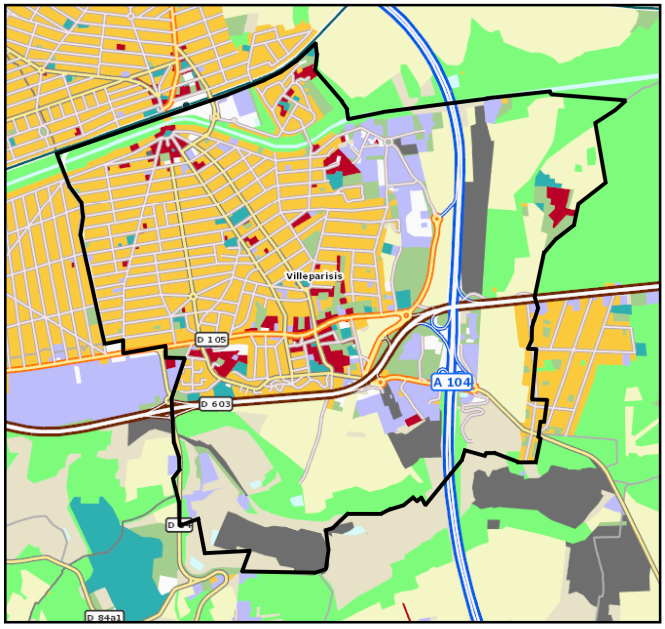
- La zone d'activités située au carrefour entre l'A104 et la RD603/RN3 ;
- Le quartier du bois Fleuri, qui se prolonge sur le territoire de la commune de Claye-Souilly ;
- Le domaine de Morfondé, occupé par la ligue de football Paris Île-de-France ;
- L'entreprise de traitements de déchets de Suez, au 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. En effet, Villeparisis compte encore sur son territoire une part importante d'espaces agricoles, forestiers et naturels (35%).

La carte représentant le Mode d'Occupation du Sol sur Villeparisis (ci-dessous) illustre bien les deux composantes principales du tissu urbain :

- un tissu pavillonnaire (habitat individuel), qui occupe 272 ha, soit la part la plus importante (32,6%) ;
- des espaces agricoles et forestiers (35% - 292,62 ha) et les espaces ouverts artificialisés (7% - 58 ha). Les espaces agricoles représentent à eux seul 17% de la surface communale (141,5 ha) (10% pour les espaces boisés, soit 88 ha).

L'analyse du MOS révèle également qu'un terrain situé à l'est de la Francilienne a perdu sa vocation agricole, malgré son classement en zone A au PLU. Il est classé au MOS 2012 dans la catégorie décharge / chantier. Il 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 déposé, mais ont tous deux fait l'objet d'un refus après avis défavorable de la DRIEE / DDT. Aujourd'hui, les coûts pour remettre en culture le site ne sont pas supportables par un exploitant, ce qui compromet un retour à la mise en culture.



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

- **<u>L'organisation urbaine et les quartiers</u>**

L'évolution du tissu urbain villeparisien a donné naissance à différents quartiers disposant chacun de caractéristiques propres.

- **Les polarités**

Contrairement à de nombreuses villes polarisées sur un centre commerçant, le plus souvent noyau historique, la commune de Villeparisis ne présente pas à première vue un centre identifiable autour duquel se serait étendue la zone urbanisée. Cette situation s'explique par l'évolution historique de l'espace urbain, notamment avec la construction de la gare au nord de la ville.

Le Vieux Pays : Première implantation urbaine de Villeparisis, le noyau historique s'est développé le long de la RD 105, à l'extrémité sud-est du noyau historique. Sa structure est celle d'un village-rue et son parcellaire, produit d'une histoire rurale, est très morcelé. Une ferme, localisée à la sortie du Vieux Pays, marque fortement l'entrée dans le bourg.

La Place du marché : Le pôle commerçant principal est localisé au niveau du 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.

Le quartier de la Poste : Localisé entre les pôles de la gare et du centre-ville, avenue du Général de Gaulle, le quartier de la Poste est la troisième centralité par sa situation géographique sur la commune et par quelques commerces de proximité et services proposées. La centralité se concentre place Henri Barbusse où l'on retrouve la Poste.

- **Les espaces résidentiels**

Les zones résidentielles composent la majeure partie de l'espace urbanisé. Elles se sont développées entre les deux polarités principales sous formes de lotissements, à partir des années 1920. L'habitat collectif se concentre principalement à proximité des polarités alors que les logements individuels se sont développés de manière beaucoup plus étendue sur l'ensemble des espaces résidentiels.

Les quartiers pavillonnaires : Les quartiers pavillonnaires se sont développés à partir des années 20, après qu'une voie fut réalisée, reliant les deux centralités de la Place du marché et du Vieux Pays. Les quartiers pavillonnaires sont constitués d'un bâti particulièrement hétérogène, reflétant toute l'évolution architecturale des pavillons de l'Est parisien depuis l'après-guerre.

Les ensembles d'habitat collectif : Sur le territoire de Villeparisis, on peut distinguer deux types de constructions d'habitat collectif.

Une première forme d'habitat collectif s'inscrit dans la trame parcellaire et la trame viaire préexistante. Les exemples les plus nombreux sont localisés à proximité de la place du marché, et sur les trois axes qui y donne accès (principalement l'avenue Varlin).

La seconde typologie de constructions d'habitat collectif correspond à celles des grands ensembles construits à partir des années 60, sans que l'échelle des réalisations ne puisse être identifiée à d'autres ensembles de la région parisienne. Simplement, le mode d'implantation et la forme des constructions s'apparentent à celle des « grands ensembles ». La trame viaire orthogonale est dissoute, les voies s'achevant le plus souvent par des impasses. L'implantation de ces ensembles d'habitat collectif vient souvent contrarier la trame viaire existante. C'est le cas de la cité Normandie-Niémen et de la cité des châtaigners.

Le quartier mixte de Boisparisis apparaît comme un élément singulier de l'espace urbanisé de Villeparisis. En premier lieu, Boisparisis est implanté au-delà du canal de l'Ourcq et limité au nord par la voie ferrée. Son réseau viaire ne s'inscrit pas dans la trame orthogonale qui caractérise l'agglomération principale et le quartier ne dispose que de deux accès. Ce secteur est encadré de boisements qui renforcent son caractère fermé et l'isole d'autant plus du reste de la commune.

D'autre part, le quartier, extrêmement dense et destiné principalement à l'habitat, présente une architecture très spécifique, pastiche des évolutions architecturales du Moyen-âge (tourelles en coin, colombages, porte du quartier s'apparentant aux portes de château) au 19ème siècle (immeubles néo-haussmanniens). Il est constitué de maisons individuelles présentant un étage et de collectifs présentant jusqu'à trois étages. Aucune rupture entre bâti individuel et collectif n'apparaît, l'ensemble des constructions s'inscrivant dans un plan d'ensemble unique, offrant ainsi une unité et une cohérence à Boisparisis.

- **Les lieux-dit**

Deux lieux-dit sont implantés au sein des espaces naturels, à l'est de l'autoroute A104 :

- Le domaine de Morfondé, au nord-est, désormais occupée par la ligue de football Paris Île-de-France.
- Le Bois Fleuri, implanté en limite sud-est du territoire communal. Il se prolonge sur le territoire de Claye-Souilly. Limité au nord par la RN3, Bois Fleuri est principalement composé de maisons individuelles.

- **L'espace industriel et commercial**

Les espaces industriels et commerciaux de la commune sont localisés en périphérie des zones résidentielles. Trois zones d'activités sont clairement identifiables :

- La zone de l'Ambrésis s'est développée sur les terrains disponibles entre l'agglomération principale et l'autoroute A104, en continuité de la trame bâtie.
- La deuxième zone d'activités « Sud/Montzaigle » est implantée au sud de la commune, entre les échangeurs de l'A104 et de la RD603.
- Le troisième espace commercial majeur est situé à l'extrême nord de la commune, entre le canal de l'Ourcq et Mitry-Mory. L'hypermarché Leclerc y est installé.

L'extrémité sud du territoire est occupée par des carrières et par le Centre d'enfouissement technique des déchets. Ces activités sont implantées sur la partie supérieure du massif de l'Aulnay.

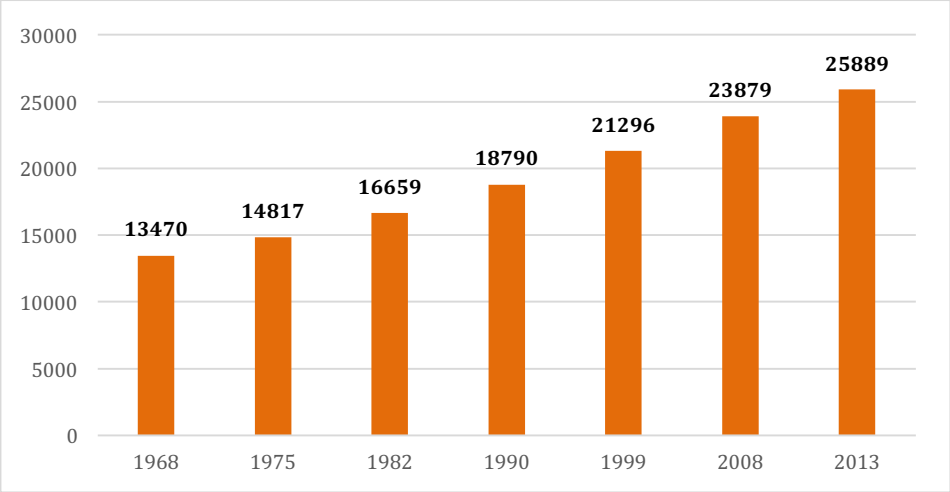
Les enjeux en matière d'organisation du territoire villeparisien consistent à :

- **Préserver la ville pavillonnaire caractéristique du tissu urbain villeparisien ;**
- **Maintenir des surfaces non imperméabilisées (rôle environnementale : biodiversité, espaces de respiration, assainissement, etc.) ;**
- **Maîtriser l'urbanisation, tout en renforçant le caractère résidentiel et la qualité urbaine ;**
- **Améliorer l'image de la ville par des actions sur les entrées de ville, en particulier :**
  - **Rue Jean Jaurés (depuis Vaujours) ;**
  - **Depuis Mitry-Mory, par l'avenue Roger Salengro ;**
  - **Accès par le collège Gérard Philippe**
- **Valoriser l'environnement urbain des zones d'activités économiques et commerciales**
- **Accompagner la ville en mutation :**
  - **Développer une nouvelle zone d'activités économiques le long de l'A104 ;**
  - **Permettre l'évolution et le développement de la ligue de football d'Île-de-France sur le Domaine de Morfondé ;**
  - **Identifier des secteurs de développement préférentiel pour préserver le tissu pavillonnaire et tenir compte des contraintes supra-communales qui s'imposent à la ville en matière de densification par :**
    - **Le pôle gare / place du marché ;**
    - **Le pôle Poste ;**
    - **Le secteur du Vieux Pays ;**
    - **Les axes structurants : RD 105, avenue du Général de Gaulle, etc.**
- **Conserver des traces reflet de l'histoire, du patrimoine et de l'architecture de Villeparisis.**

3) La population villeparisienne et l'évolution de l'habitat

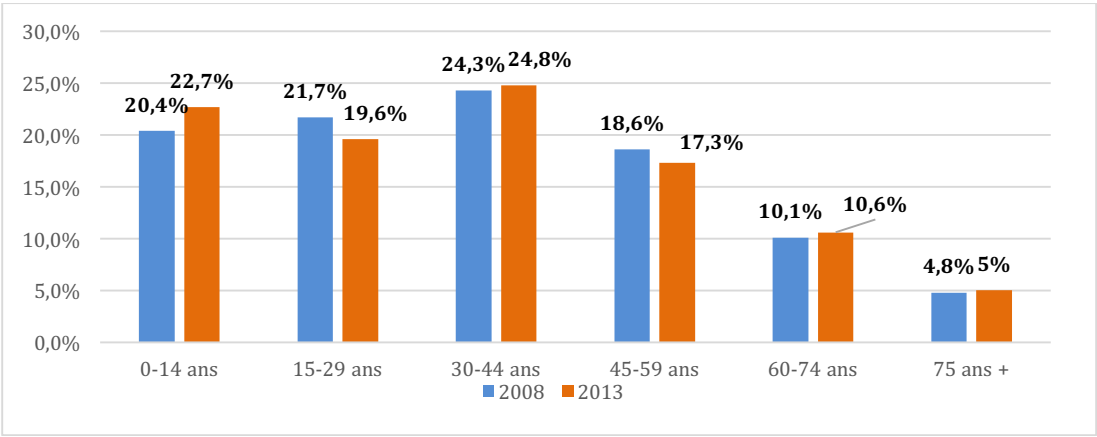
▪ La population villeparisienne

Un niveau démographique en augmentation régulière : Villeparisis compte 25 889 habitants (*Insee RP 2013*). La progression démographique, entre 1968 et 2013, s'inscrit dans une augmentation progressive et forte de la population villeparisienne. Entre 1968 et 1990, la population augmentait déjà fortement (+ 5 320 nouveaux habitants). Néanmoins, la commune a connu la plus forte croissance démographique entre 1990 et 2008 (+7 099 habitants), liée au développement de lotissements pavillonnaires et la réalisation des quartiers d'habitat collectif. Cela s'est poursuivi entre 2008 et 2013 (+2010 habitants).



Insee RP 2013 : Évolution de la population villeparisienne sans double compte

Une population jeune : En 2013, la part de population la plus représentée à Villeparisis est celle des 30-44 ans (24,8%), taux stable par rapport à 2008 (+0,5%). La classe d'âge la plus jeune (0-14 ans) arrive en seconde position (22,7%). La part des personnes de plus de 60 ans reste plutôt stable (15,6%).

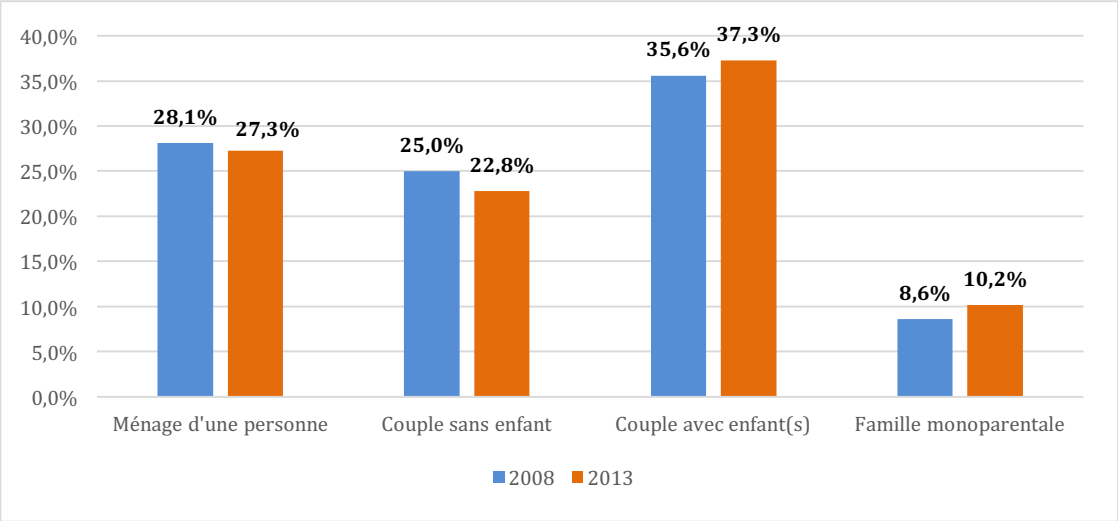


INSEE RP 2013 : Répartition de la population par grandes catégories d'âge

Une taille des ménages encore importante et en légère augmentation : Le nombre de ménages sur Villeparisis a connu une forte augmentation depuis 1999, passant de 7 944 à 9 891 ménages, soit 1 947 ménages supplémentaires. Il augmente presque aussi vite que le nombre d'habitants (+2 010 habitants). Cette tendance est semblable à ce que l'on observe sur les communes limitrophes, au niveau départemental, ainsi qu'à l'échelle régionale.

À Villeparisis, le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de diminuer depuis 1968. La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 3,3 à 2,6. *(Insee RP 2013).* Toutefois, par rapport à 2008, la taille des ménages a légèrement augmenté.

Une population familiale : Les couples avec enfants sont les ménages les plus nombreux sur la commune (37,3%). Cette catégorie reste solide et a même augmenté depuis 2008 (+1,7%). Il s'agit de la catégorie qui a le plus augmenté sur la période précédente, renforçant le caractère familial de Villeparisis.

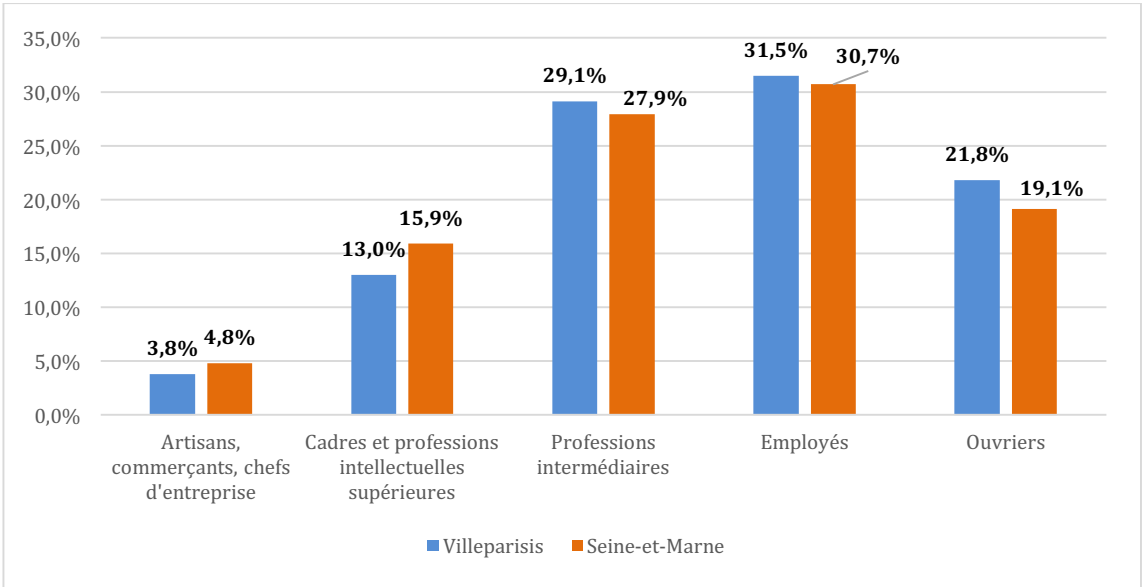


Source Insee RP 2013 : Évolution de la composition des ménages à Villeparisis entre 2008 et 2013

Une forte proportion de petits ménages de 1 à 2 personnes. Les petits ménages, composés d'une à deux personnes, représentent 55,9% des ménages de la ville, taux néanmoins inférieur au département de la Seine-et-Marne (57,4%).

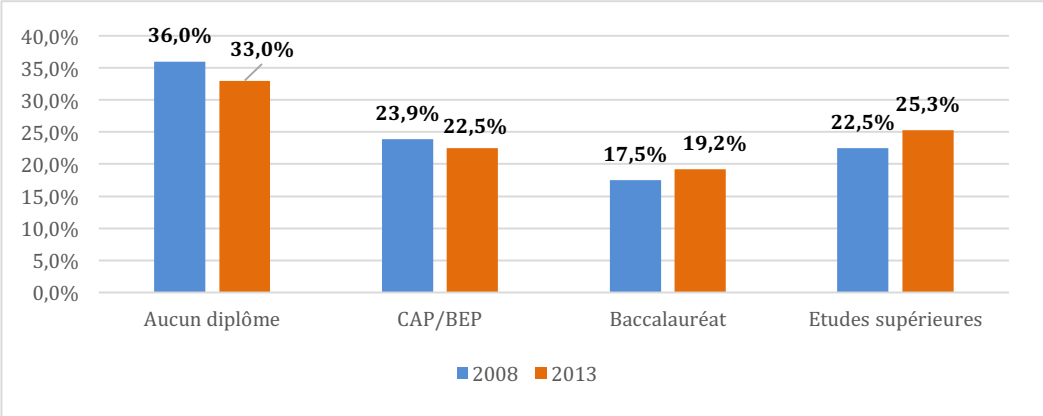
Un profil socio-professionnel caractérisé et en relation avec les niveaux de formation des habitants : Le profil des catégories socio-professionnelles est caractérisé par une forte proportion d'employés (31,5%) et de professions intermédiaires (29,1%).

Les niveaux de formations sont moins élevés sur Villeparisis que pour la Seine-et-Marne. En effet, bien que 19,2% des Villeparisiens possèdent le baccalauréat, contre 18,8% des habitants du département, l'écart avec la population de Seine-et-Marne se perçoit dans les niveaux de formation « extrême », notamment les personnes sans formation et celles ayant suivi des études supérieures. Villeparisis présente en effet une plus forte proportion de sa population n'ayant aucun diplôme (33% contre 30,7%), et une plus faible proportion de personnes ayant fait des études supérieures (25,3%) contre 27,1%). Cela est encore plus significatif en comparaison de l'échelle régionale.



Source Insee RP 2013 : Répartition de la population active par Catégorie Socio-Professionnelle (CSP) en %

Niveau d'étude en progression : Il est à noter que Villeparisis connaît une baisse significative du nombre de non diplômés (-3%), et des diplômés d'un CAP/BEP (-1,4%), mais également une plus forte progression des diplômés du baccalauréat (+1,7%) ou ayant fait des études supérieures (+2,8%).



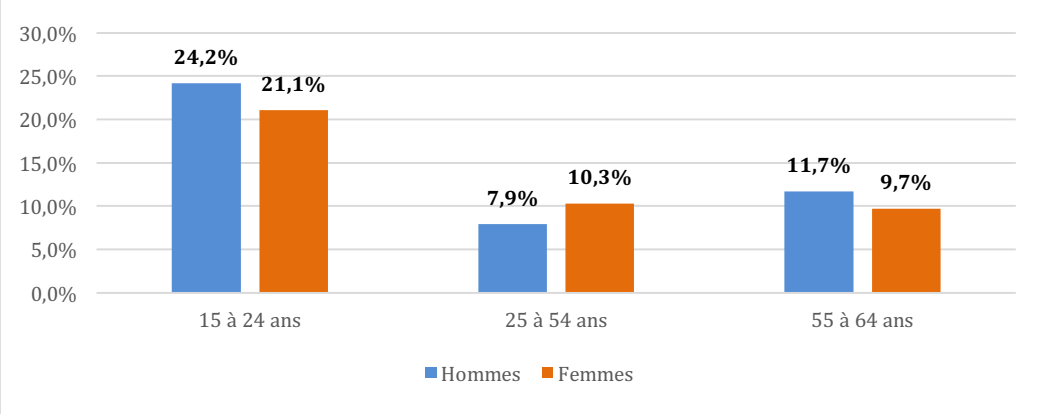
Source Insee RP 2013 : Taux de diplômés dans la population de 15 ans ou plus

Une population aux revenus modeste et des disparités infra-communales (Revenu fiscal de référence 2013) : Le revenu médian par UC est de 20 488 € à Villeparisis. Celui-ci est inférieur à ceux de Seine-et-Marne (21 707 €) et du revenu médian par UC national (France métropolitaine : 19 785 €). Il est également inférieur aux villes limitrophes, à l'exception de Tremblay-en-France. Ainsi, les habitants de Villeparisis se trouvent dans une situation économique moins favorable que ceux de la Seine-et-Marne, y compris des communes limitrophes.

L'analyse portée à l'échelle infra-communale révèle quelques disparités. Le quartier Gide Est dispose du revenu médian le plus élevé sur la commune (22 783 €). Seul un quartier, le secteur Route Nationale 3 dispose d'un revenu médian très inférieur à la médiane communale (17 154 € contre 20 488 €). Pour les autres quartiers : Varlin Ouest, Gide Ouest, Briand et Monnet Pré Berson, le revenu médian se situe légèrement au-dessus de la moyenne communale.

Un taux de chômage en augmentation, à l'image du département *(taux de chômage au sens du recensement - Insee)* : En 2013, date du dernier recensement de la population, le taux de chômage des 15-64 ans s'établit à 10,8% (1 442 Villeparisiens). Ce taux est légèrement inférieur au taux de chômage de la Seine-et-Marne (11,2%). En 2016, environ 1800 Villeparisiens sont au chômage. Entre 2008 et 2013, le taux de chômage a fortement augmenté sur la commune, à l'image du taux départemental : +1,7% à Villeparisis, contre +2% pour la Seine-et-Marne.

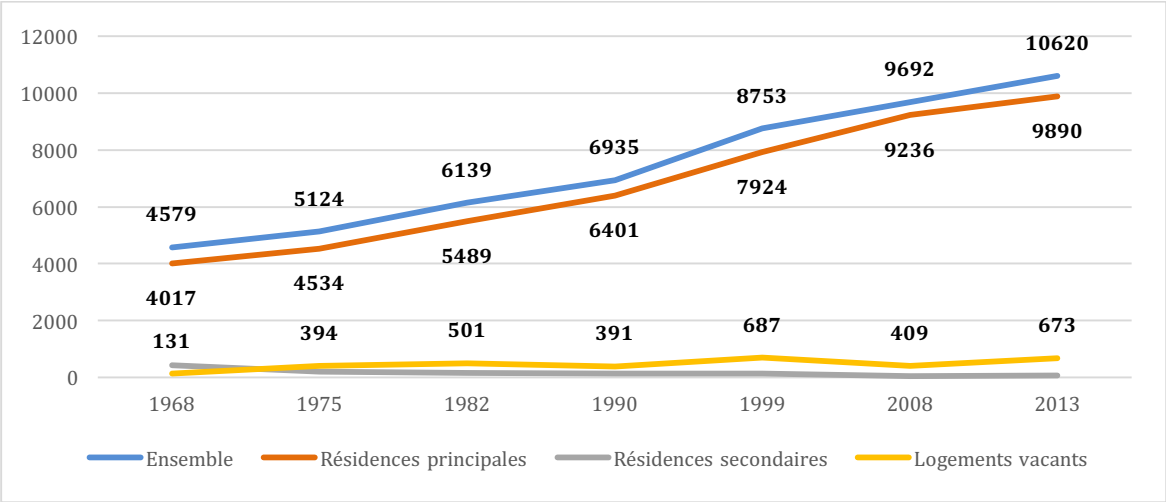
Le taux de chômage communal cache néanmoins certaines disparités. A Villeparisis comme ailleurs, les 15-24 ans sont les habitants les plus touchés par le chômage. Le taux de chômage des 15-24 ans et des 25-54 ans sont inférieurs à la moyenne départementale, alors que pour les 55-64 ans, l'écart le taux de chômage est plus important sur Villeparisis que sur la Seine-et-Marne.



Source Insee RP 2013 : Taux de chômage par âge et par sexe au sens du recensement (à Villeparisis)

- **L'évolution de l'habitat**

Une croissance du parc de logements en progression constante. Au dernier recensement de la population (*Insee 2013*), Villeparisis compte 10 620 logements. Depuis 1968, le nombre de logements a connu une évolution constante et forte (+132%), en rapport direct avec l'évolution de la population. La période de croissance la plus importante est observée entre 1990 et 1999 (+1 819 logements), qui correspond à la construction des quartiers d'habitat collectif en périphérie de la ville. Cette augmentation s'est poursuivi sur un rythme soutenu jusqu'en 2013 (+939 logements entre 1999 et 2008 ; +938 logements entre 2008 et 2013).



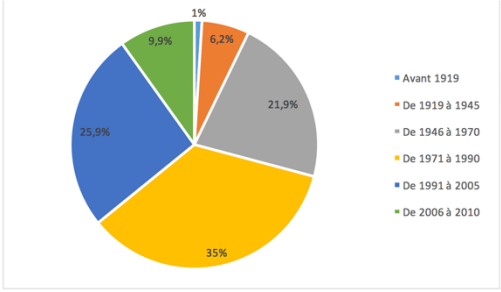
Insee RP 2013 : Évolution de la composition du parc de logements depuis 1968

Un rythme de construction de logements soutenu et régulier. Entre 2000 et 2014, on assiste à des rythmes de constructions relativement réguliers, entre 50 et 150 logements par an. Tout de même, deux pics sont à noter : en 2004 (308) et en 2008 (461). Ils sont liés à la construction de 445 logements neufs et d'une nouvelle résidence sociale dans le Vieux Pays, en lieu et place d'anciens bâtiments en ruine.

