



Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel (95)



**Mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme de Villiers le Bel**
par Déclaration d'Utilité Publique avec le
projet de ZAC du Village

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| A. Préambule..... | 3 |
| B. La procédure de mise en compatibilité | 4 |
| 1. Généralité : mise en compatibilité des documents d’urbanisme | 4 |
| ❖ Fondements juridiques de la procédure de mise en compatibilité | 4 |
| ❖ Procédure de mise en compatibilité des Plans Locaux d’Urbanisme..... | 4 |
| ❖ Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel | 4 |
| ❖ Contenu du dossier de Mise en Compatibilité | 5 |
| 2. Présentation générale du projet et de son contexte | 7 |
| ❖ Le contexte administratif et historique du projet du Village | 7 |
| ❖ Le projet de la ZAC du Village et ses objectifs | 8 |
| 3. Incidences du projet de la ZAC du Village sur les documents d’urbanisme s’appliquant sur la commune..... | 11 |
| ❖ Les documents supra communaux..... | 11 |
| ❖ Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel en vigueur | 13 |
| ❖ Les objectifs de la mise en compatibilité | 17 |
| C. Evolutions projetées du PLU..... | 19 |
| 1. Modification du zonage..... | 19 |
| ❖ Création de sous-secteurs UAz et UAz.cdt au plan de zonage..... | 19 |
| ❖ Suppression/mise en compatibilité d’Espaces Verts Protégés EVP et ajout d’arbres remarquables 20 | |
| ❖ Correction/suppression de « chemins à préserver » | 26 |
| 2. Mise en compatibilité du règlement UA : intégration de dispositions spécifiques aux sous-secteurs UAz/UAz.cdt | 29 |
| ❖ Zone UA, articles 4 et 12 : implantation par rapport aux emprises publiques et traitement de la marge de recul..... | 29 |
| ❖ Zone UA, article 5 : implantation en limites séparatives | 32 |
| ❖ Zone UA, article 6 : implantation des constructions sur une même propriété..... | 33 |
| ❖ Zone UA, article 7 : emprise au sol des constructions | 33 |
| ❖ Zone UA, article 8 : hauteur des constructions | 34 |
| ❖ Zone UA, article 12 : remplacement des plantations existantes..... | 34 |
| ❖ Zone UA, article 15 : normes de stationnement pour le logement individuel..... | 35 |
| ❖ Les annexes du règlement : complément sur le périmètre de la ZAC..... | 37 |
| 3. Mise en compatibilité de l’OAP du secteur centre-ancien..... | 39 |
| 4. Mise à jour du Rapport de Présentation du PLU | 46 |
| ❖ Paragraphe complémentaire sur les motifs de mise en compatibilité | 46 |
| ❖ Mises en compatibilité ponctuelles du rapport de présentation..... | 48 |
| ❖ Intégration de l’évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU..... | 58 |
| 5. Actualisation des annexes | 126 |

A. Préambule

Afin de permettre le développement du projet de renouvellement urbain du secteur du Village à Villiers-le-Bel, Grand Paris Aménagement met en œuvre une **Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Ville**.

Le PLU a été approuvé le 2 février 2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2019. Il prenait déjà en compte un projet potentiel concernant le secteur du Village. Néanmoins ce dernier a évolué depuis. La dernière révision du PLU en vigueur a été approuvée le 1^{er} juillet 2022.

La procédure de mise en compatibilité, associant les collectivités, les services de l'Etat et la population, a donc pour but de traduire règlementairement le projet urbain actualisé et faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans le PLU de Villiers-le-Bel afin de permettre sa mise en œuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

Ainsi, ce dossier présente les propositions de mises en compatibilité des pièces du dossier de PLU de Villiers-le-Bel approuvé en juillet 2022 :

- Les pièces réglementaires : **règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
- Le **rapport de présentation ;**
- Les **annexes**.

Encadrée par les textes cités ci-après, la présente mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village fait évoluer le PLU **sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD)**. En effet « pour accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine » ce dernier a pour objectif de « permettre la mutation du tissu urbain existant » en visant notamment « la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village intégrant le bâti privé et les espaces publics et contribuant à un apport diversifié d'habitants, favorables au développement du commerce de proximité ». Il cherche également à « assurer la production de nouveaux logements » en « attirant des habitants supplémentaires dans le Village par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par une réhabilitation plus globale du secteur ».

B. La procédure de mise en compatibilité

1. Généralité : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

❖ Fondements juridiques de la procédure de mise en compatibilité

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme permet notamment à l'Etat et à ses établissements de se prononcer par déclaration d'utilité publique sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code.

Cette procédure de déclaration d'utilité publique permet de procéder aux adaptations nécessaires s'agissant des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné. La procédure d'adaptation prévue par le Code de l'Urbanisme est dénommée « **mise en compatibilité** ».

❖ Procédure de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme

Les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 / R153-14 du Code de l'Urbanisme régissent la procédure de mise en compatibilité des PLU. Le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 est venu préciser les conditions d'application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure se déroule en 5 grandes étapes et peut être résumée comme suit :

- **Examen du dossier par le préfet ;**
- **Examen conjoint par les Personnes Publiques associées et la commune concernée avant ouverture de l'enquête publique.** Si l'évaluation environnementale est requise, l'Autorité Environnementale se prononce également sur celle-ci ;
- **Enquête publique** à l'initiative de l'autorité administrative compétente de l'Etat (Préfet). Cette enquête doit porter sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;
- **Avis du conseil municipal**, à l'issue de l'enquête publique. Celui-ci est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- **Déclaration d'utilité publique** : les propositions de mise en compatibilité éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur sont approuvées par déclaration d'utilité publique. La décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

❖ Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel

L'entrée en vigueur du **décret n°2021-1345 du 13/10/2021** porte modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Ainsi, le nouvel article R.104-13 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale systématique à l'occasion de leur mise en compatibilité, « *lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11.* »

Le nouvel article R.104-11 du Code de l'urbanisme, auquel il est fait renvoi, soumet à évaluation environnementale après examen au cas par cas, les seules révisions du PLU pour lesquelles il est établi qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement. « *L'incidence de la révision porte sur*

une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième de ce territoire, dans la limite de 5ha. »

Le périmètre de la MECDU est assimilable à celui du projet de ZAC, d'environ 6,5ha.

La mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel a les mêmes effets qu'une révision générale dès lors qu'elle réduit le périmètre de certains espaces verts protégés, ce qui revient à réduire une protection au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme présente les effets emportant révision d'un PLU :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

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

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

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

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

En conclusion, la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village est alors **soumise à évaluation environnementale**.

L'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, prévoit que les procédures de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation préalable.

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village est donc soumise à une concertation préalable.

La concertation a eu lieu du 22 mars au 10 juin 2022, et fait l'objet d'un bilan.

❖ Contenu du dossier de Mise en Compatibilité

Le dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité est composé de deux sous-dossiers : le sous-dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et le présent sous-dossier concernant la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel. Il sera présenté en enquête publique préalable selon le plan suivant :

- Pièce 1 : Mention des textes régissant les enquêtes conjointes préalable et parcellaire avec mise en compatibilité
- Pièce 2 : Au titre du code de l'expropriation pour la DUP
 - 2 – 1 : NOTICE EXPLICATIVE
 - 2 – 2 : PLAN DE SITUATION
 - 2 – 3 : PLAN GENERAL DES TRAVAUX
 - 2 – 4 : CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS
 - 2 – 5 : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES
 - 2 – 6 : PLAN PERIMETRAL DE LA DUP

- Pièce 3 : Au titre du code de l'urbanisme pour les opérations incompatibles avec le document d'urbanisme
 - 3 – 1 : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA VILLE DE VILLERS-LE-BEL AVEC L'OPERATION DE LA ZAC DU VILLAGE
 - 3 – 2 : BILAN DE CONCERTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL
- Pièce 4 : Au titre du code de l'environnement pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement
 - 4 – 1 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL
 - 4 – 2 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL
- 4 – 3 : AVIS DE L'AUTORITE ADMINISTRATIVE DE L'ETAT COMPETENTE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT
- Pièce 5 : Au titre du code de l'expropriation pour l'enquête parcellaire
 - 5 – 1 : NOTICE EXPLICATIVE
 - 5 – 2 : PLAN PARCELLAIRE
 - 5 – 3 : ETAT PARCELLAIRE
- Annexes

Article L153-56 : Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

La présente mise en compatibilité du PLU porte sur l'ensemble des mises en compatibilité nécessaires pour mettre en œuvre la ZAC du Village.

2. Présentation générale du projet et de son contexte

❖ Le contexte administratif et historique du projet du Village

Au regard de son caractère à la fois patrimonial et dégradé, le quartier du Village, cœur historique de Villiers-le-Bel, fait l'objet de réflexions, d'études et de projets depuis de multiples années :

- Dès le milieu des années 1960, la Ville engage une politique de maîtrise foncière. Puis dans les années 1990, l'OPAH du vieux pays est mis en œuvre afin de préserver l'identité et le caractère particulier de ce quartier ;
- En 2012, une convention de veille et de maîtrise foncière est mise en place entre la Ville et l'EPFIF ;
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU couplée à une étude urbaine est engagée en avril 2013, afin de proposer les actions nécessaires à la requalification du quartier du Village. A partir de 2015, une OPAH-RU est mise en œuvre pour une durée de 5 ans ;
- En 2015, la ville est lauréate sur ce secteur de l'appel à projets DRIHU ARS/ ANAH "stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne" pour une requalification du centre-ancien ;
- Le quartier est intégré au dispositif et au périmètre NPNRU avec les quartiers Cerisaie, Derrière les Murs de Monseigneur et Puits-la-Marlière, dit projet de renouvellement urbain des quartiers Village/ PLM / DLM. Ceci lui confère l'opportunité de s'inscrire dans l'action menée par les pouvoirs publics en faveur des quartiers en difficulté (protocole de préfiguration et conventionnement avec l'ANRU) et pour le traitement de l'habitat privé dégradé (ANAH), dans une logique de renouvellement urbain global ;
- En 2016, une étude flash proposée par Grand Paris Aménagement vise à vérifier l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification des espaces publics, l'amélioration et la diversification de l'offre de logement, et la lutte contre l'habitat indigne. Fin 2016, en accord avec la ville, Grand Paris Aménagement prend l'initiative de l'opération d'aménagement et de la réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé ;
- Entre janvier 2018 et juillet 2019, les principes structurants du projet urbain font l'objet d'une concertation préalable, au cours de laquelle les participants formulent des préconisations. A la suite, une stratégie d'intervention est élaborée par GPA en collaboration avec les services communaux, permettant de déposer un dossier auprès de l'ANRU en 2019 pour aboutir à une convention pluriannuelle de renouvellement urbain faisant l'objet de subventions ;
- En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- Un protocole de partenariat établi entre la Ville et GPA est signé le 13 mars 2020 afin de permettre la poursuite des études nécessaires à la consolidation du projet urbain. Grand Paris Aménagement (GPA), accompagné du bureau d'étude Champ Libre, élabore un plan-guide en concertation et en accord avec Villiers-le-Bel ;
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village est créée par arrêté préfectoral n°2021-16 236 en date du 18 mars 2021. Le conseil municipal de Villiers-le-Bel avait émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC du Village par délibération du 25 septembre 2020 ;
- Courant 2022, le dossier de réalisation de la ZAC du Village et la convention de gouvernance établie entre GPA et la Ville de Villiers-le-Bel, ont fait l'objet de délibérations municipales. Ces dernières marquent l'entrée du projet urbain dans sa mise en œuvre opérationnelle.

❖ Le projet de la ZAC du Village et ses objectifs

Malgré les efforts déjà engagés et la mobilisation de nombreux dispositifs pour créer les conditions d'une transformation durable qui préserve son patrimoine et son identité villageoise, le cœur du centre-ancien de Villiers-le-Bel apparaît aujourd'hui dégradé et inadapté aux attentes et aux besoins des habitants actuels et potentiels.

Cette déqualification continue du Village depuis de nombreuses années se manifeste notamment par :

- ❖ Une dégradation des conditions d'habitat et une détérioration du patrimoine : parc locatif de mauvaise qualité en lien avec des divisions de logements ou la transformation de locaux inadaptés, suroccupation des logements, bâti en mauvais état voire insalubres, développement des marchands de sommeil...,
- ❖ Une fragilisation économique et sociale des ménages,
- ❖ Une déprise de l'offre commerciale : fermeture sans remplacement de commerces et services, paupérisation de l'offre, délabrement des devantures...,
- ❖ Un besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics.

La mise en œuvre de la ZAC du Village apparaît donc indispensable pour enrayer la dégradation du quartier, réinvestir le centre-ancien et lui permettre de retrouver une attractivité. Le projet de rénovation urbaine globale et cohérente qu'elle porte sur un site d'une superficie d'environ 80 000 m², délimité par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, Pasteur et Thomas Couture à l'Ouest, a pour ambitions :

- De constituer une zone d'intensification urbaine pour renforcer et restructurer la polarité,
- De résorber l'habitat indigne/dégradé et d'améliorer/adapter l'habitat ancien,
- De répondre aux besoins en logement, principalement pour les ménages locaux, en renouvelant et en diversifiant l'offre (60% de collectifs, 30% de semi-individuel, 10% d'individuels, tailles variées), et en permettant les parcours résidentiels (65% accession libre, 20% accession sociale, 15% locatif social),
- De rénover et requalifier les espaces publics,
- D'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services,
- De travailler les liens inter-quartiers et de requalifier les entrées à l'Est comme à l'Ouest,
- De respecter les caractéristiques urbaines villageoises et de conserver son identité en mettant en valeur le patrimoine paysager et bâti. Une attention particulière sera portée sur le traitement des façades et plus globalement sur l'architecture qui se voudra soignée,
- De porter un développement durable respectant la biodiversité,
- De doter le Village d'une nouvelle image.

Présenté dans le dossier de DUP (cf. notice explicative), il se traduit dans un plan-guide au service d'une opération d'aménagement en dentelle pour tenir compte de l'existant, s'appuyant sur les espaces publics en place, mobilisant les dents creuses, préservant la trame parcellaire du Village et maintenant des bâtiments caractéristiques.

Ainsi, les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère de ce secteur sont préservés et valorisés. Situé dans un périmètre de monuments historiques (proximité de l'église Saint-Didier, du puits gallo-romain et d'une demeure du XVIIIe siècle), le projet doit respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet s'articule ainsi autour de 3 secteurs opérationnels : secteur Mairie, secteur Pressoir-Gambetta Ouest et secteur Pressoir-Gambetta Est.

La programmation inscrite au dossier de réalisation de la ZAC intègre :

- ❖ La démolition d'environ 14 logements dégradés ;
- ❖ La construction d'environ 400 logements ;
- ❖ Une surface de plancher maximale inscrite au dossier de réalisation de la ZAC, de 36 700 m² SDP en construction et en réhabilitation, dont 30 000 m² SDP pour les logements neufs, 3 500 m² SDP pour les logements réhabilités, et 3 200 m² SDP (neufs et réhabilités) à vocation de commerces/services/activités ;
- ❖ Des aires de stationnement public, totalisant environ 100 places et permettant de reconstituer l'offre existante. La capacité du parking des Pâtisiers est toutefois légèrement réduite pour davantage de cohérence avec le tissu existant et pour tenir compte du prochain départ de services municipaux actuellement à proximité.

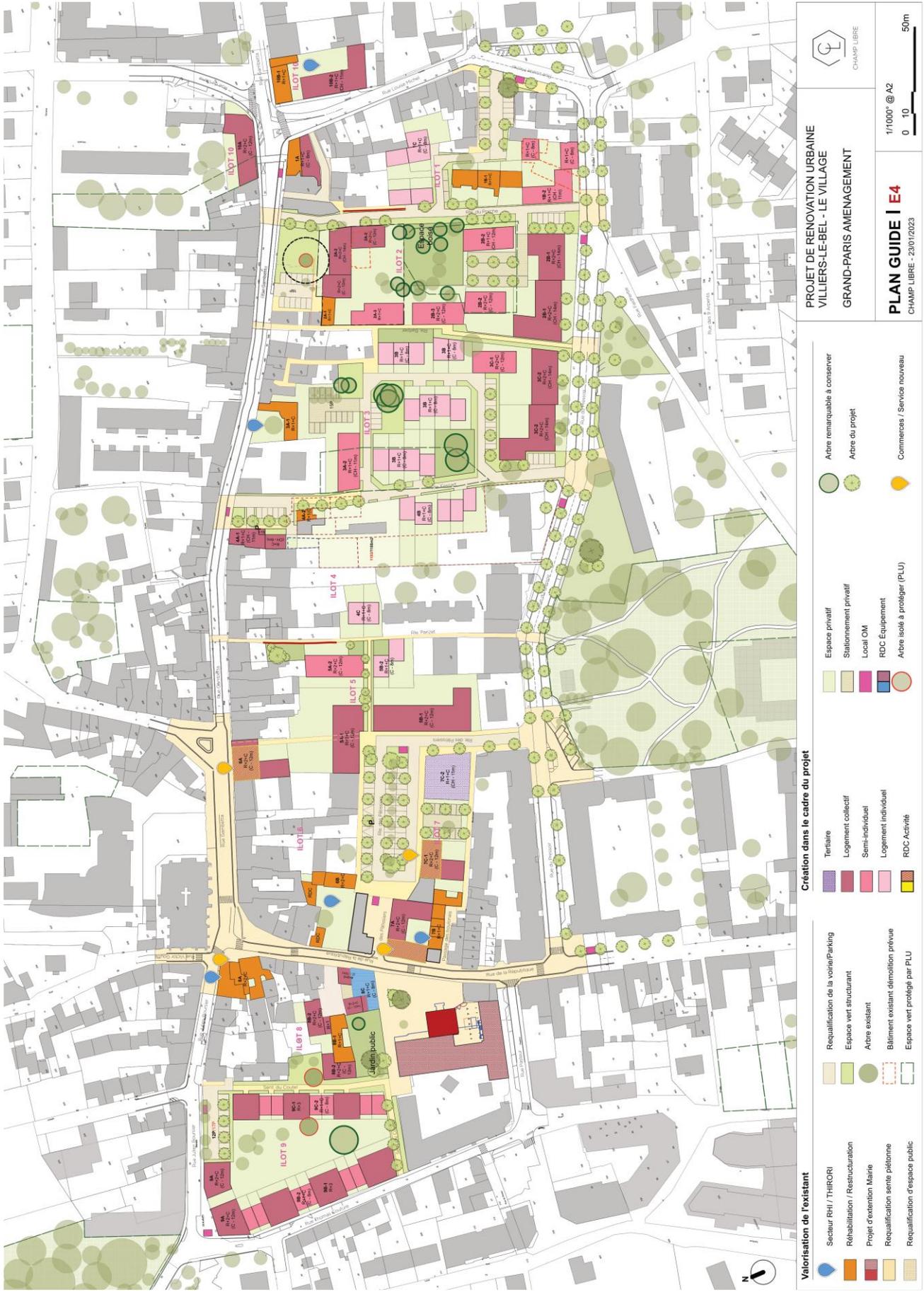
Suite aux échanges menés entre les services de la Ville, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), la superficie totale de Surface de plancher (SDP) prévue dans le cadre de la ZAC a été revue à la baisse, passant de 36 700 m² à 31 800 m².

Cette nouvelle surface de plancher maximale est composée d'environ 27 000 m² de SDP de logements dans des bâtiments neufs, 3 000 m² de SDP de logements dans des bâtiments réhabilités, et 1 800 m² de SDP d'activités/commerces/services.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), avec l'ensemble de ses dossiers règlementaires, permettront donc d'encadrer les mutations et les projets à venir.

Néanmoins, la mise en œuvre de cette ZAC nécessite des mises en compatibilité règlementaires du PLU de Villiers-le-Bel, pour autoriser des souplesses au regard de la complexité du projet qui comprend :

- Une recomposition générale du secteur s'appuyant sur le maintien de 4 venelles existantes (Parizet, Fessart, Barbier et du Porche) : restructuration partielle des ilots/cœurs d'îlot et du parcellaire, requalification/simplification/poursuite du maillage viaire et renouvellement du plan de circulation pour tous les modes de déplacements,
- Une reconfiguration du stationnement privé avec essentiellement du stationnement en sous-sol ou semi-enterré dans les socles d'opérations, et quelques poches de stationnement aérien,
- Des réhabilitations de bâtis existants, des démolitions/reconstructions, des densifications rues Gambetta et Pressoir notamment, en intégrant des formes d'habitats diversifiées respectueuses de l'architecture du Village et en reconstituant des fronts bâtis faubouriens continus, en particulier sur les rues Gambetta, République et Boursier. Des formes de logements alternatives seront proposées (intermédiaire, habitat participatif ...), répondant d'une part aux besoins des grands ménages et comblant d'autre part, les lacunes en termes de petites surfaces,
- Le réaménagement, l'élargissement et la création d'espaces publics : rues/ruelles/venelles/sentes/passages, courées en amorce de sentes, parvis, espaces verts publics, parkings en poches,
- La préservation et le déploiement d'une trame verte et paysagère Nord-Sud : jardins/espaces verts publics et privés, archipel d'espaces plantés et alignements d'arbres, préservation/composition de cœurs d'îlots, continuité vers le parc Ginko,
- Une valorisation du patrimoine bâti, notamment de l'église classée au titre des Monuments Historiques et de la Mairie.



Plan-guide conçu par Champ Libre (janvier 2023)

3. Incidences du projet de la ZAC du Village sur les documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune

❖ Les documents supra communaux

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été voté par le Conseil Régional d'Île de France le 18 octobre 2013, et approuvé par l'État le 27 décembre 2013 suite à l'avis favorable du conseil d'État.

D'après la carte des grandes entités géographiques du SDRIF, la commune de Villiers-le-Bel est identifiée comme « cœur de métropole », qui correspond à l'espace urbanisé dense à structurer en continuité avec Paris. En outre le SDRIF qualifie ce territoire de « secteur à fort enjeu et potentiel de renouvellement urbain ».

D'après la carte de destination générale des sols, le site de la ZAC du Village est concerné par « les espaces urbanisés à optimiser » (ronds orange pâle) détaillés dans le rapport du SDRIF 2013.