Un rythme de construction supérieur aux villes de Seine-et-Marne et de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France de taille équivalente. Entre 2000 et 2014, en moyenne 148 logements ont été construits chaque année sur Villeparisis, pour 94 sur la ville de Tremblay-en-France, 88 pour Claye-Souilly et 76 pour Mitry-Mory.

En comparaison d'autres communes de Seine-et-Marne et de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France de taille comparable à Villeparisis, la commune se situe dans les premiers rangs en matière de construction de logements. En effet, parmi la vingtaine de ville de taille équivalente, seulement 3 villes ont des rythmes de construction de logements supérieurs à 100/an. Il s'agit de Bussy-Saint-Georges (412), Savigny-le-Temple (193) et Dammarie-les-Lys (108). Pour Villeparisis, la moyenne est de 148 logements/an au cours de la même période (2000-2014).

Un parc de logements plutôt récent. Le parc de logements villeparisien s'est principalement constitué après les années 1970. 60,9% des logements ont été construits entre 1971 et 2005 (5 851), contre 55,7% pour la Seine-et- Marne ; et 9,9 du parc de logements a vu le jour après 1991 (954 logements). Seul 7,2% des logements ont été construits avant 1946 (1% avant 1919). Villeparisis se différencie des grandes tendances de constructions observées en Seine-et- Marne par : une part de logements anciens (avant 1946) plus faibles que sur le département (7,2% contre 18,5%) ; un parc de logements datant des années 1991-2010 plus important, lié au développement des quartiers d'habitat collectif (35,8% contre 26,3%). Il est aussi nettement supérieur au parc de la même période des communes limitrophes.

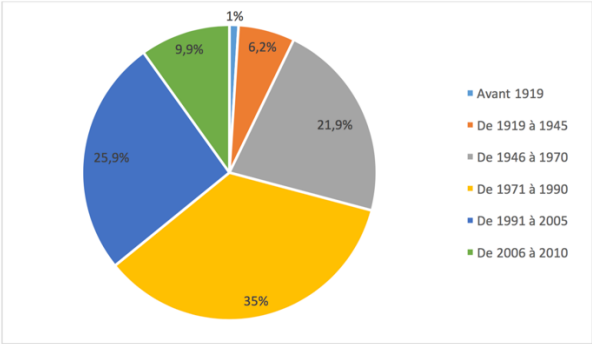


Insee RP 2013 : Ancienneté des constructions selon la période d'achèvement

Une majorité de logements collectifs : des logements pavillonnaires devenus minoritaires entre 2008 et 2013. Le parc de logements à Villeparisis se compose majoritairement de logements collectifs (53,1%). Malgré tout, la part des logements individuels est encore significative du fait de la présence d'un nombre important de lotissements pavillonnaires (46,5%). Il représente 4 941 logements. Néanmoins, en 2008 le pourcentage de maisons individuelles était encore dominant (50,2%). En effet, même si leur nombre a progressé sur la période 2008-2013, la hausse du nombre de logements collectifs a été plus importante (+848 appartements contre + 78 maisons).

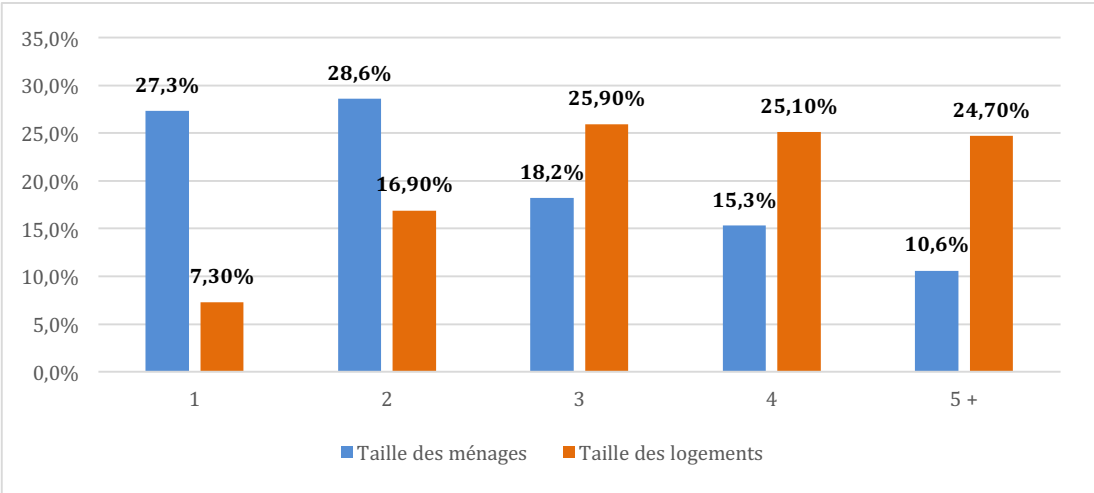
Cela s'inscrit dans une tendance amorcée dans les années 1990. En effet, l'habitat pavillonnaire constituait 54% des résidences principales en 1999 et jusqu'à 63% en 1990. Néanmoins, depuis 1999, l'essentiel des logements construits sont des logements collectifs.

Un parc de logements diversifié mais une inadéquation entre l'offre de logements et la demande. Villeparisis présente une répartition du parc de logements équilibrée : 24,2% de petits logements (T1/T2), 25,9% de T3, 25,1% de T4, 24,7% de T5 ou plus. Chaque grande catégorie de logements compte pour un quart du parc de logements.



Insee RP 2013 : Répartition des logements selon le nombre de pièces

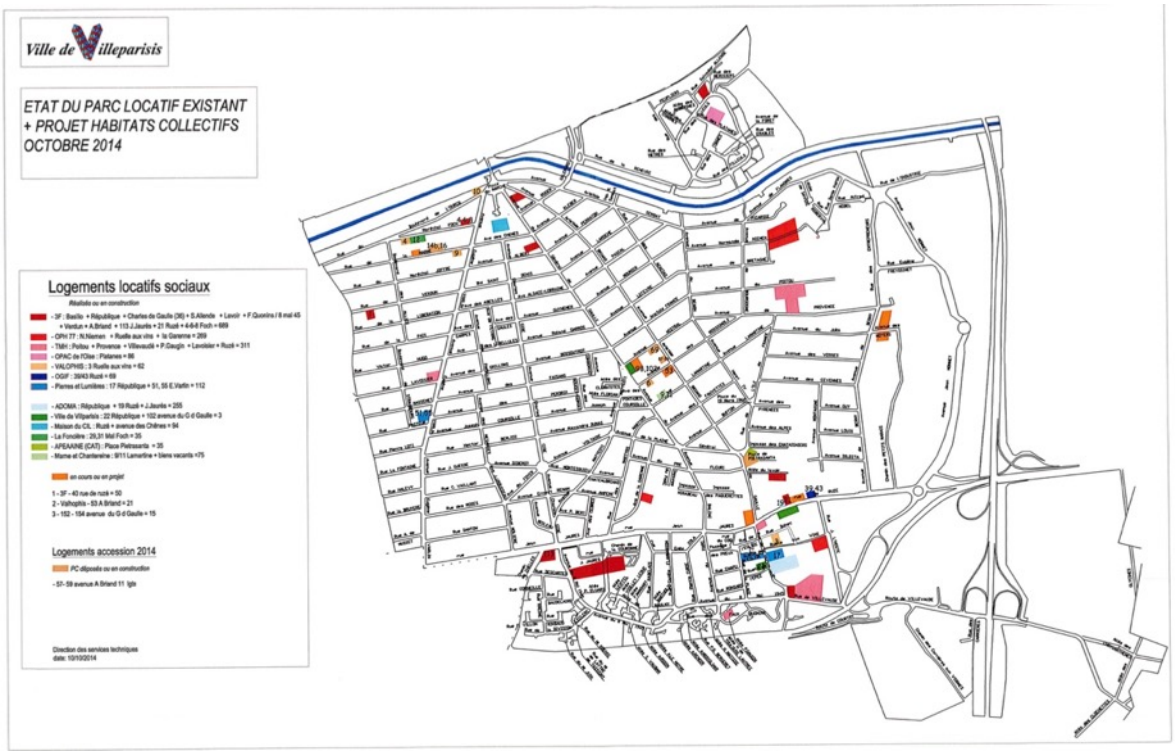
Malgré une répartition équilibrée du parc de logements, il existe tout de même une inadéquation entre l'offre de logements et la taille des ménages. Les petits logements (T1 et T2) représentent 24,2% des logements, alors que les petits ménages constituent 56% des ménages de la ville. À l'inverse, les grands ménages (5 et +) représentent 25,9% des ménages, mais les grands logements de plus de 5 pièces constituent 49,8% des logements de la ville.



Insee RP 2013 : Typologie de logement et taille des ménages (en %)

Un parc de logements où prédominent les propriétaires. Sur Villeparisis, les logements sont majoritairement occupés par leurs propriétaires (60,9%), une situation semblable au département de Seine-et-Marne (62,6%). 23,3% des locataires villeparisiens sont logés dans le parc locatif privé et 14% dans le parc locatif social, contre 19,1% et 16,3% pour le département de Seine-et-Marne.

Le parc social. Au 1er janvier 2018, Villeparisis compte 2124 logements sociaux (20,3% de l'offre de logements). Entre 2001 et 2014, le nombre de logements sociaux a fortement progressé (+ 813), faisant passer le taux de logements sociaux de 15% à 20,6%.



Source Ville de Villeparisis : le parc social

Le marché immobilier à Villeparisis. L'analyse du profil acquéreurs / vendeurs diffère de la tendance observée quant à la répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP) sur Villeparisis. En effet, pour l'ensemble des biens d'habitation, les cadres et professions intermédiaires sont les premiers acquéreurs (28% chacun). Pourtant, au regard de la répartition Insee des CSP en 2013, la part des employés est la plus importante de la ville (31,1%) et celle des cadres est de 14%. Quant aux vendeurs, ils sont d'abord retraités (27%), puis cadres (22%) et employés (21%).

L'âge des acquéreurs de biens à Villeparisis est semblable à ceux du département : d'abord les 30-39 ans (entre 30% et 34%), puis les 40-49 ans (23-24%) et les moins de 30 ans (21-22%). Quant aux vendeurs, ils sont majoritairement âgés de 60 ans et plus dans le département (33%), contre 37% à Villeparisis. Dans la plupart des cas, ils sont le fait de retraités.

Les prix de l'immobilier. Les prix pratiqués à Villeparisis sont supérieurs à la médiane départementale et à des villes comme Mitry-Mory et Tremblay-en-France, mais restent inférieurs à ceux des villes comme Claye-Souilly. Toutefois, l'ensemble du secteur est nettement distancé par le prix moyen d'Île-de-France. Plus spécifiquement pour le marché des maisons dans l'ancien, le prix médian d'un bien à Villeparisis se situe parmi les valeurs basses, toutefois supérieur à des communes comme Mitry-Mory. Il reste cependant inférieur au prix médian sur l'ensemble de la Seine-et-Marne.

Les besoins et perspectives d'évolution. Évaluer les besoins en logements constitue une démarche incontournable du PLU. Se pose en effet la question de la satisfaction des attentes quantitatives et qualitatives des ménages actuels et futurs. Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient donc de deux points de vue :

- **Quantitatifs :** pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs socio-démographiques à partir du « **point mort** » (uniquement pour le maintien de la population à son niveau) et des **besoins liés à l'augmentation de la population** ;
- **Qualitatifs (diversité de l'habitat) :** en tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

Entre 2008 et 2013, pour assurer uniquement le maintien de la population, il n'était pas nécessaire de construire de nouveaux logements. En effet, la taille moyenne des ménages n'a pas continuité à diminuer, et au contraire a légèrement augmenté, n'induisant pas de nouveaux besoins liés au desserrement.

Projection du point mort sur la période 2013-2030 (17 ans). Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logements futur.

Le scénario proposé tient compte d'une légère baisse (2,5), qui est le niveau de 2008. En effet, les prévisions de l'Insee indiquent que la diminution de la taille des ménages devrait se poursuivre.

Cette hypothèse engendre un besoin de 489 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2030, soit 29 logts/an.

Calcul prospectif des besoins en logements. Ce dernier calcul détermine le besoin en logements nécessaires à la commune pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2030, sachant que le SDRIF s'impose à Villeparisis (augmentation de 15%). Ce calcul prend en compte plusieurs facteurs :

- **l'état actuel de la situation** (population communale et parc total de logements en 2013) ;
- **l'évolution de la population à l'horizon 2030** : on applique un pourcentage annuel d'évolution de la population. Cela permet d'obtenir le nombre d'habitants en plus à l'horizon 2030.

Trois scénarios de développement sont envisagés, le premier tablant sur un niveau démographique stable, le deuxième pour une croissance modérée et le troisième sur une croissance démographique forte, similaire aux périodes précédentes.

On obtient alors quatre hypothèses de développement (basse, modérée, forte et très forte) qui permettent d'envisager au mieux la potentialité des situations futures tout en gardant un caractère réaliste vis-à-vis de la situation actuelle de la commune, notamment au regard des capacités d'accueil des équipements. De plus, il convient de tenir compte des constructions réalisées entre 2013 et 2016, à savoir environ 273 logements, à déduire des besoins.

Ainsi, pour la période 2017-2030 (13 ans), les hypothèses de scénarios donnent des besoins estimés à environ :

- Hypothèse basse : 734 logements (57 lgts /an) ;
- Hypothèse modérée : 1 324 logements (102 lgts /an) ;
- Hypothèse SDRIF : 1 769 logements (136 lgts /an) ;
- Hypothèse au fil de l'eau : 2 494 logements (191 lgts/an).

La commune souhaite une croissance démographique modérée. L'objectif quantitatif fixé constituera la limite haute. Cette projection s'appuie sur :

- un rythme de construction modéré sur le territoire ;
- la couverture des besoins du point mort, quelque soit l'hypothèse développée, le desserrement des ménages constituant une grande partie des besoins en logements ;
- le souhait d'une croissance démographique modérée d'ici 2030 et inférieur à la période précédente ;
- le souhait de favoriser les parcours résidentiels : le desserrement des ménages représente une grande partie des besoins en logements ;
- les capacités d'accueil des équipements.

Les enjeux en matière de population et d'habitat sont extrêmement liés puisque les problématiques relatives à l'habitat conditionnent les dynamiques démographiques. Ainsi, les principaux enjeux sont :

<u>Concernant l'évolution démographique de la commune</u> :

- **Maitriser l'urbanisation et la croissance démographique de la commune ;**
- **Renforcer l'attractivité résidentielle pour dynamiser le solde migratoire, en :**
  - **donnant la possibilité aux Villeparisiens de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune ;**
  - **permettant aux jeunes et jeunes couples de rester ou de s'installer sur la commune ;**
  - **en répondant aux besoins en matière d'équipements ;**
- **Anticiper les évolutions démographiques liées au vieillissement de la population (nouveaux besoins) ;**
- **Favoriser l'accès à l'emploi et à la formation ;**
- **Atténuer les déséquilibres socio-économiques, particulièrement prégnants au sein du quartier Route Nationale 3.**

<u>Concernant l'habitat</u> :

- **Maintenir et développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des populations présentes sur le territoire et attractive pour de nouveaux habitant.**

Dans ce cadre, les enjeux de développement du logement visent à maintenir un parc de logements diversifiée en vue d'élargir les possibilités d'un parcours résidentiel sur la commune (petits logements, locatif privé, accession sociale et maîtrisée), particulièrement en direction des jeunes décohabitants, jeunes actifs, autres actifs (dont les familles), personnes âgées.

- **Promouvoir l'accession à la propriété ;**
- **Développer une offre résidentielle qualitative ;**
- **Identifier des secteurs préférentiels pour la construction des nouveaux logements.**

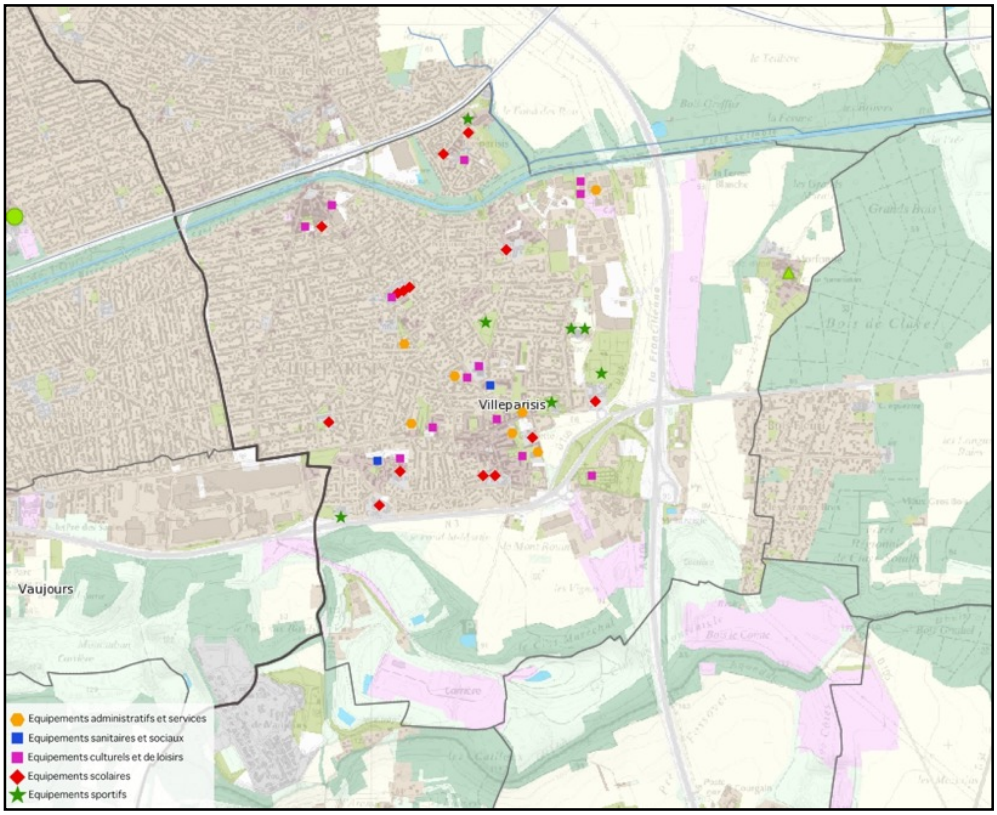
Les objectifs du SDRIF qui s'imposent à Villeparisis obligent la commune à s'interroger sur les secteurs bâtis mutables afin de maîtriser la pression immobilière sur le territoire, mais également pour préserver le tissu pavillonnaire et les espaces naturels.

- **Améliorer le parc de logements existants :**
  - **encadrer la mutation du tissu pavillonnaire**
  - **renouveler et réhabiliter le tissu urbain ancien lorsque cela est nécessaire ;**
  - **améliorer les performances énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serré liées à l'habitat ;**
  - **rénover et améliorer le parc social ;**
  - **favoriser l'adaptation des logements pour les personnes âgées et handicapées.**

4) Les équipements publics et services à la population

Le niveau d'équipements et les services offerts comptent parmi les principaux éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie. À Villeparisis, l'offre en équipement est diversifiée et a un rayonnement essentiellement communal. Néanmoins, au regard de l'augmentation du nombre d'habitants, du vieillissement de la population et de l'ancienneté des équipements (énergivores), il y a un besoin de nouveaux équipements. Les écoles sont par exemple saturées. De plus, de nombreux équipements sont vieillissants (construits dans les années 1970). Plusieurs d'entre eux ne sont donc plus adaptés aux pratiques actuelles et ne sont pas aux normes d'accessibilité et énergétiques.

Les emplacements des équipements et services publics existants sont cartographiés ci-après. Cette carte met en évidence que l'offre en équipements est répartie de manière équilibrée sur le territoire urbain communal. Néanmoins, le quartier du Vieux-Pays présente une plus forte concentration d'équipements. À l'inverse, les quartiers pavillonnaires situés à l'ouest de la ville sont plus éloignés des équipements, tout comme les habitants du quartier Bois Fleury.



Source Actipolis : Les principaux équipements sur Villeparisis

Les équipements scolaires et de petite enfance. L'offre d'équipements de la petite enfance se structure autour de 2 types d'établissements spécialisés : **Maison de la petite enfance :** structure multi-accueil qui mêle une garde régulière et une garde occasionnelle (16 places régulières, 4 places occasionnelles) **; 2 crèches** (La crèche familiale, la Ronde des Gavroches, environ 51 places pour Villeparisis, avec un agrément de 80 places) ; La crèche parentale des Petites patoches (18 places). Ces équipements sont complétés par une structure d'écoute et d'informations spécialisée en matière de petite enfance, le **relais d'accueil parents assistantes maternelles (RAM)**

Les équipements scolaires du primaire sont nombreux sur le territoire communal et globalement bien répartis. Néanmoins, l'augmentation régulière du nombre d'habitants, particulièrement des jeunes, va nécessiter la création de nouveaux équipements (+1003 0-14 ans entre 2008 et 2013).

Entre 2005 et 2016, les effectifs de l'ensemble des écoles maternelles ont connu une augmentation continue, passant de 1 025 élèves à 1 350, soit une progression moyenne de 27 élèves

par an. À la rentrée 2016, c'est l'école Aristide Briand qui compte le plus d'élèves (281 contre 191 en 2005) et l'école du mail de l'Ourcq qui en accueille le moins (117 contre 100 en 2005).

Entre 2005 et 2016, les effectifs de l'ensemble des écoles primaires ont connu une augmentation continue, passant de 1 435 élèves à 2 156, soit une progression moyenne de 60 élèves par an. À la rentrée 2016, c'est l'école Joliot Curie qui compte le plus grand nombre d'élèves (327 contre 247 en 2005) et l'école Normandie-Niémen qui en accueille le moins (203 contre 140 en 2005). Aujourd'hui, les écoles primaires sont saturées.

L'évolution des effectifs ces dernières années présages, pour les années à venir, une demande importante pour les collèges et lycées.

Les équipements du secondaire : il existe **2 collèges** à Villeparisis : Le collège Gérard Philipe situé à l'extrémité Sud-est de l'agglomération, en entrée de ville, à proximité du « Vieux pays ». De nombreux équipements sportifs sont localisés à proximité ; Le collège Jacques Monod : situé au sein du quartier du « Parisis » qui dispose également à proximité d'équipements sportifs.

Il n'y a pas de lycée à Villeparisis. Les élèves sont rattachés au lycée des communes voisines.

Les équipements sportifs et de loisirs. La Ville de Villeparisis dispose d'équipements sportifs divers. La majeure partie de l'offre est implantée dans la moitié est/sud-est du territoire aux abords de la RD 84c, en raison du foncier disponible à l'époque. Cette offre permet aux 4 600 adhérents des différentes associations villeparisiennes de pratiquer la discipline de leur choix.

Néanmoins, de nouveaux besoins en équipements sportifs sont recensés, notamment un Dojo, l'actuel étant situé dans des préfabriqués, ainsi qu'une salle de gymnastique. De plus, l'augmentation des effectifs scolaires se répercute sur la demande en équipements sportifs.

Relevons que le **domaine de Morfondé**, situé à l'est du territoire communal, accueille des équipements de la **Ligue Paris-Île-de-France de Football.** La Ligue a acquis en 2015 le Domaine de Mofondé, anciennement propriété de l'Armée du Salut. La ligue Paris Île-de-France de Football y projette l'installation d'un centre socio-sportif composé d'un centre technique auquel s'ajoutent des infrastructures permettant de développer, au-delà de l'activité sportive, un volet éducatif et de formation professionnelle.

Les équipements culturels. La ville est bien dotée en équipements culturels et associatifs. Les principaux équipements culturels de la commune se situent principalement en centre-ville et place Pietrasanta. Le nord de la ville est moins pourvu en matière d'équipements culturels. Ces équipements offrent des activités et programmations culturelles apprécié des habitants de la commune.

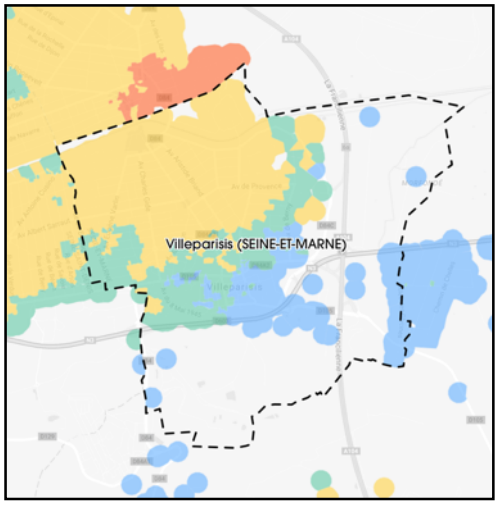
Les équipements sanitaires et sociaux. Le Centre Communal d'Action Social (CCAS) propose un certain nombre d'activités. Ces missions s'adressent uniquement aux personnes seules ou en couple sans enfant. **Les établissements pour personnes âgées :** Il existe sur la commune une résidence pour personnes âgées gérée par le CCAS. Il s'agit de : la résidence « Octave Landry », d'une capacité d'accueil de 58 lits au 1 chemin de Couronne.

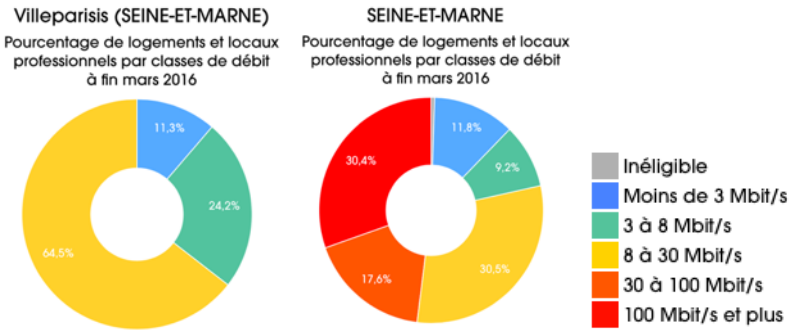
L'analyse de la démographie sur Villeparisis a fait apparaitre l'augmentation du nombre de personnes âgées et donc du besoin en équipements et services en direction de ces personnes.

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 par arrêté préfectoral le 20 décembre 2013, Villeparisis dispose de 30 places déjà en service.

L'équipement numérique du territoire. Villeparisis n'est actuellement pas couverte par la fibre optique « FttH » (Fiber To The Home) (très haut débit). L'accès internet se fait donc par le réseau ADSL : 11,3% des logements et locaux professionnels ont un débit inférieur à 3 Mbit/s, ce qui est très faible et peu convenable au regard de la norme minimale ; 24,2% des logements et locaux professionnels ont un débit compris entre 3 et 8 Mbit/s ; 64,5% des logements et locaux professionnels ont un débit compris entre 8 et 30 Mbit/s.

Dans l'ensemble la couverture communale actuelle n'est pas suffisamment attractive, notamment au sein des zones d'activités et des secteurs excentrés, tel que les secteurs pavillonnaires situés en limite avec Claye-Souilly et se trouve bien loin du débit observé dans d'autres communes de Seine-et-Marne situées aux abords du RER A / A4. Sur ces secteurs, le réseau ADSL ne permet plus, au regard des usages et besoins actuels, de répondre aux attentes des utilisateurs (particuliers et professionnels). Toutefois, **le développement est prévu et amorcé** pour les zones d'activités à travers le dispositif Semafore.