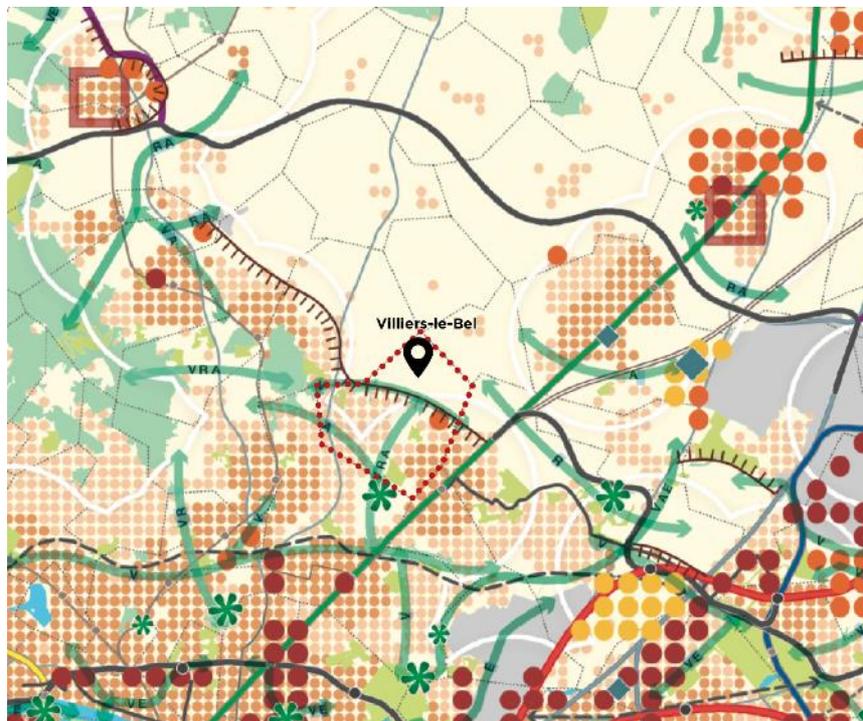
Ces espaces concernent une grande partie des zones urbanisées de la commune, surtout à l'ouest, plus éloignées des transports en commun ferrés.

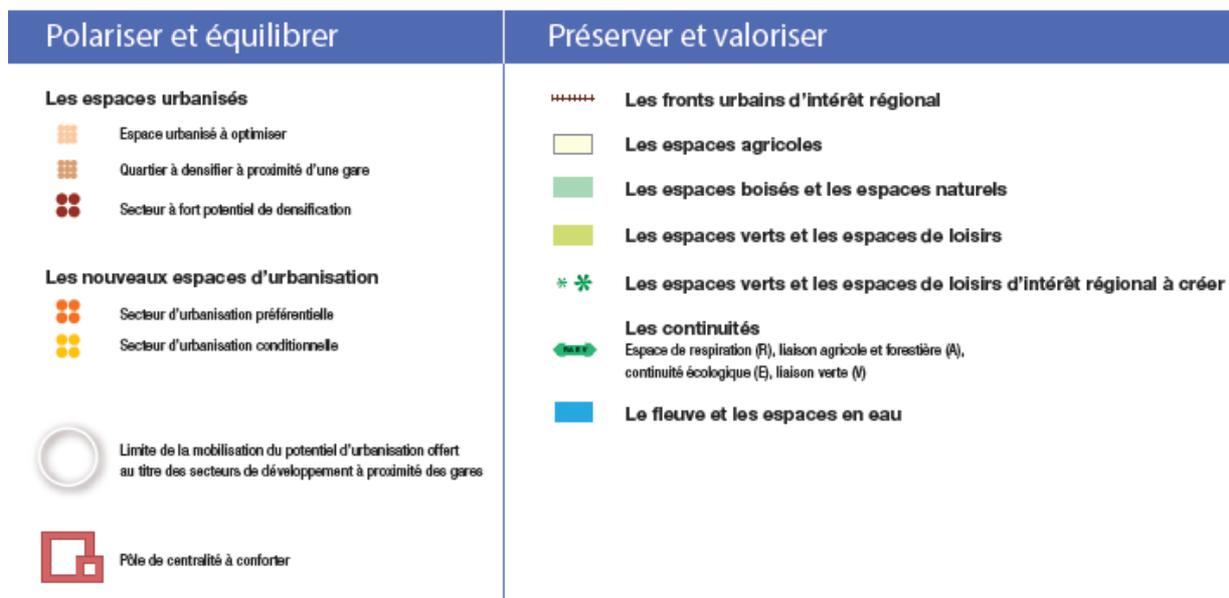
Le projet d'aménagement du centre-ancien répond à plusieurs objectifs du SDRIF, principalement : construire 70 000 logements par an pour résoudre la crise du logement, créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi, améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

A l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 15% :

- ❖ de la densité humaine,
- ❖ de la densité moyenne des espaces d'habitat.

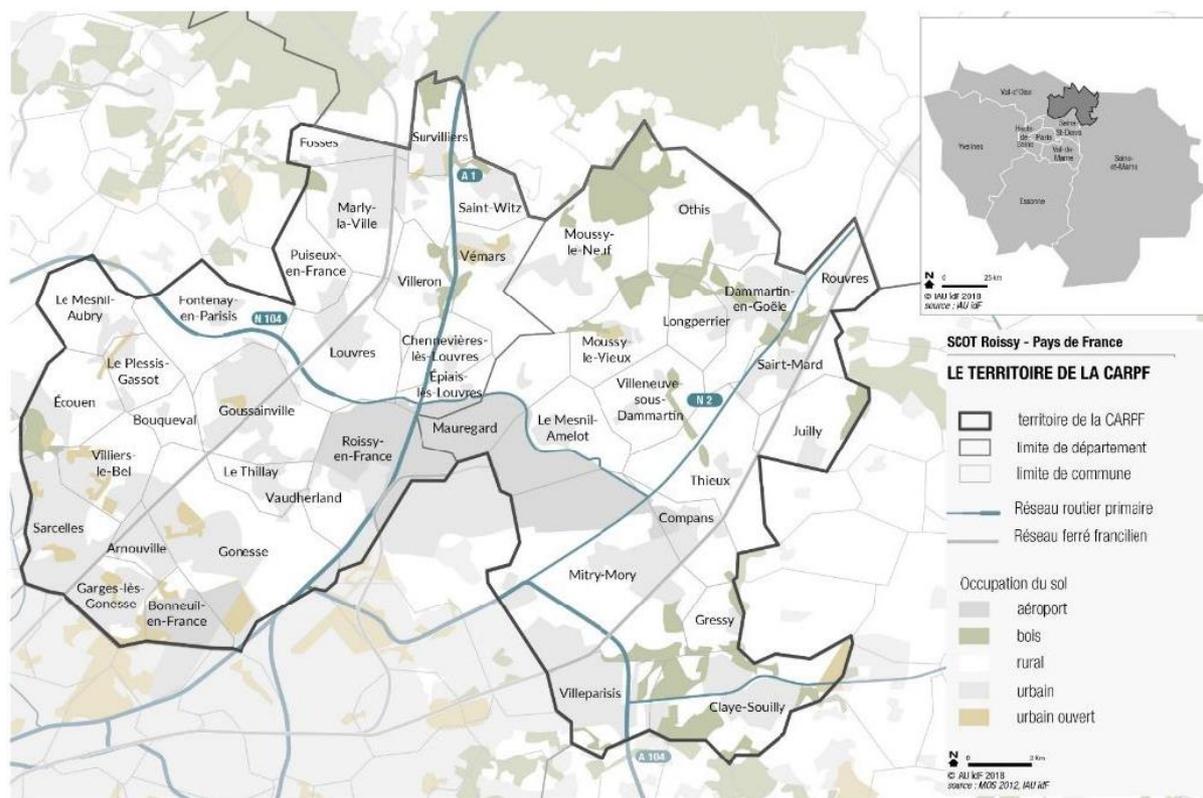
L'opération projetée répond à l'accroissement de la densité des espaces d'habitat de +15% fixé par le SDRIF à l'horizon 2030. A l'échelle communale, cet ensemble immobilier à usage mixte réalisera une part non négligeable de l'objectif précité.





Carte du SDRIF - Source : PLU Villiers-le-Bel

Le Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays-de-France (SCOT CARPF)



Périmètre du SCOT de la CARPF - Source : www.roissypaysdefrance.fr

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Roissy Pays de France, approuvé par le conseil communautaire du 19 décembre 2019, affirme sa volonté de mettre en œuvre un développement équilibré dans un périmètre comprenant l'est du Val d'Oise et l'ouest de la Seine-et-Marne. Le projet de renouvellement urbain du Village répond notamment aux objectifs stratégiques suivants :

- ❖ Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain ;
- ❖ Répondre aux besoins en logement et en mixité sociale ;
- ❖ Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants ;

- ❖ Renforcer l'offre d'équipements et de services ;
- ❖ Dans les centres-villes, renforcer et favoriser le maintien de linéaires commerciaux diversifiés dans un tissu urbain mixte en préservant, voire en développant, leur accessibilité ;
- ❖ Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables.

Le quartier du Village est par ailleurs cité dans l'orientation « Mieux inscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement et améliorer leur image et leur attractivité ».

❖ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel en vigueur prend déjà en compte un projet potentiel concernant le secteur du Village.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

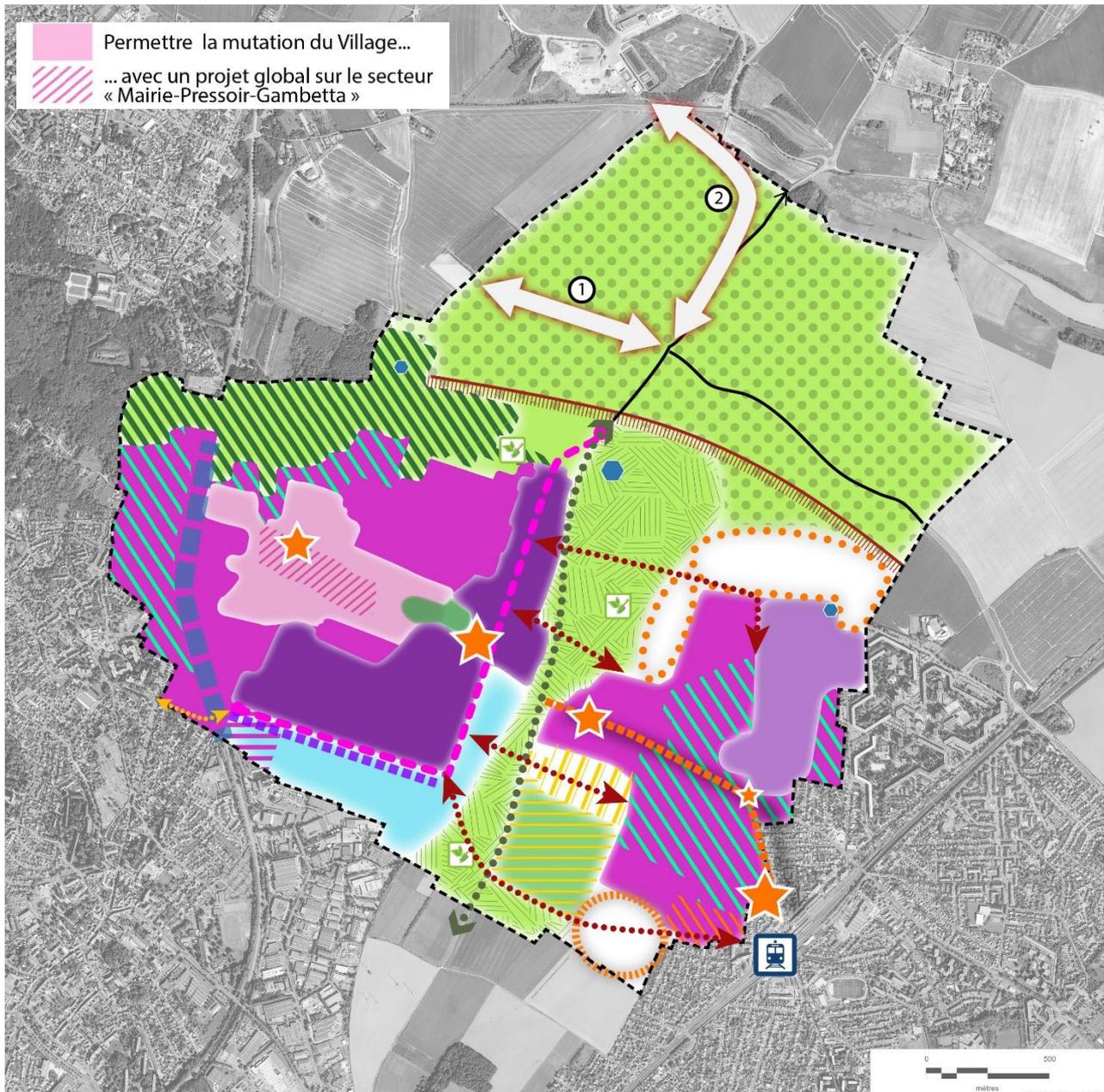
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a notamment été bâti sur le principe suivant : la « ville se reconstruira sur la ville » en préservant et valorisant son patrimoine, y compris vert, mais surtout en veillant à autoriser la mixité sociale et permettre aussi l'amplification des possibilités de parcours résidentiels. Il prend en compte les différentes typologies urbaines de la commune (village traditionnel, lotissements pavillonnaires et grands ensembles), fruits de l'histoire, et intègre aussi d'autres démarches engagées, souvent en appui de politiques de l'Etat : OPAH-RU sur le village visant sa revitalisation et la lutte contre l'habitat indigne, opération de l'ANRU sur le complexe Village / Grands Ensembles de DLM et PLM...

La ZAC du Village s'inscrit dans cette logique et le renouvellement du centre-ancien se retrouve dans plusieurs des 5 grandes orientations du PADD :

1. S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local.
2. Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
 - Rééquilibrer les densités de logements à l'échelle de la ville en accompagnant, selon les secteurs de la Ville, des opérations de densification ou de dédensification (Charmettes, Village, ...).
 - Permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village intégrant le bâti privé et les espaces publics et contribuant à un apport diversifié d'habitants, favorables au développement du commerce de proximité.
 - Attirer des habitants supplémentaires dans le Village par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par une réhabilitation plus globale du secteur, tout en permettant de nouvelles constructions en harmonie avec le caractère identitaire de centre ancien où sont encore présents des éléments de patrimoines bâtis, traces du passé rural du bourg de Villiers le Bel.
3. Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices
 - Agir sur la requalification des espaces publics comme lien fonctionnel et paysager des implantations commerciales dans les lieux de centralité et en particulier sur le Village.
4. Remailler le territoire et développer les mobilités durables
 - Préserver le réseau de ruelles et de sentes, à l'intérieur du village et du Val Roger.
 - En particulier dans le Village, repenser la place dédiée à la voiture sur l'espace public en faveur des commerces et des riverains.
5. Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels
 - Permettre la poursuite de la réhabilitation et la valorisation du village, tout en préservant son caractère traditionnel et son rôle identitaire fort.
 - Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels.

De plus, compte tenu de ses ambitions, tant en termes d'environnement et de formes urbaines, que de réponses au besoin des habitants ou de maillage, le projet de ZAC du Village répond à de nombreuses orientations d'ordre général à l'échelle de la commune.

Ainsi, le projet de ZAC du Village est d'ores et déjà compatible avec le PADD du PLU en vigueur et débattu en conseil municipal du 23 septembre 2016.



Extrait du schéma de PADD

Le PADD ne fait l'objet d'aucune modification.

Le Plan de zonage

Le territoire communal est découpé en quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;
- Les zones naturelles et forestières (N).

La ZAC du Village s'inscrit globalement dans la zone UA, dédiée au centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune. C'est une zone mixte à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services. Elle comporte des sous-secteurs UAcdt, dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB, découlant de l'avenant du Contrat de Développement Territorial (CDT) et comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Cette zone UA a pour objectif de permettre un renouvellement urbain de ce secteur aujourd'hui largement dégradé et la réhabilitation des bâtiments anciens, tout en confortant la centralité. Elle permet de saisir les possibilités offertes par l'avenant au CDT pour densifier et rénover le secteur, tout en conservant le patrimoine bâti historique et les qualités urbaines et paysagères.

Ces objectifs sont communs avec ceux de la ZAC du Village.

La Maire et son parvis sont inscrits en zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif. La ZAC du Village respecte cette vocation tout en intégrant une requalification de l'espace public.

Le plan de zonage comprend en outre des dispositions graphiques particulières, permettant en particulier de préserver certaines caractéristiques urbaines ou paysagères spécifiques :

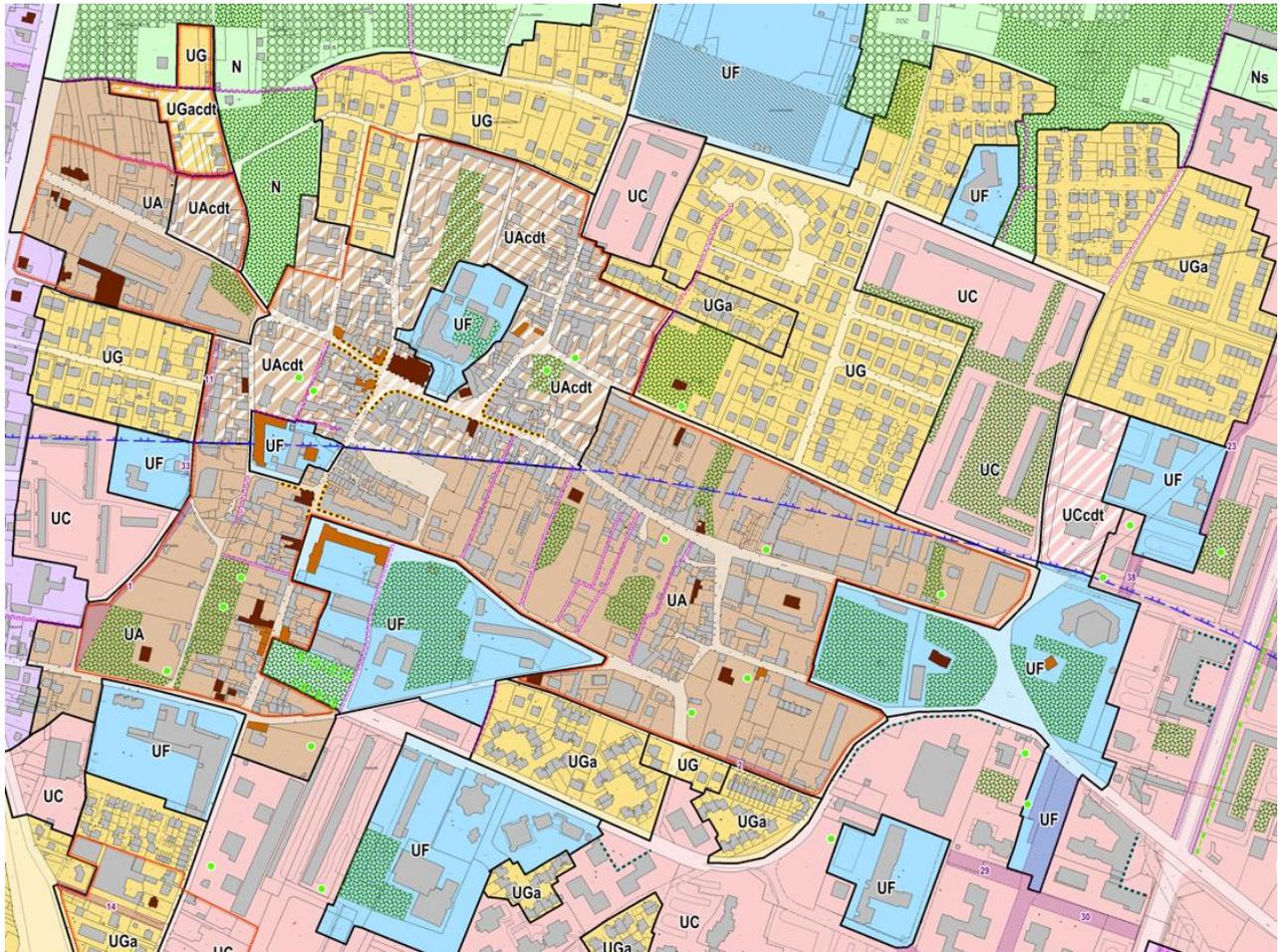
- Des espaces boisés classés,
- Les périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Les tracés de « linéaires de commerce, artisanat et services » ou de « linéaires de commerce, artisanat et services restreints » (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée,
- Des **espaces verts protégés (EVP)** à préserver,
- Des arbres remarquables qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés,
- Des alignements d'arbres qui par leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine, sont protégés,
- Des « bâtiments ou éléments bâtis remarquables protégés »,
- Des **sentiers / ruelles à préserver** pour la circulation des piétons et cyclistes,
- Les périmètres soumis à une servitude de constructibilité restreinte,
- Le « front urbain d'intérêt régional », intangible au titre du Schéma Directeur de la Région Ile de France.

Elles se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le règlement écrit.

La zone UA et certaines dispositions graphiques du plan de zonage nécessitent quelques mises en compatibilité pour s'adapter au plan-guide de la ZAC du Village et permettre sa mise en œuvre.

Il est important de rappeler que cette zone UA (tout comme le périmètre du projet) se situe en partie en zone C du PEB de Roissy-Charles-de-Gaule, où la densification est possible grâce à un Contrat de Développement Territorial (CDT) signé avec l'Etat (cf. supra).

Il est principalement envisagé de créer des sous-secteurs UAz et UAzcdt correspondant au périmètre de la ZAC, de façon à former un ensemble cohérent. Les sous-secteurs UAz.cdt sont identifiés pour permettre la réalisation des opérations de démolitions/reconstructions et de densification en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), reprenant la logique des sous-secteurs UAcdt.



| | | |
|--|---------|---------------------------------|
| UA | A | Protection du patrimoine bâti |
| UC | N | à conserver dans leur globalité |
| UE | UAcdt | éléments ponctuels à conserver |
| UF, s | UCcdt | |
| UG, a, c | UEcdt | Arbres à protéger |
| UI | UGacdt | ● arbre isolé |
| UX | AU2g, x | — alignement d'arbre |
| AUg, v | | Linéaires de commerce |
| AUm | | — implantation obligatoire |
| Emplacement réservé | | — implantation possible |
| Espace Boisé Classé | | |
| Espace vert à protéger | | |
| Chemins à préserver | | |
| Front urbain intangible au titre du SDRIF | | |
| Périmètre OAP | | |
| Servitude de constructibilité limitée (L.151-41) | | |
| Périmètre de 500m autour des gares | | |
| Limite de la zone C du PEB de l'aéroport de Roissy | | |
| Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) | | |

Extrait du zonage en vigueur sur le secteur du Village

Le règlement écrit

Le règlement écrit comporte principalement les dispositions réglementaires par zone : à chaque zone correspond ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers, tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

Au regard de l'opération de renouvellement urbain encadré par la ZAC, quelques articles de la zone UA nécessitent des mises en compatibilité à appliquer dans les sous-secteurs UAz et UAzcdt créés à cet effet.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le règlement écrit et graphique est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

- pour le secteur centre ancien ;
- pour le secteur débouché Carnot ;
- pour le secteur Val Roger Nord ;
- pour le secteur Val Roger Sud ;
- pour le secteur Ruelle du Moulin ;
- pour le secteur des Charmettes Sud.

Elles sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- En structurant un développement urbain adapté au contexte complexe de la Ville,
- en encadrant les possibilités de construire sur des sites restreints ou soumis à la zone C du PEB, en faveur de la restructuration urbaine,
- En tenant compte de l'objectif de prise en compte de la nature en ville, de mise en valeur de l'environnement et des patrimoines, de lutte contre l'insalubrité, et de renouvellement urbain.

Le périmètre de la ZAC du Village est entièrement compris dans l'OAP du centre-ancien. Au regard du projet cette dernière doit être ajustée pour :

- ✓ Compléter/ajuster les principes d'aménagement ;
- ✓ Actualiser la programmation.

❖ Les objectifs de la mise en compatibilité

L'objectif global de la procédure est de permettre la mise en œuvre de la ZAC du Village. Pour cela, des **sous-secteurs UAz et UAzcdt correspondants au périmètre de cette ZAC sont créés au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel**. Pour apporter des souplesses et des mises en compatibilité au regard du projet de renouvellement urbain encadré par son plan-guide, **le règlement UA est ajusté pour ces secteurs spécifiques uniquement**.

Par ailleurs, **l'OAP du secteur centre ancien qui intègre le périmètre de la ZAC est actualisée** en fonction de l'évolution du projet.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de ZAC du Village porte sur les points suivants :

| Modifications apportées au PLU | Pièces du PLU modifiées | | | | |
|---|-------------------------|--------|-----|---------|-------------------------|
| | Règlement écrit | Zonage | OAP | Annexes | Rapport de présentation |
| Créer des sous-secteurs correspondant au périmètre de la ZAC : UAz et UAzcdt (en zone C du PEB) | | X | | | X |
| Corriger/supprimer des « cheminements à préserver » | | X | | | X |
| Mettre à jour l'OAP centre-ancien au regard de l'évolution du projet de la ZAC du Village | | | X | | X |
| Adapter la norme de stationnement pour les logements individuels y compris pour les réhabilitations | X | | | | |
| Intégrer le périmètre de la ZAC du Village et la DUP | X | | | X | |

| Modifications apportées au PLU | Pièces du PLU modifiées | | | | |
|--|-------------------------|--------|-----|---------|-------------------------|
| | Règlement écrit | Zonage | OAP | Annexes | Rapport de présentation |
| Actualiser la programmation quantitative de logements y compris en secteurs « cdt » | X | | | | X |
| Espaces verts et traitement paysager | | | | | |
| Supprimer/ajuster/compléter les Espaces Verts Protégés et espaces verts à créer | | X | X | | X |
| Protéger des arbres remarquables supplémentaires | | X | X | | X |
| Adapter les dispositions concernant les plantations existantes | X | | | | |
| Exiger un traitement minimal de la marge de recul en espaces verts de pleine terre | X | | | | X |
| Exiger des alignements d'arbres accompagnant les espaces publics | | | X | | |
| Gabarits et implantations des constructions | | | | | |
| Adapter la marge de recul et les exigences de reculs partiels | X | | | | X |
| Ne pas exiger de pans coupés | X | | | | |
| Autoriser l'implantation en limite séparative et supprimer la longueur maximale des pignons | X | | | | X |
| Autoriser l'implantation de constructions à l'alignement de l'espace public y compris le long de ruelles ou placettes | X | | | | X |
| Réduire les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives et entre deux constructions sur un même terrain | X | | | | X |
| Ne pas imposer d'emprise au sol maximale au-delà d'une bande de 20 m | X | | | | X |
| Permettre un dépassement des hauteurs maximales pour les constructions comportant du logement en rez-de-chaussée et sur la rue du Pressoir | X | | | | X |

C. Evolutions projetées du PLU

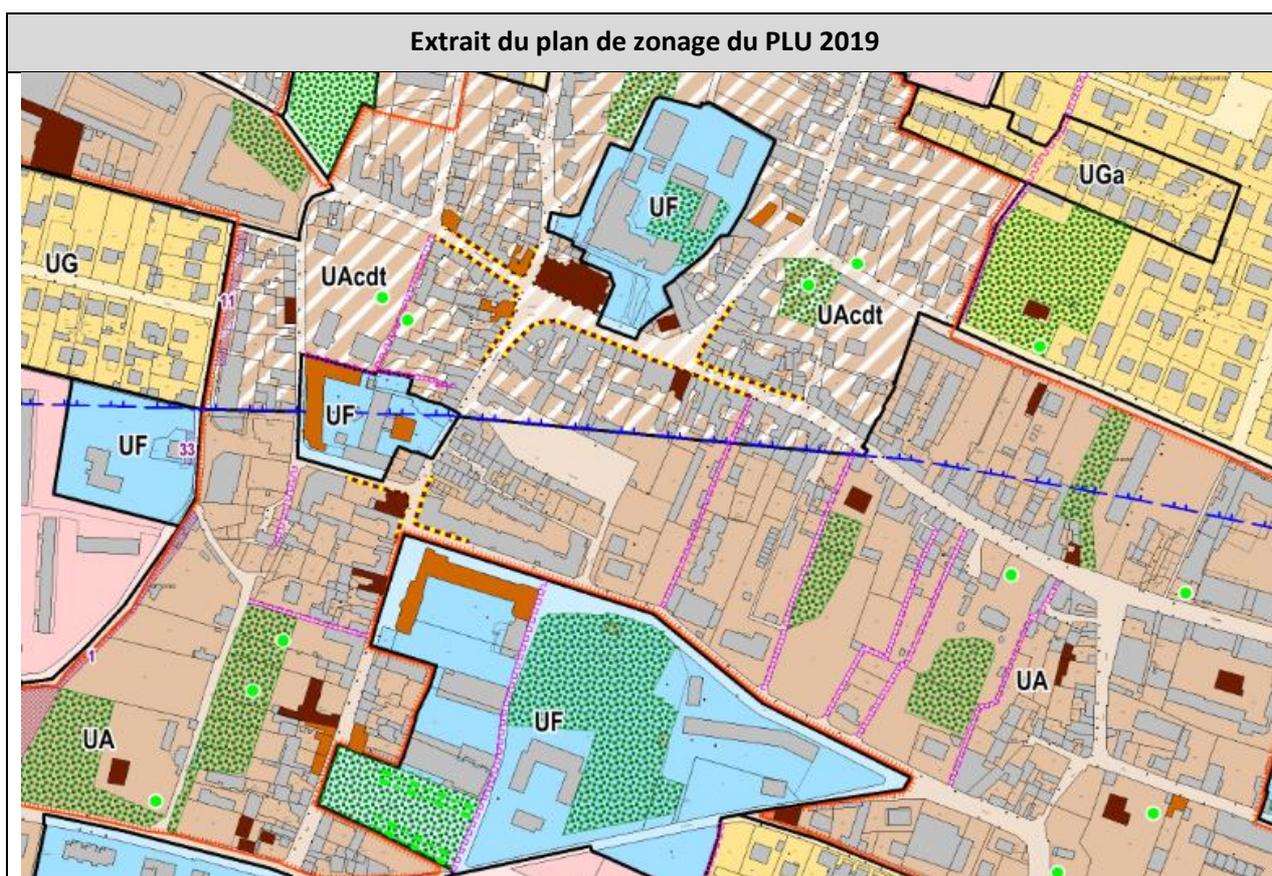
1. Modification du zonage

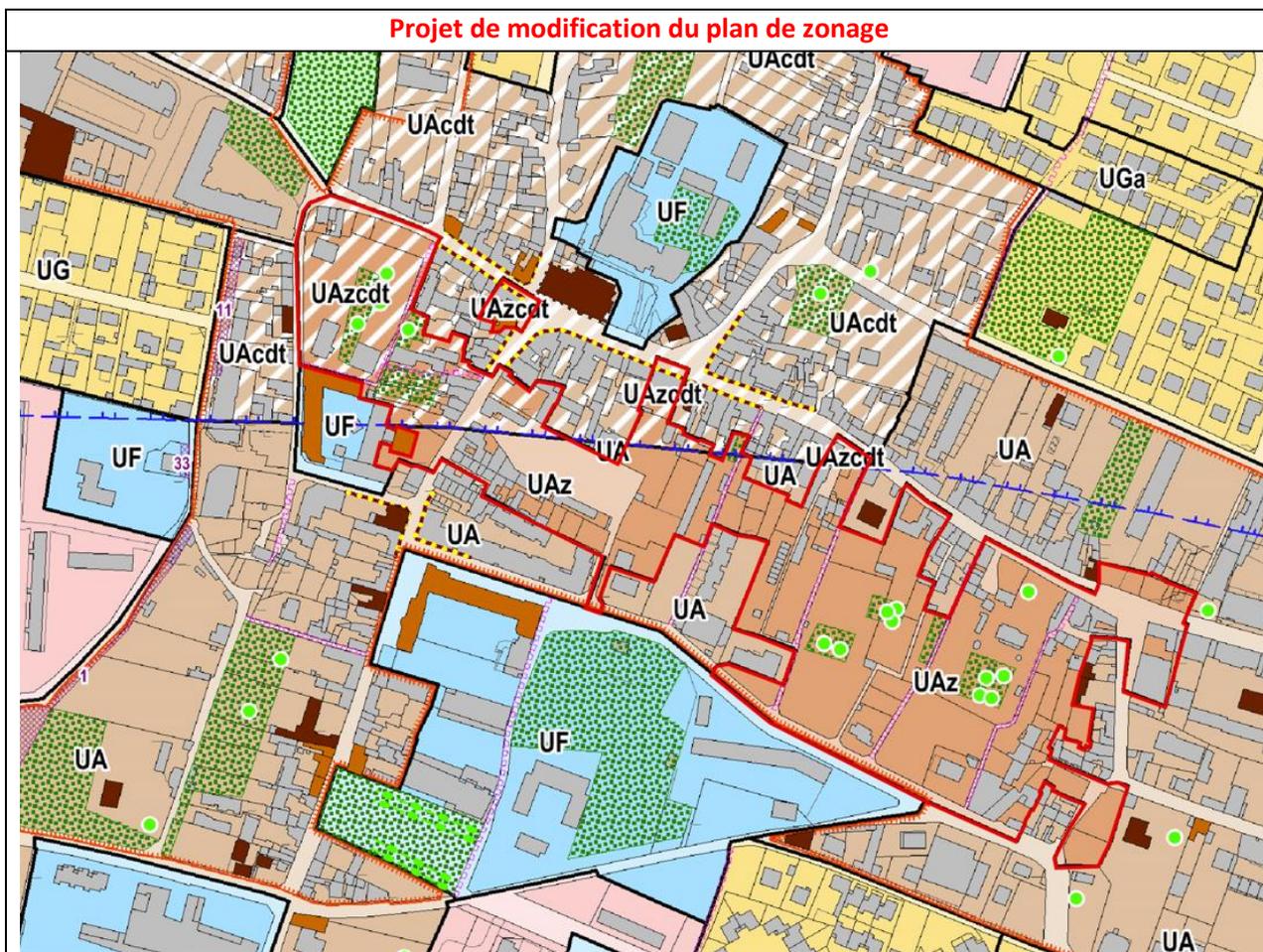
❖ Création de sous-secteurs UAz et UAz.cdt au plan de zonage

Justification : Au regard du périmètre de la ZAC et de façon à former un ensemble cohérent, un sous-secteur UAz correspondant au projet de renouvellement urbain du Village est créé. Des sous-secteurs UAz.cdt sont également identifiés afin de permettre la réalisation des opérations de démolitions/reconstructions et de densifications en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Ces derniers correspondaient initialement à des sous-secteurs UA.cdt, ayant pour objet de permettre de la constructibilité au titre du Contrat de Développement Territorial Val de France-Gonesse-Bonneuil en France. Il s'agit donc de tenir compte de l'opérationnalité des îlots « cdt » inscrite dans le PLU en vigueur, correspondant à une constructibilité globale de 244 logements sur l'ensemble du Village (cf Rapport de Présentation du PLU).

Ce changement de zonage permettra d'ajuster les règles et d'accorder des souplesses dans ces périmètres précis pour faciliter la mise en œuvre complexe de la ZAC. En revanche, le reste du Village n'est pas impacté et continu d'être préservé d'opérations au coup par coup qui pourraient le dénaturer.





Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

▪ **Dans la zone C du PEB :**

- Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :
 - dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'alinéa 5 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - ou située **en secteur UA.cdt/UA.zcdt en respectant** a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB.

❖ Suppression/mise en compatibilité d'Espaces Verts Protégés EVP et ajout d'arbres remarquables

Justification : Sur l'îlot Pressoir/Gambetta, ainsi que rue du Docteur Vincentelli, le plan de zonage actuel repère des Espaces Verts Protégés (EVP). Ceux-ci ne sont que partiellement repris sur le schéma de l'OAP centre-ancien sous l'appellation « d'espaces verts à conserver et valoriser » ou de « cœur d'îlot vert paysager à concevoir ». Une certaine incohérence apparaît donc entre les deux pièces du PLU.

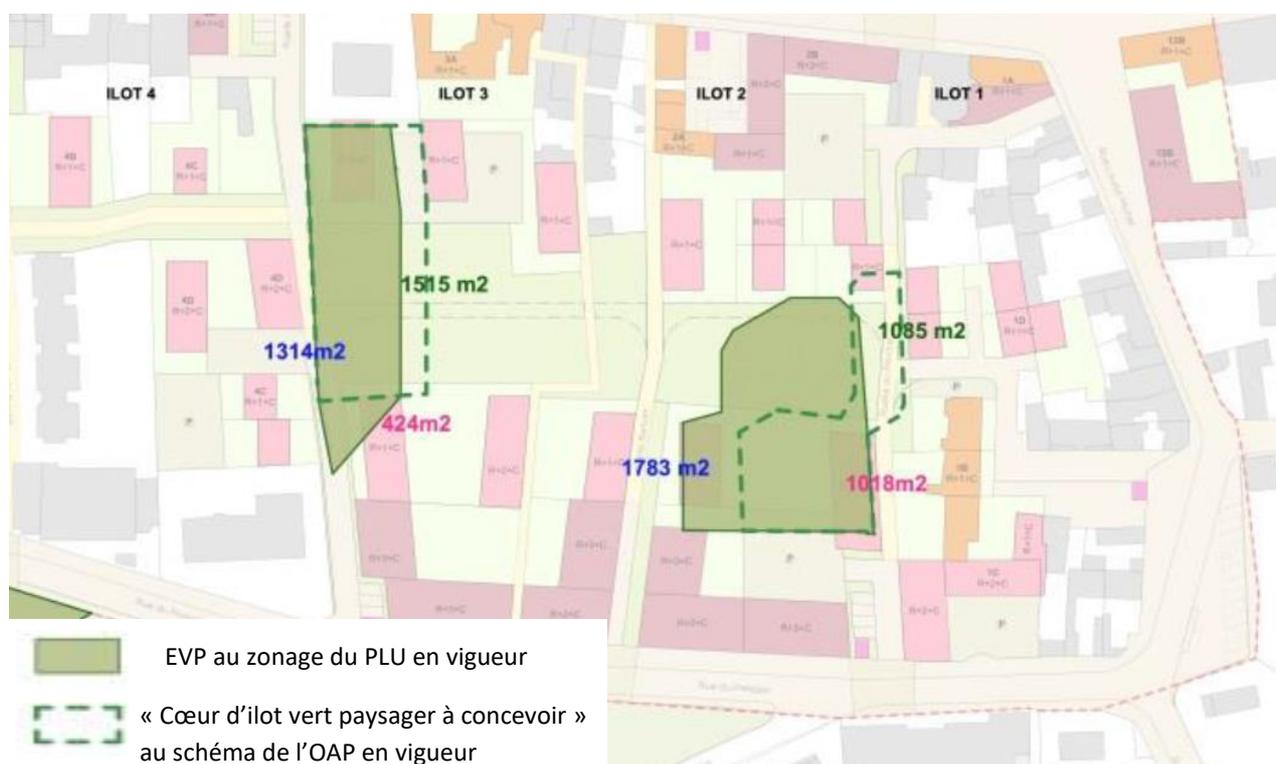
De plus, ces repérages ne représentent qu'une partie des espaces verts existants sur le secteur. En effet, le site de la ZAC est constitué d'un tissu urbain ancien, dense et compact, avec quelques vastes espaces libres. Ceux-ci, dont les EVP actuels, constituent aujourd'hui des enrichissements d'anciens jardins d'agrément de demeures bourgeoises, construites sur le village au début du XXe siècle., suite à des remembrements d'anciennes parcelles rurales.

Ces espaces boisés sont aujourd'hui constitués essentiellement d'espèces spontanées (frênes, érables sycomores, merisiers, robiniers faux acacias, sureaux...), voire invasives (ailantes, buddleia, renouée du japon...). Une étude faune flore a été menée par Biotope entre 2017 et 2018 sur le périmètre de la ZAC. Aucune incidence n'est mise en évidence entre le site de la ZAC et les sites naturels alentours tous distants de plusieurs kilomètres (ZNIEFF de type II, PRIF, sites classés/inscrits). Les inventaires n'ont pas recensé d'espèce végétale patrimoniale ou protégée, ni d'enjeu écologique notable. Concernant la faune, l'enjeu écologique apparaît également faible.

Le projet de la ZAC, prévoit au travers du plan-guide de préserver et/ou de reconstituer ces espaces verts afin de maintenir le caractère verdoyant du secteur. La recomposition urbaine globale sur le cœur du Village s'accompagne donc d'une restructuration complète des cœurs d'îlot verts. Cette dernière intègre une redéfinition des jardins privés/publics tenant compte notamment du patrimoine paysager à préserver et de la réserve de biodiversité à l'Est de l'îlot Pressoir/Gambetta.

Le projet vise également à :

- connecter les espaces paysagers, supports d'animation et de cohésion sociale, avec les activités commerciales et les services administratifs par le renforcement et/ou le développement de cheminement doux (venelles),
- parachever les cheminements Est/ Ouest du quartier par la création d'espaces verts en cœur d'îlot, qui conforteront la trame verte à l'échelle de la ville, en lien notamment avec la coulée verte centrale de Villiers-le-Bel et le Mont-Griffard. .



Superposition des espaces verts en vigueur au plan de zonage et de l'OAP centre-ancien du PLU (plan-guide en fond)

Néanmoins, le repérage actuel des EVP au plan de zonage ne permet pas la mise en œuvre de ce projet de trame verte.

Un nouveau repérage d'Espaces Verts Protégés tenant compte à la fois des espaces verts existants et du plan-guide est donc proposé avec des suppressions partielles et des ajouts : au total la surface d'espaces verts protégés est quasiment équivalente (PLU en vigueur : 18,25 ha ; Projet de PLU : 18,21 ha). Celui-ci permet de préserver la qualité environnementale d'espaces verts anciennement constitués, tout en assurant une trame « en pas japonais » favorable à la circulation de la biodiversité. Certains de ces espaces

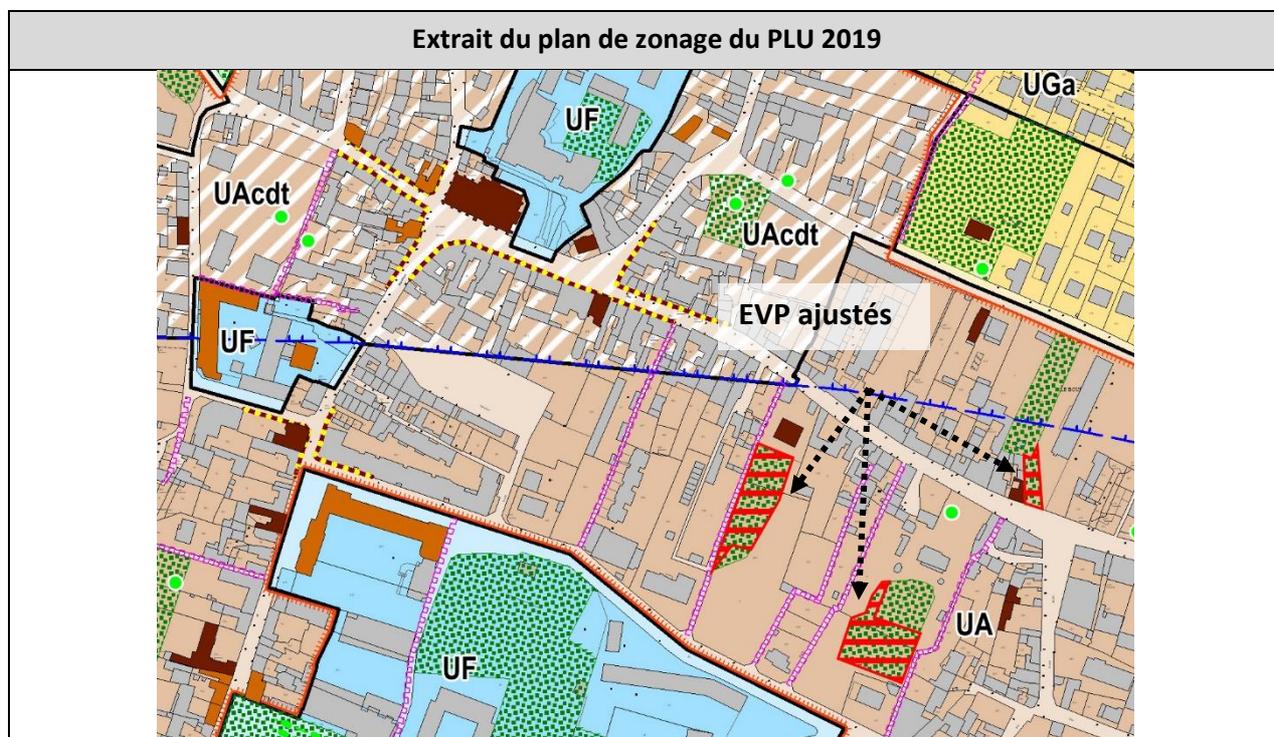
plantés constitueront à terme de petits jardins de proximité le long des ruelles du village, afin de conserver une présence végétale forte dans l'espace public. Ils seront complétés par les futurs jardins privés.