Source Observatoire du très haut débit France (2013)

Les principaux enjeux sont :

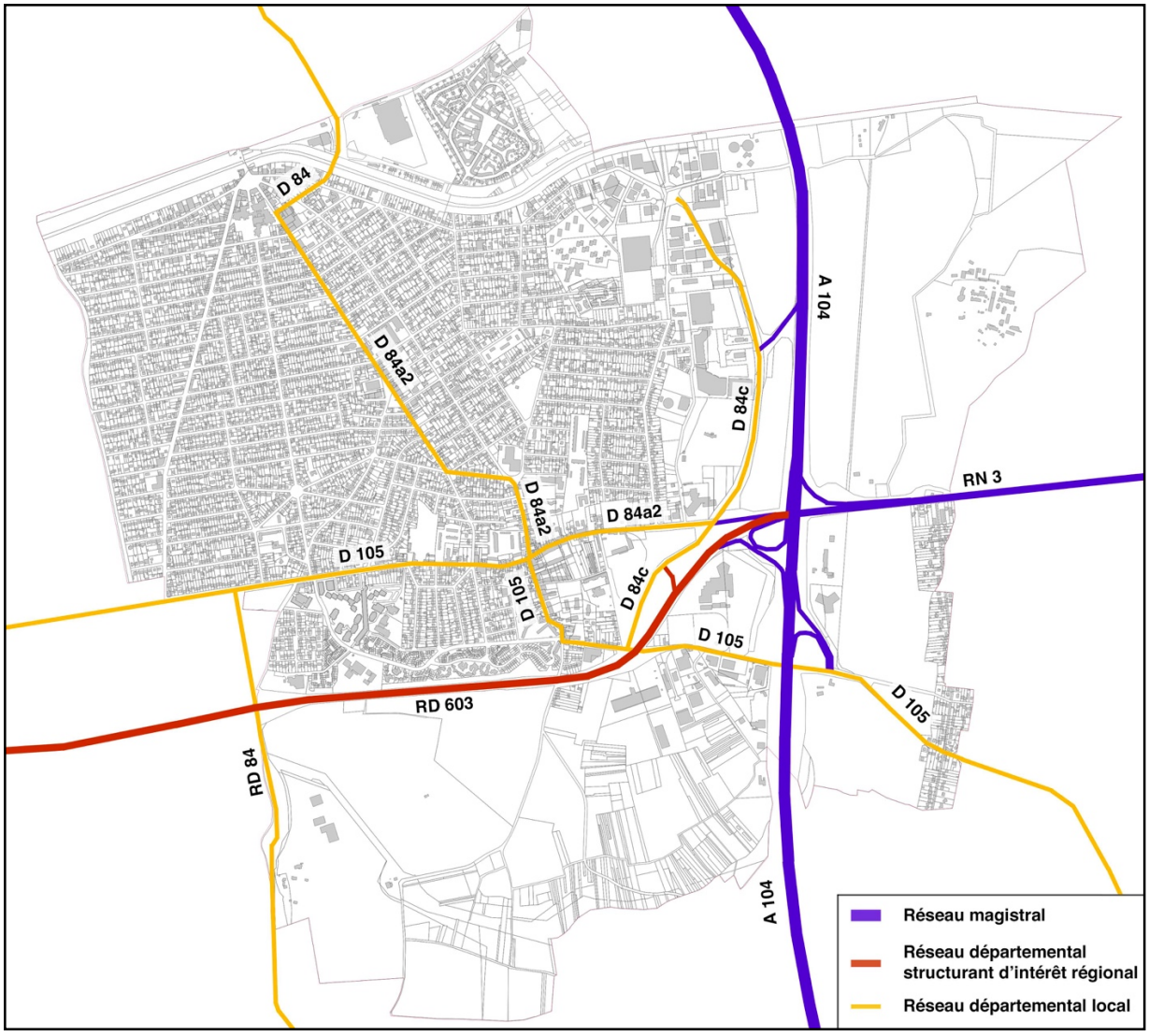
- **Adapter le niveau d'équipements aux besoins de la population ;**
  - **Répondre aux besoins en matière d'établissements scolaires ;**
  - **Créer de nouveaux équipements sportifs ;**
  - **Renforcer l'offre à destination des publics spécifiques, notamment pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population ;**
  - **Permettre à la Ligue de Paris Île-de-France de Football de se structurer et d'évoluer ;**
  - **Limiter les effets de la désertification médicale en maintenant, voir développant l'offre médical et paramédical.**
- **Moderniser les équipements vieillissants et énergivores.**
- **Développer le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire afin de renforcer l'attractivité de la ville (résidentielle et économique) et permettre le développement de services innovants.**

5) Transports, mobilités, stationnement

Située dans la continuité de l'agglomération parisienne, Villeparisis bénéficie d'une bonne desserte qui facilite son insertion dans les dynamiques métropolitaines. La ville est en effet située à proximité de pôles économiques majeurs de la région Île-de-France : Paris, Roissy, Marne-la-Vallée.

Néanmoins, la topographie et la structure radioconcentrique de la métropole parisienne ont favorisé un développement des infrastructures de transports en forme de faisceau qui marquent particulièrement le territoire. Il en est ainsi de la RN3 / RD 603, qui longe au sud le tissu urbanisé, du réseau ferré et du canal de l'Ourcq, au nord de la ville, qui traversent Villeparisis d'Est en Ouest.

Le réseau routier s'articule autour de 3 niveaux de desserte. **Le réseau autoroutier** qui assure un excellent niveau de desserte régionale et nationale : A104 et RN3 ; **du réseau de voies structurantes à travers les différentes départementales** complémentaires au réseau autoroutier, permettant d'assurer une desserte intercommunale et communale, (RD 105, RD 84, RD 84a2, RD 84c, RD 603) et **du réseau de desserte locale,** composé des voiries secondaires, qui assurent une desserte inter-quartiers, par un maillage tertiaire plutôt dense.



Hiérarchie du réseau viaire (ACTIPOLIS 2019)

Ce réseau, à l'articulation entre maillage interbanlieue et liaisons radiales vers Paris, confère une position intéressante à la ville dans le maillage et l'organisation territoriale métropolitaine. La ville est ainsi mise en relation avec les principaux pôles stratégiques (économiques et universitaires) de la région, notamment : Paris, Roissy et Marne-la-Vallée. Néanmoins, l'organisation générale du réseau

viaire de la commune fait apparaître **des liaisons limitées**. Les extrémités de l'agglomération principale de Villeparisis sont en effet limitées par des infrastructures routières ou ferroviaires. De plus, **la francilienne (A104) est saturée une grande partie de la journée et non seulement aux heures de pointe.**

Les voies de desserte des habitations forment un maillage orthogonal. Aucun repère particulier ne permet d'identifier la direction ou la localisation des voies. Orientées longitudinalement par rapport aux axes donnant accès à la place du marché, la plupart des voies de desserte assurent toutes des liaisons Est-Ouest au sein du tissu urbain, sans qu'un axe structurant ne se dessine.

Route à grande circulation : La RD603, la RN3 et l'A104 sont classées route à grande circulation. En zone non urbanisée A et N, les abords sont inconstructibles dans une marge de recul de 100 m compté à partir de l'axe des voies. Cette règle s'impose également en zone à urbaniser (AU). Toutefois, en zone AU, le PLU peut, conformément aux articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, fixer des règles d'implantation différentes du recul de 100 m 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 de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

L'organisation générale du réseau viaire de la commune fait apparaître.

- un réseau structuré par l'A104 et la RN3/RD603, qui cadrent l'organisation et le développement urbain communal, tout en limitant les liaisons structurantes et les traversés, nord-sud et est-ouest ;
- Plusieurs coupures urbaines qui morcèlent le territoire : voie ferrée, canal de l'Ourcq, RD603, RN3, A104, voie Lambert, qui laisse peu de points de passage et entraînent des ruptures dans les échanges nord-sud ;
- Des nuisances sonores, visuelles et de pollution importantes aux abords des axes structurants (RN3 / RD 603, RD 105, RD 84 et A104) ;
- Des coupures sur les itinéraires piétons et vélos, à résorber.

L'intégration urbaine et paysagère des RD 105 et RD 84 constitue un enjeu. Il s'agit de deux axes structurants qui marquent la ville et notamment les entrées dans Villeparisis. De plus, ces deux axes ne sont pas aménagés pour la pratique des modes doux.

Des axes congestionnés en heure de pointe. Si l'autoroute A 104 absorbe le trafic à caractère régional, Villeparisis est également traversée par des voies de liaisons intercommunales structurantes pouvant supporter des flux importants, particulièrement les RD 603 / RN3, RD 105 et la RD 84, notamment en direction de Mitry-Mory.

Parmi **les projets routiers**, il convient d'évoquer la liaison RD 309 / RD84c (projet de barreau parallèle à l'A104) et le réaménagement de l'échangeur de Villeparisis entre la Francilienne et la RN3 et entre l'A104 et la RD 105, dont une grande partie des travaux a déjà été réalisée.

Le réseau de transport en commun. À la bonne desserte liée au réseau routier s'ajoute un réseau de transports en commun complémentaire et diversifié.

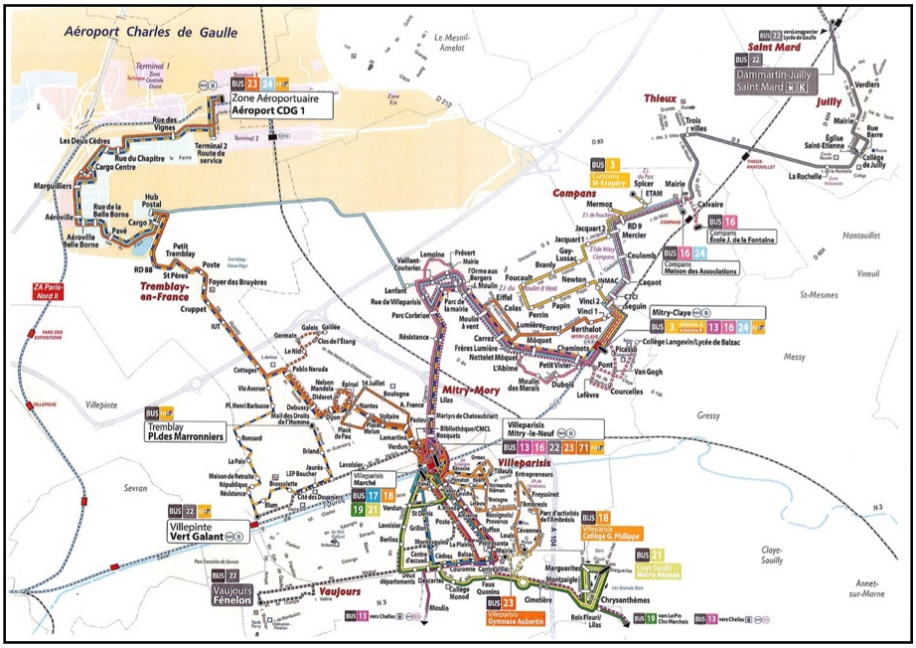
En disposant d'une gare RER et d'un réseau de bus, la commune est bien desservie. L'accessibilité aux pôles d'échanges majeurs est aisée, ce qui facilite les liaisons aux communes voisines, à Paris et à l'ensemble du Nord - Est de la région parisienne. La commune de Villeparisis est desservie au nord par la ligne B du RER, radiale depuis Paris, qui joue un rôle de desserte régionale puisqu'elle permet aux Villeparisiens de se rendre à Paris (Gare du Nord) en près de 30 minutes et à Mitry-Claye (4 minutes). Il est également possible de rejoindre l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle, par un changement en gare d'Aulnay-sous-Bois (40 minutes). Au dernier comptage de la SNCF, réalisé en 2010, 14 680 montées ont été compté (11 782 entre 6h et 21h).

La gare Villeparisis - Mitry-le-Neuf constitue un pôle multimodal, puisque le réseau ferré est complété par quelques lignes de bus qui assurent un rabattement jusqu'à la gare depuis les quartiers

résidentiels de Villeparisis. La gare constitue donc un espace stratégique en termes de déplacements puisqu'elle permet à une part importante de la population de prendre le train pour se rendre à Paris. Toutefois, **le RER connaît de nombreux problèmes de saturation aux heures de pointe, un réseau et matériel vieillissant**.

Le réseau ferré est relayé au niveau local par un réseau de bus qui couvre l'ensemble de la commune. Ainsi, sont organisés des rabattements en bus autour de la gare RER qui permettent de mailler le territoire communal et ainsi de desservir les pôles générateurs de déplacements.

Le réseau de transports en commun actuellement géré par les CIF comporte trois lignes sur le territoire de Villeparisis. Le réseau est centré sur la gare de RER B et sur la place du Marché : tous les départs et arrivées des lignes 17,18 et 21 du réseau de bus de « Mitry-Mory – Compans – Villeparisis » (qui a remplacé le réseau Villepa' lancé en février 2008), s'effectuent sur cette place. Par ailleurs, **Filéo,** un service de bus personnalisé, facilite l'accès à la zone aéroportuaire 24h/24 et 7j/7. Filéo est à la fois une ligne régulière en journée (la ligne 23) et un système fonctionnant à la demande pour la nuit.



Source Ville de Villeparisis : Réseau de bus

Le réseau du Grand Paris Express (GPE). Villeparisis n'est pas concernée directement par une gare du Grand Paris Express, néanmoins la gare de Sevran-Livry, accessible depuis Villeparisis par le RER B en 5 minutes, va accueillir une gare du réseau GPE (ligne 16).

La ligne 16 fera la liaison entre Saint-Denis Pleyel et Noisy-Champs, via Sevran-Beaudottes en 26 minutes. Elle sera en correspondance avec les radiales ferrées desservant la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne (RER A, RER B, RER E et lignes Transilien). Elle permettra ainsi une liaison directe vers 3 principaux pôles régionaux (Le Bourget, la Plaine-Saint-Denis, Marne-la-Vallée) et facilitera l'accès des zones d'emplois et pôles universitaires de la région aux Villeparisiens. Les temps de déplacements vont considérablement se réduire. À titre d'exemple :

- Villeparisis < > Noisy-Champs : environ 20 minutes contre 50 minutes aujourd'hui ;
- Villeparisis < > Créteil : environ 34 minutes contre 1 h 07 minutes aujourd'hui ;
- Villeparisis < > La Défense : environ 38 minutes contre 46 aujourd'hui. Il ne sera plus nécessaire de passer par Paris.

Projet d'aménagement de la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf : La place du marché de Villeparisis, situé à proximité de la gare RER Villeparisis – Mitry-le-Neuf, accueille plusieurs lignes de bus en terminus. Dans ce cadre, l'étude du schéma d'aménagement du pôle gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf a proposé des aménagements aux abords de la place du marché, afin d'améliorer la

circulation et le stationnement des bus (modification de l'entrée de la voie réservée, création d'un quai supplémentaire pour les bus…).

Les modes actifs : peu d'itinéraires cyclables, mais des réflexions en cours

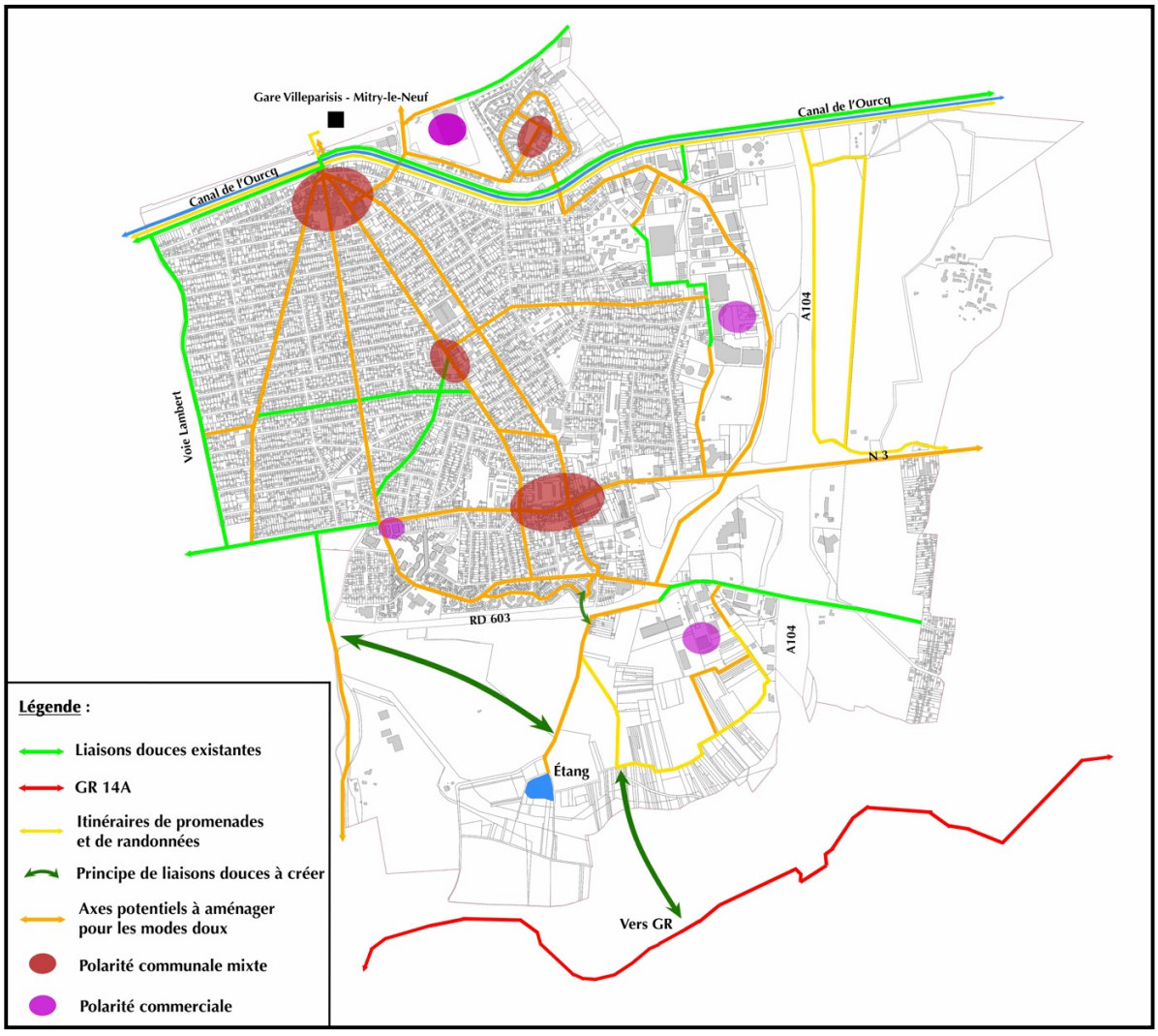
Villeparisis compte peu d'itinéraires cyclables, mais des réflexions sont en cours afin de constituer un véritable réseau à l'échelle de la ville, mais également relié aux liaisons douces structurantes identifiées par le SDIC de Seine-et-Marne et le PDUIF.

La piste cyclable du canal de l'Ourcq, entre Paris et Claye-Souilly. Accessible depuis La Bastille, cette voie verte est très fréquentée par les piétons, les cyclistes et les rollers. Elle dessert plusieurs zones vertes récréatives : parc de la Villette, parc de la Bergère, parc de Sevran.

La voie Lambert : en 2015, l'ancienne voie de chemin de fer située en limite avec Tremblay-en-France a été aménagée en voie douce.

Toutefois, ces deux liaisons sont situées en périphérie communale et ne permettent pas d'assurer la desserte des principales polarités de la ville, ni des pôles d'équipements.

Le développement d'un réseau cyclable structurant est donc à poursuivre, en particulier sur les principaux axes, afin de relier entre elle les principales polarités de la ville. Pour cela, la ville de Villeparisis mène actuellement des réflexions dans le but de réaliser un réseau structurant pour les modes doux à l'échelle de la ville. La ville souhaite notamment relier : le Vieux Pays à la gare, du Collège Gérard Philippe au quartier Normandie-Niemen, Villeparisis à Courtry par la route de Courtry, etc.

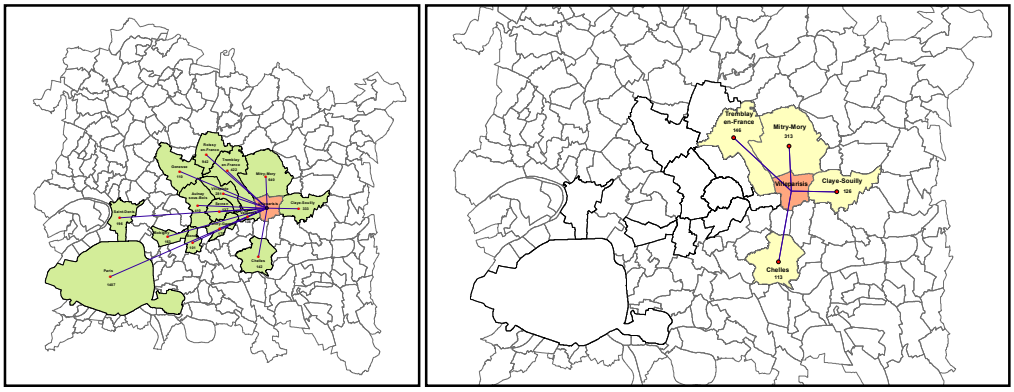


Liaisons douces existantes et liaisons potentiels à aménager pour créer un véritable réseau (ACTIPOLIS 2019)

La commune compte également **plusieurs sentiers de randonnées**.

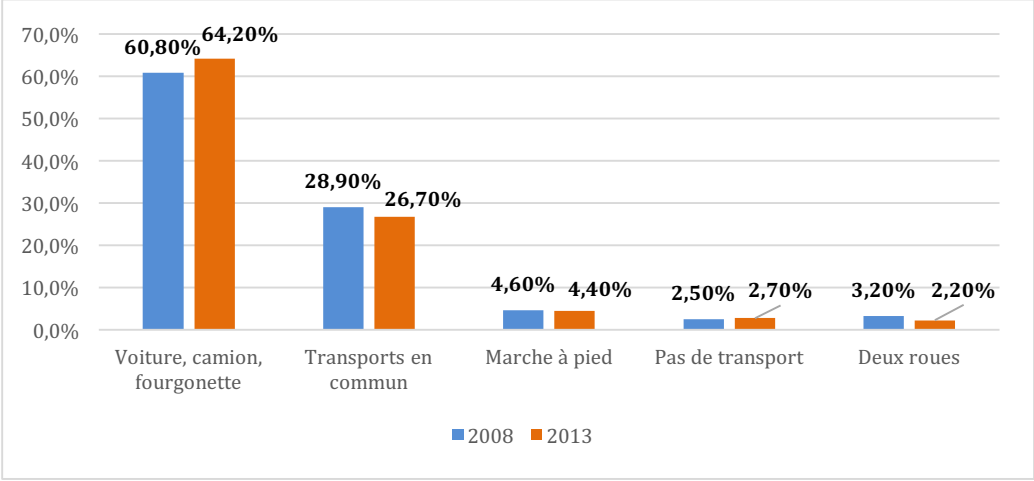
Des migrations domicile-travail importantes. Une grande part des actifs villeparisiens ayant un emploi travaillent en dehors de la ville (84,8%). Ainsi, seul 15,2% d'entre eux (2 689 actifs) travaillent au sein même de la commune, taux qui est en baisse par rapport à 2008 (17,4%). Cette proportion est faible par rapport à ce que l'on observe habituellement en Île-de-France (29,6%), mais plutôt proche du taux départemental (18,7%). Cette faible part est liée au caractère résidentiel de la commune qui compte moins d'un emploi pour deux actifs occupés (0,41 emplois par actifs).

Le détail des principaux flux migratoires (>100 personnes travaillant en dehors de Villeparisis), montre que la zone aéroportuaire de Roissy (Roissy-en-France, Mitry-Mory, Tremblay-en-France) attire le plus de Villeparisiens (>2 000), devant Paris (>1 400).



Actipolis d'après Insee : Lieu de travail des actifs Villeparisiens / origine des actifs travaillant sur Villeparisis flux >100 personnes

Une prédominance de la voiture dans les déplacements domicile-travail. Le mode de transport privilégié par une majorité d'actifs villeparisiens pour les déplacements domicile-travail est la voiture (64,2%) contre 63,2% pour le département de Seine-et-Marne. 26,7% des déplacements quotidiens se font en transports en commun, contre 26,2% en Seine-et-Marne. Seulement 9,3% des Villeparisiens utilisent des moyens peu ou pas polluants (marche à pied, 2 roues, aucun transport), contre 10,7% pour la Seine-et-Marne. Entre 2008 et 2013, la part de la voiture a progressé de manière significative (+3,4%) et celle des transports en commun a diminué (-2,2%).



Insee RP 2013 : Moyens de transport utilisés par les actifs villeparisiens pour les déplacements domicile-travail

Cela s'explique en grande partie par le déficit d'offre de transports en commun lourd pour les déplacements de banlieue à banlieue, alors que Paris est facilement accessible par l'intermédiaire du réseau RER. L'autre raison est à mettre au compte de la qualité du maillage routier, qui reste très compétitif vis-à-vis des transports en commun. De plus, pour les actifs travaillant sur la plateforme aéroportuaire de Roissy la pratique fréquente d'horaires décalées, incite à recourir à l'utilisation de la voiture.

La question des déplacements est un enjeu global, il s'agit notamment de :

- **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 ;**

- **Réduire les coupures urbaines créées par les infrastructures de transport (A104, RN3, RD 603, canal de l'Ourcq) ;**

- **Faire évoluer la répartition modale en faveur des transports en commun et des modes doux, particulièrement pour les déplacements domicile-travail :**

    - **Valoriser les rabattements vers la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf ;**

    - **Améliorer l'usage et la compétitivité des transports en commun ;**

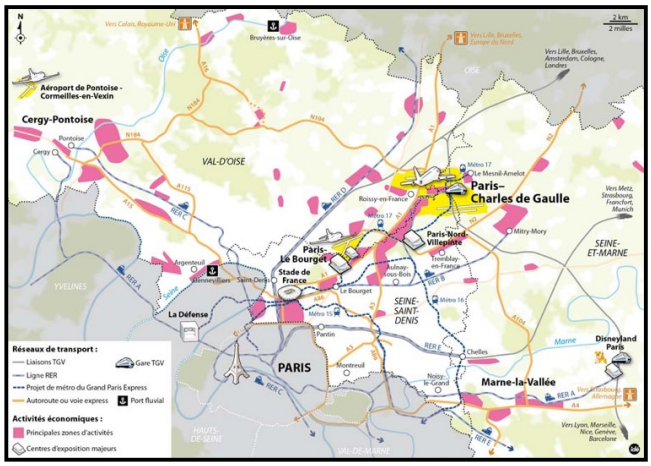
    - **Poursuivre les réflexions en cours sur le développement d'un réseau de liaisons douces, permettant de relier les pôles générateurs de déplacements, ainsi que de favoriser un usage sécurisé des modes doux en accordant une meilleure insertion des itinéraires cyclables et pétions ;**

    - **Valoriser les promenades piétonnes existantes en site propre et les parcours de randonnées ;**

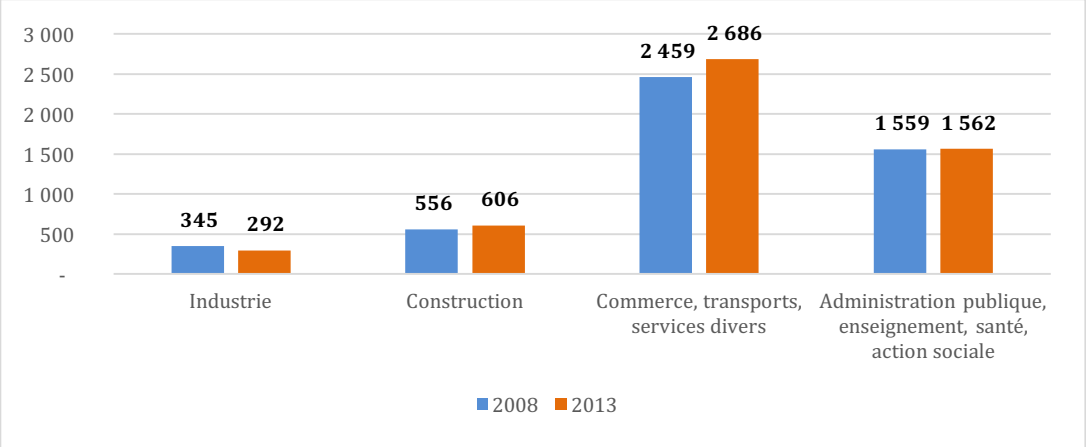
- **Répondre aux problèmes de stationnement et revoir les règles de stationnement.**

6) Le développement économique et commercial

Positionnement de Villeparisis au sein du Grand Roissy. Villeparisis bénéficie d'un positionnement intéressant au sein de la métropole parisienne, étant située à l'est de Paris, entre l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, carrefour d'échanges internationaux et la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Ce rôle est facilité par une bonne desserte à la fois routière (A104, RN3 / RD 603) et par les transports en commun (ligne B du RER avec la gare Villeparisis - Mitry-le-Neuf). Ce positionnement et cette accessibilité constituent un gage d'attractivité pour les entreprises. Villeparisis compte d'ailleurs plusieurs zones d'activités.