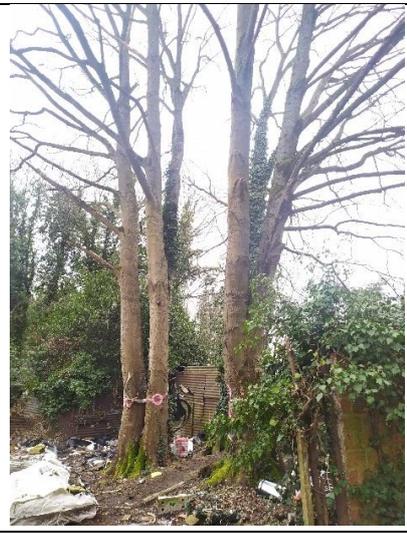
De plus, la partie Nord de l'EVP actuel le plus à l'Ouest est majoritairement composé d'arbres dont l'état est moyen et sans potentiel de développement à terme ou d'arbres en mauvais état sanitaire (Diagnostic phytosanitaire visuel des arbres, mai 2021, ARP.Astrance). Son maintien n'est donc pas à privilégier. Seule la partie Sud est conservée en EVP. Le boisement de la ruelle du Porche, ensemble le plus dense, est également gardé en EVP tout en resserrant le périmètre sur les sujets d'arbres les plus intéressants. Il s'agit de protéger l'espace de biodiversité le plus intéressant, tout en conservant l'écrin boisé des maisons d'origine du village le long de la rue Louise Michel.

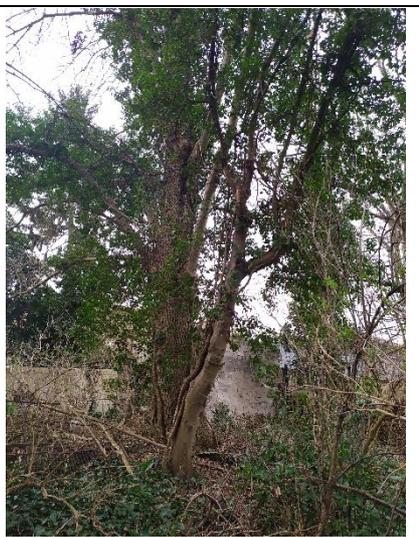
Pour davantage de cohérence, cette trame est reprise dans l'OAP du centre-ancien (cf paragraphe dédié).

Au cœur des espaces enrichis, on retrouve actuellement de grands arbres plantés à l'origine dans les jardins d'agrément (cèdres, pins, tilleuls, platanes, cerisiers, séquoïa...). Certains qui ont survécu constituent des sujets remarquables témoins de l'aménagement passé de ces emprises. Aussi en complément des espaces verts, de nouveaux « arbres remarquables à protéger » sont ajoutés au plan de zonage. Ils sont identifiés pour leurs caractéristiques physiques ou environnementales : port de l'arbre (envergure, forme...), âge, positionnement, statut de repère visuel/culturel/historique, essence rare... Ces sujets ont fait l'objet d'une analyse phytosanitaire garantissant leur bonne santé. Leur maintien accompagnera à terme les espaces publics recomposés dans le cadre du projet de ZAC et du désenclavement des parcelles en cœur d'îlot.

Au global, les espaces verts du secteur, rendus plus visibles et en partie publics, seront davantage accessibles à l'ensemble des habitants beauvillésois et des visiteurs.



| | |
|---|---|
| <p>42 Localisation : Angle Ruelle Fessart/rue du Pressoir</p> <p>Espèce et particularité : Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) d'une hauteur de 20-25 m</p> |  |
| <p>43 Localisation : Angle Ruelle Fessart/rue du Pressoir</p> <p>Espèce et particularité : Groupement de 3 Erable sycomore (<i>acer pseudoplatanus</i>) d'une hauteur de 20 m au houppier large, favorables à la nidification des oiseaux grâce à quelques cavités. Le bouquet se comporte comme un seul et même sujet.</p> |  |
| <p>44 Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Pressoir / Ruelle Barbier</p> <p>Espèce et particularité : Cèdre bleu de l'Atlas (<i>Cedrus atlantica</i>), élancé d'une hauteur de 20-25 m, au comportement forestier.</p> |  |

| | |
|--|---|
| <p>45 Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Pressoir / Ruelle Barbier</p> <p>Espèce et particularité : Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) d'une hauteur de 20-25 m</p> |  |
| <p>46 Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Pressoir / Ruelle Barbier</p> <p>Espèce et particularité :</p> |  |
| <p>47 Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Pressoir / Ruelle Barbier</p> <p>Espèce et particularité :</p> |  |

| | |
|--|--|
| <p>48 Localisation : parcelle sente du Coutel/rue Julien Boursier (au Nord)</p> <p>Espèce et particularité : sequoia</p> |  |
| <p>49 Localisation : parcelle sente du Coutel/rue Julien Boursier (au sud)</p> <p>Espèce et particularité :</p> |  |

❖ Correction/suppression de « chemins à préserver »

Justification : La structuration Nord / Sud du projet urbain de la ZAC du Village le long des venelles, intègre une recomposition des îlots et du maillage viaire. Dans ce cadre la trame des ruelles existantes/créées est valorisées. Elle permettra notamment de relier les différents espaces verts/naturels et sera aussi le support de mobilités actives et de pratiques ludiques et sportives. Le gabarit des sentes maintenues piétonnes sera respecté. De plus, la requalification d'un parvis structurant devant la mairie redonnera une centralité au Village. En complément, un aménagement fin de l'espace public facilitera un accès pédestre aux rues principales (Gambetta, Pressoir et République).

Ainsi les conditions de déplacements pour les modes actifs seront globalement améliorées.

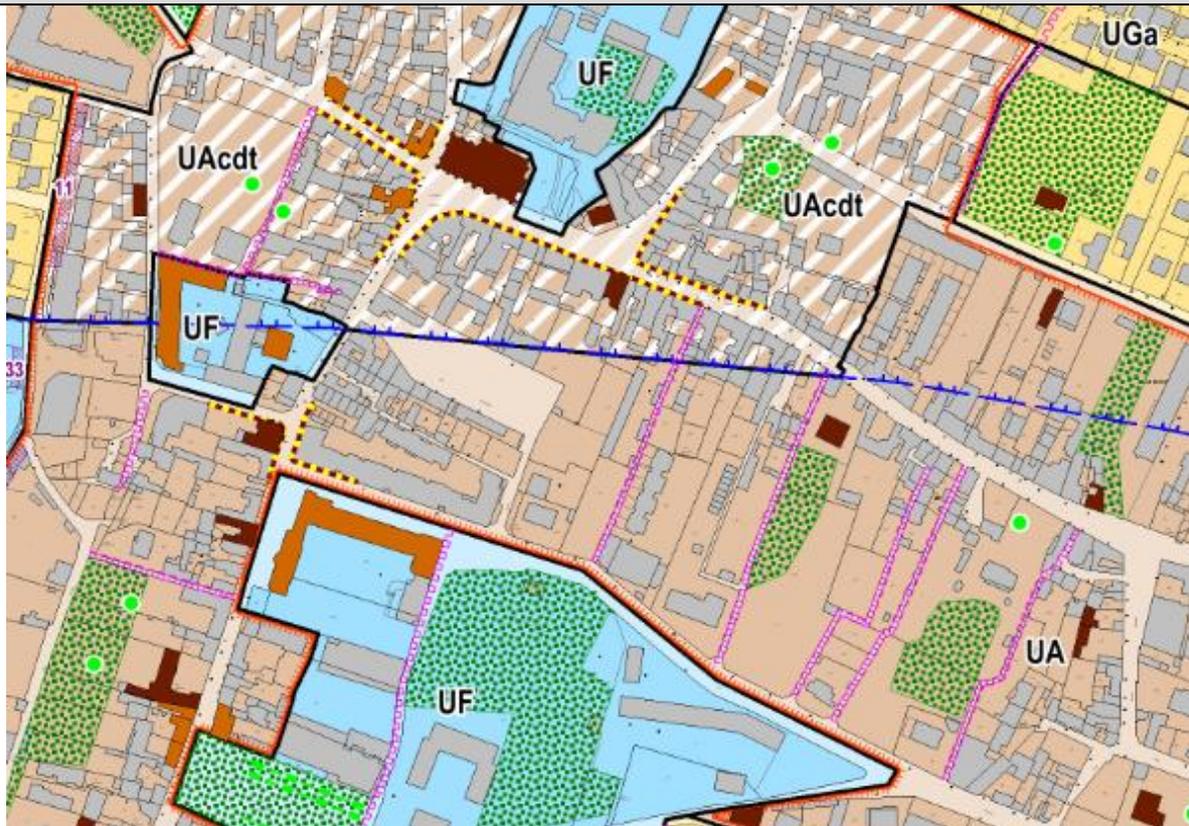
Toutefois, un des « chemins à préserver » repérés sur le plan de zonage avant l'élaboration du plan-guide de la ZAC ne permet pas sa mise en œuvre. Il est donc proposé de supprimer la venelle en baïonnette entre les ruelles Fessart et Barbier. Sa localisation actuelle apparaît redondante avec les deux ruelles voisines proches et empêche une réorganisation cohérente des parcelles et des îlots adjacents. De plus, sa configuration apporte peu de visibilité pour les piétons et vélos. Elle peut être source d'insécurité. Il apparaît donc cohérent de supprimer ce cheminement.

Pour autant la perméabilité de l'îlot Pressoir/Gambetta à l'Est est assuré par les autres ruelles existantes. Le cheminement des piétons/vélos n'est donc pas pénalisé. A l'Ouest, le prolongement de la ruelle des Pâtisiers, inscrite dans l'OAP centre-ancien dans le cadre de la présente mise en compatibilité, apporte quant à elle une nouvelle percée sur un secteur jusqu'ici peu poreux.

Le nouveau maillage porté par la mise en compatibilité du PLU apparaît donc globalement plus propice aux piétons/vélos et aux cheminements de courte distance. Les venelles se développent sous la forme de passages sous porche pour rester dans la forme urbaine villageoise, telle que demandée par l'architecte des bâtiments de France.

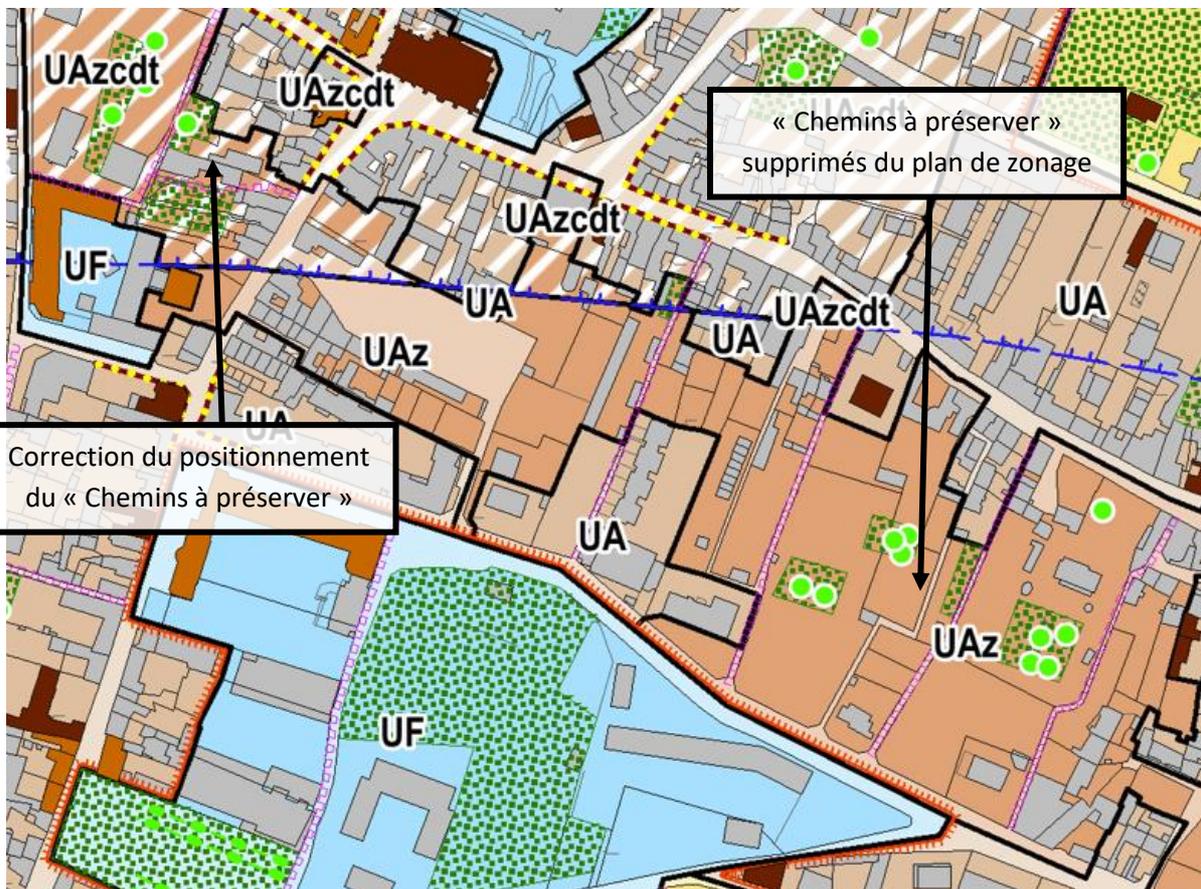
Par ailleurs, un « cheminement à préserver » est identifié dans le prolongement du passage du Coutel, au Nord de la Mairie. Il est bien pris en compte dans le projet de ZAC. Néanmoins, il est mal localisé sur le plan de zonage, se trouvant en réalité plus au Nord et passant dans le cours du centre communal d'action sociale. Son repérage est donc corrigé. Ce principe de cheminement est également inscrit dans l'OAP du centre-ancien. Il est accompagné d'un jardin public, qui connaît un agrandissement dans le cadre du projet de ZAC, porté au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité (cf. EVP au plan de zonage et schéma de l'OAP).

Extrait du plan de zonage du PLU 2022



 Chemins à préserver

Projet de modification du plan de zonage



2. Mise en compatibilité du règlement UA : intégration de dispositions spécifiques aux sous-secteurs UAz/UAz.cdt

❖ Zone UA, articles 4 et 12 : implantation par rapport aux emprises publiques et traitement de la marge de recul

Justification : Avec des logements individuels accrochés aux ruelles en cœurs d'îlots, la ZAC du Village prévoit la diversification des formes d'habitats afin de répondre aux attentes des beauvillésois tout en préservant l'esprit du cœur ancien.

Le principe de bâtiments implantés à l'**alignement** de l'espace public domine, à l'image du tissu urbain ancien en place, ce que le règlement en vigueur permet de façon générale.

Cependant, le règlement ne le permet pas le long de ruelles ou de placettes, considérant que les règles à appliquer le long de ces espaces sont celles des implantations par rapport aux limites séparatives. Il ne serait donc pas possible d'avoir des façades avec fenêtres.

Il est donc nécessaire de modifier l'article 4, de façon à permettre les implantations prévues de façades avec fenêtres donnant sur ces espaces publics :

De plus, le règlement du PLU permet les constructions avec des surfaces de logement en rez-de-chaussée, à condition d'un recul de 3 m ou un premier niveau de logement situé au moins à 1 m au-dessus du niveau du trottoir. Or, cette mise en œuvre est problématique dans le cas des ruelles et en particulier pour de l'habitat individuel. En effet, les terrains dédiés à l'habitat individuel ne sont pas suffisamment profonds pour permettre le recul de 3 m des maisons, et la surélévation du plancher du RdC peut rendre compliquée leur accessibilité et les accès aux jardins situés à l'arrière. Ainsi, d'autres dispositions sont nécessaires pour concilier les formes urbaines traditionnelles du village, et notamment des ruelles, avec le besoin d'intimité des logements en RdC sur espaces publics : le positionnement des appuis de fenêtres (allèges) est privilégié pour gérer ces deux objectifs.

Tandis que dans le projet urbain le stationnement est globalement géré en sous-sol pour les logements neufs (et avec quelques poches en aérien), le stationnement des logements individuels et semi-individuels est plutôt organisé de façon mixte à la parcelle et en parkings mutualisés. Cette gestion suppose l'aménagement de places de stationnement à l'avant des constructions. L'implantation à l'alignement ou en recul strict de 3 m, actuellement demandée en zone UA, ne le permet pas. Un recul compris entre 3 et 5m est donc autorisé en zone UAz et UAz.cdt afin d'intégrer du stationnement dans la marge de recul, accompagné d'un traitement paysager plus généreux. Ce traitement paysager et environnemental est garanti par la nouvelle exigence de traiter au moins 30% de la marge de recul en espace vert de pleine terre.

De plus, pour améliorer la visibilité des automobilistes, des pans coupés sont imposés en zone UA. Or ceux-ci ne correspondent pas exactement à la typo-morphologie originelle du Village. En sous-secteur UAz et UAz.cdt ce dispositif n'est donc pas imposé. La sécurité sera gérée différemment dans le cadre du projet de renouvellement urbain y compris avec des élargissements de rues.

Par ailleurs pour éviter la monotonie et la linéarité des constructions, des reculs partiels sont imposés à l'alignement de l'espace public pour les façades d'au moins 25 m, en zone UA. En sous-secteurs UAz et UAz.cdt, le rythme des façades anciennes, étroites, sera recherché par différents dispositifs architecturaux, traités dans les fiches de lots : changements de matériaux, compositions variées, colorisations... Ainsi l'obligation complémentaire d'avoir des reculs partiels peut être imposée uniquement pour les façades d'au moins 30m de long.

Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

Article UA-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.
- **autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) : uniquement en secteurs UAz et UAzcdt.**

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) **hors secteurs UAz et UAzcdt**, ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) **sur l'ensemble de la zone**, relèvent de l'article 5.

UA-4.1. Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage ou dans l'OAP Centre-ville, les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) de 3 m.

En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie (sauf en cas de pan coupé). Dans le cas de murs pleins existants repérés comme éléments remarquables (*), ceux-ci doivent être maintenus, par réhabilitation (*) ou reconstitution.

UA-4.2. Rue de Paris, les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 6 m.

UA-4.3. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du logement dont les baies (*) sont tournées vers l'emprise publique (*) doivent s'implanter avec un recul (*) de 3 m, sauf si le plancher du premier niveau dédié au logement est situé au moins 1 m au-dessus du niveau du trottoir. **Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteurs UAz et UAzcdt.**

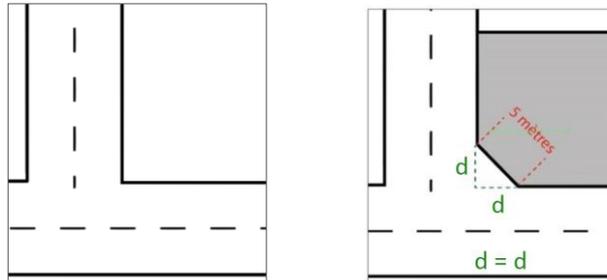
UA- 4.3 bis. En secteurs UAz et UAzcdt :

- **les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m, ramenés à 1 m le long des ruelles, autres voies privées et sentiers.**
- En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie (sauf en cas de pan coupé). Dans le cas de murs pleins existants repérés comme éléments remarquables (*), ceux-ci doivent être maintenus, par réhabilitation (*) ou reconstitution.
- **Au droit de construction comportant en rez-de-chaussée des baies éclairant des logements, les implantations à l'alignement ou avec un recul inférieur à 3 m sont autorisées à condition que les allèges des baies concernées soient situées à une hauteur minimum de 1,30 m par rapport au niveau de l'espace public limitrophe/adjacent.**

Ces conditions ne s'appliquent pour les extensions de bâtiments existants qui ne répondraient pas à cette implantation.

Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

UA-4.6. Hormis en sous-secteurs UAz et UAzcdt, à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édiflée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.



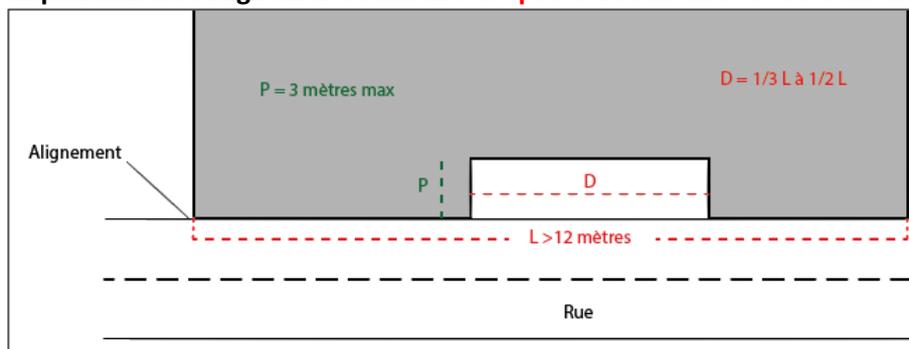
Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement () et pan coupé de 5 m (droite)*

[...]

UA- 4.8. Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul (*) partiel de la construction sur un linéaire compris entre un tiers et la moitié du linéaire de la façade (*) à l'alignement (*) est possible, sans excéder 3 m de profondeur et à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :

- pour permettre une animation et un rythme de la façade (*), lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
- pour conserver un espace vert (*), un arbre ou le rendre visible depuis la rue.

Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade (*) sur rue d'au moins 25 m, cette disposition est obligatoire. Ce linéaire est porté à 30 m en sous-secteur UAz et UAz.cdt.



Dispositions générales

UA-12.1. Sauf disposition inscrite dans l'OAP Centre-ville, au moins 10% de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre [...]

UA-12.2. En UAz et UAz.cdt, le ratio minimum d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 30 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

❖ Zone UA, article 5 : implantation en limites séparatives

Justification : Au regard de la recomposition parcellaire et de la densification, bien que maîtrisée, que nécessite le projet de renouvellement urbain, il semble utile d'apporter des souplesses quant aux implantations en limites séparatives. Ainsi en sous-secteurs UAz et UAz.cdt, le retrait d'une des limites séparatives au-delà d'une bande de 20 m n'est pas imposé et les retraits sont réduits. L'implantation en fond de parcelle est possible.

Ces souplesses permettront d'implanter les nouvelles constructions en continuité des constructions existantes, de conserver ou de retrouver des formes bâties typique en L, et de recomposer des îlots cohérents. Au sein de ces derniers les visibilitées entre parcelles voisines seront gérées de façon à préserver l'intimité des habitants. Conçus à l'échelle du secteur, les espaces publics ou collectifs permettent également d'apporter des respirations dans le tissu urbain, favorables à l'ensoleillement des parcelles et à la végétalisation globale du quartier.

En sous-secteurs UAz et UAz.cdt, ne pas imposer de longueur maximale des façades implantées en limite séparatives, permettra également des adossements sur du bâti existant conservé, masquant des murs aveugles, et permettra de combler des dents creuses.

Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

Dispositions générales

UA-5.1. Dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement (*) des voies, les constructions devront être implantées au moins sur l'une des limites latérales séparatives, sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP Centre-ville. **En sous-secteurs UAz et UAzcdt, les constructions peuvent également s'implanter en limite séparative de fond de parcelle.**

UA-5.2. Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative (*) latérale, sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP Centre-ville. **En sous-secteurs UAz et UAzcdt, au-delà de cette bande de 20 m, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait (*).**

[...]

UA-5.5. Sauf disposition contraire dans l'OAP Centre-Ancien, en cas de retrait (*), en limite séparative (*) latérale, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 m**, en cas de baie(s) (*)
- ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 m** en cas de façade (*) sans baie (*).

UA-5.6. En limite séparative (*) de fond, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H), avec un minimum de **8 m** en cas de baie(s) (*).

UA-5.7. En sous-secteur UAz et UAzcdt, en limite séparative (*) latérale et de fond, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H), avec un minimum de

- 4 m, en cas de baie(s) (*),
- 2,50 m en cas de façade (*) sans baie (*).

UA-5.7.8. En limite séparative (*), la longueur maximale de chacun des pignons est fixée à 13 m. **Cette disposition ne s'applique pas en sous-secteurs UAz et UAzcdt.**

❖ Zone UA, article 6 : implantation des constructions sur une même propriété

Justification : De la même manière qu'en limite séparative, la recomposition de parcelles et d'îlots relativement denses, tenant compte des bâtiments existants en partie conservés, nécessite des souplesses quant aux distances entre constructions sur une même unité foncière. Ainsi la distance minimale est réduite à la moitié de la façade la plus haute avec un minimum de 4m en sous-secteurs UAz et UAz.cdt, alors que la règle générale impose une distance égale à la hauteur de la façade.

L'organisation du bâti et le traitement architectural, gérés par ailleurs, permettront de veiller à l'intimité des habitants, à l'ensoleillement des espaces libres et à l'éclairage naturel des constructions.

Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

UA-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façades (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m. **En sous-secteurs UAz et UAzcdt, cette distance doit être au moins égale à ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m.**
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

❖ Zone UA, article 7 : emprise au sol des constructions

Justification : La recomposition parcellaire, la gestion des espaces libres à l'échelle du secteur, et les démolitions/reconstructions tenant compte de l'implantation existante génèrent de forte emprise au sol à l'échelle de l'unité foncière. Le plan-guide prévoit en particulier des emprises au sol fortes à l'angle des voies permettant de reproduire des formes urbaines caractéristiques du tissu ancien. Ainsi, il est choisi de ne pas définir d'emprises au sol maximales en sous-secteurs UAz et UAz.cdt.

Les respirations, la perméabilité des sols et l'ambiance verdoyante du secteur sont gérées à l'échelle du plan-guide. Par ailleurs, l'article 12 impose une végétalisation minimale à l'échelle de l'unité foncière favorable à l'environnement et à la biodiversité.

Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

UA-7.1. A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement* il n'est pas fixé de règle.

UA-7.2. Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de cette partie de terrain (*), sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP Centre-ville.

En sous-secteur UAz et UAzcdt, il n'est pas fixé de règle.

❖ Zone UA, article 8 : hauteur des constructions

Justification : En zone UA, les logements en rez-de-chaussée doivent être réalisés en recul minimum de 3m vis-à-vis de l'espace public ou avoir un plancher surélevé de 1m, pour limiter les vues et favoriser l'habitabilité des logements. Face à cette contrainte, et pour ne pas perdre en constructibilité, un dépassement des hauteurs maximales est autorisé en cas de logements en rez-de-chaussée dans la limite de 1,5m.

Par ailleurs, pour tenir compte de la topographie du site et de la hauteur des constructions voisines en R+3, le même bonus de hauteur est accordé le long de la rue du Pressoir, quelle que soit l'occupation du rez-de-chaussée. Il s'agit d'apporter de la souplesse dans la composition du bâtiment au regard des contraintes naturelles, et de créer une transition dans les épannelages comme prévu au plan-guide.

Projet de modification (*ajouts et suppressions en rouge*)

Dispositions générales

UA-8.1. Sauf disposition contraire dans l'OAP « Centre-Ancien », la hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

UA-8.2. Le traitement en comble (*), en comble mansardé (*) ou en attique (*) est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 2 m minimum.

[...]

Dispositions particulières

UA-8.5. En sous-secteurs UAz et UAzcdt, un dépassement des hauteurs (*) maximales est autorisé dans la limite de 1,5 m pour les constructions comportant du logement en rez-de-chaussée à l'alignement. Le long de la rue du Pressoir, ce dépassement s'applique sans condition.

❖ Zone UA, article 12 : remplacement des plantations existantes

Justification : En cas d'impossibilité de maintenir des plantations existantes de grand développement, le règlement actuel de la zone UA impose de les remplacer par des plantations équivalentes.

Au regard de la recomposition urbaine globale et de la restructuration des espaces verts prévues dans le plan-guide de la ZAC du Village, il apparaît toutefois impossible d'appliquer cette prescription à l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière. En effet le projet d'ensemble, avec notamment des remembrements, implique de reconstituer le cadre verdoyant sur différents jardins privatifs et espaces verts collectifs ou publics. La replantation d'arbres est prévue sur les espaces publics (plus de 160 sur l'ensemble de l'opération), mais aussi dans les futures parcelles privées. Les 56 abattages seront donc compensés, selon un ratio de presque 3 arbres plantés pour un arbre coupé. Ainsi, il semble plus approprié d'appliquer cette règle à l'échelle du secteur d'opération d'ensemble en zone UAz et UAz.cdt.

Néanmoins, les individus les plus marquants dans le paysage urbain seront maintenus. Des arbres isolés protégés sont en effet ajoutés au plan de zonage (cf paragraphe dédié).

Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

Plantations (*) et aménagements paysagers

[...]

UA-12.6. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. **En sous-secteurs UAz et UAz.cdt, cette règle s'apprécie à l'échelle globale d'une opération d'ensemble.**

❖ Zone UA, article 15 : normes de stationnement pour le logement individuel

Justification : Le PLU en vigueur exige un minimum de 1,2 places par logement en zone UA. Or le plan-guide du Village prévoit des maisons individuelles avec des modalités de stationnement spécifiques : 1 place par logement est réalisée sur la parcelle et le reste des places de stationnement sont prévues sous forme de poches de stationnement aérien sur espace public. Ces dernières pourront être réalisées par l'opérateur mais ne seront pas directement rattachées à l'opération de logements. Ce principe s'inscrit dans une logique de mutualisation : ce stationnement collectif prioritairement destiné aux riverains, pourrait en effet être utilisé en journée par des visiteurs, y compris ceux qui utilisent les commerces ou services du centre ancien. Globalement l'offre existante de stationnement public est confortée pour assurer le bon fonctionnement du projet dans le quartier et les solutions choisies favorisent la sécurité des piétons. L'offre publique existante comporte 218 places dont 4 PMR et 4 livraisons, celle projeté prévoit environ 200 places dont 7 PMR et 5 livraisons. Il est également prévu de réaliser environ 500 places sur espaces privés, soit un total d'environ 700 places.

Pour prendre en compte ce dispositif, il est donc proposé d'exiger seulement une place de stationnement par logement individuel en zone UAz et UAzcdt. L'OAP du centre ancien prescrit par ailleurs des modalités d'organisation du stationnement à l'échelle du secteur.

De plus cette place rattachée à la parcelle pourrait être réalisée en extérieur. L'exigence d'avoir du stationnement dans le bâti ne s'applique donc pas en zone UAz et UAzcdt ;

Le plan guide de la ZAC prévoit à la fois :

- des constructions neuves,
- des opérations de réhabilitation de constructions existantes dans leur emprise bâtie actuelle,
- des opérations de réhabilitation de constructions existantes avec extensions.

Dans la plupart des cas, les réhabilitations s'accompagnent de l'augmentation du nombre initial de logements présents dans la construction, ce qui se traduirait dans le PLU en vigueur, par l'obligation d'une offre de stationnement importante, qui ne peut pas trouver sa place sur le foncier très étroit du Village. Au regard du caractère particulier des enjeux et du parti pris de la ZAC de préserver des bâtiments existants pour maintenir le paysage bâti ancien du Village, il est proposé d'ajuster la règle pour les opérations de réhabilitation et d'extension modérée, sans faire référence à des m² de surface de plancher.

Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge)

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

[...]

UA-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

[...]

Au moins la moitié des places (*) de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes), hors destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics **et hors zone UAz/UAzcdt.**

[...]

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|--|---|---|
| Logement (sauf dispositions contraires inscrites dans l'OAP « Centre Ancien ») | <ul style="list-style-type: none"> • 1,2 place (*) par logement • Pour les constructions comportant moins de 2 logements en UAz et UAz.cdt : 1 places (*) par logement | Pas de norme plafond. |
| Logement social (*) | 1 place (*) par logement | |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...) | 1 place (*) pour 6 chambres | |

UA-15.2 Dispositions particulières

UA-15.2.1 En cas de changement de destination (*) ou de nature d'activité, le nombre de places (*) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination (*) ou le nouvel usage.

Cependant, hors secteurs UAz et UAzcdt, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation à la triple condition :

- de ne pas créer plus de 10% de surface de plancher (*) ;
- de ne pas augmenter le nombre de logements existants ;
- et sans réduction du nombre de places (*) de stationnement existantes.

En secteurs UAz et UAzcdt, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à condition de ne pas réduire le nombre de places de stationnement existantes.

❖ Les annexes du règlement : complément sur le périmètre de la ZAC

Le ou les documents graphiques devant faire apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la section sur le contenu du règlement, des règles et des documents graphiques, le périmètre de la ZAC du Village est annexé au règlement du PLU (Article R151-14).

3. Mise en compatibilité de l'OAP du secteur centre-ancien

Afin de tenir compte du projet de renouvellement urbain de la ZAC du Village, la programmation annoncée dans l'OAP centre-ancien est actualisée. Le projet de restructuration est ainsi optimisé et la centralité densifiée.

Il est à noter que les sites de cette OAP et de la ZAC du Village sont situés à cheval sur les zones C et D du Plan d'exposition au bruit PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. L'avenant n°2 au Contrat de Développement Territorial CDT permet 378 nouveaux logements en zone C (dont 43 par démolitions/reconstructions). Cette possibilité est d'ores et déjà traduite dans le PLU de Villiers-le-Bel avec des secteurs dits « cdt » dans lesquels une programmation d'un total de 244 constructions/reconstructions est déjà ouverte (cf Rapport de Présentation du PLU).

En cumulant les possibilités de construire :

- sur la petite partie inscrite en zone C du PEB (cf. CDT), à hauteur de 130 logements ;
- et sur le reste du périmètre de la ZAC inscrit en zone D du PEB (sans contrainte de densification mais avec des prescriptions renforcées d'isolation acoustique),

il est donc possible de construire les 443 logements dont 405 en offre nouvelle et 38 en réhabilitation prévus sur l'ensemble du périmètre de la ZAC du Village.

La mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Village ne remet pas en cause cette programmation « cdt » : les secteurs « UAz.cdt », d'environ 1,2 ha au total, reprennent des secteurs actuellement « UA.cdt ». L'augmentation de la programmation se fait globalement en zone D du PEB en valorisant les parcelles sous-utilisées et non soumises aux nuisances sonores. Ainsi l'accroissement de population potentiellement soumise au bruit en zone C du PEB reste inchangé.

De plus, la prise en compte des recommandations d'isolement acoustique déjà annexées au règlement du PLU est renforcée pour les futurs projets de construction. Elle s'ajoute au règlement de la zone UA qui prescrit une isolation acoustique renforcée a minima de 40Db.

Pour garantir le confort des logements, tout en limitant la consommation d'énergie, il est également recherché une double orientation des logements et des protections solaires des façades les plus exposées. Le raccordement au réseau de chaleur, prochainement installé sur le site, est également requis pour les logements neuf non individuels. En outre le respect de la RE2020 limite la surchauffe en été.

Pour tenir compte de l'identité du Village et de son caractère patrimonial, les prescriptions sont renforcées afin qu'une attention particulière soit portée à la composition urbaine, au traitement des façades et à l'architecture qui se vaudra soignée et conforme aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. Il s'agit de garantir la cohérence du secteur malgré l'important projet de recombinaison sur le secteur de la ZAC.

La restructuration du maillage dans le cadre du projet de renouvellement urbain doit permettre la porosité des îlots de la Mairie et de Pressoirs/Gambetta, en particulier dans la direction Nord/Sud, mais aussi vers l'Ouest et l'Est (future liaison entre les ruelles Pâtissier et Parizet par exemple). Les modes actifs sont favorisés. Ainsi, les « passages ouverts aux modes actifs à conserver ou à créer » déjà existants sont complétés : prolongement de la ruelle des Pâtisseries avec une nouvelle percée, ajout de la ruelle Barbier de façon à pérenniser un passage supplémentaire.

Des principes de desserte pour les véhicules motorisés sont également ajoutés pour faciliter le fonctionnement du quartier, la desserte de l'îlot et de ses futurs logements, l'accès des pompiers :

- La ruelle du Porche devient une traversante Nord-Sud, désenclavant l'Est de l'îlot,
- Un bouclage est créé à partir de la ruelle Fessart rendue accessible,
- L'accès est conforté ruelle des Pâtisseries.

Néanmoins, les ruelles Parizet et Barbier, ainsi qu'un tronçon de la ruelle Fessart restent à vocation piétonne, permettant des cheminements confortables et sécurisés pour les modes actifs et limitant les risques de shunt automobile qui pourraient apporter des nuisances (sonore, qualité de l'air) et perturber la circulation sur le quartier. Les liaisons inter-quartiers seront dans le même temps facilitées pour tous les modes de déplacement, en particulier vers Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et le Puits-la-Marlière puis l'Est de la commune.

A ce maillage viaire, s'ajoute un redéploiement des espaces publics permettant un nouveau confort et une qualité urbaine, ainsi que l'apport de nouveaux usages : le parvis de la Mairie est requalifié, des courées sont créées en entrées de sentes et un parking est maintenu ruelle des Pâtisiers. Ces espaces permettent l'accueil d'une trame verte et de stationnements.

La recomposition urbaine globale dans le cadre de la ZAC impose une restructuration complète des cœurs d'îlot. Ainsi, sur les îlots Mairie et Pressoir/Gambetta, certains espaces verts existants sont maintenus mais peuvent être recomposés et d'autres sont créés. Ils constituent à la fois des jardins privatifs et des espaces verts/boisés publics ou collectifs, apportant des respirations dans le tissu urbain et permettant de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur. Au global le cadre verdoyant du Village doit être retrouvé et une trame végétale « en pas japonais » doit permettre la circulation de la biodiversité. Ainsi, sur le schéma « les cœurs d'îlot verts paysagers à concevoir » sont repositionnés en fonction du plan-guide de la ZAC. Leurs localisations et leurs dimensionnements sont approximatifs et ne concernent que les principaux espaces verts attendus sur le secteur. Il s'agit également d'accompagner les espaces publics d'une présence végétale en particulier par des alignements d'arbres ponctuels (ruelles Fessart, Barbier, Porche, rue du Pressoir).

Une gestion alternative des eaux pluviales est aussi à rechercher aussi bien sur espaces publics que privés. La perméabilité des sols y contribuera largement. Le projet de ZAC prévoit notamment la désimperméabilisations des espaces publics de 98% à l'état actuel à 86% à l'état projeté.

La gestion du stationnement privé devra également faciliter l'infiltration des eaux pluviales : place de parking en surface perméable, niveaux semi-enterrés limitant l'impact dans le sol. Les niveaux semi-enterrés devront aussi permettre de réduire la consommation d'énergie par l'apport de lumière naturelle.

Projet de modification *(ajouts et suppressions en rouge)*

Présentation du site

Le périmètre de cette OAP englobe la majorité du centre ancien, dit le « Village » de Villiers-le-Bel, **y compris le secteur central de la ZAC éponyme**. Il concerne donc un tissu ancien, dense et compact, avec généralement du bâti à l'alignement mais ponctué également **de d'anciennes** grandes propriétés. Celles-ci s'étendent sur de vastes terrains végétalisés et arborés qui apportent un caractère verdoyant au secteur.

Bien que le Village regroupe quelques bâtiments patrimoniaux, notamment des maisons bourgeoises, une part importante des constructions sur ce secteur sont dégradées voire insalubres.

Objectifs

L'objectif de cette OAP est donc d'encadrer le renouvellement de ce secteur qui doit passer par des restructurations d'îlots et des rénovations/reconstructions de bâtiments. Ce projet doit se faire en dentelle pour tenir compte de l'existant. Le renouvellement urbain sur ce secteur est couplé avec une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) qui œuvre en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.

La restructuration des îlots doit notamment permettre d'améliorer les cheminements pour les modes actifs (piétons et vélos) ainsi que les accès aux équipements **et les liaisons inter-quartier**. Le travail sur le maillage mais aussi sur la requalification des espaces publics devra aller dans ce sens (élargissements, revêtement, place accordée à la voiture/stationnements...). **Il s'agira également de faciliter la desserte automobile interne de l'îlot Pressoir/Gambetta en lien avec l'implantation des logements. Y seront rattachées des poches de stationnement qui faciliteront l'accès au cœur de ville.**

Malgré les mutations sur le Village qu'encadre cette OAP, les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère de ce secteur devront être préservés et valorisés. **En pourtour des îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta les formes urbaines compactes et historiques seront poursuivies y compris avec des fronts bâtis et des implantations à l'alignement. Dans une logique de diversification de l'offre de logements, le cœur d'îlot Pressoir/Gambetta pourra intégrer de l'habitat individuel.**

Le traitement architectural et la composition des façades des futures constructions, bien que pouvant avoir une écriture contemporaine, devront être soignés. Ils s'harmoniseront et s'articuleront avec les constructions anciennes. Pour rappel, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être pris en compte dans le périmètre des monuments historiques.

Une vaste trame paysagère devra être conservée/déployée sur les îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta. Favorable au maintien d'un cadre verdoyant et de la biodiversité, elle comprendra des jardins et des espaces verts privés, collectifs et publics. La rue du Pressoir, les ruelles Fessart, du Porche et Barbier ainsi que les principales courées et espaces de stationnement seront plantées d'arbres. Afin de favoriser la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les places de stationnement privées en surface seront préférentiellement traitées avec un revêtement perméable. Les parkings privés en sous-sol seront semi-enterrés sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée : ils intégreront ainsi de l'éclairage naturel et faciliteront l'infiltration de l'eau pluviale.

En outre, une attention particulière doit être portée aux eaux pluviales sur le périmètre de la ZAC afin d'assurer une gestion alternative. L'objectif est de :

- Diminuer la vitesse de ruissellement des eaux pluviales,
- Maximiser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies directement sur l'emprise du projet,
- Limiter les rejets vers les réseaux publics et donc éviter les débordements des canalisations,
- Maximiser la gestion des eaux pluviales sur l'emprise du projet.

Il s'agit en priorité de désimpermeabiliser les sols. Un système d'assainissement majoritairement en surface à ciel ouvert est aussi à rechercher.

Pour rappel, sur espaces privés, le règlement d'assainissement en vigueur doit être respecté :

- ✓ Gestion des eaux pluviales à la parcelle sur la base d'une pluie de période de retour 50 ans (infiltration ou rétention),
- ✓ En cas d'impossibilité technique d'infiltration, le rejet doit respecter un débit global maximum de restitution de 0,7 litres/seconde/hectare avec un seuil technique minimal fixé à 5L/s pour les opérations inférieures à 7 hectares,
- ✓ Les pluies courantes (8 mm) doivent être gérées par infiltration à la parcelle quel que soit la perméabilité du sol ou les contraintes techniques.

Le développement des surfaces de pleine terre, des revêtements perméables ou semi-perméables permettra en priorité cette gestion de l'eau à la source. En complément des toitures terrasses végétalisées seront développées dès que possible sur les projets immobiliers. La végétalisation maximisera le phénomène de phytoremédiation. Face à la faible perméabilité des sols, les ouvrages de stockage/rétention seront également privilégiés en préférant la mutualisation et en évitant la

multiplication des rejets. Des solutions de stockage doivent alors être développées sur ilots privés en veillant à :

- Mettre en place un dispositif fonctionnant en gravitaire, sachant que toute pompe ou dispositif de mécanique de relevage est à proscrire ;
- Privilégier une gestion (collecte + tamponnement) des eaux pluviales à ciel ouvert afin de faciliter la surveillance et l'entretien des ouvrages au fil du temps ;
- Favoriser la création d'ouvrages végétalisés en vue de maximiser le phénomène de phytoremédiation des eaux de ruissellements avant qu'elles ne soient rejetées dans le réseau pluvial ;
- Garantir un temps de vidange maximal de 24 heures pour le volume stocké en cas de pluie courante (10 mm) et un temps maximal de 48 heures pour le volume stocké en cas de pluie cinquantennale ;
- Equiper les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales d'un dispositif de surverse capable de diriger le trop-plein dans le réseau d'assainissement pluvial public (en cas de pluie supérieure à l'occurrence cinquantennale) sans engendrer d'inondation au droit ou à l'aval de la parcelle

Concernant les espaces publics :

- L'infiltration au sein d'espaces végétalisés (massifs plantés, pelouses, noues paysagères, jardins en creux inondables...) doit privilégier une gestion des pluies courantes (10mm) à la source pour les espaces nouvellement créés. Grâce aux espaces verts, l'évacuation des pluies pourra se faire par infiltration ou évapotranspiration au plus proche de leur lieu de chute ;
- La collecte des ruissellements sera pérennisée pour les espaces publics existants, avec une collecte des ruissellements par le réseau en place ;
- Pour la gestion des pluies exceptionnelles (occurrence 50 ans), des ouvrages spécifiques seront mis en place pour assurer le tamponnement lorsque les contraintes techniques le permettent ;
- En complément des tranchées drainantes ou des zones de collecte et infiltration à ciel ouvert seront mises en place.

Une partie du secteur couvert par cette OAP se trouve en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). L'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) y permet le desserrement du nombre du logement dans les sous-secteurs « cdt » repérés au plan de zonage. La présente OAP a pour but d'encadrer cette nouvelle constructibilité afin de produire et de régulariser des logements respectant des dispositions qui tiennent compte de cette situation particulière. La construction de nouveaux logements dans cette zone C fait en particulier l'objet de recommandations d'isolement acoustique à respecter, jointes en annexes du règlement.