Un pôle d'emplois modeste et déséquilibré. Villeparisis compte 4 955 emplois pour 12 008 actifs occupés. Le rapport actifs / emplois est donc déséquilibré. *(Insee RP 2013).* Entre 2008 et 2013, le nombre d'emplois a progressé passant de 4 784 à 4 955 emplois (+171 emplois). Cette augmentation fait suite à une hausse entre la période 1999-2007 (+481 emplois).



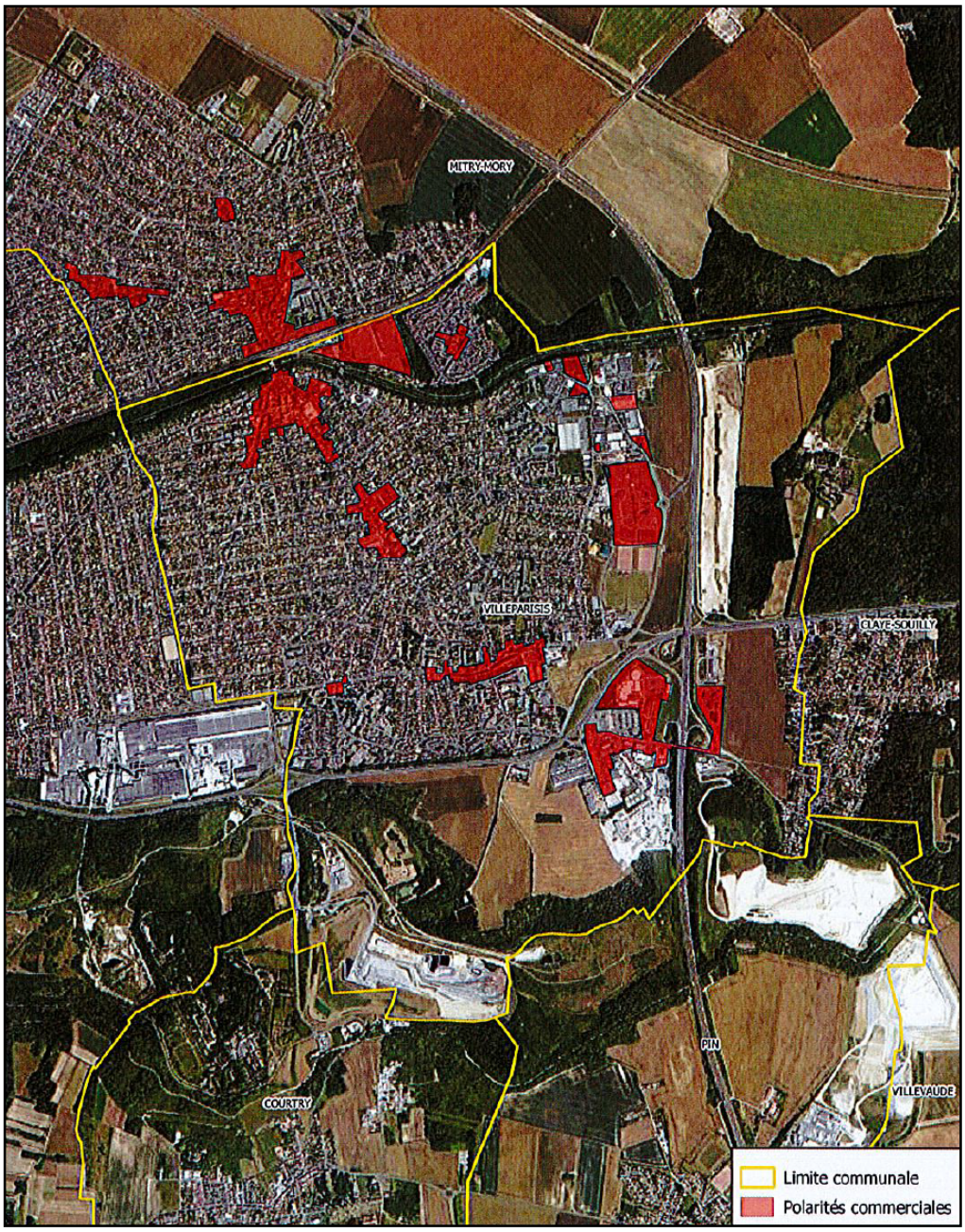
Source Insee RP 2013 : Emplois selon le secteur d'activité

Villeparisis compte 0,41 emploi par habitant contre 0,72 emploi par habitant pour la Seine-et-Marne. Ce qui est également plus faible que celui des villes limitrophes, notamment par rapport à Claye-Souilly et Mitry-Mory, dont l'indicateur de concentration de l'emploi est supérieur à 1.

Un tissu économique tertiaire : une majorité d'emplois liés au commerce et à la logistique. La commune se caractérise par une majorité d'emplois dans le secteur tertiaire. Ils représentent 82,5% des emplois de la ville. Le secteur du commerce, des transports et services divers concentre 52,2% des emplois (2 686 emplois). Il se situe bien au-dessus du secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et l'action sociale qui représente 30,3% des emplois (1 562 emplois). La majorité des emplois est concentrée dans les zones d'activités économiques situées en bordure de l'A104 et de la RN3.

Un tissu économique composé en majorité de petites entreprises. Au 31 décembre 2013, sur les 1529 établissements présents sur la ville, 94,1% des établissements actifs comptaient moins de 10 salariés. 67,6% des établissements ne comptaient aucun salarié (0). Cela traduit que le tissu économique villeparisien est essentiellement composé de très petites entreprises. En effet, seuls 5,9% des établissements actifs comptent entre 10 et 50 salariés (87). À noter tout de même la présence de 14 établissements de plus de 50 salariés, dont 6 dans le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale et de 5 dans le secteur du commerce, des transports et services divers.

Le tissu commercial : Villeparisis hérite d'une tradition commerciale ancienne, du fait de sa position stratégique entre Paris et l'Est du pays. On recense 231 commerces avec vitrine (Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats de la CCI Seine-et-Marne), répartis en 8 polarités commerciales.



Les polarités commerciales de Villeparisis (CCI Seine-et-Marne – Décembre 2018)

La proximité de centres commerciaux attractifs. Villeparisis compte un centre commercial (qui comprend un Leclerc). À proximité immédiate de Villeparisis, plusieurs grands équipements commerciaux existent, notamment les centres commerciaux Paris Nord II Usine Center, Beau Sevran, O'Parinor et Aéroville. Dans une moindre mesure, le centre commercial de Claye-Souilly (les sentiers de Claye-Souilly, qui comporte un Carrefour), le plus proche, est générateur d'évasion commerciale. De plus, la commune de Claye-Souilly a un projet qui va renforcer l'offre existante avec son projet de « Green Center » situé en bordure de la RN3, à proximité de l'actuel centre commercial de Claye-Souilly.

L'organisation du tissu économique et commercial

Les polarités commerciales de la ville. La ville bénéficie d'une structure commerciale concentrée autour de la place du marché, dans la rue du Ruzé et sur l'avenue Charles-de-Gaulle. Cela est particulièrement visible au niveau de La Poste pour l'avenue Charles-de-Gaulle (restauration, salon de coiffure) et au niveau de la Mairie pour la rue du Ruzé (restauration, services, santé).

La place du marché accueille également de la restauration, des services (banques, assurance) et des établissements de santé (pharmacie). Un marché s'y tient trois fois par semaine les mercredis, vendredis et dimanches.

L'activité commerciale se répartit en plusieurs polarités :

5 polarités commerciales de proximité :

- Le quartier du Marché, polarité commerciale principale de Villeparisis, avec environ une cinquantaine de commerces de proximité ainsi que le marché avec plus de 100 étals qui se déroule trois fois par semaine ;
- Le quartier du Vieux Pays (hôtel de ville) avec une offre commerciale à dominante alimentaire comprenant une vingtaine de commerces. Ces commerces bénéficient, outre de leur clientèle locale, des nombreux passages de véhicules dans ce secteur ;
- Le quartier de la poste, comprenant une dizaine de commerces, qui pourrait être développé.
- Le centre commercial du Parisis constitue un centre de proximité regroupant moins de 10 commerces, dont une petite surface alimentaire avec le Leader Price ;
- Le quartier de Boisparisis, regroupant moins de 10 commerces, qui s'adresse exclusivement à la zone d'habitat. Néanmoins, ce quartier bénéficie de la proximité avec le centre commercial Leclerc.

3 pôles commerciaux implantées dans les ZAE, qui ont la caractéristique d'avoir une aire de chalandise d'envergure locale voir interdépartementale :

- Le pôle commercial du parc d'activités Salengro, accueillant le centre commercial Leclerc et ayant une aire de chalandise locale ;
- Le pôle commercial de l'Ambrésis, accueillant plusieurs grandes surfaces commerciales spécialisées, justifiant une aire de chalandise interdépartementale ;
- Le pôle commercial de la RD 105 accueillant une offre locale et interdépartementale.

Cette organisation, fruit de l'Histoire, participe au dynamisme et à l'attractivité de la commune. Cependant, 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 toutes les polarités. De plus, la qualité de l'offre commerciale se dégrade, tout comme la diversité.

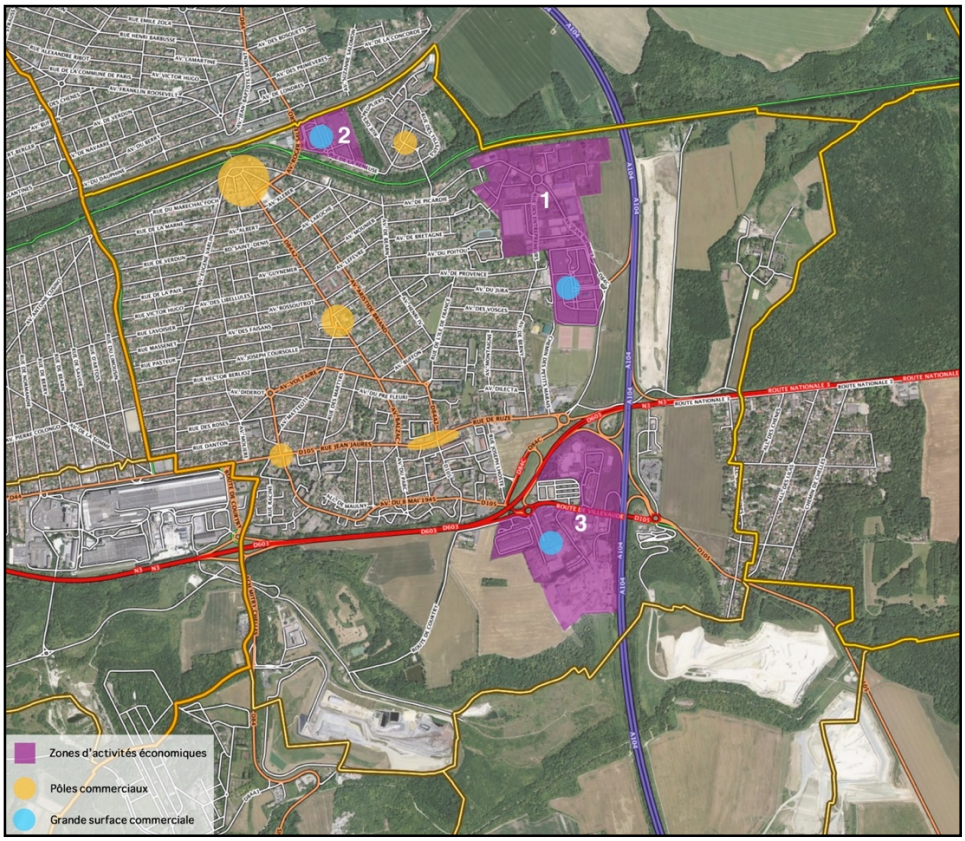
Les zones d'activités économiques. Villeparisis présente un tissu économique avec plusieurs zones d'activités situées le long des axes structurants. Les activités industrielles sont principalement localisées à l'intérieur de trois zones d'activités :

1/ La zone d'activités de l'Ambrésis apparaît comme la principale zone d'activités de la ville, s'étendant sur 24 hectares et par son accès par la Francilienne, la RD603 et la ligne 18 du réseau de bus. Le Parc d'activités de l'Ambrésis regroupe une cinquantaine d'entreprises représentant plus de 500 emplois.

2/ Parc d'activités Salengro. Situé au nord de la ville à proximité de la gare RER et de la ville de Mitry-Mory, il est structuré autour du nouvel hypermarché Leclerc et de sa galerie marchande sur une surface supérieure à 6 000 m^2.

3/ Parc d'activités Sud / Montzaigle. Bien implanté au sud-est de la ville à l'intersection de la Francilienne de la RN3, le parc d'activités Sud / Montzaigle accueille une vingtaine d'entreprises sur une surface de 14 hectares, dont quatre des plus importants employeurs de la ville (+50 employés) : Dachser, Société française des coffres forts Caradonna, Transports Clamens père et fils et Truffaut.

⇨ À noter que le caractère industriel, artisanal et de bureau est prégnant pour la partie Nord de la ZAE de l'Ambrésis et la partie Sud de la ZAE Montzaigle.

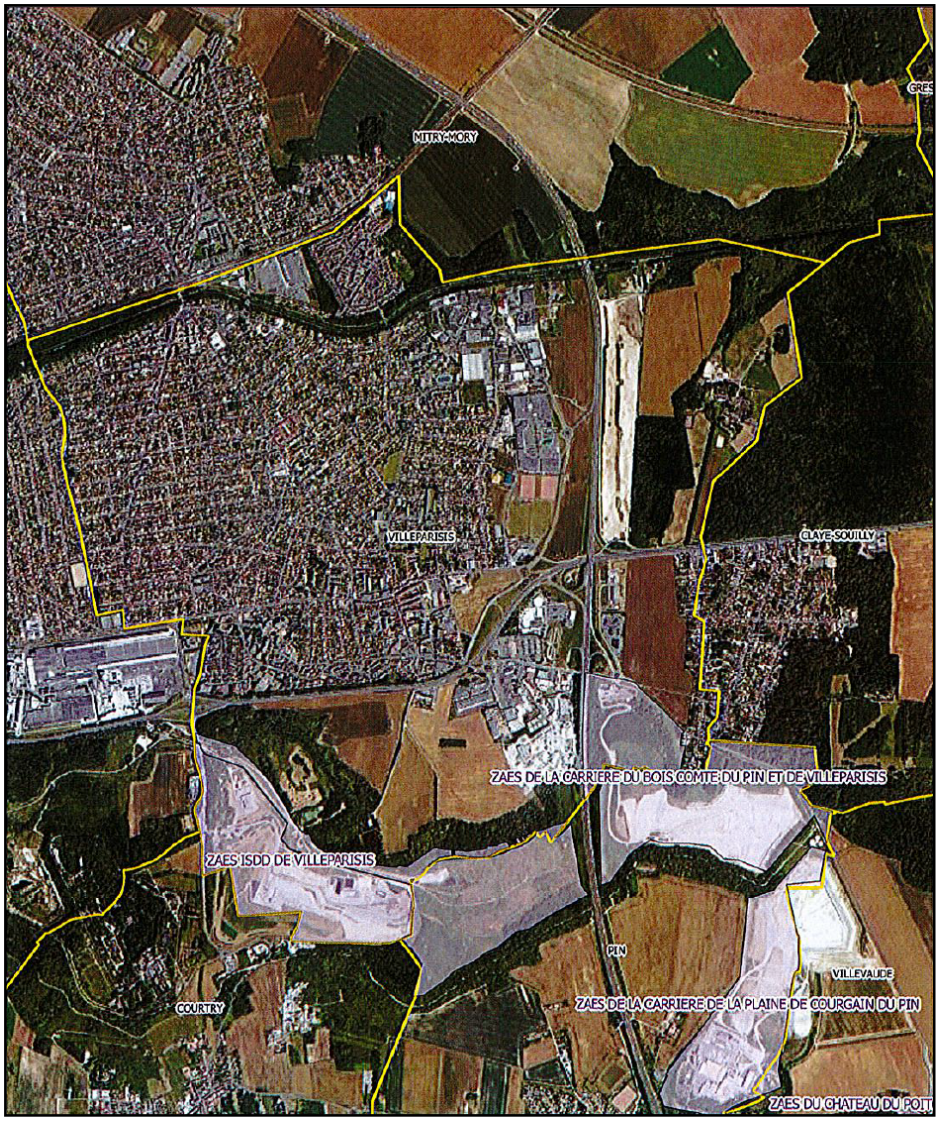


IAU-IDF : L'organisation du tissu économique et commerciale sur Villeparisis

Les activités économiques spécifiques. Villeparisis compte deux sites recensés comme Zone d'Activités Économiques Spécifiques (ZAES).

- l'Installation de Stockage de Déchets Dangereux (ISDD), située au sud de la commune. Cette activité accueille une cinquantaine d'emplois directs et une vingtaine d'emplois indirects et contribue à l'armature économique de la commune.

- une carrière, mais dont la partie présente sur Villeparisis a été réaménagée.



Les zones d'activités économiques spécifiques de Villeparisis (CCI Seine-et-Marne – Décembre 2018)

L'activité agricole. Une activité agricole est présente sur le territoire communal. Elle est localisée en limite Sud-est du territoire, à proximité du « Vieux Pays ».

Les enjeux <u>en matière de développement économique</u> sont de :

- **renforcer la force économique de la ville avec la création d'une nouvelle Zone d'Activités Economiques, avec pour objectif de rééquilibrer le rapport emploi / actif et de limiter les déplacements domiciles-travail ;**
- **favoriser l'attractivité et la compétitivité du tissu économique afin de préserver l'activité artisanale et industrielle existante en améliorant l'environnement urbain des zones d'activités ;**
- **développer le Très Haut Débit pour renforcer l'attractivité économique du territoire ;**

Les enjeux <u>en matière de développement commercial</u>, il s'agira notamment de :

- **dynamiser et renforcer le tissu commercial afin d'assurer sa pérennité et son maintien (sur l'ensemble des pôles identifiés) ;**
- **accompagner et encadrer les mutations commerciales, notamment afin de maintenir une diversité commerciale ;**
- **lutter contre la vacance commerciale.**

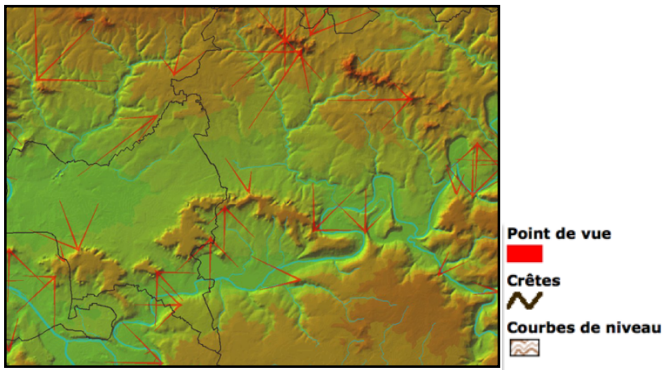
3ème PARTIE : L'ÉTAT INITIAL DE l'ENVIRONNEMENT

1) Les espaces naturels et paysagers

▪ Caractéristiques du paysage villeparisien

Une topographie marquée au sud. Le territoire communal présente un dénivelé de 67 mètres, du nord au sud. Le point le plus haut, au sud du territoire, culmine à 125 mètres, sur le massif de l'Aulnay, alors que le point le plus bas, situé au nord, au niveau du canal de l'Ourcq, s'élève à une hauteur de 58 mètres.

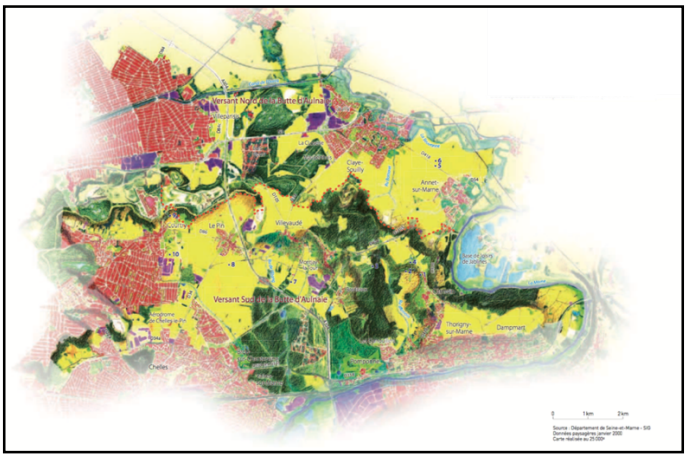
Les hauteurs croissent lentement du canal de l'Ourcq jusqu'à la RD603. Au sud de celle-ci, le relief s'accentue beaucoup plus rapidement. Le versant du massif de l'Aulnay présente un dénivelé de 40 mètres environ. Les pentes les moins abrupts du massif ont un relief particulièrement marqué : les talwegs qui cisaillent les pentes du coteau composent un relief très tourmenté.



Source IAU-IDF : le relief et les points de vue

Les différentes entités paysagères. Le territoire communal se trouve à la limite entre deux grandes entités géographiques différentes :

- Le territoire communal s'inscrit dans **l'entité paysagère de la butte de l'Aulnaie**. Culminant sur le territoire de Villeparisis à une hauteur de 125 mètres, elle offre des points de vue lointains sur le plateau au nord. Les versants les plus abrupts du massif, situés en partie sud, sont couverts de boisements ;
- Au nord du territoire s'étend **le plateau du Pays de France**, espace principalement occupé par les terres agricoles. Cette vaste plaine en forme d'éventail n'est pas uniformément plate et son socle est parcouru par de nombreux cours d'eau qui ont modelé son relief. Les sols limoneux et gorgés d'eau y ont favorisé le développement d'une agriculture à grande échelle aux portes de Paris.



Source *Atlas des paysages de Seine-et-Marne : butte d'Aulnaie : Entités paysagères*

Les espaces boisés de la partie haute du versant. Depuis la partie basse, la butte d'Aulnaie forme une longue barrière boisée. Elle constitue le seul élément de relief sur le territoire de Villeparisis. Les boisements qui couvrent les pentes les plus abruptes forment une limite franche. Des boisements parcellaires, présentant la forme de haies sont implantées dans le sens de la pente sur les espaces agricoles. Les espaces sont semi-ouverts, les modelés du relief ou les boisements jouant avec le regard pour offrir des vues partielles sur l'espace urbain en contrebas.

Le paysage agricole de la partie basse du versant. Les espaces non urbanisés se situent principalement au nord-est du territoire et dans la partie basse du versant de la butte d'Aulnaie. Ils sont occupés par des espaces agricoles et des boisements de Claye-Souilly qui empiètent sur le territoire de Villeparisis. Ces espaces agricoles se présentent sous forme de grandes parcelles ouvertes longeant l'autoroute A104. Elles sont rapidement limitées par les boisements. Ces paysages ouverts offrent des vues directes sur l'agglomération. Le paysage formé par les espaces agricoles est marqué par le passage de lignes électriques à très haute tension.

Les boisements à cet endroit-là sont assez disparates et ne s'inscrivent pas directement dans le Bois de Claye-Souilly. Quelques parcelles agricoles, de taille plus réduite, créent en effet une coupure entre ces bosquets et le Bois de Claye, dont la lisière forme la limite communale. Dans ces secteurs, les vues sont plus courtes, fermées par les boisements.

La commune de Villeparisis étant située en position charnière entre deux unités paysagères, aussi il lui convient de prendre des précautions nécessaires au développement harmonieux de son territoire en s'attachant aux spécificités de chaque unité la recouvrant.

Les spécificités du paysage villeparisien :

- les espaces agricoles et boisés, notamment au sud et à l'est de la ville ;
- la butte d'Aulnaie
- le canal de l'Ourcq : élément fédérateur à l'échelle du paysage régional.

- **Le patrimoine vert communal**

Les berges du canal de l'Ourcq. Le canal de l'Ourcq, propriété de la Ville de Paris (service des canaux), traverse le nord de la commune sur plus de deux kilomètres. La présence de l'eau dans la ville constitue un élément particulièrement attrayant. Les berges bénéficient de plantations d'arbres en alignement et de la proximité des jardins avoisinants qui en font un cadre paysager de qualité, de nature et de calme. Le canal et ses berges forment une des principales liaisons vertes depuis la campagne seine-et-marnaise vers le centre de l'agglomération parisienne, prisé pour la promenade à pied ou à vélo.

Les espaces verts de proximité. Ces espaces de taille modeste, qui s'insèrent au cœur du tissu urbain, participent à l'ambiance paysagère du territoire et valorisent les différents quartiers. Outre leur rôle d'espaces de respiration, ils constituent des points de repères importants dans l'espace aggloméré.

Les plantations d'alignements. Certains axes sont bordés par des alignements d'arbres, conférant un aspect paysager agréable.

Le cadre arboré des jardins privatifs. Au cœur des lotissements pavillonnaires, le vocabulaire du végétal est particulièrement riche et participe au verdissement de la commune, à sa qualité paysagère et donc à son cadre de vie. En effet, une large part du tissu urbain est constituée par des constructions individuelles, dont les jardins sont souvent généreusement plantés. La forte empreinte végétale de ces quartiers contribue à renvoyer une ambiance qualitative des ensembles pavillonnaires. La densité du bâti est contrebalancée par une forte densité du végétal. Les jardins particuliers des secteurs pavillonnaires complètent la trame végétale communale. Dans un environnement urbain de plus en plus dense, ils forment des espaces de respiration importants.

2) Les milieux naturels et la biodiversité

Malgré une présence importante d'espaces agricoles, naturels et boisés, Villeparisis ne fait pas l'objet de périmètres de sensibilisation ou de protection tels que les ZNIEFF, les sites inscrits ou classés, les ENS, etc. Cependant, quelques zones potentielles ENS sont identifiées dans le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (2011/2016) sur la commune de Villeparisis. Les plus intéressantes concernant les coteaux boisés du Clos Maréchal et du Fond St Martin.

Données floristiques du Conservatoire Botanique. Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) a réalisé un inventaire floristique dans le cadre de l'atlas de la biodiversité du Département de Seine-et-Marne. Il met à disposition les listes d'espèces végétales par commune sur son site internet. Le nombre d'espèces référencées sur Villeparisis s'élève à 376. Il est également important de noter que sur le territoire de la commune, 18 espèces recensées (dont 17 après 2000) présentent un intérêt patrimonial dont :

- 1 est protégée au niveau national ou régional,
- 2 sont classées en liste rouge,
- 4 sont des espèces déterminantes dans le Bassin parisien (ZNIEFF).

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	*Dactylorhiza praetermissa (Druce) Soó, 1962*	- Règlement CITES (Annexe B) - Espèce végétale protégée en ÎdF (Article 1) - Espèce déterminante ZNIEFF en ÎdF (Catégorie 1-1)
Après 2000	*Anacamptis pyramidalis (L.) Rich., 1817*	- Règlement CITES (Annexe B) - Directive européenne Habitats-Faune-Flore (Annexe II)
	Dioscorea communis (L.) Caddick & Wilkin, 2002	- Espèce pouvant être réglementée (Article 1er)
	Epipactis helleborine (L.) Crantz, 1769	- Règlement CITES (Annexe B)
	Epipactis palustris (L.) Crantz, 1769	- Liste Rouge ÎdF (VU) - Règlement CITES (Annexe B) - Espèce déterminante ZNIEFF en ÎdF (Catégorie 1-1)

Les trames vertes et bleues de Villeparisis

Les lois Grenelle ont introduit l'exigence de protéger les continuités écologiques – la trame verte et bleue - dans les documents de planification du territoire. 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.