Programmation / Aménagements

- Renouveler l'offre de logements afin d'accompagner la lutte contre l'habitat indigne et de revaloriser l'image du Village, avec la réalisation d'environ ~~300 à 400~~ 443 nouveaux logements (dont environ 14 démolis), dont ~~244 logements en secteur cdt~~ :
 - ~~Ilot Mairie : environ 90 logements,~~
 - ~~Pressoir Gambetta Est (secteur prioritaire) : 100 à 130 logements~~
 - ~~Pressoir Gambetta Ouest~~
 - Environ 443 logements en sous-secteurs UAz/UAz.cdt : 130 en zone C du PEB et 270 en zone D du PEB,
 - Moscou : environ 190 logements collectifs en accession.
- Développer le maillage pour les modes actifs : conserver/créer, valoriser et réorganiser les ruelles et les sentes (ex ruelle des Oulches, ruelle Colombiers, ruelle Barbier...).

- Requalifier les espaces publics en particulier sur les rues Gambetta, République, ruelle de la Ceinture. Sur les ruelles de la Ceinture et des Oulches les constructions s’implanteront à l’alignement ou en recul minimum de 1 m.
- Accueillir une desserte automobile y compris par élargissement de l’espace public dès que nécessaire. Une trame paysagère y sera développée, comprenant notamment des séquences d’alignements d’arbres de moyen développement sur les ruelles Fessart, Barbier et du Porche.
- Créer une desserte interne motorisée de l’Est de l’îlot Pressoir/Gambetta par une voirie en bouclage depuis la ruelle Fessart.
- Prolonger la ruelle du Porche jusqu’à la rue Gambetta pour la desserte automobile.
- Sur les îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta, aménager des courées en amorce de sentes pouvant accueillir du stationnement collectif/public et maintenir un parking ruelle des Pâtisseries.
- Préserver la qualité paysagère et de biodiversité des cœurs d’îlots verts et en aménager de nouveaux.
- Développer la trame paysagère sur les îlots de la Mairie et Pressoir/Gambetta :
 - En direction Nord/Sud sur la voirie publique,
 - Par l’aménagement de jardins et espaces verts collectifs en « pas japonais »,
 - Par un nouvel alignement d’arbres le long du trottoir Nord de la rue du Pressoir.
- Préserver les formes urbaines du Village par une continuité du bâti sur la rue du Pressoir et une implantation du bâti à l’alignement de l’espace public sur la place de la ruelle des Pâtisseries.
- Diversifier l’offre de logement sur l’îlot Pressoir/Gambetta en intégrant du logement individualisé en cœur d’îlot.
- Favoriser l’éclairage et la ventilation naturelle des logements, en garantissant leur double orientation à partir des typologies T3, et faciliter le confort d’été en installant des protections solaires adaptées sur les façades les plus exposées (sud et ouest a minima), sur les îlots Mairie et Pressoir/Gambetta.

Raccorder les logements neufs non individuels au réseau de chaleur installé dans le périmètre, sauf en cas d’impossibilité technique ou financière démontrée, sur les îlots Mairie et Pressoir/Gambetta. *NB : Les constructions neuves implantées de façon **contiguë** à des bâtiments existants à préserver / à réhabiliter ne sont pas considérées comme des extensions et à ce titre génèrent l’application des normes de stationnement prévues à l’article UA -15 du règlement.*

Extrait du schéma de l'OAP Centre-ville dans le PLU en vigueur



Projet de modification du schéma d'OAP



Recomposition des cœurs d'îlot vert

Maillage et stationnement

- Passages ouverts aux modes actifs à conserver ou à créer
- Principe de desserte y compris pour véhicules motorisés
- Maintien/aménagement de place/courées pouvant accueillir du stationnement
- Requalification/extension du parvis

Construction

- Implantation privilégiée de logements collectifs
- Distance minimum entre 2 constructions sur un même terrain : 3m
- Bâtiments patrimoniaux à conserver

Ambiance et paysage urbain

- Implantation à l'alignement ou en recul minimum de 1m
- Implantation à l'alignement ou en recul de 0 à 4 m vis-à-vis de l'espace public quelque soit la hauteur des constructions et implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci
- Périmètre sur lequel il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par logement et la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre
- Espace vert à conserver et valoriser
- Cœur d'îlot vert paysager à **retravailler**/concevoir

4. Mise à jour du Rapport de Présentation du PLU

❖ **Paragraphe complémentaire sur les motifs de mise en compatibilité**

Justification : Au titre de l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés au PLU de Villiers-le-Bel par la présente mise en compatibilité. Ce paragraphe est intégré dans la partie 6 du rapport de présentation intitulé « Explication des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme ».

Nouveau paragraphe intégré à la partie 6 du Rapport de Présentation

5. Exposé des motifs de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villiers le Bel par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de ZAC du Village

Dans le contexte d'une déqualification continue du secteur du Village depuis de nombreuses années, marquée par une dégradation et une inadaptation aux attentes et aux besoins des habitants, un projet global de renouvellement urbain est élaboré. Il doit permettre une transformation et une amélioration durable du secteur, qui préserve son patrimoine et son identité villageoise, ceci n'ayant pas été permis précédemment malgré les efforts engagés et la mobilisation de nombreux dispositifs.

Ce projet global est traduit dans un plan-guide et formalisé par une Zone d'Aménagement Concerté : la ZAC du Village créée par arrêté préfectoral n°2021-16 236 en date du 18 mars 2021. Celle-ci fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Néanmoins, la mise en œuvre de cette ZAC nécessite des mises en compatibilité réglementaires du PLU de Villiers-le-Bel, pour autoriser des souplesses au regard de la complexité du projet qui comprend :

- ❖ Une recomposition générale du secteur s'appuyant sur le maintien de 4 venelles existantes (Parizet, Fessart, Barbier et du Porche) : restructuration partielle des ilots/cœurs d'îlot et du parcellaire, requalification/simplification/poursuite du maillage viaire et renouvellement du plan de circulation pour tous les modes de déplacements,
- ❖ Une reconfiguration du stationnement privé avec essentiellement du stationnement en sous-sol ou semi-enterré dans les socles d'opérations, et quelques poches de stationnement aérien,
- ❖ Des réhabilitations de bâtis existants, des démolitions/reconstructions, des densifications rues Gambetta et Pressoir notamment, en intégrant des formes d'habitats diversifiées respectueuses de l'architecture du Village et en reconstituant des fronts bâtis faubouriens continus, en particulier sur les rues Gambetta, République et Boursier. Des formes de logements alternatives sont proposées (intermédiaire, habitat participatif ...), répondant d'une part aux besoins des grands ménages et comblant d'autre part, les lacunes en termes de petites surfaces,
- ❖ Le réaménagement, l'élargissement et la création d'espaces publics : rues/ruelles/venelles/sentes/passages, courées en amorce de sentes, parvis, espaces verts publics, parkings en poches,
- ❖ La préservation et le déploiement d'une trame verte et paysagère Nord-Sud : jardins/espaces verts publics et privés, archipel d'espaces plantés et alignements d'arbres, préservation/composition de cœurs d'ilots, continuité vers le parc Ginko,
- ❖ Une valorisation du patrimoine bâti, notamment de l'église classée au titre des Monuments Historiques et de la Mairie.

C'est pourquoi une procédure de mise en compatibilité est conduite. Elle intègre au dispositif réglementaire des sous-secteurs UAz et UAzcdt, correspondants au périmètre de cette ZAC, au sein de la

zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel. Dès lors, le règlement UA est ajusté pour ces secteurs spécifiques uniquement. L'OAP du secteur centre ancien qui intègre le périmètre de la ZAC est également actualisée en fonction de l'évolution du projet. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de ZAC du Village porte sur les points suivants :

| Modifications apportées au PLU | Pièces du PLU modifiées | | | | |
|--|-------------------------|--------|-----|---------|-------------------------|
| | Règlement écrit | Zonage | OAP | Annexes | Rapport de présentation |
| Créer des sous-secteurs correspondant au périmètre de la ZAC : UAz et UAzcdt (en zone C du PEB) | | X | | | X |
| Corriger/supprimer des « cheminements à préserver » | | X | | | X |
| Mettre à jour l'OAP centre-ancien au regard de l'évolution du projet de la ZAC du Village | | | X | | X |
| Adapter la norme de stationnement pour les logements individuels (y compris pour les réhabilitations de construction) | X | | | | |
| Intégrer le périmètre de la ZAC du Village et la DUP | X | | | X | |
| Actualiser la programmation quantitative de logements y compris en secteurs « cdt » | X | | | | X |
| Espaces verts et traitement paysager | | | | | |
| Supprimer/ajuster/compléter les Espaces Verts Protégés et espaces verts à créer | | X | X | | X |
| Protéger des arbres remarquables supplémentaires | | X | X | | X |
| Adapter les dispositions concernant les plantations existantes | X | | | | |
| Exiger un traitement minimal de la marge de recul en espaces verts de pleine terre | X | | | | X |
| Exiger des alignements d'arbres accompagnant les espaces publics | | | X | | |
| Gabarits et implantations des constructions | | | | | |
| Adapter la marge de recul et les exigences de reculs partiels | X | | | | X |
| Ne pas exiger de pans coupés | X | | | | |
| Autoriser l'implantation en limite séparative et supprimer la longueur maximale des pignons | X | | | | X |
| Autoriser l'implantation de bâtiments à l'alignement de l'espace publics y compris le long de ruelles ou placettes | X | | | | X |
| Réduire les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives et entre deux constructions sur un même terrain | X | | | | X |
| Ne pas imposer d'emprise au sol maximale au-delà d'une bande de 20 m | X | | | | X |
| Permettre un dépassement des hauteurs maximales pour les constructions comportant du logement en rez-de-chaussée et sur la rue du Pressoir | X | | | | X |

Cette procédure a fait l'objet d'une évaluation environnementale faisant l'objet d'un chapitre spécifique dans le présent rapport de présentation.

❖ Mises en compatibilité ponctuelles du rapport de présentation

Justification : Les parties « Explication des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme » et « Evaluation environnementale » du rapport de présentation sont ajustées en fonction des évolutions du règlement écrit et des documents graphiques (zonage et OAP), présentées précédemment.

Dans « l'exposé des motifs de délimitation des zones »

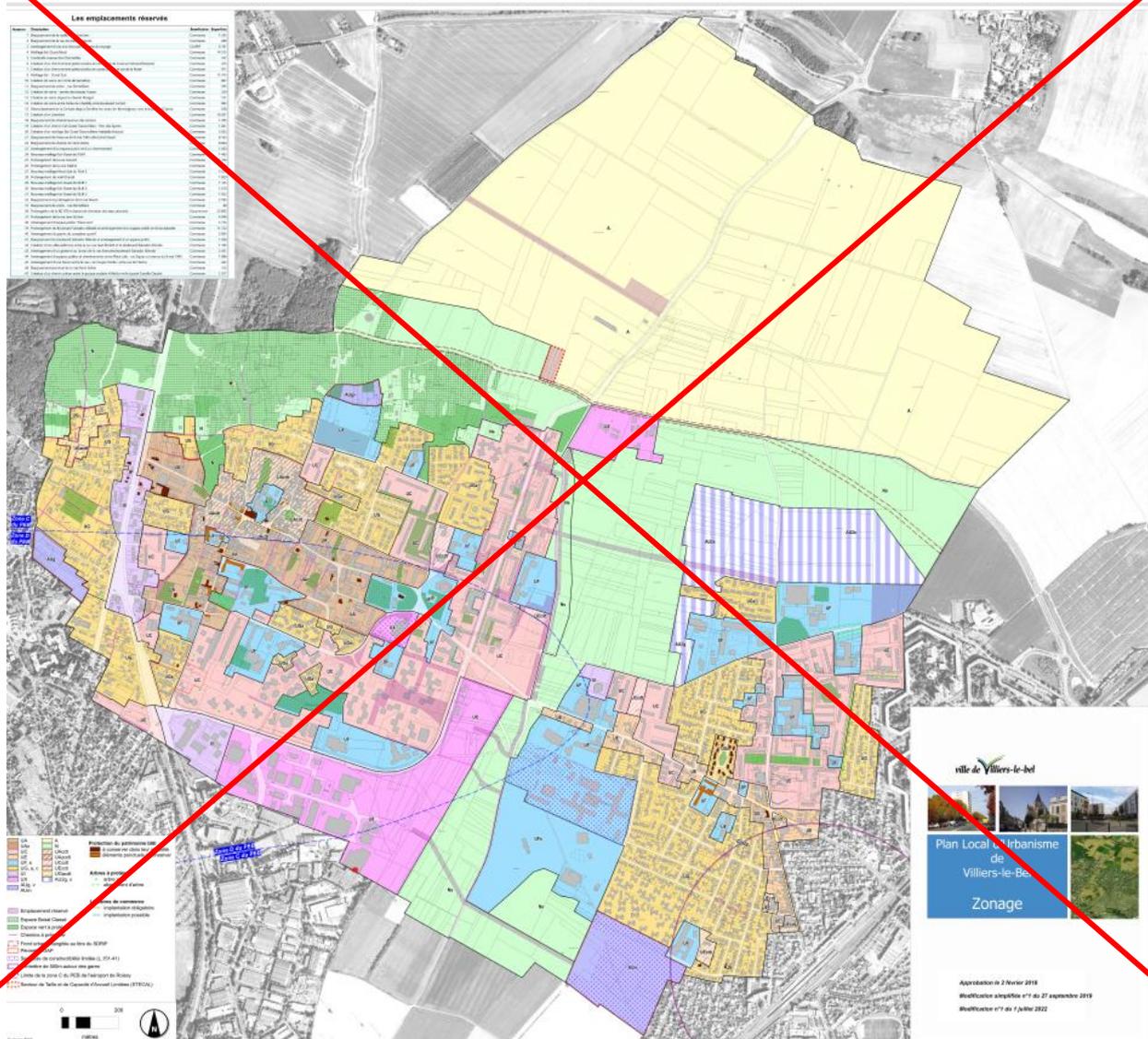
1. Présentation du plan de zonage réglementaire

Mise à jour des tableaux de présentation des zones :

| Intitulé | Vocation principale | Superficie (hectares) | % Territoire |
|----------|--|-----------------------|--------------|
| UA | Zone mixte (habitat, commerce, artisanat, services) correspond au centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune. | 30,6 | 4,2 |
| | ○ <i>Dont UAz, secteur de renouvellement urbain couvert par la ZAC du Village,</i> | 3,9 | 0,53 |
| | ○ <i>Dont UA.cdt, destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB,</i> | 9,2 8,1 | 1,2 1,1 |
| | ○ <i>Dont UAz.cdt, destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB dans le périmètre couvert par la ZAC du Village,</i> | 1,2 | 0,2 |

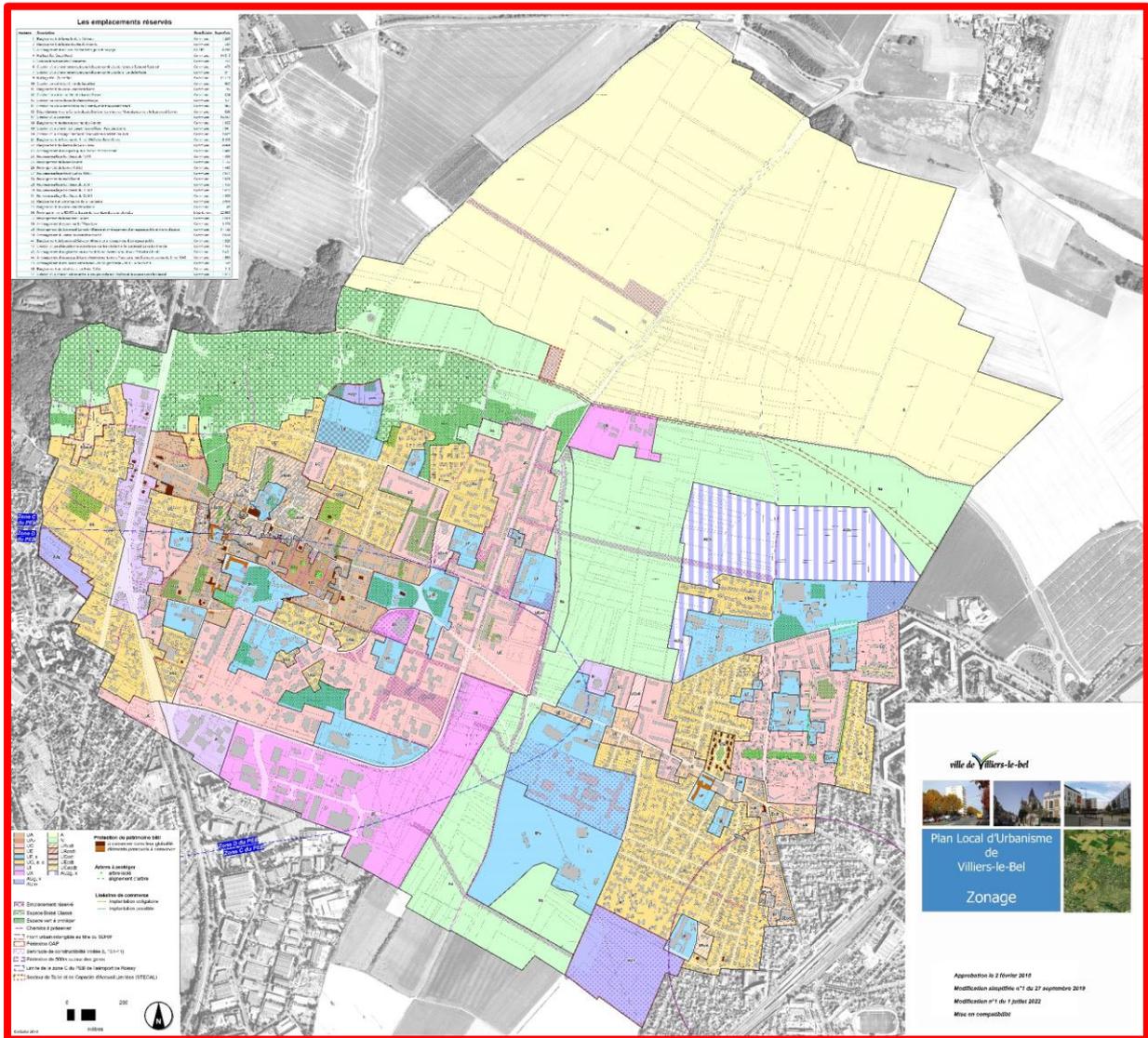
| | Surface PLU précédent, 2006 | Surface 2022 (modification n°1) | Commentaires |
|----|-----------------------------|---|---|
| UA | 46,4 ha (6,4 %) | 30,6 ha (4,2 %) dont 9,2 8,1 ha en UA.cdt, 3,9 ha en UAz, 1,2 ha en UAz.cdt | Mise en compatibilité en fonction des formes urbaines en place, au bénéfice des zones UC, UG et UF principalement. <i>Prise en compte du projet de renouvellement urbain sur le secteur du Village (ZAC).</i> |

Illustration du zonage remplacé :



| | | | | | | |
|--|--|--|---------|--------------------------------------|--|---------------------------------|
| | UA | | A | Protection du patrimoine bâti | | à conserver dans leur globalité |
| | UC | | N | | | éléments ponctuels à conserver |
| | UE | | UAcdt | Arbres à protéger | | arbre isolé |
| | UF, s | | UCcdt | | | alignement d'arbre |
| | UG, a, c | | UEcdt | Linéaires de commerce | | implantation obligatoire |
| | UI | | UGacdt | | | implantation possible |
| | UX | | AU2g, x | | | |
| | AUg, v | | | | | |
| | AUm | | | | | |
| | Emplacement réservé | | | | | |
| | Espace Boisé Classé | | | | | |
| | Espace vert à protéger | | | | | |
| | Chemins à préserver | | | | | |
| | Front urbain intangible au titre du SDRIF | | | | | |
| | Périmètre OAP | | | | | |
| | Servitude de constructibilité limitée (L.151-41) | | | | | |
| | Périmètre de 500m autour des gares | | | | | |
| | Limite de la zone C du PEB de l'aéroport de Roissy | | | | | |
| | Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) | | | | | |

Illustration du nouveau plan de zonage intégré au dossier



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|---|---------------|--|------------------------------------|--|--|---|---|-------|--------|-------|-------|--------|---------|--|
| UA | UAz | UC | UE | UF, s | UG, a, c | UI | UX | AUg, v | AUm | A | N | UAcdt | UAzcdt | UCcdt | UEcdt | UGacdt | AU2g, x | |
| Emplacement réservé | Espace Boisé Classé | Espace vert à protéger | Chemins à préserver | Front urbain intangible au titre du SDRIF | Périmètre OAP | Servitude de constructibilité limitée (L.151-41) | Périmètre de 500m autour des gares | Limite de la zone C du PEB de l'aéroport de Roissy | Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) | <p>Protection du patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> à conserver dans leur globalité éléments ponctuels à conserver <p>Arbres à protéger</p> <ul style="list-style-type: none"> arbre isolé alignement d'arbre <p>Linéaires de commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> implantation obligatoire implantation possible | | | | | | | | |

Principales caractéristiques des zones

| | |
|-----------|---|
| UA | <p>Description :</p> <p>Le centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services. Il est en partie couvert par une ZAC qui encadre un projet de renouvellement urbain global au cœur du Village, auquel correspond un sous-secteur UAz (3,9 hectares). Elle comprend des sous-secteurs UA.cdt (9,2 8,1 hectares) et UAz.cdt (1,2 hectares) découlant de l'avenant du Contrat de Développement Territorial (CDT) dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB, à condition de respecter des dispositions particulières.</p> <p>Objectifs :</p> <p>Permettre un renouvellement urbain de ce secteur aujourd'hui largement dégradé et la réhabilitation des bâtiments anciens, tout en confortant la centralité. Se saisir des possibilités offertes par l'avenant au CDT pour densifier et rénover le secteur, tout en conservant le patrimoine bâti historique et les qualités urbaines et paysagères.</p> <p>Evolution du PLU au PLU révisé :</p> <p>Au regard de la réalité du terrain et pour davantage de cohérence en termes de forme urbaine, la zone UA a diminué de 15,8 15,7 hectares au bénéfice principalement des zones UF (équipements collectifs) et UC (habitat collectif des Grands Ensembles ou de copropriétés privées). Les grands parcs en partie bâtis du centre-ancien notamment ont été classés en zone UF, avec une conservation en tant « qu'espaces verts protégés ».</p> <p>Les sous-secteurs UAcdt, UAz et UAz.cdt ont été créés pour permettre un renouvellement cohérent du cœur du Village, y compris en zone C du PEB.</p> |
|-----------|---|

Dans « les choix retenus pour établir les OAP »

❖ Présentation de chacune des OAP

| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) |
|--|
| <p>Cette OAP couvre un périmètre à la fois en zone UA et en zone sous-secteurs UA.cdt, UAz et UAz.cdt, correspondant au « Village », le centre ancien de Villiers-le-Bel, marqué par un patrimoine bâti encore présent (maisons bourgeoises, patrimoine rural...) mais aussi par des constructions détériorées voire insalubres qui donnent une image globale dégradée du secteur et n'offrent pas une qualité de vie pour leurs occupants. Ce périmètre est en partie couvert par la ZAC du Village, qui encadre un projet global de mutation urbaine en partie retranscrit dans l'OAP au travers de prescriptions sur le maillage, la qualité architecturale et environnementale des constructions, la trame d'espaces verts et paysagers, la gestion du stationnement...</p> <p>Dans ce contexte, l'objectif principal de l'OAP est de permettre un renouvellement urbain qualitatif du secteur, vecteur d'attractivité, propice au maintien de commerces, mais aussi respectueuse des caractéristiques existantes patrimoniales et paysagères. Un certain nombre de patrimoines bâtis ou naturels (arbres, espaces verts protégés...) ont ainsi été repérés, mais sélectionnés avec vigilance pour permettre l'évolution du Village. Une trop grande protection du patrimoine, sans la possibilité d'apporter des moyens financiers adéquats risquerait de figer le Village voir d'accentuer sa dégradation. Pour ces raisons le mur de clôture à l'angle des rues Ferry et Archinard, trop dégradé, n'a par exemple pas été sélectionné.</p> <p>La partie du Village en zone C du PEB est en majorité couverte par un des sous-secteurs « UA.cdt » et « UAz.cdt » permettant un desserrement du nombre de logements par création de logements</p> |

supplémentaires, et par conséquent une amélioration des conditions d'habitat et des possibilités de rénovation du bâti.

Il faut rappeler qu'une partie importante du Village se situe en zone D du PEB, où s'appliquent uniquement des règles d'information et d'isolation acoustique renforcées (hors CDT).

En cohérence avec les orientations du PADD, cette OAP est ainsi au service d'un projet urbain global sur le Village permettant une mutation du tissu urbain existant notamment en agissant sur la requalification du parc privé et en luttant contre l'habitat indigne, insalubre ou dégradé. Les possibilités offertes de **desserrement et création de** nombre de logements, dans la limite de 244 logements sur les **seuls** sous-secteurs « cdt », doivent permettre notamment économiquement, la rénovation/réhabilitation des bâtis, en particulier ceux protégés au titre de patrimoine remarquable dans le PLU. Elles apportent en effet des souplesses en matière de divisions et de démolitions/reconstructions, favorables à des régularisations de situations ou à la réalisation de nouvelles constructions optimisables. L'avenant au CDT évalue en particulier la démolition/reconstruction à 40 logements, sans toutefois les localiser. **Sur le périmètre de la ZAC (dans et hors secteurs « cdt »), une certaine diversification du logement est visée, avec des typologies individuelles dominantes, permettant de répondre aux besoins de parcours résidentiels des beauvillésois.**

Les opérations doivent néanmoins respecter certaines conditions favorables au bien-être des habitants : isolement acoustiques, taille des logements, salubrité... Ces nouvelles possibilités sont ainsi favorables à un renouvellement de l'offre et à une diversification des typologies de logement. Les règles graphiques de l'OAP permettent ponctuellement la construction de niveaux supplémentaires et encadrent les implantations de futures opérations en faveur d'une meilleure intégration dans le tissu urbain.

Par ailleurs, dans un tissu urbain plutôt dense et compact, l'OAP incite à l'usage des modes actifs, en inscrivant des « passages ouverts aux modes actifs à conserver ou à créer » qui mettent en valeur des parcours quotidiens, avec des raccourcis permettant un accès facilité et rapide aux différentes fonctions du centre-ancien : commerces, services, équipements... Le renforcement de ce maillage des cheminements piétons et cycles confortables et sécurisés pourra se faire à l'occasion de restructurations d'îlots et rendra ces alternatives plus attractives pour les petits trajets. L'objectif est d'apaiser le Village en limitant l'usage de la voiture dans ce tissu contraint. **Néanmoins, sur le périmètre de la ZAC du Village, le remaillage prévoit également de nouvelles dessertes motorisées pour améliorer le fonctionnement du secteur et accéder aux nouvelles constructions. Une attention particulière est toutefois portée pour limiter les éventuelles nuisances et les impacts négatifs sur la circulation.**

Enfin en termes d'environnement, de paysage et de cadre de vie, l'OAP s'inscrit dans la continuité des grands domaines du Village caractérisés par de vastes terrains végétalisés et arborés. Afin de respecter cette spécificité et d'offrir un cadre de vie agréable et attractif, l'OAP repère des cœurs d'îlots à préserver ou à concevoir de manière paysagère ainsi que des espaces verts à protéger. **Outre les éléments existants, des créations de jardins, d'espaces verts et de plantations sont attendues pour compléter la trame verte, environnementale et paysagère. Elle relève principalement du plan-guide de la ZAC du Village qui encadre une recomposition globale des îlots de la Mairie et des rues Pressoir/Gambetta, tout en tenant compte du « déjà-là » naturel qui s'est constitué au fil du temps. Les témoins des anciens aménagements qui ont jalonné l'histoire du Village sont intégrés dans un cadre verdoyant renouvelé.**

Ces mesures sont favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales en limitant la part des sols imperméabilisables dans ce tissu au bâti resserré. Des prescriptions spécifiques sur le périmètre de la ZAC privilégient aussi l'infiltration des pluies par des espaces végétalisés à ciel ouvert que ce soit pour les espaces privés ou publics. **La qualité environnementale est également recherchée à travers les caractéristiques des logements au cœur du village : double orientation, protection solaire, éclairage naturel...**

Les gabarits sont ceux inscrits au règlement (R+2+attiques/combles, 13 mètres maximum de hauteur) et correspondant aux hauteurs des constructions existantes.

Dans la « déclinaison et justification des règles d'urbanisme »

❖ Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

| Justification des règles : article 4 |
|---|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) |
| <p><u>Règles principales par zone</u></p> <p><u>Zone UA</u></p> <p>Sauf disposition contraire à l'OAP « Centre-Ancien », l'alignement est possible ou un recul fixe de 3m avec continuité de la clôture, afin de garantir la cohérence avec le tissu urbain en place et de conforter le principe d'alignement existant.</p> <p>En secteurs UAz et UAzcdt, de nouvelles dispositions réglementaires particulières sont prévues afin de tenir compte de la présence de ruelles et sentes et autres espaces publics qui structurent des implantations de bâtis marquant l'identité d'ancien bourg rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m, ramenés à 1 m le long des ruelles, autres voies privées et sentiers, de façon à préserver le caractère dense et resserré historique du Village, aux abords de l'église (prise en compte de demande de l'ABF) ; ▪ En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie (sauf en cas de pan coupé). ▪ Au droit de construction comportant en rez-de-chaussée des baies éclairant des logements, les implantations à l'alignement ou avec un recul inférieur à 3 m sont autorisées à condition que les allèges des baies concernées soient situées à une hauteur minimum de 1,30 m par rapport au niveau de l'espace public limitrophe/adjacent, ceci afin de préserver l'intimité des résidents des futurs logements par rapport aux passages sur les espaces publics. <p>Toujours dans l'objectif de prendre en compte ces spécificités d'implantations héritées du « village » de Villiers le Bel, il n'est pas fait obligation de pans coupés pour le développement des futures constructions Hormis en sous-secteurs UAz et UAzcdt.</p> |

❖ Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

| Justification des règles : article 5 | | | |
|---|--|---|---|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) | | | |
| [...] | | | |
| Dans les zones UA (sauf UAz et UAz.cdt), UE, UG, AUg, la longueur des pignons implanté en limite séparative est limité à 13 m afin de limiter l'impact visuel et d'ensoleillement sur les parcelles voisines. | | | |
| Zones et secteurs | | Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives | |
| | Type de tissu | Implantations | En cas de retrait... |
| A | Le Village, tissu ancien et compact, mixte | Dans une bande de 20 m : au moins sur 1 limite Au-delà de 20 m : au maximum sur 1 limite, sauf en sous-secteurs UAz et UAz.cdt où les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait. | Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 4 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m En limite de fond, L=H et au moins 8 m |

❖ Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

| Justification des règles : article 6 | |
|--|--|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) | |
| [...] | |
| Le retrait est réglementé et varie en fonction de la présence ou non de baie avec l'instauration d'une distance minimale en fonction des objectifs recherchés par zones : | |
| <ul style="list-style-type: none"> - En cas de façade(s) avec baie(s) : la distance doit être au moins égale à <ul style="list-style-type: none"> - la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m, en UA, UC, UE, UG, AUg, AUm - la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m, en sous-secteurs UAz et UAz.cdt - la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m en UI - la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 m en UX - [...] | |

❖ Article 7 - Emprise au sol des constructions

| Justification des règles : article 7 | | |
|--|--|---|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) | | |
| L'emprise au sol des zones et de leurs secteurs est réglementée de la façon suivante : | | |
| Zones et secteurs | | Emprise au sol maximum |
| | Type de tissu | En % |
| A | Le Village, tissu ancien et compact, mixte | Dans une bande de 20 m et en sous-secteurs UAz et UAz.cdt : libre Au-delà de 20 m : 30 % de cette partie de terrain 2 annexes maximum par unité foncière |
| C | Résidentiel à dominante collectif | Non réglementé |
| [...] | | |

❖ Article 8 - Hauteur des constructions

| Justification des règles : article 8 | |
|---|--|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) | |
| <u>Règles par zone et secteurs</u> | |
| En zone UAz et UAzcdt, un dépassement des hauteurs maximales est autorisé dans la limite de 1,5 m pour les constructions comportant des logements en rez-de-chaussée à l'alignement afin de permettre une légère surélévation favorable à l'habitabilité des logements comme imposé à l'article 4. De même sur la rue du Pressoir pour tenir compte de sa topographie particulière. | |
| [...] | |

❖ Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

| Justification des règles : article 8 | | | |
|--|---|--|---|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) | | | |
| <u>Dispositions spécifiques pour les zones</u> | | | |
| [...] | | | |
| Zones et secteurs | % d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope | Exigences minimums de plantations | |
| | Type de tissu | | |
| | Le Village, tissu ancien et compact, mixte | 10 % minimum d'espace vert de pleine terre Ou Un coefficient de biotope de 0,20 dont 30 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre en UAz et UAzcdt | 1 arbre par tranche de 30 m ² Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 |
| [...] | | | |

De plus, au sein des « espaces urbanisés à optimiser », des sous-secteurs dits « cdt » ont été identifiés : UA.cdt/**UAz.cdt**, UGa.cdt UG.cdt, UC.cdt et UE.cdt. Ces sous-secteurs doublés du règlement introduisent des droits à construire en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

L'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) permet en effet le desserrement du nombre de logements, dans une certaine mesure, au sein de grandes zones prédéterminées. Villiers-le-Bel y a repéré 10 secteurs de projets permettant de réaliser au total environ 750 logements, sur les 1710 permis par l'avenant du CDT actuel.

Le secteur UA.cdt/**UAz.cdt** est le plus important, il doit permettre le renouvellement du secteur du Village avec une augmentation du nombre de logements, mais aussi une amélioration de ceux existants aujourd'hui, fortement dégradés (résorption de l'insalubrité et isolement au bruit, notamment). [...]

❖ **Articulation avec le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy**

| Compatibilité du PLU révisé |
|---|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) |
| <p>Le plan de zonage identifie par des sous-secteurs UA.cdt/UAz.cdt, UGa.cdt UG.cdt, UC.cdt et UE.cdt des secteurs de développement dans des zones identifiées par le CDT. En accord avec les assouplissements apportés par la loi ALUR, ils bénéficient de possibilités de construction avec des projets identifiés, dans la limite d'un nombre de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UGa.cdt « Val Roger Nord » : 50 logements ▪ UA.cdt/UAz.cdt « Centre ancien » : 294 244 logements (<i>correction d'une erreur matérielle</i>) <p>[...]</p> |

Dans les « choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution »

❖ **Choix au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

| Equilibre et renouvellement urbain. |
|--|
| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) |
| <p>Dès sa délibération en conseil municipal du 18 septembre 2015, la commune souhaitait que la révision de son PLU lui permette de « <i>déterminer un processus de développement raisonné de la ville, avec une insertion cohérente des constructions nouvelles au sein du tissu urbain existant</i> ». Dans cet objectif elle a fait le choix de préserver ses grands espaces naturels et agricoles, notamment en diminuant dans son PLU révisé les espaces ouverts à l'urbanisation (-30 ha environ). Dans le même temps, elle vise le renouvellement de la ville sur la ville et cherche ainsi à densifier des secteurs définis du tissu urbanisé existant. Le repérage de sous-secteurs « cdt » et les OAP vont notamment dans ce sens. Le secteur « UA.cdt/UAz.cdt » en particulier soutient un enjeu important de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en permettant des modifications, des extensions, des reconstructions jusqu'ici rendues difficiles par le poids des contraintes.</p> <p>[...]</p> |

Dans « scénario de référence, incidences prévisibles notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées »

❖ Paysages et patrimoines

| Projet de modification (ajouts et suppressions en rouge) | | | | |
|--|---|-----------------------|---|---|
| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (éviter, réduire, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
| Mise en place d'une OAP Centre-Ancien et d'un secteur UA cdt/UAz.cdt permettant le renouvellement urbain du Village aujourd'hui largement dégradé et en partie insalubre Un règlement UC permettant la réalisation des projets de renouvellement urbain sur les quartiers de grands-ensembles | Renouvellement des quartiers les moins qualitatifs ou les plus dégradés (en partie historiques et patrimoniaux) | ++ | | |

❖ Intégration de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Au titre des articles R104-11, R104-13 et L153-31 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsqu'elle permet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Grand Paris Aménagement a donc pris l'initiative de réaliser une évaluation environnementale.

Celle-ci comprend :

- Une revue de l'état initial de l'environnement sur le site concerné par la ZAC du Village permettant de relever son niveau de sensibilité vis-à-vis des thèmes environnementaux,
- Une analyse projective de la situation actuelle du PLU sur ce site : le scénario environnemental de référence) confrontée au projet d'évolution en termes réglementaires (scénario retenu),
- Une évaluation objective des incidences et mesures retenues, étayée par des chiffres,
- La prise en considération des avantages et des inconvénients des dispositions réglementaires retenues par la modification permettant d'éviter ou réduire les impacts sur l'environnement,
- La vérification de la compatibilité du scénario et des outils réglementaires retenus avec les documents de rang supérieur,
- Des indicateurs de suivi des effets de la mise en compatibilité,
- Le résumé non technique, rappel synthétique des éléments développés dans l'évaluation environnementale.

Au final, il apparaît que la mise en compatibilité du PLU permet des évolutions théoriques significatives dont les effets négatifs sur l'environnement et la santé sont limités du fait des mesures réglementaires mises en place pour les éviter et les réduire.

1. Cadrage et méthodologie

Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

Selon l'article R151-3 du code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution **en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan** ;

3° Analyse **les incidences notables** probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique **les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente **les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit **les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats** de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend **un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Selon le principe de proportionnalité inscrit dans le droit français, tous les thèmes environnementaux ne doivent pas faire l'objet du même niveau de traitement. Les thématiques présentant des enjeux plus importants font l'objet d'un traitement plus important.

L'article L.104-5 du code de l'urbanisme précise que :

« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Au titre de l'article R122-20 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :

a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :

a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;

b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées ni suffisamment réduites. S'il n'est pas possible de compenser ces incidences, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :

a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;

8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code.

Approche générale

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique sur le site de la ZAC du Village concerné par la procédure. Elle retranscrit également la démarche de questionnement relative aux incidences sur l'environnement et la santé en exposant les différents scénarios étudiés. Enfin, elle exprime objectivement les évolutions attendues s'agissant des nouvelles possibilités offertes théoriquement par les évolutions réglementaires. Pour ce faire, elle s'appuie sur la constructibilité théorique maximale permise par le PLU. Rarement atteintes dans les faits, ces possibilités maximales autorisées n'en demeurent pas moins les seuls éléments objectifs et immédiatement vérifiables pouvant être retenus.

L'évaluation environnementale a été formalisée au terme des travaux d'études liés à la procédure de mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Village. Elle a été engagée par Grand Paris Aménagement suite au décret du 13 octobre 2021 qui précise les cas de modification et de mise en compatibilité des PLU et des SCOT soumis à évaluation environnementale systématique ou après un examen et instaure une procédure de cas par cas réalisée par la personne publique responsable du document.

Aussi, selon l'article R104-13 : « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »

Or la MEC intègre notamment des mises en compatibilité concernant les Espaces Verts Protégés, une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les différentes orientations prises dans la mise en compatibilité du PLU sur le site du projet, que ce soit celles portant sur le zonage, le règlement ou l'OAP du centre ancien, ont systématiquement été confrontées à leurs incidences potentielles générées sur l'environnement à partir de l'examen de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution. Il s'agissait non seulement d'évaluer les effets directs et souhaités mais également les effets indirects et non voulus.

La méthodologie mise en œuvre repose sur :

- Une revue de l'état initial de l'environnement sur le site concerné par la ZAC du Village permettant de relever son niveau de sensibilité vis-à-vis des thèmes environnementaux,
- Des visites de terrain,
- De multiples échanges techniques avec les services de GPA en charge de l'évolution du PLU et ceux de la Ville de Villiers-le-Bel, mais aussi avec les bureaux d'études Champ Libre et AMT maître d'œuvre du projet de ZAC du Village,
- Une analyse projective de la situation actuelle du PLU sur ce site (scénario de référence) confrontée au projet d'évolution en termes réglementaires (scénario retenu),
- Une évaluation objective des incidences, étayée par des chiffres,
- La prise en considération des avantages et des inconvénients des dispositions réglementaires retenues par la modification permettant d'éviter ou réduire les impacts sur l'environnement,
- Un traitement des données géolocalisées du PLU permettant de calculer la superficie des espaces impactés positivement ou négativement.

Point spécifique : articulation avec le projet de ZAC du Village

L'analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU avec déclaration d'utilité publique est étroitement liée au projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village. Conformément aux dispositions de l'article L311-1 du code de l'urbanisme, en sa qualité d'établissement public y ayant vocation, Grand Paris Aménagement, est à l'initiative de la création de cette ZAC. L'élaboration s'est faite en concertation avec la collectivité, et GPA a été accompagné par le bureau d'études Champ Libre (urbaniste/paysagiste).

Le plan-guide établi pour encadrer le renouvellement-urbain de ce site est donc évoqué dans la présente évaluation environnementale.

Les évolutions réglementaires initiées par la mise en compatibilité traduisent ce plan-guide et permettent de lever certains blocages à sa mise en œuvre en accordant certaines souplesses au regard de sa complexité. Dans le même temps, le plan-guide fixe des orientations et prescriptions complémentaires par le biais de l'ensemble de ses dossiers réglementaires, y compris des fiches de lots, qui permettront de maîtriser les mutations et les projets à venir. Son contenu est donc très sensiblement inférieur aux capacités maximales théoriques permises par le PLU mis en compatibilité.

La genèse du projet de la ZAC du Village permet de comprendre son importance et sa nécessité dans l'évolution urbaine du centre ancien de Villiers-le-Bel. En effet, au regard de son caractère à la fois patrimonial et dégradé, le quartier du Village, cœur historique de Villiers-le-Bel, fait l'objet de réflexions, d'études et de projets depuis de multiples années :

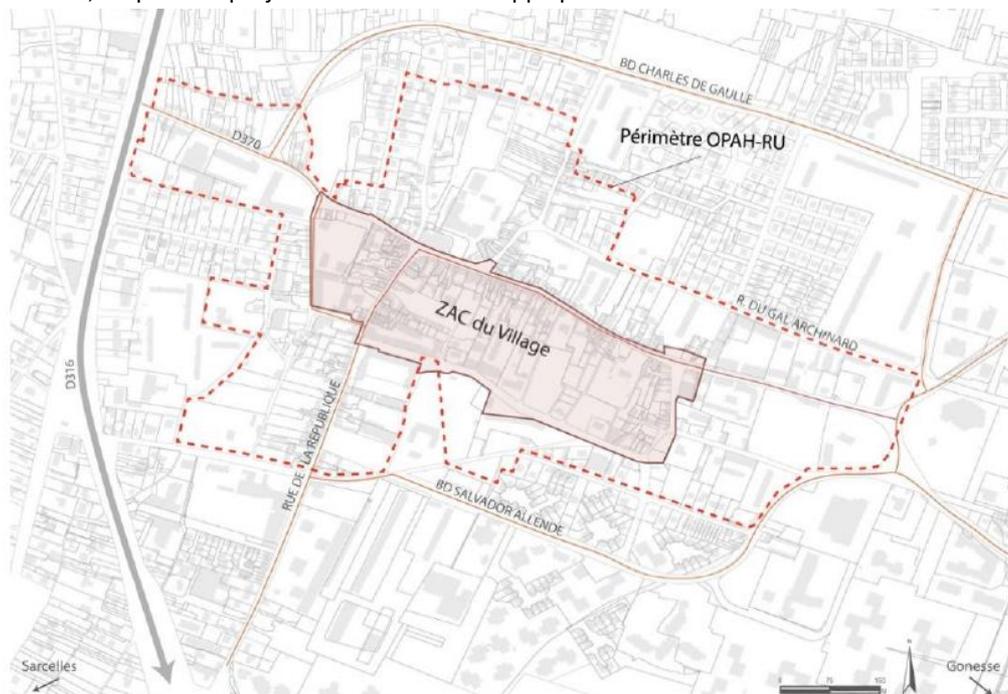
- Dès le milieu des années 1960, la Ville engage une politique de maîtrise foncière. Puis dans les années 1990, l'OPAH du vieux pays est mis en œuvre afin de préserver l'identité et le caractère particulier de ce quartier ;
- En 2012, une convention de veille et de maîtrise foncière est mise en place entre la Ville et l'EPFIF ;

- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU couplée à une étude urbaine est engagée en avril 2013, afin de proposer les actions nécessaires à la requalification du quartier du Village, programme ambitieux mais indispensable pour sortir le Village de la spirale de dégradation constatée. Cette étude a permis de diagnostiquer de manière approfondie 60 adresses prioritaires et d'élaborer des scénarii d'aménagement.