À une échelle intercommunale, Villeparisis, par la présence d'espaces agricoles et boisés, mais également du canal de l'Ourcq, doit s'attacher à garantir des liaisons avec les autres réservoirs de biodiversité des communes environnantes, afin de recréer une trame verte cohérente.(*Cf. SDRIF – SRCE*)

La trame verte de Villeparisis

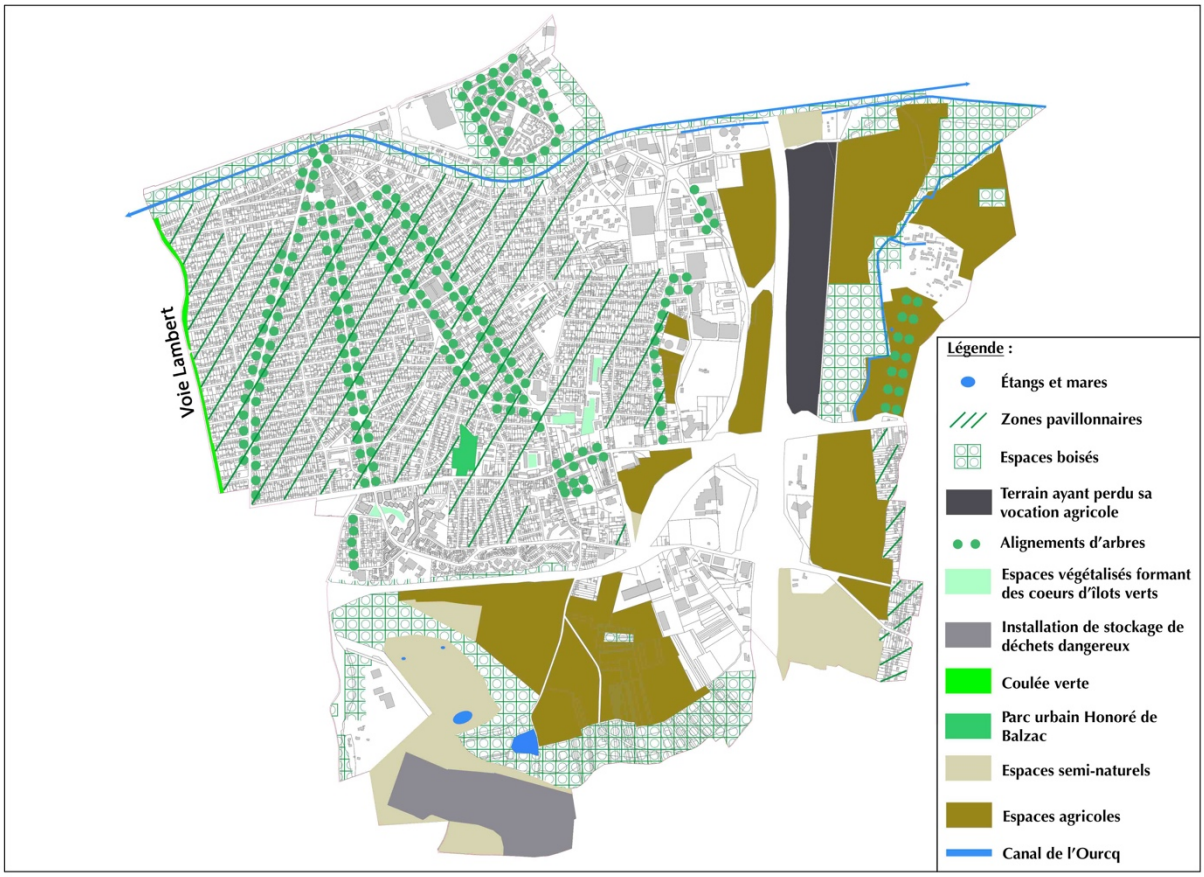
Villeparisis se distingue par une couverture végétale importante, qui permet d'entrevoir une « armature verte ». À l'échelle de la ville, ces continuités ont été partiellement identifiées, mais leur continuité et le chainage entre les différents espaces verts susceptibles d'être vecteur de valorisation écologique sont encore à développer.

La réalisation de la trame verte de Villeparisis peut s'appuyer sur :

- le canal de l'Ourcq, liaison est-ouest située au nord de la ville ;
- les espaces naturels et boisés, situés à l'est et au sud de la ville (massif d'Aulnay). Il y a en effet une continuité boisée traversant toute la commune d'est en ouest au sud de Villeparisis ;
- le réseau de liaisons douces existant, notamment la voie Lambert, récemment aménagée ;
- 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.

La mise en œuvre de grandes liaisons vertes structurantes sur Villeparisis permettront :

- d'ouvrir et de lier le territoire en direction d'autres pôles verts dans une perspective intercommunale ;
- de retrouver de nouvelles perméabilités à travers des infrastructures lourdes (A104, RN3/RD 603, voie ferrée) qui coupent des portions de territoire ;
- de favoriser un traitement qualitatif des entrées de ville par leur position géographique ;
- d'offrir de nouveaux aménagements en site propre piétons-cycles, qui correspond bien aux enjeux métropolitains de la ville de demain ;
- de bénéficier d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte et conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes. 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.



Carte des composantes de la trame verte (ACTIPOLIS – 2019)

La trame bleue de Villeparisis

La commune est traversée par deux cours d'eau, le canal de l'Ourcq, dont le gestionnaire est la Ville de Paris, et la Reneuse, dont le syndicat gestionnaire est le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de la Reneuse et de la Basse Beuvronne (Claye-Souilly).

La préservation des milieux humides est l'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 canal de l'Ourcq : Le canal de l'Ourcq, localisé en limite nord de la commune, offre un paysage fermé. Les deux rives du canal masquent les vues sur l'espace urbain.

L'étang : Situé au sud-ouest du vieux bourg, aux confins des limites du Pin et de Courtry, l'étang est entouré de collines abritant des carrières. Sa superficie est de 1ha. À l'origine, il servait à l'alimentation en eau des Villeparisiens, qui pouvaient aussi y conduire leur bétail.

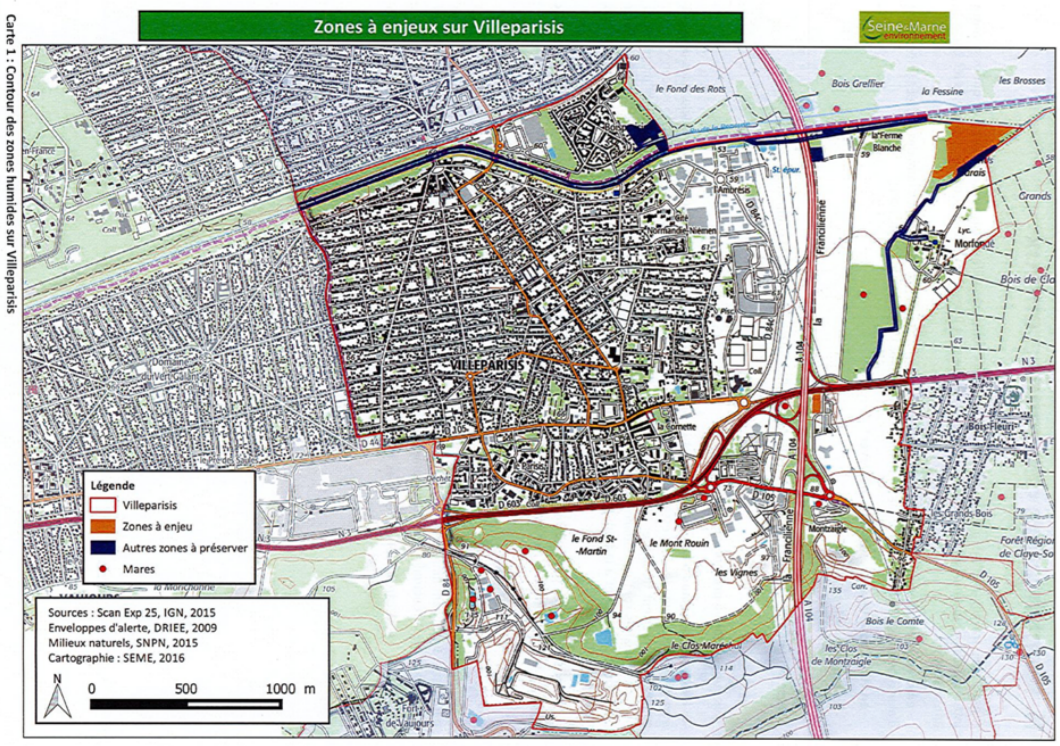
Les zones humides de Villeparisis

Les zones humides de Villeparisis. La cartographie des enveloppes d'alerte humides, réalisées à partir d'une étude lancée par la DRIEE en 2009, montre que le territoire de Villeparisis est concerné par trois types de classements :

- les zones de classes 2 sont « *des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute, mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté* ». Il s'agit du lieu-dit des « Grands Marais » dans le nord-est de la commune ;
- les enveloppes de classe 3 représentent des « *zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser* ». Il s'agit essentiellement des abords du canal de

l'Ourcq et des différents rus situés sur la commune ;

- les zones de classe 5, constituent « *des zones en eau, qui ne sont pas considérées comme des zones humides* ». Il s'agit du canal de l'Ourcq, des rus et des étangs qui peuvent être présents sur Villeparisis.



Source Porter à Connaissance – Zones humides Seine-et-Marne Environnement – juin 2016 : zones à enjeux sur Villeparisis

Les enjeux principaux sont de :

- **Préserver les jardins et les cœurs d'îlots verts du tissu pavillonnaire ;**
- **Préserver la biodiversité et la nature en ville ;**
- **Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville pour améliorer l'image de la ville ;**
- **Mettre en valeur les caractéristiques paysagères et entités spécifiques à Villeparisis, notamment son appartenance à l'entité paysagère de la butte d'Aulnaie ;**
- **Valoriser la présence de l'eau sur le territoire (trame bleue).**
- **Mettre en réseau les espaces verts et boisés pour améliorer le cadre de vie et favoriser la création de corridors écologiques.**

Les enjeux de la valorisation des trames vertes sont nombreux :

- **La préservation des espaces verts et naturels ;**
- **La reconnaissance des fondements géographiques des paysages de la ville ;**
- **La création de liaisons douces et paysagères ;**
- **La mise en réseau des espaces naturels et semi-naturels ;**
- **Le développement et la préservation de la biodiversité ;**
- **L'amélioration du cadre de vie et de l'image de la ville.**

3) Les risques et nuisances

Tableau récapitulatif des risques naturels et technologiques sur Villeparisis

Tableau des risques naturels et technologiques sur Villeparisis												
Risques naturels							Risques technologiques					
Inondations			Mouvements de terrain			Temp.	R.I	Transports de matière dangereuses				
D.D	D.I	R.P	R.G	C.S	D.G			R.	V.F	V.E	Trapil	G.H.P
			X	X	X	X	X	X	X	X		X

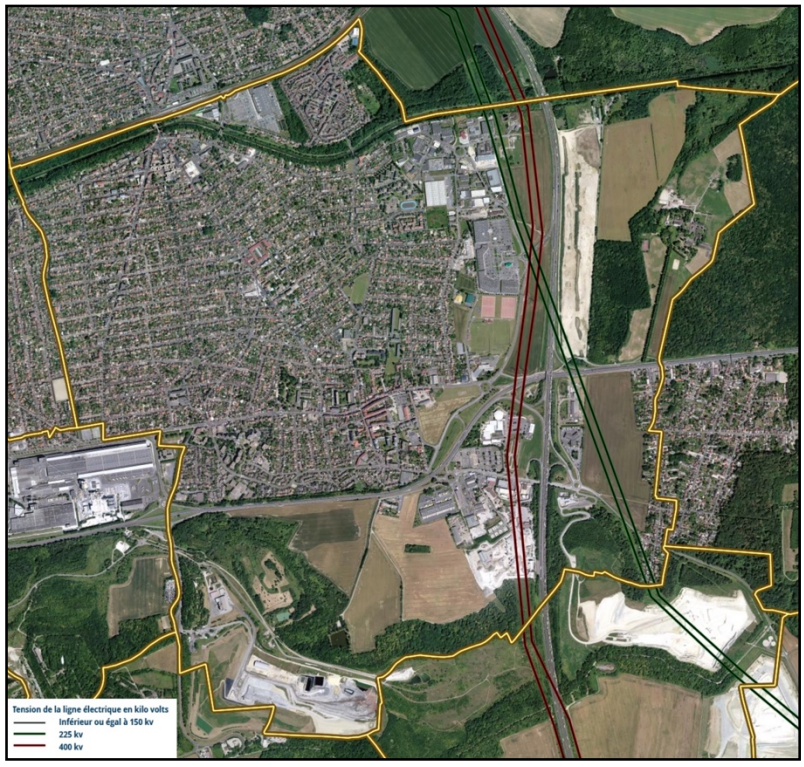
D.D	Inondation par débordement direct	**R.I**	Risque industriel
D.I	Inondation par débordement indirect	**R.**	Route
R.P	Inondation par ruissellement pluvial	**V.F**	Transport par voie ferrée
R.G	Retrait-gonflement des sols argileux	**V.E**	Transport par voie d'eau
C.S	Cavités souterraines	**Trapil**	Transport par pipeline
D.G	Dissolution du gypse	**G.H.P**	Canalisation de gaz à haute pression
Temp	Tempête	**E.G**	Risque "engins de guerre"

Source Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Seine-et-Marne - 2015 : État des risques

Le risque sismique : Villeparisis est classée en zone de sismicité 1. Le risque d'aléa est très faible. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal, la réglementation parasismique ne concernant que les zones 2 à 5.

Les risques liés au transport de matières dangereuses. Villeparisis est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par : Canalisations de gaz à haute pression ; Routes, notamment sur l'A104, RN3/RD 603 ; voies ferrées et voie d'eau navigable : canal de l'Ourcq, mais le risque est très faible par voie d'eau au regard de l'utilisation du canal de l'Ourcq comme voie navigable.

Les lignes électriques Très Haute Tension (THT) : Villeparisis est traversée par plusieurs lignes à Très Haute Tension. Ces lignes font parties des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013. Elles doivent à ce titre être protégées ; d'où l'existence de restrictions à l'urbanisation dans les couloirs de passage de ces lignes.



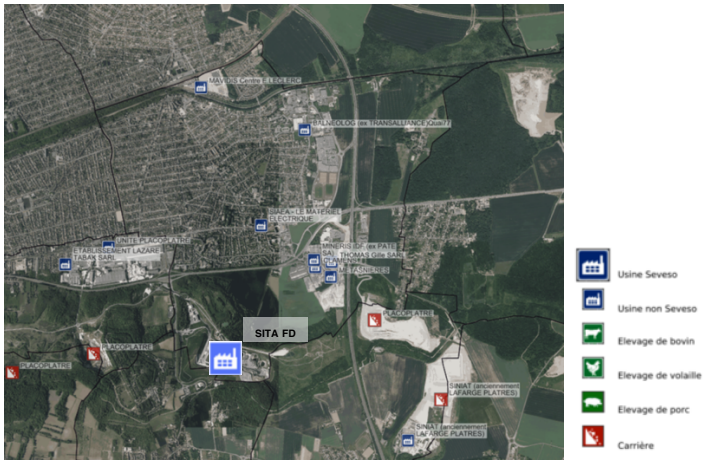
Lignes très haute tension traversant Villeparisis (Géoportail – 2018)

Les risques liés aux activités industrielles

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : D'après l'inventaire réalisé par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, il y a 10 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, en raison de leurs impacts potentiels, sur la ville de Villeparisis. Les ICPE « seuil haut » donnent lieu à des servitudes d'utilité publique limitant ou interdisant certaines utilisations du sol dans leur voisinage. Villeparisis compte une ICPE donnant lieu à des servitudes encadrant l'occupation du sol (Seveso seuil haut). Il s'agit du site Suez.

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)



Source georisques.gouv : les ICPE sur Villeparisis

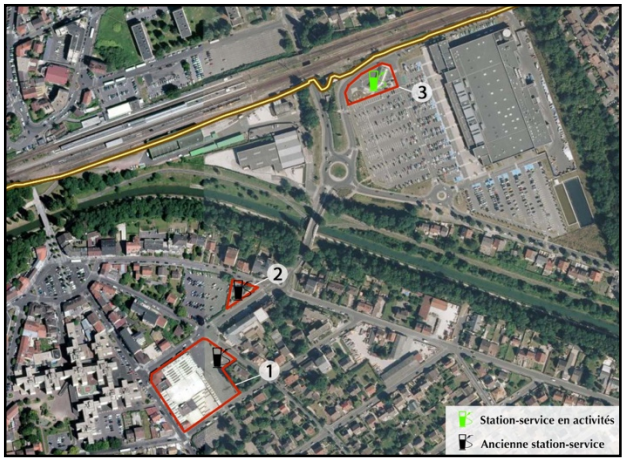
Sites et sols pollués. L'inventaire des sites pollués connus est conduit depuis 1994. Cet inventaire est archivé dans une base de données nationale, BASOL, disponible sur le site internet du Ministère en charge de l'environnement. Il est actualisé de manière permanente. Un site pollué a été identifié sur Villeparisis. Il est référencé dans la base de données BASOL du ministère. Il s'agit du site Mavidis Centre E.Leclerc. Le site a été dépollué dans le cadre de la construction du centre commercial.

Autres sites qui méritent une particulière :

1/ l'ancien site du centre commercial E.Leclerc (société Mavidis), au 174 avenue du Général de Gaulle, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

2/ l'ancienne station-service située au 4-6 rue Roger Salengro, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

3/ la station-service du nouveau centre commercial E.Leclerc, située au 20-22 rue Roger Salengro, et figurant dans la base de données BASOL.

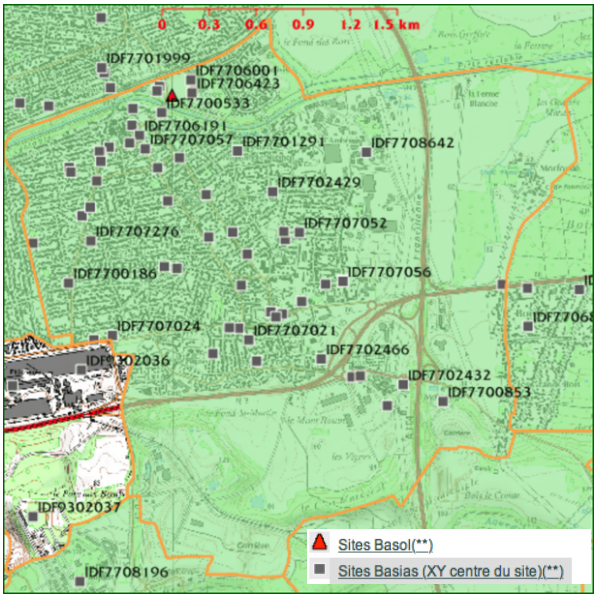


Localisation des 3 sites (d'après Extrait de l'étude de caractérisation des milieux – DRIEE)

Il est également à noter qu'une pollution des sols aux engrais chimiques et aux produits phytosanitaires ne peut être exclue au regard de la présence des zones agricoles sur la commune.

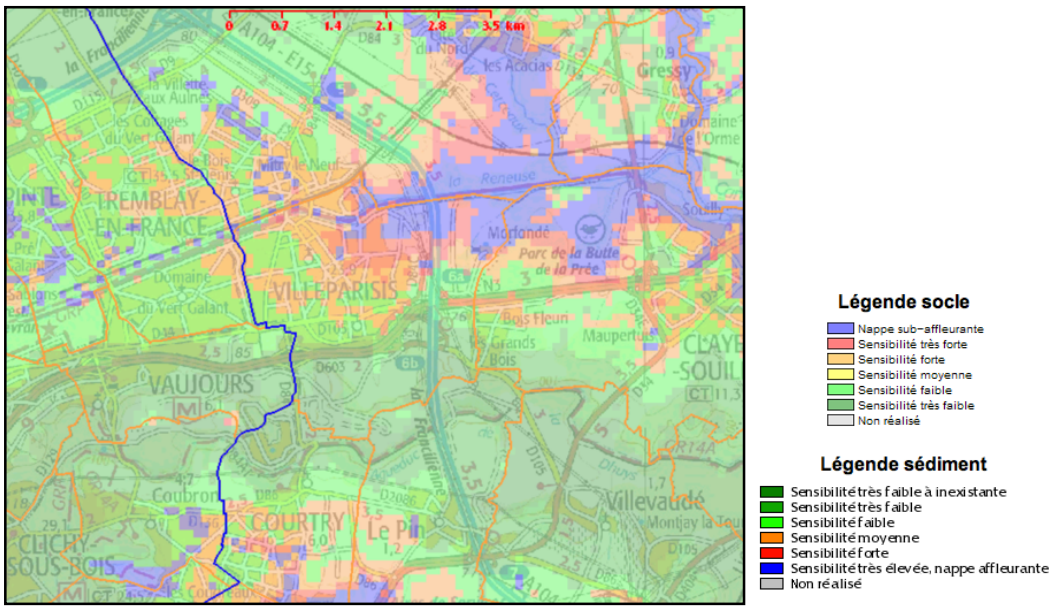
La pollution des sols est un enjeu important pour le renouvellement urbain, à ce titre **L'inventaire des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).** Après consultation de l'inventaire BASIAS, 115 sites (*Cf. carte ci-dessous*), encore en activité ou non, sont recensés sur la commune. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Les sites recensés sont essentiellement présents dans les zones urbanisées de la ville, en particulier au nord, à proximité de la gare de Villeparisis - Mitry-le-Neuf, ainsi qu'à proximité du noyau historique et des axes structurants de la ville.



Source BRGM – BASIAS : Carte des anciens sites industriels (Août 2016)

Les risques d'inondations. D'après le DDRM de Seine-et-Marne, Villeparisis n'est pas concernée par des risques d'inondations. Cependant, la ville a déjà connu plusieurs déclarations de catastrophe naturelle suite à des inondations, qui nécessite donc une certaine vigilance. De plus, dans la partie nord-ouest de la ville, la nappe phréatique est sub-affleurante. Elle se situe à une faible profondeur. Cela peut donc constituer un risque d'inondation par remontée de nappe.



Source BRGM – innondationnappes.fr : niveau de la nappe phréatique

Contexte géologique et risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol

La géologie : Nature du sous-sol La géologie du territoire de Villeparisis conditionne les caractéristiques géomorphologiques, hydrogéologiques et géotechniques du sol et du sous-sol.

Les caractéristiques géologiques de la commune de Villeparisis sont marquées par la présence du Massif de l'Aulnay au Sud du territoire et par le canal de l'Ourcq au Nord. Le canal de l'Ourcq a contribué à l'établissement, sur la moitié Nord du territoire, de sols alluvionnaires pouvant atteindre parfois 10 à 15 mètres d'épaisseur.

Au pied du Massif de l'Aulnay se sont accumulés des dépôts hétérogènes alimentés par les produits de l'altération du gypse. L'épaisseur de ce complexe peut dépasser 10 mètres. Ils masquent le plus souvent des bancs de gypse sous-jacents non altérés.

Les pentes du Massif de l'Aulnay laissent affleurer les couches successives qui composent le massif : les marnes gypseuses composent la base du Massif ; la couche intermédiaire est composée de marnes vertes, d'épaisseur moyenne de 6 à 7 mètres ; la partie supérieure du massif de l'Aulnay est recouverte de formations calcaires dites de Brie.

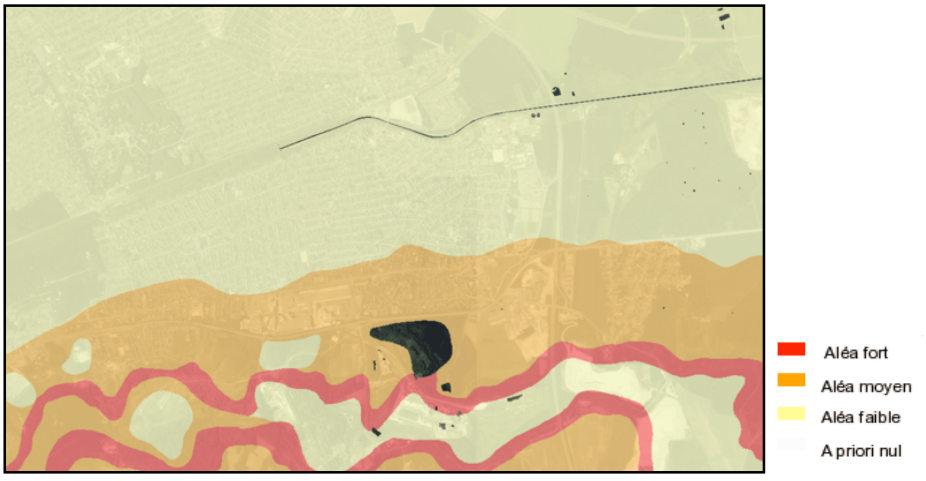
Le massif de l'Aulnay est recouvert sous une couche de terre végétale de 0,3 à 0,4 mètre d'un niveau de 1 mètre d'épaisseur de limons. Ces différentes couches, qui totalisent une épaisseur d'environ 25 mètres, couvrent des sous- sols composés de gypse, exploités pour l'activité plâtrière située sur la commune de Vaujours, en limite Sud-Ouest de la commune.

Les risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol

La nature géologique du sous-sol de Villeparisis peut être la cause de mouvement de terrains, liées à plusieurs types de phénomènes qui ont justifié la délimitation de périmètres des zones à risques. Il existe en effet un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) sur la commune de Villeparisis, lié au Mouvement de terrain – Tassements différentiels (retrait gonflement des sols argileux) prescrit en 2001.

Les risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

À Villeparisis, l'aléa est faible sur la moitié nord et la pointe sud du territoire communal. Dans ces zones, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante. Cependant, une partie de la ville est identifiée par un aléa fort. Cette zone correspond à une étroite bande est-ouest traversant le sud de la commune, au niveau du massif d'Aulnay, sans se rapporter au tissu d'habitat. Dans ce secteur, la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Globalement la partie sud est en grande partie concernée par un aléa moyen correspondant à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul au sud du territoire, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface.

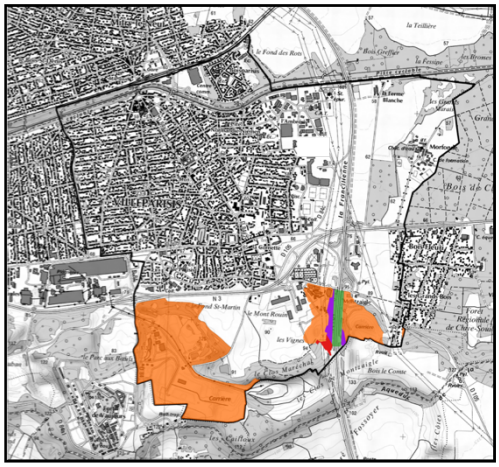


Source Infoterre BRGM : Aléa lié au retrait gonflement des sols argileux

Aléa « cavités souterraines et dissolution du gypse

Le Centre d'Étude et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) a mené une étude sur le territoire de Villeparisis afin de caractériser les aléas « mouvements de terrain sur la commune », notamment l'aléa lié aux anciennes carrières de gypse et l'aléa lié à la dissolution du gypse Ludien et Antéludien.

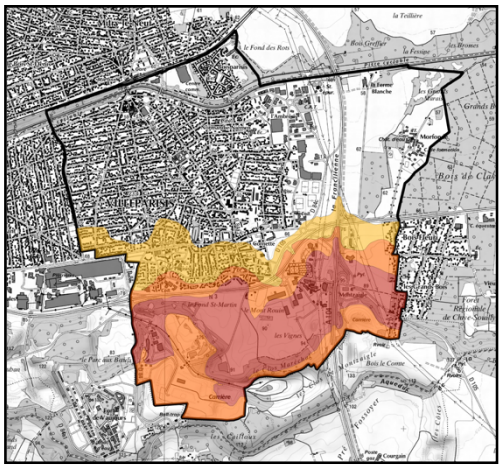
Risques liés aux cavités souterraines : Il s'avère que des cavités souterraines sont présentes sur le territoire communal. Ces cavités sont d'anciennes carrières souterraines de gypse. La dégradation de ces anciennes carrières souterraines peut laisser apparaître en surface des zones d'affaissement ou bien des effondrements.



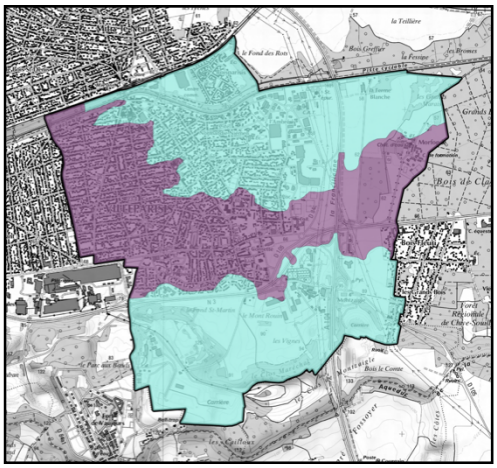
Source CEREMA : Cartographie de l'aléa lié aux anciennes carrières de Gypse (novembre 2017)

Carrières : la commune est concernée par une carrière de Gypse exploitée par la société PLACOPATRE, inscrite pour la période 2014-2020 au Schéma Départemental des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2014/DCSE/M/006 du 7 mai 2014, qui a pour objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux.

Aléa lié à la dissolution du gypse Ludien et Antéludien : Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères.



Source CEREMA : Cartographie de l'aléa lié au gypse ludien (novembre 2017)



Source CEREMA : Cartographie de l'aléa lié au gypse antéludien (novembre 2017)

Villeparisis a fait l'objet de 18 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1983. Ils concernent :

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

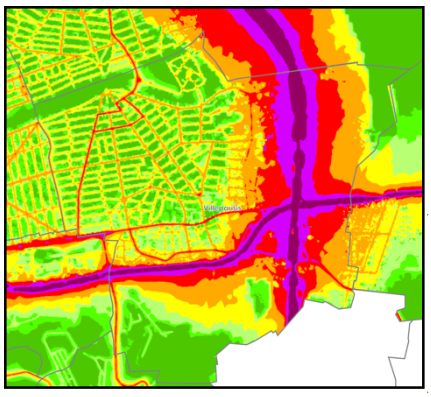
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	20/10/1992	05/11/1992
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

Source « prim.net » – Prévention des risques majeurs : Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

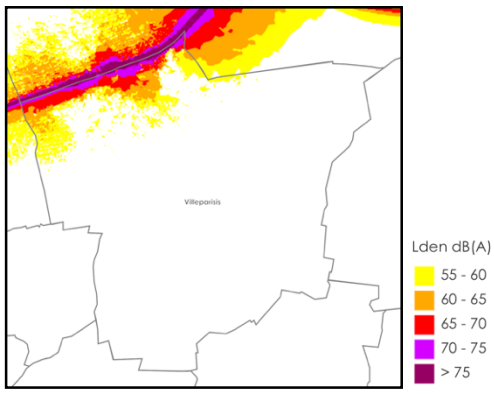
- **Les nuisances sonores**

A Villeparisis, une proportion significative de la population est impactée par des nuisances sonores excessives, de jour comme de nuit, comme en atteste les cartographies suivantes. Les cartes de bruit stratégiques révèlent un environnement sonore bruyant, avec des sources de bruit constituées majoritairement par les infrastructures de transports.

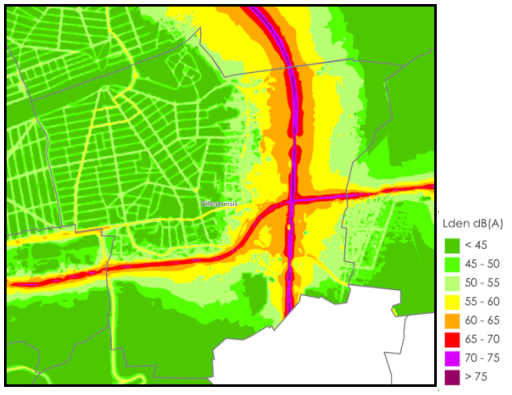
Le trafic automobile est une source importante de nuisances sonores sur la ville, notamment à proximité des grandes infrastructures routières qui traversent la ville : en premier lieu l'A104, la RN3/RD 603, la RD 84, mais également aux abords des axes structurants de la ville tel que l'avenue Eugène Varlin, l'avenue du Général de Gaulle et la rue Jean Jaurès. Les parties est et sud de la ville sont fortement impactées 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).



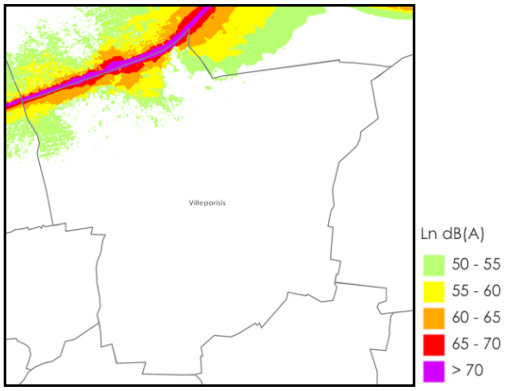
Source Bruitparif : Carte du bruit routier sur une journée complète – Échéance 3



Source Bruitparif : Carte du bruit ferré sur une journée complète – Échéance 3

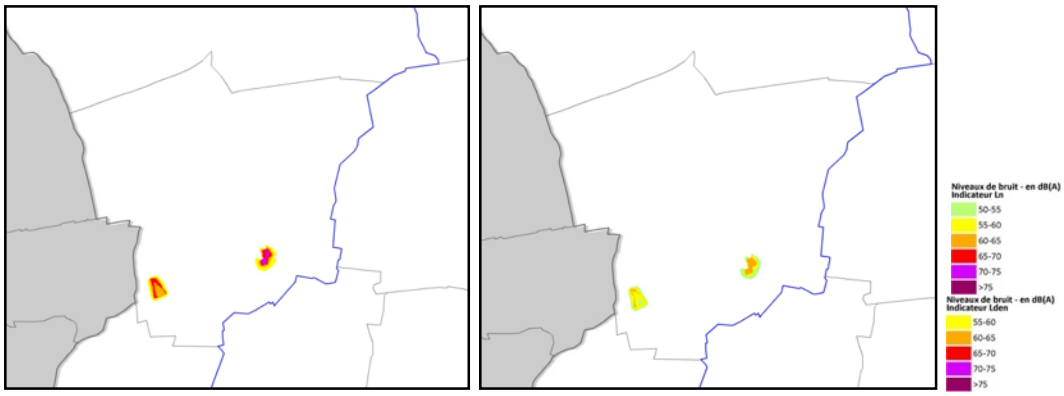


Source Bruitparif ; Carte du bruit routier nuit – Échéance 3



Source Bruitparif ; Carte du bruit ferré nuit – Échéance 3

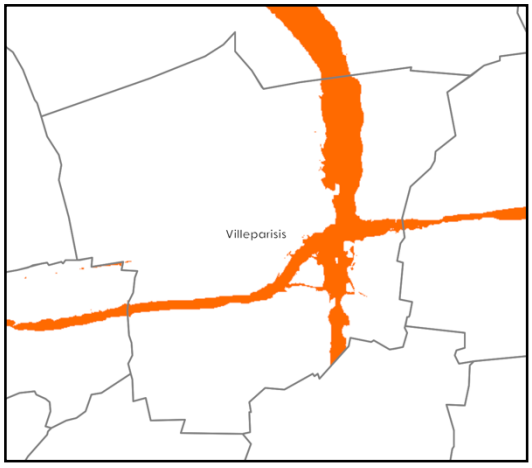
Deux sites industriels sont également à l'origine de nuisances sonores importantes. Néanmoins, l'impact des nuisances sonores liées aux activités industrielles est limité. Cela s'explique par une organisation urbaine qui a séparé les activités de l'habitat. Les deux sites responsables de ces nuisances 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. 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.



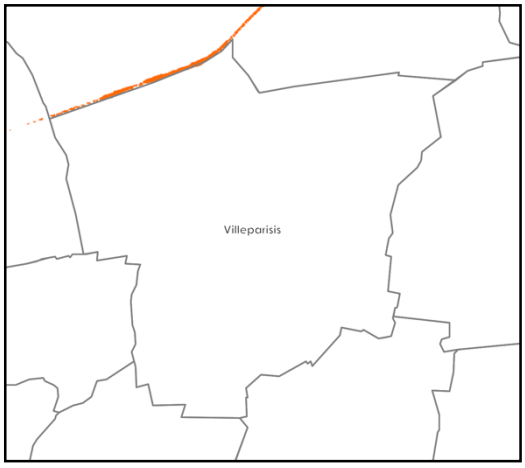
Source Bruitparif : Carte du bruit des activités jour et nuit (échéance 1 et 2 – 2012)

Les zones exposées à des dépassement de valeur limite règlementaire. Les cartes ci-dessous présentent les zones susceptibles de contenir des bâtiments dont les façades sont exposées à un niveau sonore moyen d'au moins 73 dB(A) jour et 65 dB(A) nuit pour le rail et 68dB(A) jout et 62 dB(A) nuit pour la route. Tous les habitants d'un immeuble au contact de cette zone sont comptabilisés dans les chiffres d'exposition de la population en dépassement de cette valeur limite.

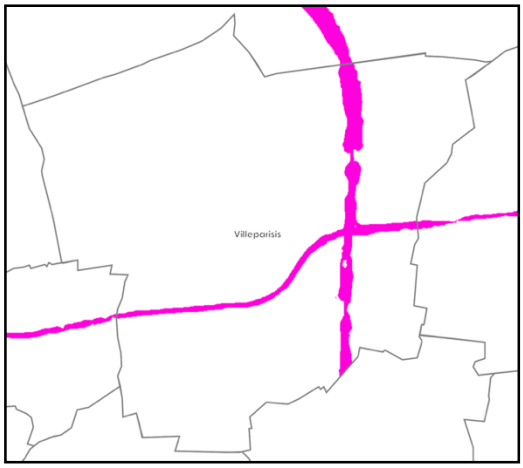
Pour les bruits routiers, les dépassements potentiels des valeurs limites sont identifiés aux abords des infrastructures routières : A104, RN3 et RD 603. Le réseau ferré, qui traverse le territoire engendre également des dépassements des valeurs limites pour les indicateurs Lden (jour) et Ln (nuit). La partie nord de la ville est particulièrement concernée, notamment de nuit.



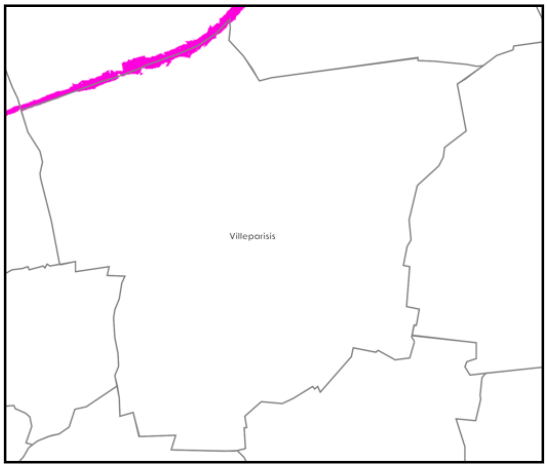
Source Bruitparif : Dépassement sur une journée (route) – Echéance 3 - 2017



Source Bruitparif : Dépassement sur une journée (voie ferrée) – Echéance 3 - 2017



Source Bruitparif : Dépassement nuit (route) – Echéance 3 - 2017



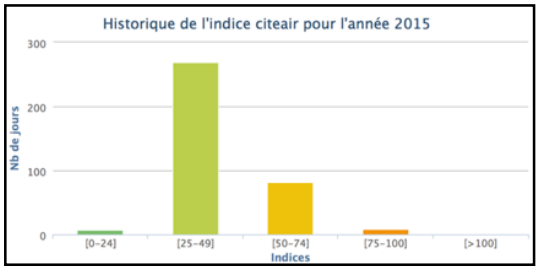
Source Bruitparif : Dépassement nuit (voie ferrée) – Echéance 3 - 2017

En termes d'enjeux, il est essentiel de prendre en compte l'ensemble de ces risques dans les projets urbains pour en maîtriser les éventuelles conséquences. Les enjeux sont donc de :

- **limiter l'imperméabilisation du sol en maintenant des espaces verts de pleine terre afin de favoriser l'absorbation des eaux pluviales et ainsi désengorger les réseaux d'assainissement les plus saturés (gestion à la parcelle des eaux pluviales) ;**
- **limiter les émissions de polluants et de gaz à effet de serre principalement dues aux bâtiments (résidentiels et tertiaires) et au transport routier en :**
  - **développant les énergies renouvelables pour le bâti ;**
  - **encourageant les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle ;**
- **Limiter et réduire les nuisances sonores afin de ne pas accroitre la part de population exposée et augmenter la part des zones calmes ;**
- **Être vigilant concernant les sites potentiellement pollués et présentant des risques induits.**

4) La qualité de l'air

La qualité de l'air à Villeparisis est connue principalement à travers le réseau AIRPARIF couvrant l'ensemble de la région Île-de-France. En 2015, l'indice général de (fond) a été faible et très faible 76% des jours de l'année, ce qui signifie une qualité de l'air globalement satisfaisante. La qualité de l'air est globalement de meilleure qualité à Villeparisis que sur la Seine-et-Marne, avec 276 jours où la qualité de l'air était satisfaisante, contre 248 jours pour le département.



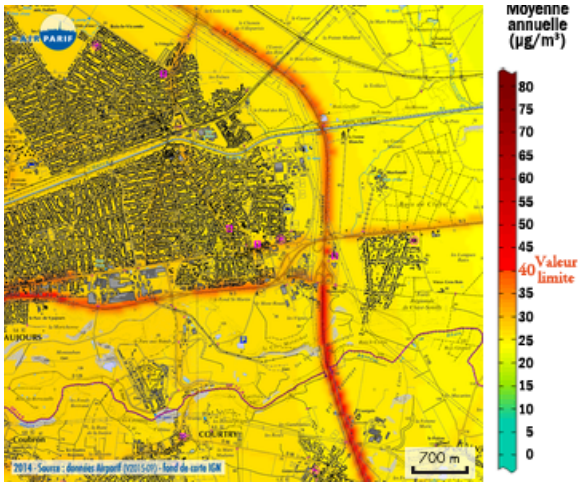
Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	7	1.92
[25-49]	269	73.7
[50-74]	81	22.19
[75-100]	8	2.19
[>100]	0	0

Source AIRPARIF : Répartition annuelle des indices CITEAIR pour la commune de Villeparisis (2015)

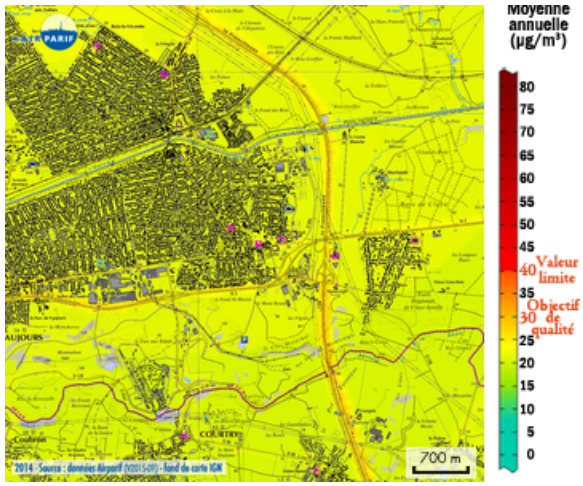
Villeparisis est concernée par des dépassements des valeurs limites pour le dioxyde d'azote, l'un des deux polluants les plus problématiques avec les particules PM10. Pour le dioxyde d'azote, les valeurs limites sont dépassées en proximité du trafic routier sur les principaux axes communaux : l'A104, 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.

Les seuils réglementaires ne sont dépassés qu'en proximité du trafic. En effet, aux abords des infrastructures routières, la concentration en éléments polluants est supérieure au reste du territoire. De plus, l'évolution dans la journée suit globalement le profil journalier du trafic. Le reste du territoire, plus éloigné des autoroutes, possède des concentrations de polluants globalement inférieures aux valeurs limites ou objectifs de qualité.

Ainsi, l'objectif de qualité est globalement bien respecté sur Villeparisis. Néanmoins, il y a un enjeu d'amélioration de la qualité de l'air car plusieurs secteurs d'habitat sont situés à proximité de la RN3 et de la RD 603 et connaissent des dépassements de valeurs limites pour le dioxyde d'azote.



Source Airparif : Concentration annuelle de dioxyde d'azote à Villeparisis en 2014

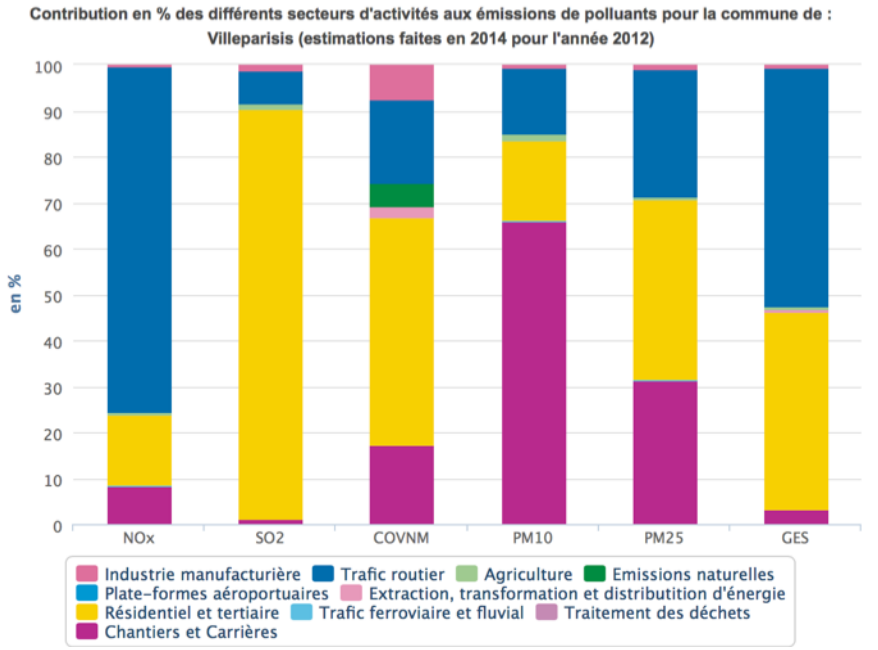


Source Airparif : Poussières <10um à Villeparisis en 2014

Le bâti résidentiel et tertiaire apparaît comme étant le premier contributeur pour la plupart des polluants, suivi par le trafic routier. Néanmoins, le dioxyde d'azote NOx est émis principalement par le trafic routier. Par ailleurs, les chantiers et carrières sont responsables d'émissions significatives, notamment pour les particules PM10. La présence d'infrastructures de transports à fort trafic (A104, RD603, RN3) produit en grande partie les NOx est responsable avec le résidentiel et le tertiaire de particules en suspension dans l'air facteur de risques sanitaire (PM10 et PM25), des composés organiques volatils non méthanique (COVNM) et des gaz à effet de serre (GES).

Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Villeparisis (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

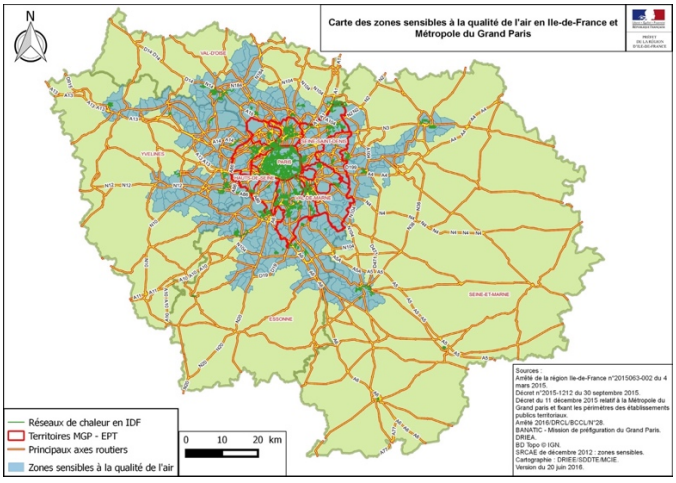
Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	166 t	3 t	99 t	69 t	30 t	57 kt



Source Airparif : Contribution des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

- **Zone sensible pour la qualité de l'air**

La commune est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air définie dans le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France.



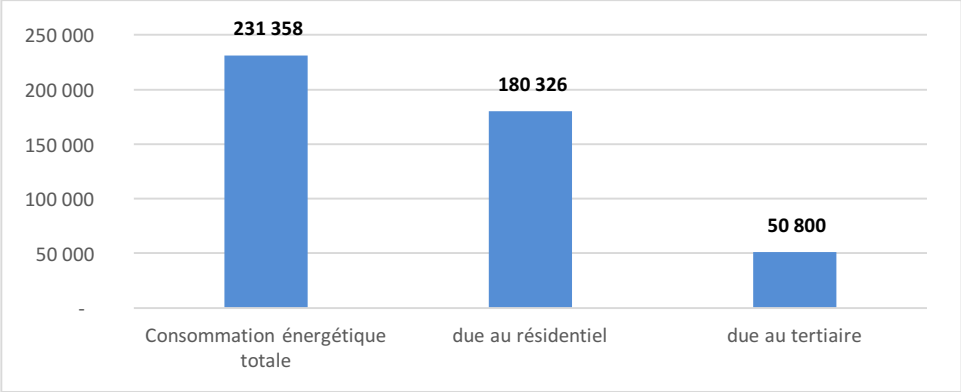
Zone sensible pour la qualité de l'air (DRIEA - 2016)

5) L'énergie

La consommation énergétique des bâtiments dépend de plusieurs facteurs, notamment de l'âge et des usages de ces bâtiments. Villeparisis présente une proportion plus faible de logements anciens (construits avant 1946) que sur le département de Seine-et-Marne : 7,2% (697 logements ; 1% avant 1919) contre 18,5% pour la Seine-et-Marne (12% avant 1919). Parmi les logements individuels construits avant 1946, 89,8% sont des maisons individuelles (624 maisons - 71 appartements).

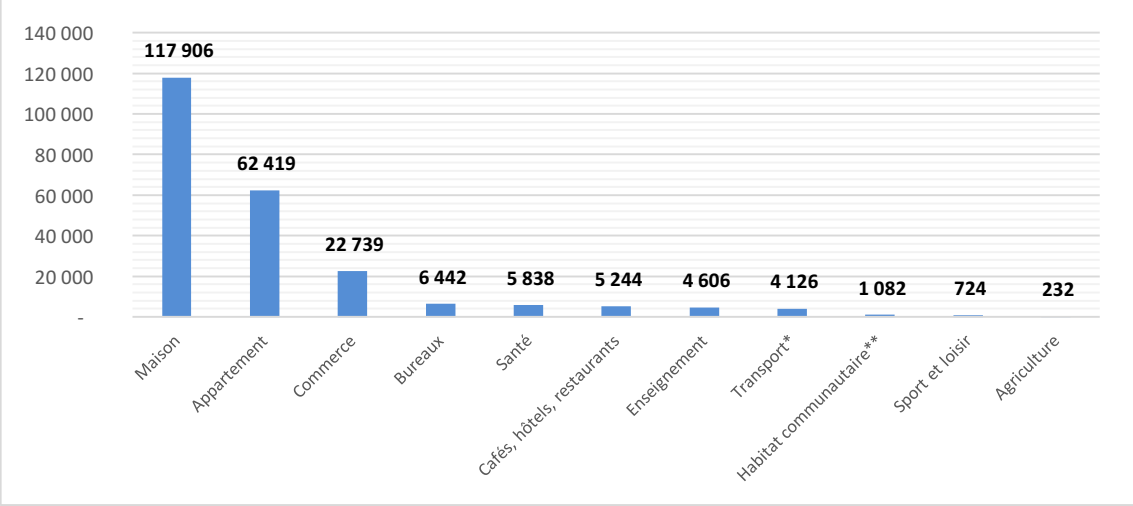
Ainsi, les logements de Villeparisis sont en moyenne plus récents que ceux du département. Néanmoins, environ 3 000 logements (*Source Insee RP 2013*) ont été construits avant la création de la première réglementation thermique (RT), soit environ 30% du parc total de logements qui n'est pas aux normes énergétiques.

La consommation énergétique totale en MWh sur Villeparisis s'établit à 231 358 MWh en 2012 contre 225 667 MWh en 2005. Il y a donc eu une légère augmentation de la consommation énergétique entre ces deux périodes, qui peut être liée à l'augmentation du nombre d'habitants et d'activités sur la ville. Le secteur résidentiel est le plus consommateur sur la commune. Il représente près de 78% de la consommation énergétique, loin devant le secteur tertiaire.



Source Énergif – Base de données du ROSE : Consommation énergétique en 2012 (MWh à climat réel)

Si l'on détail par secteur, l'habitat individuel est le secteur le plus consommateur sur Villeparisis. Sa part représente 51% des consommations totales, devant l'habitat collectif (27%), et le secteur des commerces (10%). Le parc résidentiel privé consomme 158 792 MWh, contre 21 534 pour le parc HLM. 43% de la consommation énergétique du bâti résidentiel est due à l'habitat construit avant 1974.



*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)

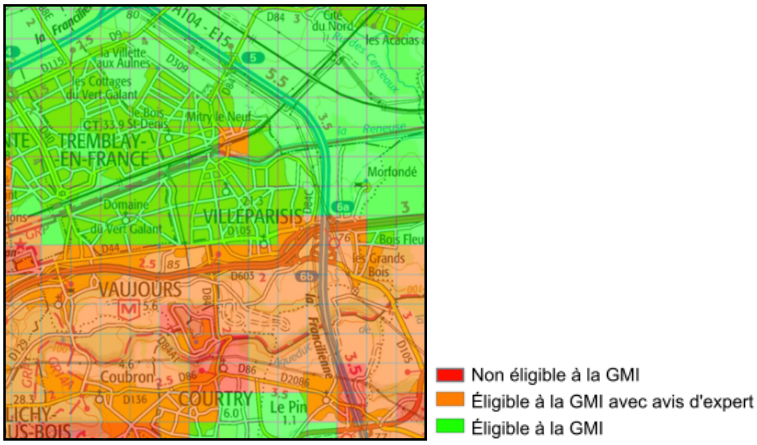
Le potentiel de production d'énergies renouvelables

Les augmentations récentes des prix de l'électricité et du gaz incitent les collectivités à s'interroger sur l'utilisation d'autres formes d'énergie pour leurs besoins propres, mais aussi pour aider leurs concitoyens à maîtriser leurs factures.

Le potentiel géothermique : le bassin parisien est l'un des bassins sédimentaires qui bénéficie de conditions géologiques favorables à l'exploitation de la géothermie et peut jouer de cet atout pour la diversification de ses sources d'énergie. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs.

La commune de Villeparisis est située en zone « plus favorable » concernant l'exploitabilité de la nappe du Dogger. Celle-ci alimente aujourd'hui 34 installations géothermiques en Ile-de-France.

D'après la carte du BRGM, il existe un très fort potentiel en géothermie profonde sur une bande Est-Ouest de la Francilienne à Vaujours et Tremblay-en-France au cœur du tissu urbain. Le reste du territoire est caractérisé en grande partie par un potentiel fort et au Nord-est et Sud-est par un potentiel moyen.



Source BRGM : Potentiel géothermique

Le potentiel solaire : le gisement en Île-de-France, identifié par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), est de 1 220 à 1 350 kWh/m^2/an, soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui reste suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques. La région bénéficie d'une durée d'ensoleillement relativement importante estimée à 1 861 h par an, ce qui est comparable à celle observé à Villeparisis (1 1813 h en 2015).

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, et d'autre part sur la limitation des consommations énergétiques dans le bâtiment et le développement d'énergies renouvelables. Il s'agit également de réduire les charges énergétiques qui pèsent sur les ménages, afin d'éviter des phénomènes de précarité énergétique.

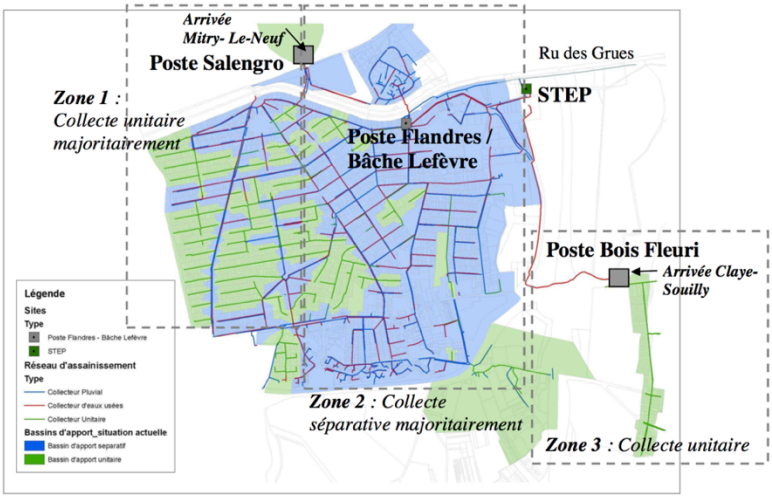
6) La gestion de l'eau

L'eau potable : La commune de Villeparisis est alimentée en eau potable par l'eau de la Marne traité à l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand. En 2017, un volume de 1 134 805 m^3 d'eau potable a été distribué à 26 473 habitants grâce à un réseau de 65,5 kilomètres de canalisations. La commune de Villeparisis n'a pas connu de baisse de sa consommation d'eau potable depuis 1995 du fait d'un accroissement très marqué de la population. Le rendement du réseau du SEDIF est de 88,09% en 2017. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF a notamment intensifié l'effort de renouvellement des conduites dans son XV^{ème} plan d'investissement pour la période 2016-2020.

Qualité de l'eau potable (2017). La qualité de l'eau potable à Villeparisis fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Île-de-France. L'eau distribuée en 2017 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés compte tenu des connaissances scientifiques actuelles (d'après ARS). Les résultats sont reportés en annexes du PLU.

L'Assainissement : eaux usées et pluviales. La commune est raccordée à la station d'épuration de Villeparisis / Mitry, qui traite les effluents de 3 communes : Villeparisis, en totalité et Claye-Souilly et Mitry-Mory, partiellement.

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les effluents générés dans la partie Ouest de la ville (zone 1) sont collectés majoritairement par des collecteurs unitaires. Les effluents générés dans la zone 2, comprenant les secteurs Centre, Est (zone d'activités de l'Ambrésis), Sud (notamment les quartiers situés entre la RN3 et l'avenue Jean Jaurès) et Nord (Bois Parisis), sont collectés principalement par le réseau séparatif d'eaux usées. Les effluents générés dans la zone 3, constituée du quartier Bois Fleuri et des arrivées externes provenant d'une partie de Claye-Souilly, sont collectés exclusivement par un réseau unitaire.



Source Ville de Villeparisis : Schéma Directeur d'Assainissement (adopté en 2009)

La station d'épuration présente actuellement des dysfonctionnements liés notamment à sa capacité de traitement insuffisante au regard des débits collectés. La station d'épuration de Villeparisis est en effet aujourd'hui sous-dimensionnée, d'autant plus avec l'augmentation de la population qu'a connu la ville ces dernières années, mais également par l'augmentation des surfaces imperméabilisés due à la densification du tissu pavillonnaire à travers les divisions parcellaires. Les rejets dans les réseaux d'assainissement sont donc plus nombreux.

Depuis 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. Au titre de sa compétence, facultative « Assainissement collectif et non collectif », la CARPF a élaboré son plan d'action en concertation avec les services de l'État (validé en août 2018) afin de mettre en conformité le système d'assainissement du bassin versant commun aux communes de Villeparisis, Mitry-Mory et Claye-Souilly, qui prévoit notamment l'extension de la station d'épuration pour augmenter la capacité de cet équipement de 25 000 Equivalent Habitants (EH) à 60 000 EH, pour une mise en service prévue en 2021.

Le plan d'actions validé permettra d'atteindre l'ensemble des objectifs exigés par les services de l'Etat pour fin 2024.

D'après la stratégie départementale d'assainissement de Seine-et-Marne, **le système d'assainissement de Villeparisis, tant pour les réseaux que pour la station d'épuration, fait partie des systèmes prioritaires** sur lesquels des actions doivent être menées afin d'en améliorer la

qualité des rejets. Villeparisis intègre l'un des 4 systèmes d'assainissement de Seine-et-Marne de plus de 10 000 Equivalents Habitants (EH). En effet, la station d'épuration de Villeparisis connait de nombreuses surcharges hydrauliques liées à la difficulté de gestion des eaux excédentaires générées par la collecte d'eaux de pluie. Pour l'année 2011, la qualité du rejet a présenté des nombreuses non-conformités dues à des dépassements du seuil en matières en suspension.

L'enjeu pour la ville est de favoriser une gestion qualitative et quantitative des ressources en eau, des eaux usées et des eaux pluviales, pour contribuer à la qualité des milieux récepteurs, aux efforts d'économie des ressources et à la maîtrise des risques d'inondation.

7) La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets. La collecte des ordures ménagères et en tri sélectif est mise en place. Les déchets sont traités à Monthyon, sur la plate-forme de traitement intercommunal du SMITOM. Les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine pour les pavillons et trois fois par semaine pour les collectifs. Ces ordures ménagères sont incinérées. La chaleur dégagée sert à la production d'électricité.

- Les ordures recyclables (papier, emballages...) sont collectées une fois par semaine.
- Les déchets verts sont collectés une fois par semaine de mai à septembre et sont compostés.
- Le verre est collecté par apport volontaire. Il existe plusieurs colonne d'apport volontaire sur la commune.
- Les encombrants sont collectés quatre fois par an et toute l'année par apport volontaire à la déchetterie de Mitry-Mory.

En terme d'enjeu, il s'agit d'optimiser la gestion des déchets, notamment en vue de renforcer la valorisation des déchets et leur réutilisation.

4ème PARTIE : LES OBJECTIFS ET LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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 les enjeux d'aménagement, de développement du territoire villeparisien, mais également de préservation. Sur cette base et en tenant compte des grandes orientations définies par les documents supra-communaux, le PLU de Villeparisis a défini un ensemble d'orientations générales qui constituent son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD donne ainsi un cadre de référence. 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, exprimée à travers 4 grands axes :

- ***Axe 1 : « Villeparisis, une ville au développement maîtrisé »***

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 de logements 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.

- ***Axe 2 : « Villeparisis, ville active, attractive et dynamique »***

À travers cet axe, la Ville de Villeparisis poursuit plusieurs objectifs, notamment celui de permettre à chaque Villeparisien, quel que soit son âge, de bénéficier 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.

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, mais également au maintien du tissu commercial.

Enfin, l'amélioration des liens entre les quartiers, qui est recherchée à travers cet axe, passe par les 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 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 ».

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

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.

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* ».

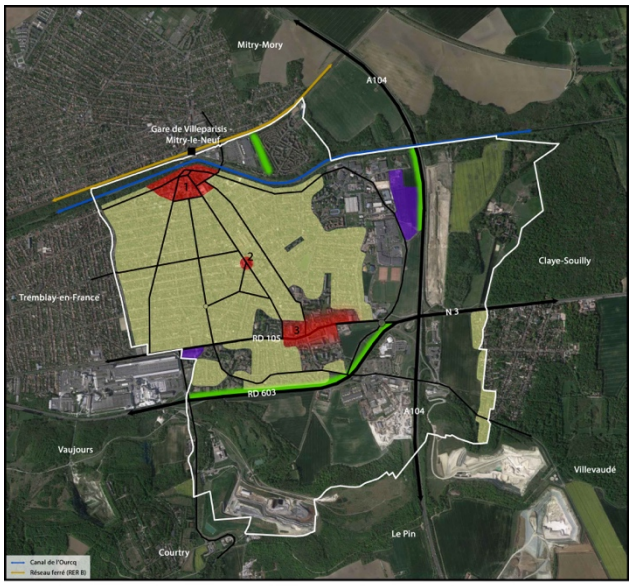
- ***Axe 4 : « Villeparisis, un environnement sûr et durable »***

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, lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, limitation des consommations énergétiques, etc. Il s'agit donc à travers ce 4ème axe de renforcer la qualité de vie par la prise en compte des risques et nuisances.

Ainsi, à 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 ses espaces agricoles et naturels qui constituent des atouts pour le territoire et contribuent ainsi au cadre de vie et à l'attractivité de Villeparisis.

Axe 1



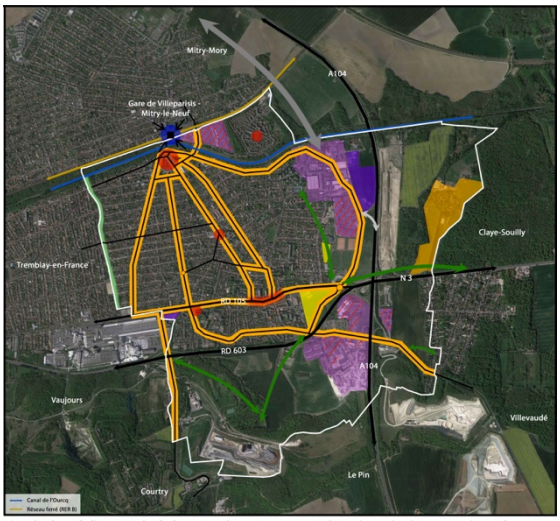
Respecter le cadre urbain pavillonnaire et paysager

- Préserver le tissu pavillonnaire et encadrer son évolution
- Préserver des transitions vertes et paysagères

Maîtriser l'évolution urbaine de la ville

- Secteurs de développement préférentiel
- 1 Conforter et développer le pôle gare - place du marché
- 2 Conforter le pôle « poste »
- 3 Conforter le pôle du Vieux Pays
- Créer des espaces d'activités économiques en veillant à l'intégration paysagère et la qualité environnementale

Axe 2



Accroître le poids, l'attractivité et le dynamisme économique

- Conforter les zones d'activités économiques et commerciales
- Créer des espaces d'activités économiques

Maintenir un tissu commercial et artisanal dynamique et diversifié

- Consolider et dynamiser le tissu commercial et artisanale de proximité afin d'assurer sa pérennité
- Consolider et dynamiser les commerces implantés dans les zones d'activités économiques

Adapter le niveau d'équipements aux besoins de la population

- Donner les conditions au développement de la ligue de Football Paris Île-de-France sur le domaine de Morfondé
- Créer de nouveaux équipements publics

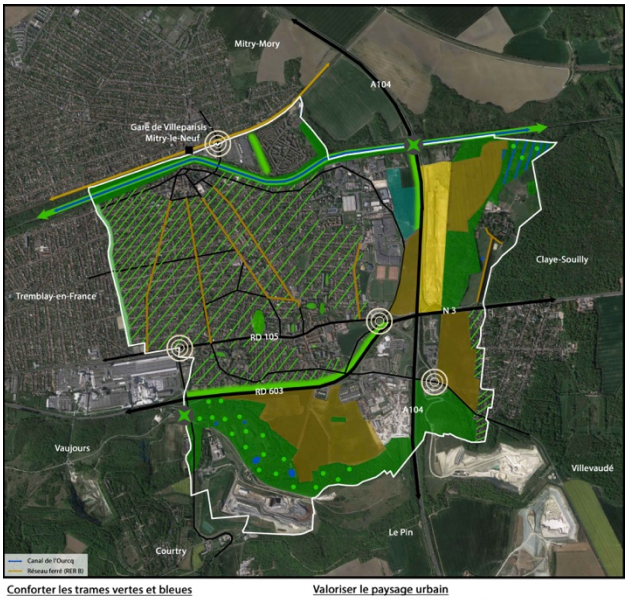
Valoriser les modes de transport alternatifs dans les déplacements quotidien

- Favoriser le partage modal des axes structurants
- Encourager et favoriser l'intermodalité et les rabattements vers la gare
- Conforter la coulée verte de la voie Lambert
- Renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces

Mieux se déplacer

- Principe d'accès à la francilienne
- Principe de liaisons avec la D309

Axe 3



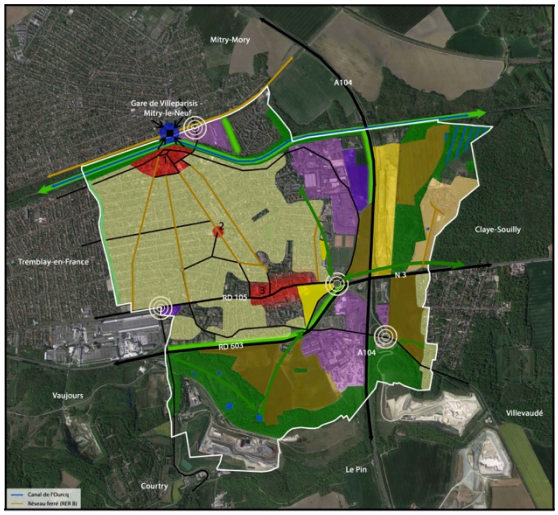
Conforter les trames vertes et bleues

- Maintenir les espaces agricoles
- Restaurer une fonction écologique / environnementale compatible avec le maintien d'une activité agricole
- Préserver les espaces verts et boisés
- Avoir une réflexion sur le classement en Espaces Naturels Sensibles (ENS) communaux
- Préserver les alignements d'arbres
- Traiter les obstacles et points de fragilités de la sous trame arboré *(Schéma Régional de Cohérence Écologique)*
- Préserver le canal de l'Ourcq - ru de la Reneuse - ru des grues
- Préserver les étangs et les mares
- Zone humide des Grands Marais à préserver

Valoriser le paysage urbain

- Préserver les jardins du tissu pavillonnaire
- Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville
- Préserver des transitions vertes et paysagères
- Conforter la coulée verte de la voie Lambert
- Assurer l'intégration paysagère et la qualité environnementale de la future zone d'activités

Carte de synthèse générale



Maîtriser l'évolution urbaine de la ville

- Secteurs de développement préférentiel
- 1 Conforter et développer le pôle gare - place du marché
- 2 Conforter le pôle « poste »
- 3 Conforter le pôle du Vieux Pays

Conforter les trames vertes et bleues

- Maintenir les espaces agricoles
- Restaurer une fonction écologique / environnementale compatible avec le maintien d'une activité agricole
- Préserver les espaces verts et boisés
- Préserver les alignements d'arbres
- Préserver le canal de l'Ourcq - ru de la Reneuse - ru des grues
- Préserver les étangs et les mares
- Zone humide des Grands Marais à préserver

Accroître le poids, l'attractivité et le dynamisme économique

- Conforter les zones d'activités économiques et commerciales
- Créer des espaces d'activités économiques en veillant à l'intégration paysagère et la qualité environnementale

Respecter le cadre urbain pavillonnaire et paysager

- Préserver le tissu pavillonnaire et encadrer son évolution
- Préserver des transitions vertes et paysagères
- Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville

Valoriser les modes de transport alternatifs dans les déplacements quotidien

- Encourager et favoriser l'intermodalité et les rabattements vers la gare
- Conforter la coulée verte de la voie Lambert
- Renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces

Adapter le niveau d'équipements aux besoins de la population

- Donner les conditions au développement de la ligue de Football Paris Île-de-France sur le domaine de Morfondé
- Créer de nouveaux équipements scolaires

2) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de compléter le dispositif réglementaire (écrit et zonage) du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagement sur des secteurs à enjeux. Établies dans le respect des orientations définies au sein du PADD, elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets, opérations d'aménagement ou de construction à venir, sur les périmètres concernés par une OAP, devront respecter les principes d'organisation urbaine et d'aménagement qui y sont définis.

Les 4 périmètres qui font l'objet d'une OAP :

- **Une nouvelle zone d'activités pour un dynamisme économique local renforcé**

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 vise à **définir un cadre d'aménagement pour la création d'une nouvelle zone d'activités**, prenant notamment en compte les questions d'accessibilité et de développement durable afin de **limiter son empreinte environnementale**.

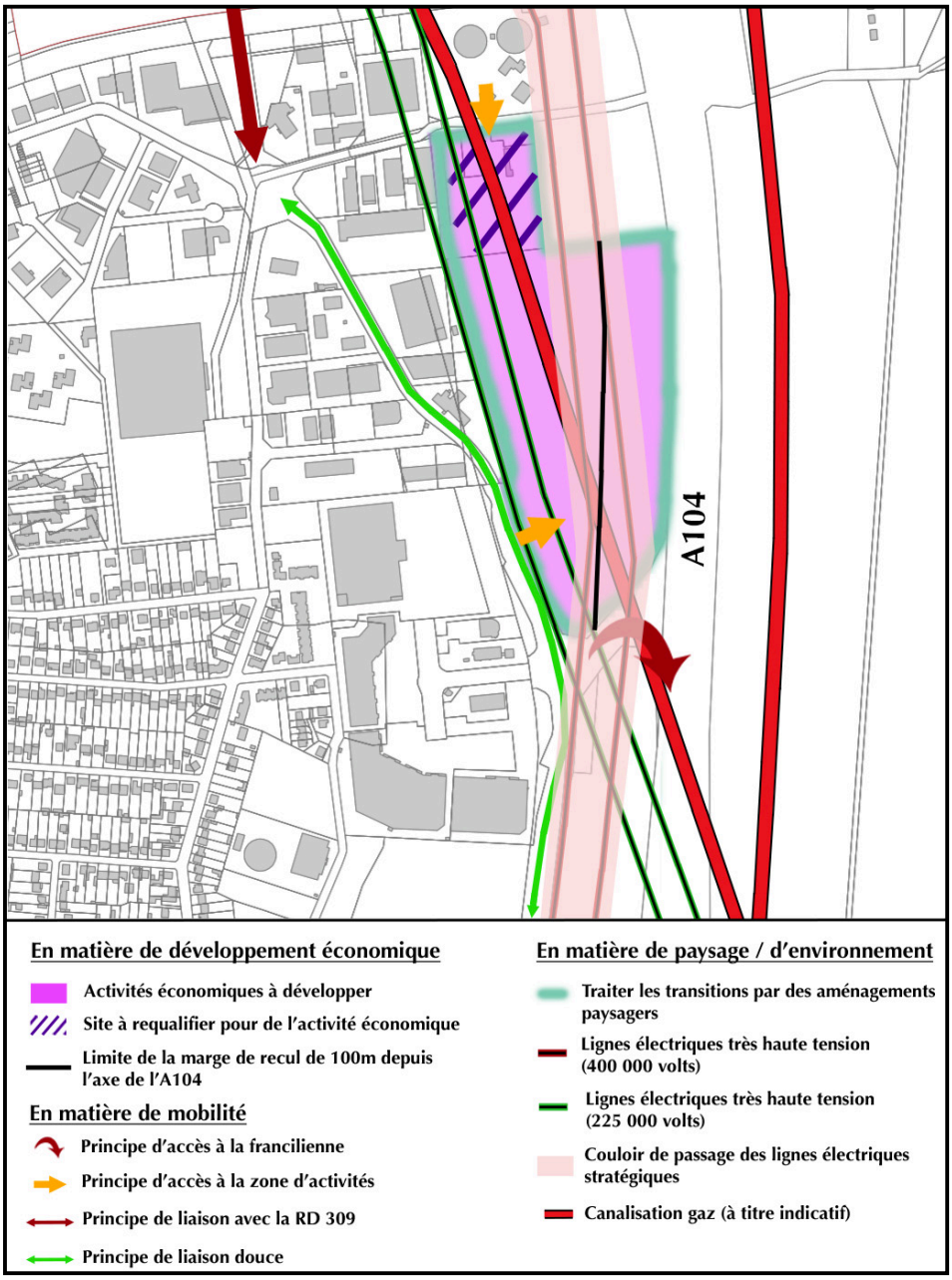
Les objectifs sont de **renforcer le poids, l'attractivité et la compétitivité du tissu économique, tout en offrant de nouveaux emplois aux villeparisiens.** Il s'agit en effet de **rééquilibrer le rapport emplois / actifs**, très déséquilibré (0,41), de **réduire le taux de chômage,** mais également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

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, classées 2AUi est conditionnée à une modification du PLU. Cette modification pourra intervenir après la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant toutes les contraintes qui impactent la zone. De plus, son ouverture à l'urbanisation est également conditionnée à la mise en eau de l'extension de la station d'épuration ou à la mise aux normes de la station existante.



- **La place du marché : une polarité confortée**

Le **périmètre** retenu permet de s'inscrire dans une réflexion globale qui intègre notamment : un tissu urbain mixte (habitat collectif, pavillons, activités artisanales et commerciales, services et quelques équipements), **le site de l'ancien magasin Leclerc, 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 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'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 également 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.

En matière de développement urbain

- Résorber les dents creuses et favoriser la reconstruction de la ville sur la ville
- Requalifier les îlots en priorité
- Favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle
- Permettre une évolution maîtrisée sur le long terme s'intégrant dans le caractère pavillonnaire de la zone
- Assurer une transition avec le tissu pavillonnaire par une dégressivité des hauteurs et des volumétries adaptées

En matière de paysage urbain

- Requalifier la liaison entre la place du marché et la place Wathlingen
- Favoriser le réaménagement de la place Wathlingen
- Mettre en valeur l'entrée de ville par des aménagements paysagers valorisants

En matière d'activités commerciales et artisanales

- Dynamiser, diversifier et revaloriser le tissu commercial et d'artisanat, tout en intégrant à la réflexion la création d'une petite surface commerciale (locomotive)

En matière de risques et nuisances

- Prendre en compte les sites potentiellement pollués
- Anciennes station-service

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

Le périmètre d'étude retenu permet de s'inscrire dans une réflexion globale qui intègre notamment : un tissu urbain mixte (habitat collectif, pavillons, activités artisanales et commerciales, 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 de densification ; et le noyau historique de la ville, organisé autour de la rue Jean Jaurès / rue de Ruzé.

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

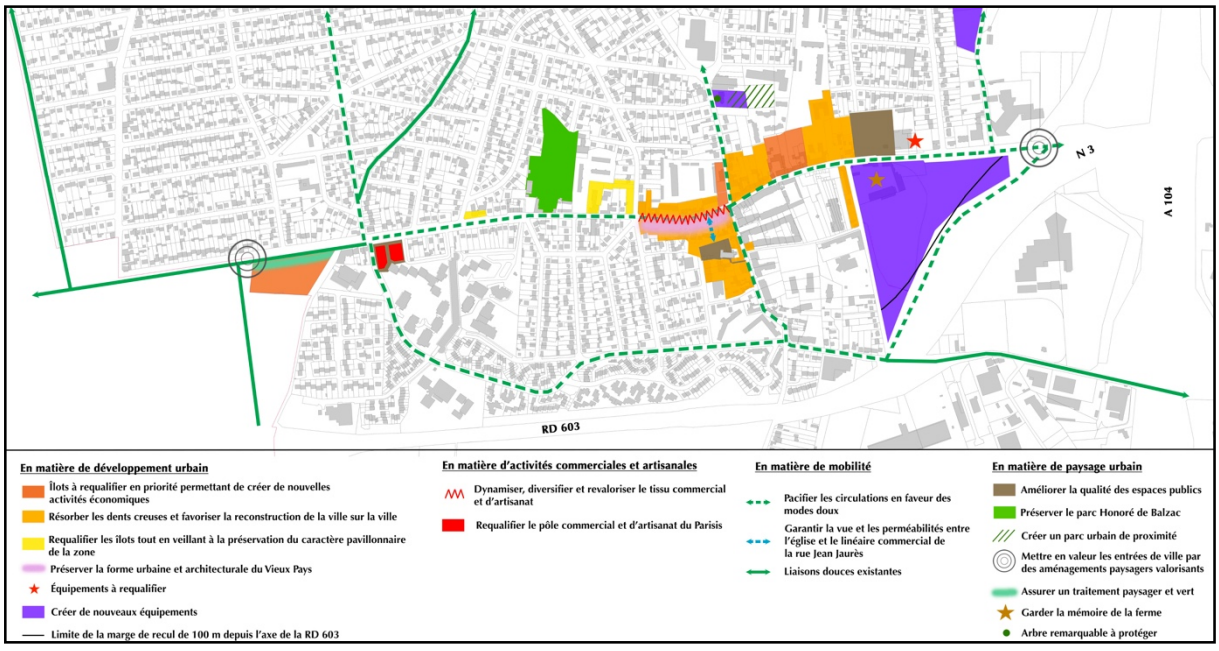
Plusieurs îlots présentent aujourd'hui un potentiel pour mettre en valeur l'identité du Vieux Pays : dents creuses, îlots anciens, îlots mutables, etc. La requalification de ces îlots contribuerait à développer ce secteur, à conforter sa fonction mixte et au **renforcement de sa fonction de polarité**.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

Les 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 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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la mise en eau de l'extension de la station d'épuration ou à la mise aux normes de la station existante.



▪ 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**.

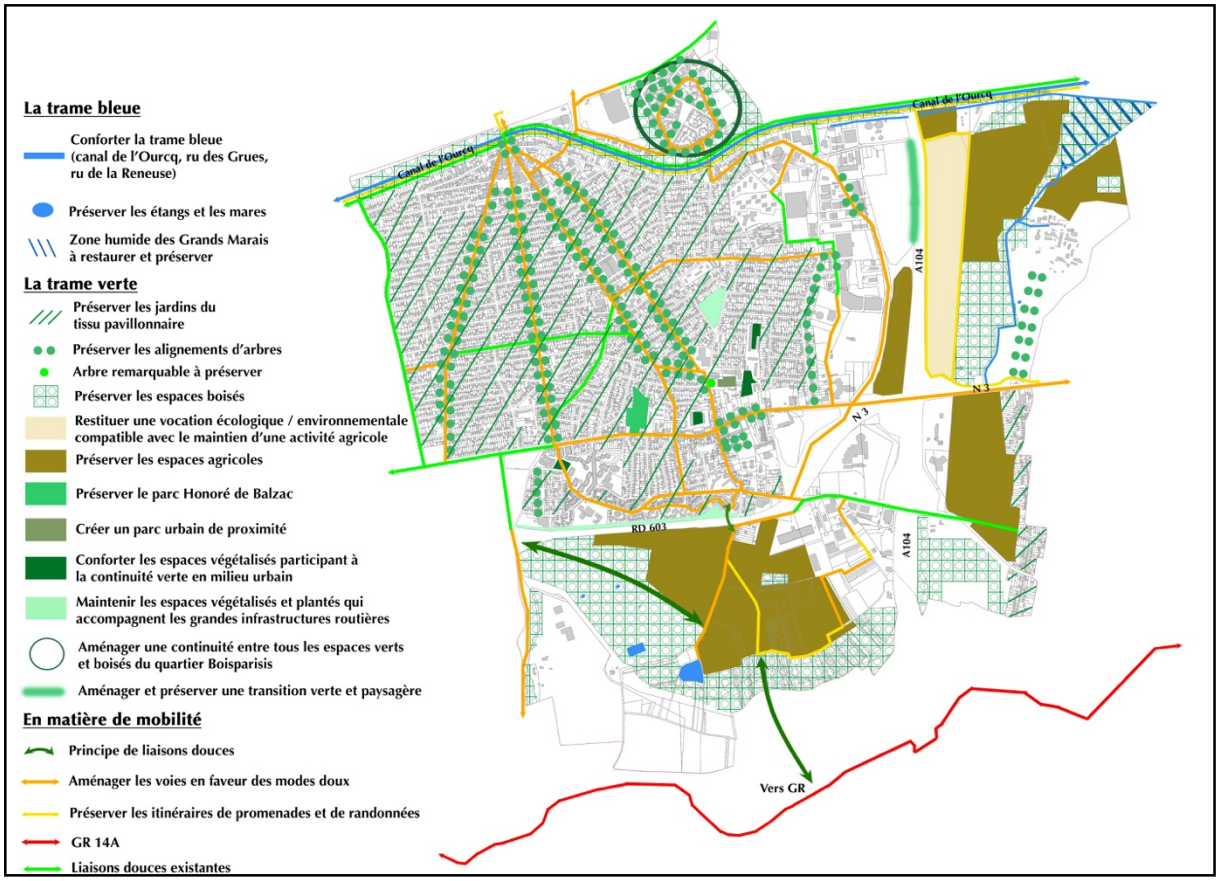
Villeparisis présente sur son territoire des espaces naturels, boisés, agricoles, ainsi que le canal de l'Ourcq (35% de la superficie communale) **qui s'inscrivent dans une vaste chaine intercommunale, voir régionale** (Cf. SDRIF, SRCE). Ainsi**, la ville doit s'attacher à garantir des liaisons avec 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.

L'objet de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de définir la trame verte et bleue sur le territoire de Villeparisis. Les enjeux de valorisation de ces trames sont multiples :

- 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 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.


La trame bleue
Conforter la trame bleue (canal de l'Ourcq, ru des Grues, ru de la Reneuse)
Préserver les étangs et les mares
Zone humide des Grands Marais à restaurer et préserver
La trame verte
Préserver les jardins du tissu pavillonnaire
Préserver les alignements d'arbres
Arbre remarquable à préserver
Préserver les espaces boisés
Restituer une vocation écologique / environnementale compatible avec le maintien d'une activité agricole
Préserver les espaces agricoles
Préserver le parc Honoré de Balzac
Créer un parc urbain de proximité
Conforter les espaces végétalisés participant à la continuité verte en milieu urbain
Maintenir les espaces végétalisés et plantés qui accompagnent les grandes infrastructures routières
Aménager une continuité entre tous les espaces verts et boisés du quartier Boisparisis
Aménager et préserver une transition verte et paysagère
En matière de mobilité
Principe de liaisons douces
Aménager les voies en faveur des modes doux
Préserver les itinéraires de promenades et de randonnées
GR 14A
Liaisons douces existantes
Canal de l'Ourcq
Canal de l'Ourcq
A104
N 3
N 3
RD 603
A104
Vers GR

3) La traduction des objectifs dans le plan de zonage et le règlement

a) Mode d'emploi du règlement

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

- **Le rôle et la portée du règlement**

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.

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* ».

- **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 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, entré en vigueur le 1er janvier 2016.

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.

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)***

- **L'évolution des destinations**

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 d'intérêt collectif et services publics	- 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

b) Caractéristiques des zones et objectifs

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 dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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	2AUi : La zone à urbaniser pour la création d'une zone d'activités AUe : 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

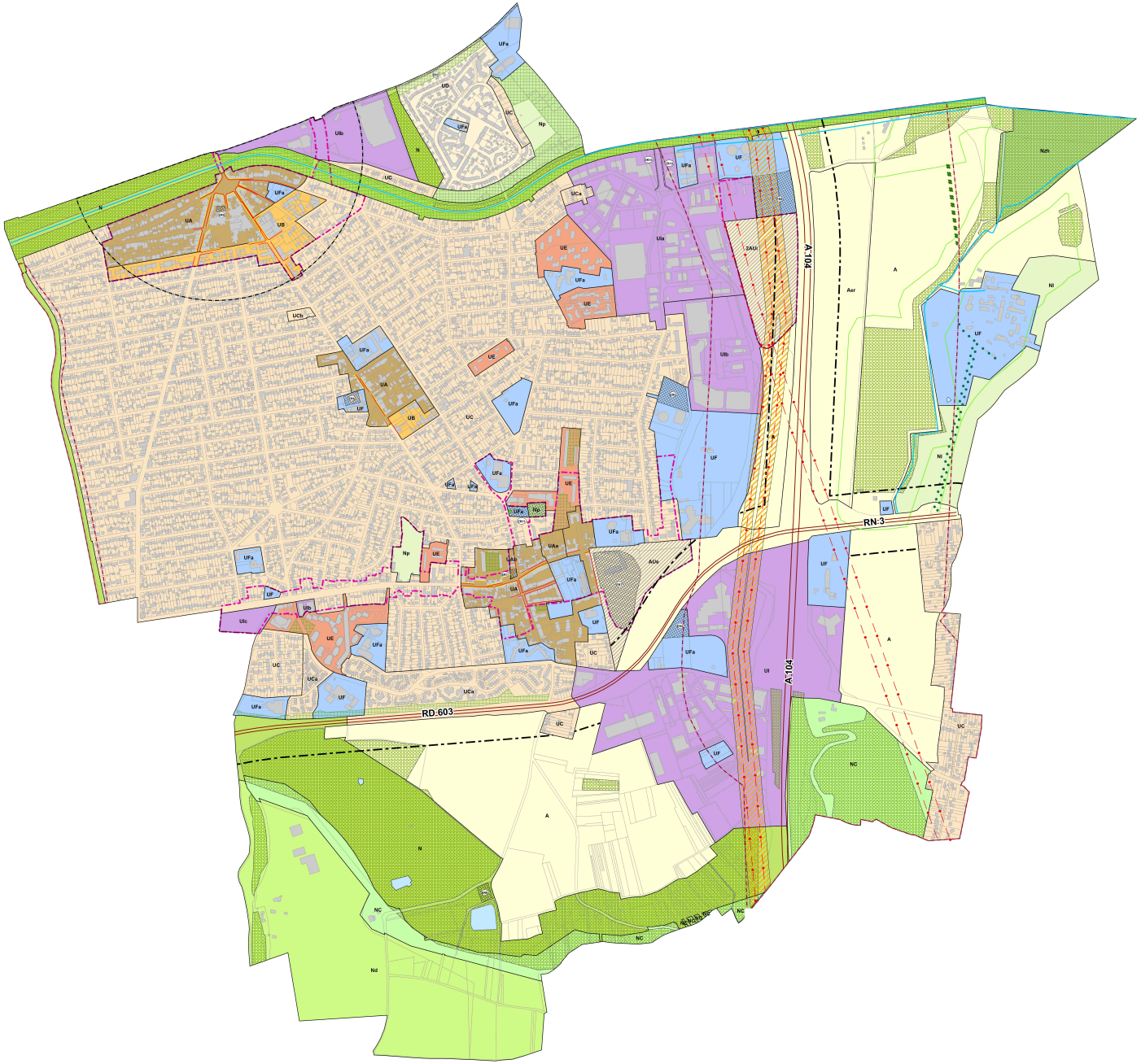
- Alignements d'arbres à protéger (Art. L.151-23 CU)
- Alignements à respecter
- Haie à protéger (Art. L.151-23 CU)
- Limite de la protection des lisières de massifs boisés hors site urbain constitué (SDRIF)
- Linéaires commerciaux et artisanaux (Art.151-16 CU)
- Marge de recul 100m (Art. L.111-6 CU)

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
- Nl
- Nd
- Np
- Nzh
- UA
- UAa
- UAb
- UB
- UC
- UCa
- UCb
- UD
- UDa
- UE
- UF
- UFa
- Ul
- Ula
- Ulb
- Ulc



▪ Les pôles de centralité (UA)

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.

Deux secteurs sont définis dans le Vieux Pays afin de prendre en compte les particularités pour un renouvellement urbain optimisé : UAa et UAb.

Objectifs : 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 à 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) »*.

▪ La zone intermédiaire (UB)

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.

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 :

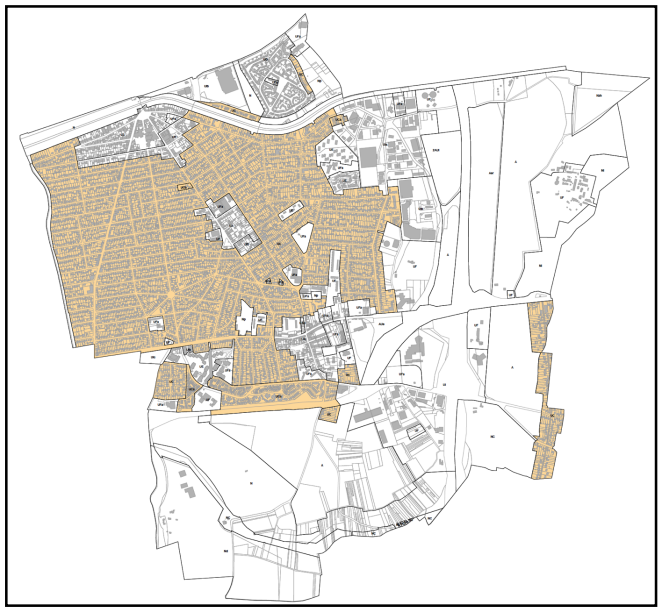
- Prévoir des gabarits moins élevés que dans les zones de centralité (principe de dégressivité) ;
- Préserver la mixité des fonctions ;
- Composer des fronts urbains cohérents avec le paysage environnant.

▪ La zone d'habitat pavillonnaire (UC)

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.



Objectifs : 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.

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 fixé à 20 mètres comptés à partir de l'alignement ;

- Préserver un minimum d'espaces verts.

▪ Le quartier du Boisparisis (UD)

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.

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.

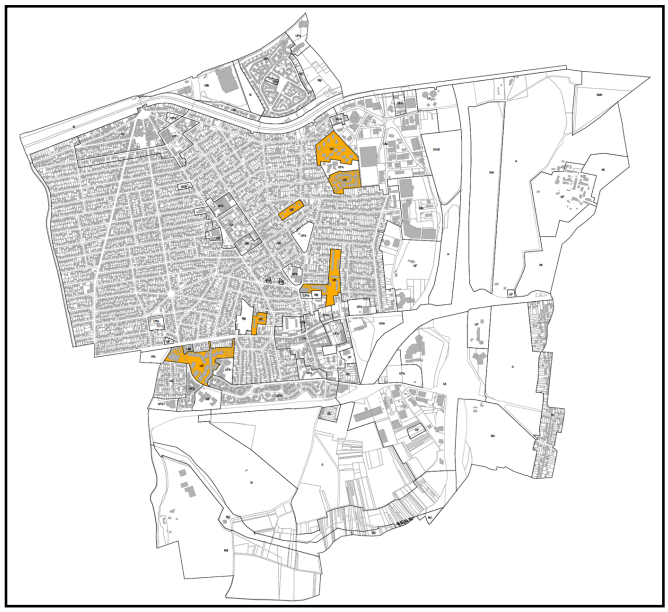
Objectifs :

- 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'ilot.

▪ Les résidences d'habitat collectif (UE)

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.



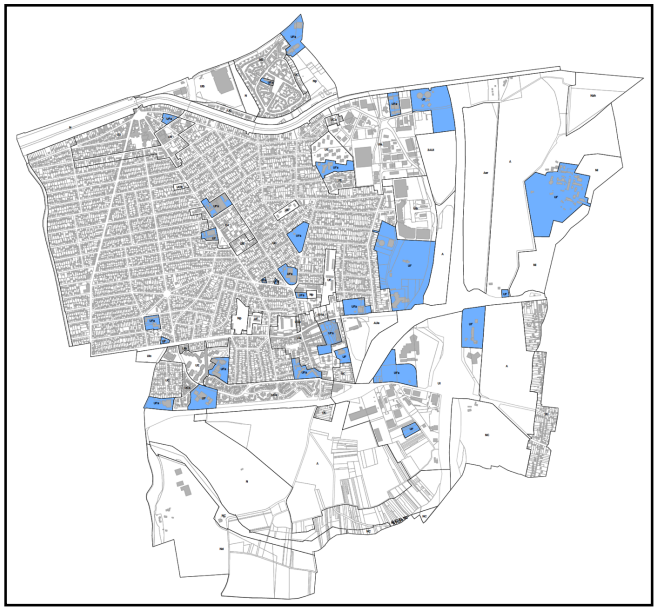
Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines en discontinuité avec le tissu urbain environnant. Les espaces libres sont généralement dédiés au stationnement et aux espaces verts privatifs visibles depuis la rue. Les gabarits des constructions sont variables au sein de cette zone, essentiellement destinée à l'habitat.

Objectifs :

- 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.

▪ La zone des équipements (UF)

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.

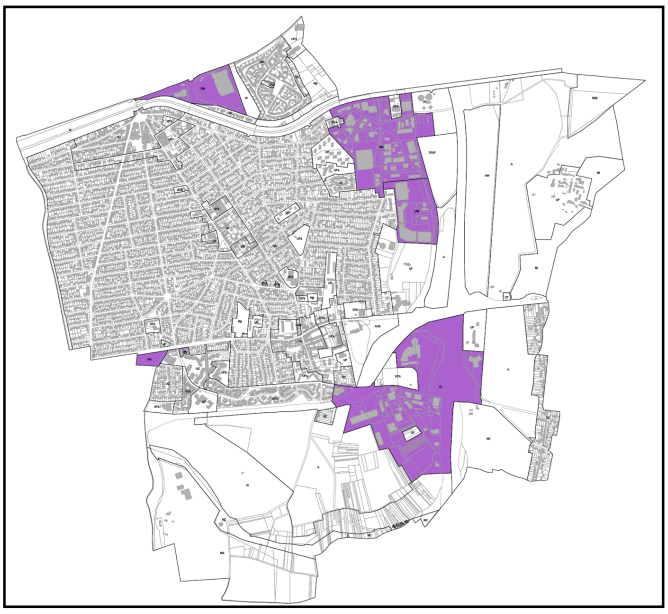
La zone UF est une zone spécifique pour gérer les grands sites d'équipements avec comme unique vocation les équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles d'urbanisme sont souples pour ne pas entraver la gestion et l'entretien des équipements.

Elle comporte un sous-secteur UFa, correspondant aux sites occupés par des équipements communaux.

Objectifs : 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.

▪ Les espaces dédiés aux activités économiques (UI)

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques : industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerces, hôtels, services.... Elle s'étend sur 91,5 hectares soit 11% du territoire communal et comporte 3 sous-secteurs UIa, UIb et UIc.



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.

- une seconde zone, dite de l'Ambrésis, 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.

- 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 l'activité économique et de mettre en valeur l'entrée de ville.

Objectifs : 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 villeparisien. L'un des objectifs est également de prévoir la végétalisation des espaces libres (stationnement, clôtures, etc.)

▪ La zone à Urbaniser pour la création d'une zone d'activités (2AUi)

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 1,8% 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'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi est conditionnée à la modification du PLU afin de laisser le temps de réaliser les études nécessaires permettant de définir un programme d'aménagement d'ensemble sur cette zone, prenant en compte les contraintes et servitudes qui la grèvent.

Objectifs :

- 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...

▪ La zone à urbaniser pour la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics (AUe)

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.

Objectifs :

- Renforcer le niveau d'équipements, notamment scolaires, dans un cadre réglementaire souple, tout en veillant à leur intégration paysagère ;
- Travailler l'entrées de ville.

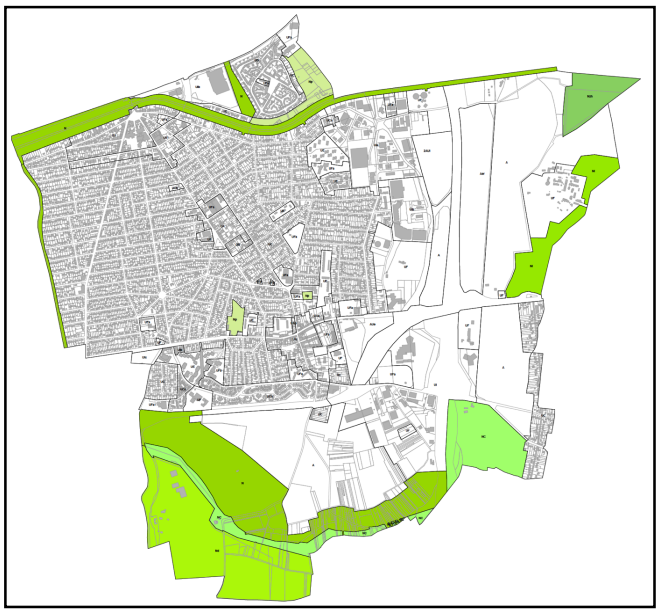
La zone Naturelle (N)

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 situe essentiellement en frange de la ville.

La zone N est très étendue puisqu'elle couvre 174 ha, soit 20,8 % du territoire communal.

Elle compte 5 sous-secteurs : Nc, Nd, Np, Nl et Nzh.



Objectifs : 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.

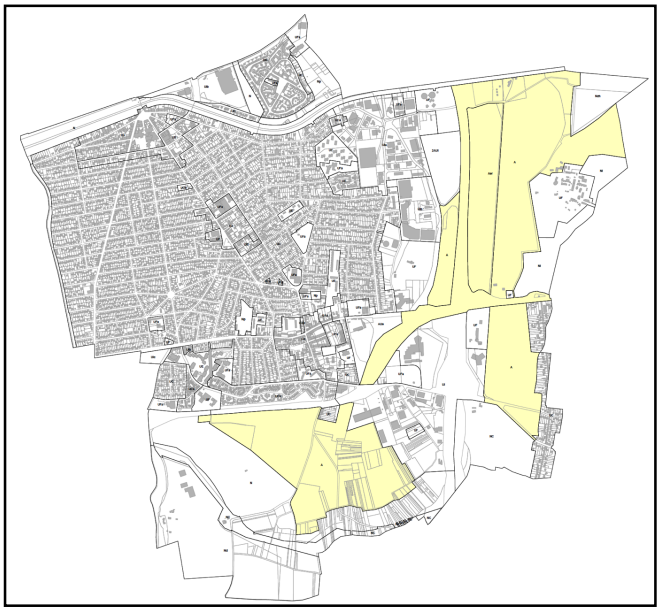
Toutefois, dans les sous-secteur (Nc, Nd, Np, Nl et Nzh) les règles sont adaptées pour prendre en compte la nature de ces espaces.

▪ La zone agricole (A)

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.

La zone A est élargie avec l'intégration de deux anciennes zone AU. Elle s'étend sur 173,4 ha (20,8% du territoire communal).



Objectif : L'objectif est d'assurer le maintien des terres agricoles.

Un sous-secteur Aer est créée 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 rétablir une activité agricole tout en permettant la création de systèmes de production d'énergies renouvelables à l'unique condition d'être compatibles avec le maintien d'une vocation agricole de type élevage ovin et apiculture par exemple.

c) 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.

La **zones UA** n'a pas évolué.

Les zones **UB** (+0,1ha)**, UC** (-1,5ha)**, UD** (-0,9 ha)**, UE** (+0,8), **UF** (-1,3 ha) **et UI** (+2,9 ha) ont évoluées à la marge.

La zone **AUi** a fortement diminué (-36,9 ha) suite à l'intégration de deux anciennes zones AU, incompatibles avec le SDRIF en zone agricole (A). De plus, la dernière zone restante a été classée 2AUi, nécessitant une modification du PLU avant son ouverture à l'urbanisation, et son périmètre a été réduit.

Une zone **AUe** (6,6 ha) a été créée sur le site de la ferme, en entrée de ville du Vieux Pays.

Les zones **A** (+15,7 ha) **et N** (+21,8 ha) ont été étendue.

Le PLU confirme **la zone UC** (zone à dominante résidentielle d'habitat pavillonnaire) en tant que zone la plus étendue. Celle-ci couvre 258,2 ha du territoire communal (30,9% de la superficie communale).

Les **zones naturelles (N) et agricoles (A)** représentent 348,3 ha, soit 41,6% de la superficie communale.

Les **zones UI**, dédiées aux activités économiques, occupent également de larges surfaces (11% du territoire – 91,5 ha).

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
	Nl				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.*

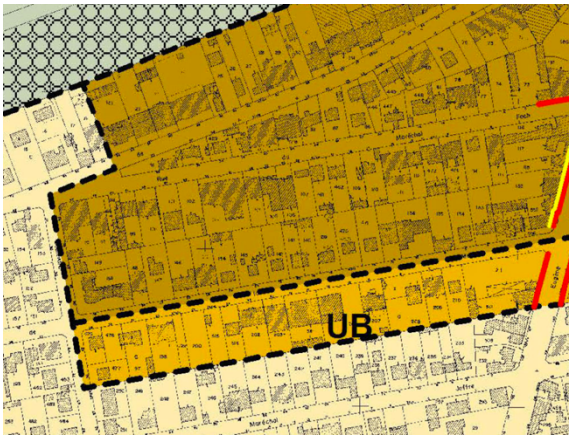
Institué par la directive Inspire, le CNIG a produit un standard de numérisation des plans locaux d'urbanisme. C'est un format que les collectivités territoriales doivent adopter depuis le 1er janvier 2016. L'objectif étant de pouvoir intégrer l'ensemble des PLU sur le Géoportail de l'urbanisme.

*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 ».*

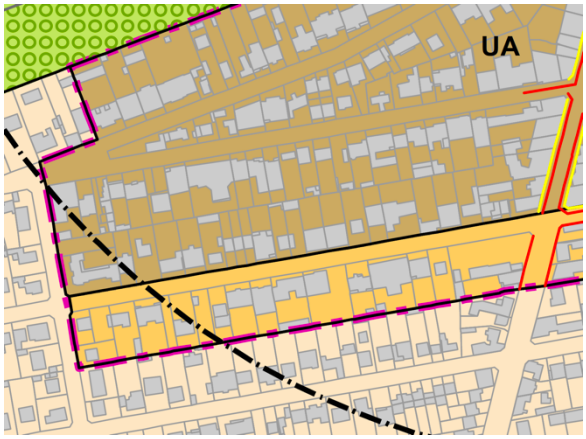
En effet, le standard CNIG impose que les limites de zones soient fixées sur les limites cadastrales, elles ne peuvent plus couper les parcelles (sauf grands terrains ou particularités). Ainsi, les limites de zones, dans le PLU révisé, ne sont plus fixées au milieu de la rue. Cette évolution entraîne 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)



d) Les protections du patrimoine naturel et végétal

En complément des règles définies pour chaque zone, le PLU instaure un certain nombre de protections du patrimoine naturel et végétal, reportées sur le plan de zonage.

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 :

- les Espaces Boisés Classés (EBC), 100,8 ha ;
- la protection des Espaces verts à Protéger, alignements d'arbres remarquables, arbre remarquables et haies, 18,6 ha (article L151-23 CU)
- la protection des marres et des étangs.

e) 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.

- **Les linéaires commerciaux et artisanaux (article L.151-16 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, ainsi que des commerces de gros) 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 artisanales afin et de préserver des rues animées au sein des trois polarités de la ville.

- **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.

- **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'acquérir son terrain.

Le PLU localise 11 emplacements réservés : 10 au bénéfice de la commune et l'ER 10 pour la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

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

- **Marge de recul des voies classées à grande circulation**

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 2AUi et AUe.

- **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.

5ème Partie : L'évaluation environnementale

1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation

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.

L'évaluation environnementale a pour objectif 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. À ce titre, elle doit donc identifier et évaluer les possibles incidences du PLU sur l'environnement et proposer, dans le cas d'incidences négatives, des mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser.

L'évaluation environnementale se base sur l'étude de territoire réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

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 avec les orientations du PADD, les OAP et les mesures réglementaires associées (règlement écrit, plan de zonage, annexes).

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision du PLU de Villeparisis 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.

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.

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.

2) Évolution l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU

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'Ambrésis 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 chaleurs urbain, 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 basse du 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.

3) Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en compte

- **Milieux naturels et biodiversité**

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).

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. Elle 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 l'A104 à l'est, 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'Ambrésis 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, les espaces agricoles, naturels et forestiers y sont prédominants (35% de la superficie communale) et forment une ceinture verte.

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.

Le PLU conforte les espaces agricoles et naturels qui représentent 347,4 ha, soit 41,6% de la superficie communale (+37,5 ha). La ceinture verte est strictement préservée puisque les anciennes zones AUi sont reclassées en zone agricole A, ce qui conforte le rôle d'interface de la ville.

Toutefois, le PLU consomme 32,1ha afin de permettre la création d'une zone d'activités (8,1ha), d'équipements publics (6,5ha), d'une station d'épuration (2,6ha) et pour le développement des activités sportives et de loisirs de plein air liées à la Ligue de Football Paris Île-de-France (14,9ha).

Le plan de zonage reprend en effet les objectifs du PADD en confortant la vocation des pôles de centralités, notamment aux abords de la place du marché (en proximité de la gare), par la définition d'une zone à vocation mixte (zone UA) où les possibilités de construire sont plus importantes que sur les autres secteurs de la ville. Les secteurs pavillonnaires (UC), qui constituent des réservoirs de biodiversité et d'importantes surfaces végétalisées sont quant eux préservés (30,9% du territoire, 258 hectares).

L'extension de la station d'épuration (emplacement réservé) apportera une réponse aux dysfonctionnements de la station d'épuration existante et à terme, l'amélioration de la qualité des eaux du ru des grues.

- **Risques et pollutions**

Un projet positif permettant d'intégrer la problématique des risques liés aux cavités souterraines et au gypse, mais également aux couloirs de passage des lignes électriques très haute tension du réseau stratégique Île-de-France. 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 pas 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 règlementaires sont basées sur le Porter à Connaissance de l'État, qui est annexé au PLU. Enfin, les couloirs de passage des lignes électriques très haute tension du réseau stratégique sont inscrit sur le plan de zonage et des règles d'occupations et d'utilisations du sols, très limitatives sont adoptées.

- **Nuisances sonores**

Un projet globalement positif, permettant de limiter les nuisances sonores liées aux déplacements et de maîtriser les nuisances sonores liées aux activités. Les orientations définies et les mesures règlementaires 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.

- **Qualité de l'air**

La mise en œuvre du PLU sera positive en matière de qualité de l'air, d'énergie et de changement climatique. 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 règlementaires, 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 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.

- **Énergie**

La mise en œuvre du PLU sera positive en matière de consommation énergétique. Bien que le PLU permet une augmentation de la population et des activités, les mesures règlementaires permettront de limiter les consommations énergétiques grâce notamment au développement des énergies renouvelables.

- **Gestion de l'eau et assainissement**

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**.

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. Cependant, le PLU prévoit l'extension de la station d'épuration existante et conditionne l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser à la mise en eau de la nouvelle station d'épuration. De plus, le PLU favorise la récupération des eaux pluviales afin de limiter les consommations d'eau potable et les volumes rejetés dans les réseaux.

- **Gestion des déchets**

La mise en œuvre du PLU est neutre concernant les déchets. 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.

En conclusion

L'évaluation environnementale permet d'affirmer que le PLU répond aux enjeux environnementaux. L'accent y est mis sur la réduction des déplacements, les économies d'énergie, la préservation du patrimoine environnemental et urbain (espaces naturels, agricoles, parcs, jardins, secteurs pavillonnaires). La valorisation des modes doux, des espaces verts, agricoles et naturels, ainsi que l'ambition de développer des projets durables à forte qualité environnementale inscrivent le projet dans une démarche globale de valorisation de l'environnement.

Toutefois, le développement envisagé (au regard des besoins en logements, équipements et emplois) qui répond également aux objectifs du SDRIF, peut avoir des incidences sur : les capacités bioclimatiques, l'imperméabilisation des sols, les nuisances et pollutions, cependant que les mesures prises dans le PADD, les OAP et le règlement viennent anticiper pour ainsi réduire ces potentiels effets négatifs.

En effet, le développement urbain prévu, particulièrement sur les pôles de centralités (UA) pourrait générer une hausse du nombre d'habitants et donc de déplacements. Néanmoins, l'impact de la mutation de ces sites sera limité. En effet, une partie des nouveaux flux seront captés par la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf et le réseau de bus. De plus, la création de quartiers plus urbain avec des constructions plus « compactes », à travers un développement urbain mixte et la valorisation des mobilités douces à travers la constitution d'un véritable réseau de liaisons douces à l'échelle de la ville, limitera les déplacements automobiles, les nuisances sonores, ainsi que les consommations énergétiques. Enfin, l'extension de la station d'épuration permettra de résoudre les dysfonctionnements du réseau actuel et donc d'améliorer la qualité du ru des Grues.