A partir de 2015, une OPAH-RU est mise en œuvre pour une durée de 5 ans. Ce dispositif global d'actions de requalification du parc privé vise prioritairement :

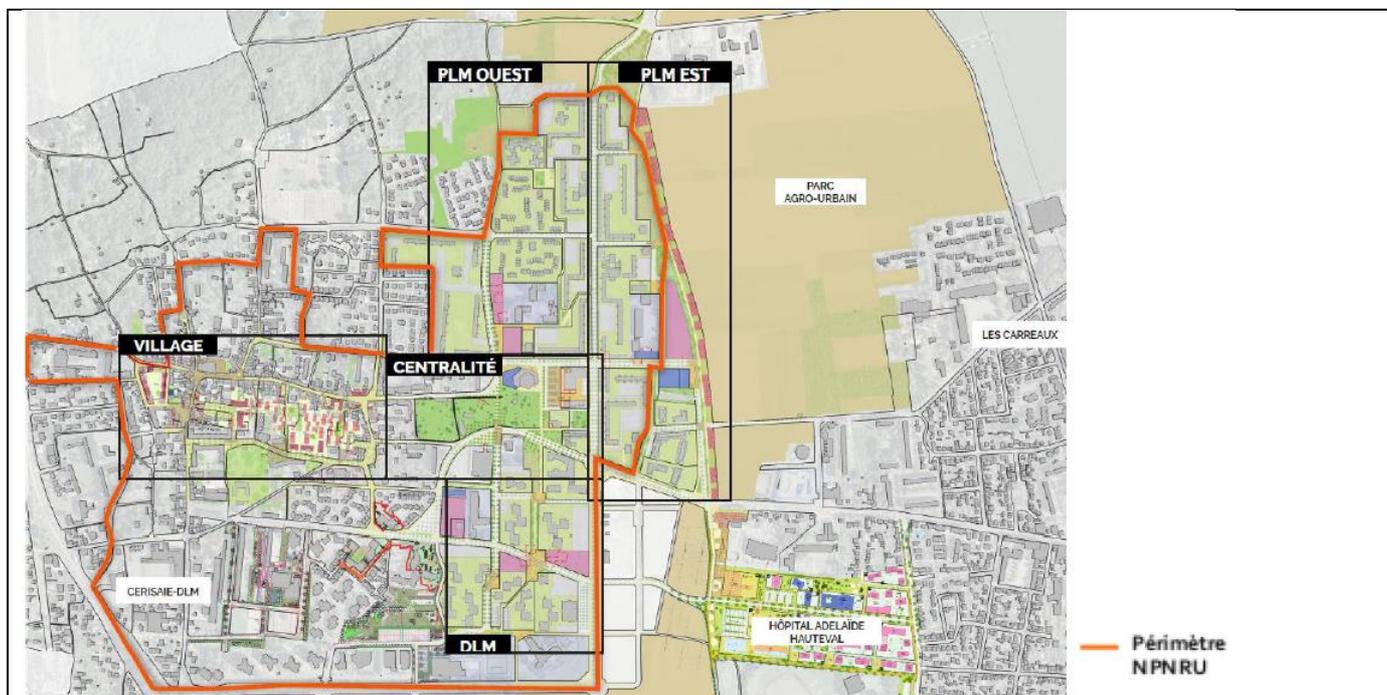
- L'éradication de l'habitat indigne et indécent,
- La réalisation de programmes globaux de réhabilitations durables concourant notamment à la lutte contre la précarité énergétique,
- Le maintien ou l'accès au logement et l'insertion des populations défavorisées.

Dans ce cadre, un premier projet urbain a été développé par Urbanis et l'Atelier Albert Amar en 2016.



Périmètre de l'OPAH-RU 2015

- En 2015, la ville est lauréate sur ce secteur de l'appel à projets DRIHU ARS/ ANAH "stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne" pour une requalification du centre-ancien.
- Le quartier est intégré au dispositif et au périmètre du projet d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) avec les quartiers Cerisaie, Derrière les Murs de Monseigneur et Puits-la-Marlière, dit projet de renouvellement urbain des quartiers Village/ PLM / DLM. Ceci lui confère l'opportunité de s'inscrire dans l'action menée par les pouvoirs publics en faveur des quartiers en difficulté (protocole de préfiguration et conventionnement avec l'ANRU) et pour le traitement de l'habitat privé dégradé (ANAH), dans une logique de renouvellement urbain global. L'ampleur des dysfonctionnements urbains qu'ils présentent justifie un accompagnement financier renforcé de l'ANRU.



Carte du périmètre NPNRU - Source : GPA

- En 2016, une étude flash proposée par Grand Paris Aménagement vise à vérifier l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification des espaces publics, l'amélioration et la diversification de l'offre de logement, et la lutte contre l'habitat indigne. Fin 2016, en accord avec la ville, Grand Paris Aménagement prend l'initiative de l'opération d'aménagement et de la réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé.
- Entre janvier 2018 et juillet 2019, les principes structurants du projet urbain font l'objet d'une concertation préalable, au cours de laquelle les participants formulent des préconisations. A la suite, une stratégie d'intervention est élaborée par GPA en collaboration avec les services communaux, permettant de déposer un dossier auprès de l'ANRU en 2019 pour aboutir à une convention pluriannuelle de renouvellement urbain faisant l'objet de subventions ;
- En 2019, le projet de renouvellement urbain du quartier du Village n'est pas soumis à évaluation environnementale ;
- Un protocole de partenariat établi entre la Ville et GPA est signé le 13 mars 2020 afin de permettre la poursuite des études nécessaires à la consolidation du projet urbain. Grand Paris Aménagement (GPA), accompagné du bureau d'étude Champ Libre, élabore un plan-guide en concertation et en accord avec Villiers-le-Bel ;
- La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village est créée par arrêté préfectoral n°2021-16 236 en date du 18 mars 2021. Le conseil municipal de Villiers-le-Bel avait émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC du Village par délibération du 25 septembre 2020.
- Courant 2022, la convention de gouvernance établie entre GPA et la Ville de Villiers-le-Bel ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC du Village et le programme des équipements publics ont fait l'objet de délibérations municipales. Ces dernières marquent l'entrée du projet urbain dans sa mise en œuvre opérationnelle.

Le secteur concerné par la MEC du PLU a donc fait l'objet d'une réflexion au long court. Malgré les efforts déjà engagés et la mobilisation de nombreux dispositifs pour créer les conditions d'une transformation durable qui préserve son patrimoine et son identité villageoise, le cœur du centre-ancien de Villiers-le-Bel apparaît encore aujourd'hui dégradé et inadapté aux attentes et aux besoins des habitants actuels et potentiels.

La mise en œuvre de la ZAC du Village apparaît donc indispensable pour enrayer la dégradation du quartier, réinvestir le centre-ancien et lui permettre de retrouver une attractivité. Le projet de rénovation urbaine globale et cohérente qu'elle porte sur un site d'une superficie d'environ 80 000m², a pour ambitions :

- De constituer une zone d'intensification urbaine pour renforcer et restructurer la polarité,
- De résorber l'habitat indigne/dégradé et d'améliorer/adapter l'habitat ancien,
- De répondre aux besoins en logement, principalement pour les ménages locaux, en renouvelant et en diversifiant l'offre (60% collectifs, 30% semi-individuels, 10% individuels, tailles variées), et en permettant les parcours résidentiels (65% accession libre, 20% accession sociale, 15% locatif social),

- De rénover et requalifier les espaces publics,
- D'améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services,
- De travailler les liens inter-quartiers et de requalifier les entrées à l'Est comme à l'Ouest,
- De respecter les caractéristiques urbaines villageoises et de conserver son identité en mettant en valeur le patrimoine paysager et bâti. Une attention particulière sera portée sur le traitement des façades et plus globalement sur l'architecture qui se voudra soignée,
- De porter un développement durable respectant la biodiversité,
- De doter le Village d'une nouvelle image.

Il se traduit dans un plan-guide au service d'une opération d'aménagement « en dentelle » pour tenir compte de l'existant, s'appuyant sur les espaces publics en place, mobilisant les dents creuses, préservant la trame parcellaire du Village et maintenant des bâtiments caractéristiques.

Le projet s'articule ainsi autour de 3 secteurs opérationnels : secteur Mairie, secteur Pressoir-Gambetta Ouest et 'secteur Pressoir-Gambetta Est. La programmation intègre :

- La démolition d'environ 14 logements dégradés,
- La construction d'environ 443 logements, dont 38 réhabilités,
- Une surface de plancher, permise par la surface de plancher maximale inscrite au dossier de réalisation de la ZAC, de 31 800 m² SDP en construction et en réhabilitation, dont 27 000 m² SDP pour les logements dans des bâtiments neufs, 3 000 m² SDP en logements dans des bâtiments réhabilités
- Des aires de stationnement public, totalisant environ 100 places et permettant de reconstituer l'offre existante. La capacité du parking des Pâtisseries est toutefois légèrement réduite pour davantage de cohérence avec le tissu existant et pour tenir compte du prochain départ de services municipaux actuellement à proximité.
- Une offre d'activités commerciales et de services d'environ 600 m², entre réhabilitation et neuf, en rez-de-chaussée actifs, permettant de renforcer l'attractivité du cœur de ville. La programmation innovante pourra prévoir une maison de projet, comprenant des espaces de travail partagés, la mise à disposition de locaux pour tester des activités, une épicerie des circuits courts en lien avec les projets d'agriculture urbaine,
- Environ 1 200 m² d'activités, entre réhabilitation et programmes neufs, en partie en rez-de-chaussée actifs pouvant comprendre une « courée des métiers », lieu innovant de production (fab-lab, éco-rénovation, impression additive, recyclage des matériaux...).

Les principes du projet comprennent plus particulièrement :

- Une recomposition générale du secteur s'appuyant sur le maintien de 4 venelles existantes : restructuration partielle des îlots/cœurs d'îlot et du parcellaire, requalification/simplification/poursuite du maillage viaire et renouvellement du plan de circulation pour tous les modes de déplacements. Les venelles Parizet et Barbier sont conservées en sente piétonne. Celles de Fessart et du Porche sont élargies pour assurer une desserte en sens unique. De plus, les débouchés des venelles sont sécurisés sur les rues Gambetta et du Pressoir,
- Une reconfiguration du stationnement privé avec essentiellement du stationnement en sous-sol ou semi-enterré dans les socles d'opérations, et quelques poches de stationnement aérien. Les courées urbaines existantes sont valorisées. Le stationnement public est optimisé. Le parking des Pâtisseries est quant à lui requalifié, dans une configuration resserrée, en un espace urbain polyvalent permettant d'accueillir ponctuellement des événements (vide- grenier, brocante, marché, repas de quartier...),
- Des réhabilitations de bâtis existants, des démolitions/reconstructions, des densifications rues Gambetta et Pressoir notamment, en intégrant des formes d'habitats diversifiées respectueuses de l'architecture du Village et en reconstituant des fronts bâtis faubouriens continus, en particulier sur les rues Gambetta, République et Boursier. Des formes de logements alternatives seront proposées (intermédiaire, habitat participatif ...), répondant d'une part aux besoins des grands ménages et comblant d'autre part, les lacunes en termes de petites surfaces. Les bâtiments les plus endommagés et sans qualité architecturales sont reconstruits sur les rues Gambetta et de la République. En cœur d'îlot, des logements individuels ou semi-individuels (R+1+c/R+2+c) sont construits le long des venelles, quelques lots libres peuvent être proposés. De petits collectifs (R+2+C/R+3) sont implantés le long de la rue du Pressoir, en retrait.
- La restructuration de l'îlot du Coutel avec un ensemble de plots et de maisons de ville mitoyennes, autour d'un espace planté collectif. Le stationnement sur la rue Boursier est conservé et réaménagé en stationnement d'entrée de ville.

- Le réaménagement, l'élargissement et la création d'espaces publics : rues/ruelles/venelles/sentes/passages, courées en amorce de sentes, parvis, espaces verts publics, parkings en poches. La venelle des Pâtisseries est notamment prolongée au nord. La rue de la République et une partie de la rue Gambetta sont réaménagés en espace partagé en continuité du parvis de la Mairie. Les abords de l'église sont requalifiés.
- La préservation et le déploiement d'une trame verte et paysagère Nord-Sud : jardins/espaces verts publics et privés, archipel d'espaces plantés et alignements d'arbres, préservation/composition de cœurs d'îlots, continuité vers le parc Ginko. De micro-espaces publics sont créés le long des venelles en cœur d'îlots pouvant accueillir un arbre, du mobilier urbain ou des jeux,
- Une valorisation du patrimoine bâti, notamment de l'église classée au titre des Monuments Historiques et de la Mairie. Cette dernière est restructurée et étendue en équipement public complémentaire pouvant accueillir les services du PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi), du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) ...Les bâtiments participants à la qualité urbaine du Village sont globalement réhabilités et restructurés.

Le parti pris du projet de renouvellement du Village est de conserver un cœur d'îlot peu dense, proposant de flâner le long de venelles entre les jardins privatifs et les petits squares publics. Les vues sur le clocher de l'église Saint-Didier permettent de conserver l'ambiance villageoise du lieu, tout en le sécurisant, d'accueillir de nouvelles familles. Un travail sur les clôtures maçonnées et plantées doit nourrir cette ambiance.

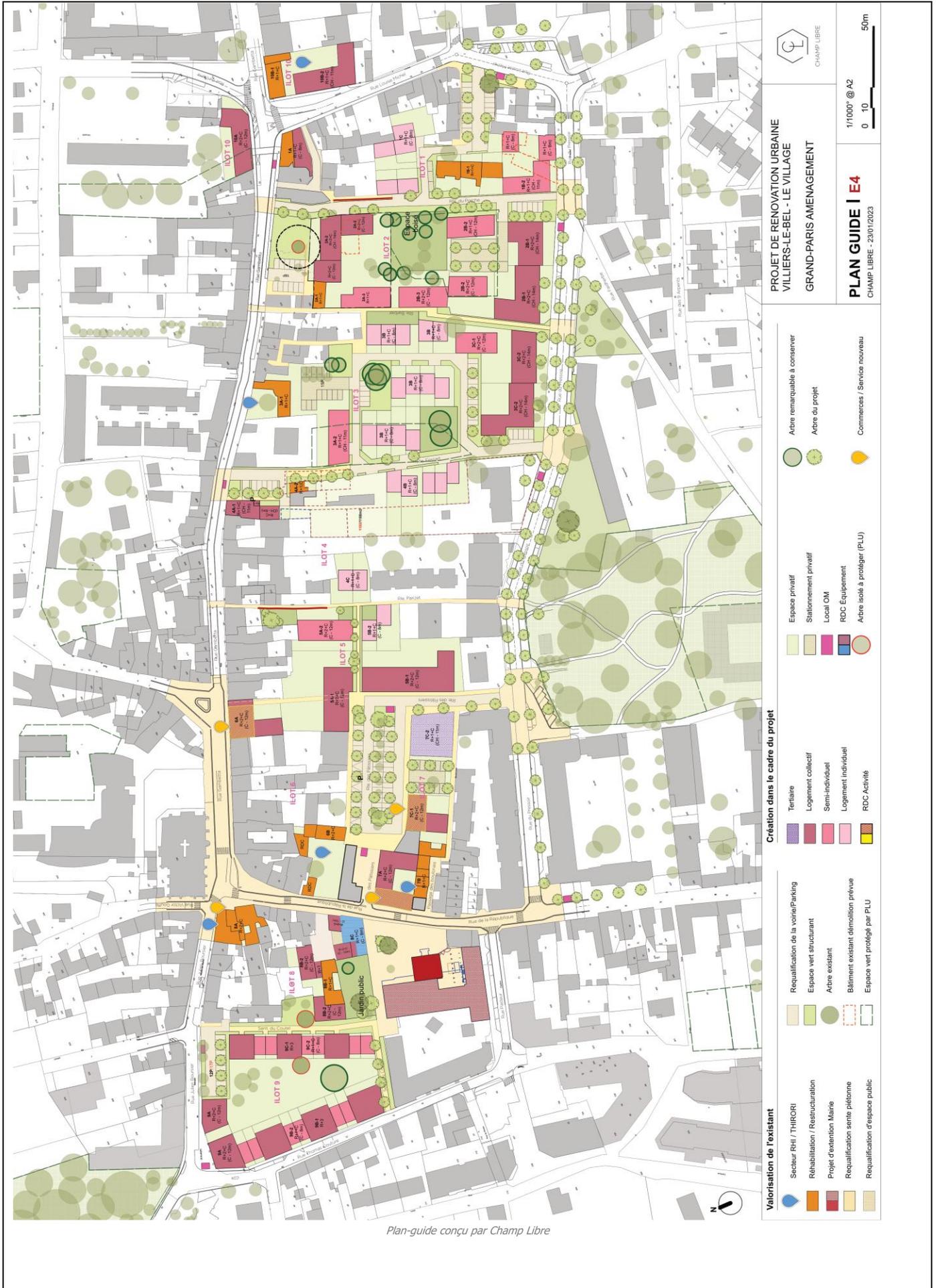
La densité urbaine est conservée et renforcée en périphérie de l'îlot avec des bâtiments de logements collectifs qui tiennent l'espace.

Les bâtiments s'adaptent aux implantations et qualités urbaines existantes :

- à l'alignement selon la typologie des bâtiments de faubourg sur les rues Gambetta, de la République et Boursier,
- en retrait avec un espace planté le long de la rue du Pressoir.

L'îlot du Coutel doit permettre de faire la transition entre le gabarit des résidences collectives existantes le long de la rue Boursier, des immeubles de faubourg de la rue Gambetta et du tissu de maisons interstitiel.

Le réaménagement de l'espace public et des parvis permet de renforcer cette urbanité et de sécuriser les déplacements au sein du quartier.



Ratios Utilisés

Les ratios suivants ont été utilisés dans les différents calculs :

- Surface de plancher SDP (sous-entendue SDP dite « nette ») = Surface de plancher dite « brute » X 0,7
- 1 emploi pour 25 m² d'activité
- 65 m² SDP par logement (équivalence T3)
- 3,8 déplacements/pers/jour (D'après l'enquête globale transport 2018 d'Ile-de-France Mobilités)
- 34% des déplacements en IDF se font en voiture (D'après l'enquête globale transport 2018 d'Ile-de-France Mobilités)
- 2 déplacements/ jours / travailleur (minimum 1 AR)

Auteurs de l'évaluation environnementale

Le bureau d'études CODRA est l'auteur de l'évaluation environnementale. Il est signataire de la charte d'engagement des bureaux d'études en faveur d'évaluations environnementales de qualité.

Conduite sous la direction de David LIZION, géographe-urbaniste, qualifié OPQU n°630-2011 – directeur d'études en urbanisme et environnement à CODRA, l'évaluation environnementale a été réalisée par Lucille Leday, architecte-urbaniste, cheffe de projet,

Le contrôle de l'évaluation environnementale a été réalisé par les services de Grand Paris Aménagement (GPA).

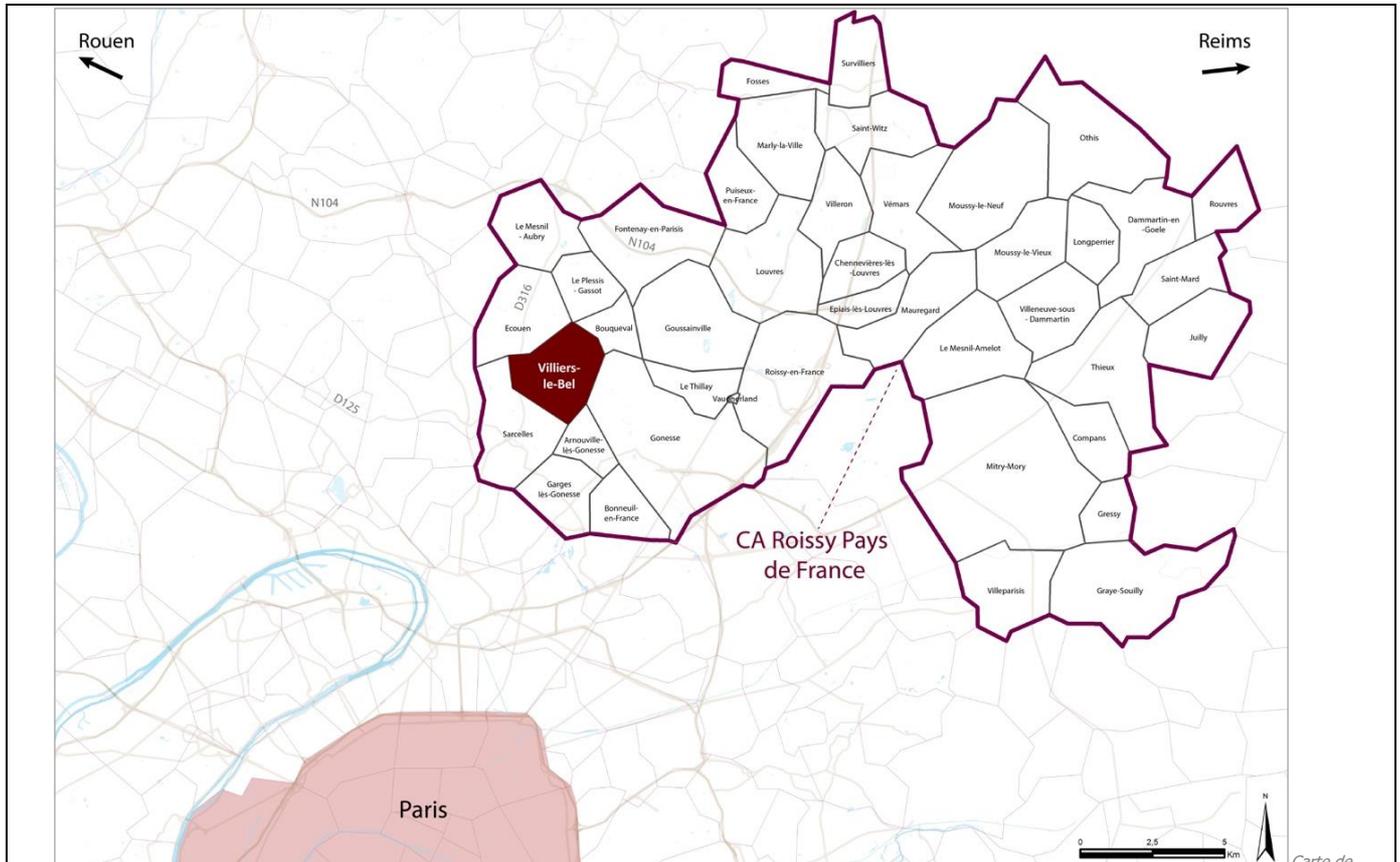
2. Etat Initial du Site

L'analyse de l'état initial de l'environnement est une description objective des forces et faiblesses du site concerné par la modification du PLU. La situation environnementale est analysée au regard de nombreuses thématiques traitées aux échelles appropriées. Il est proportionné à l'importance de l'évolution du document d'urbanisme et aux effets de sa mise en œuvre.

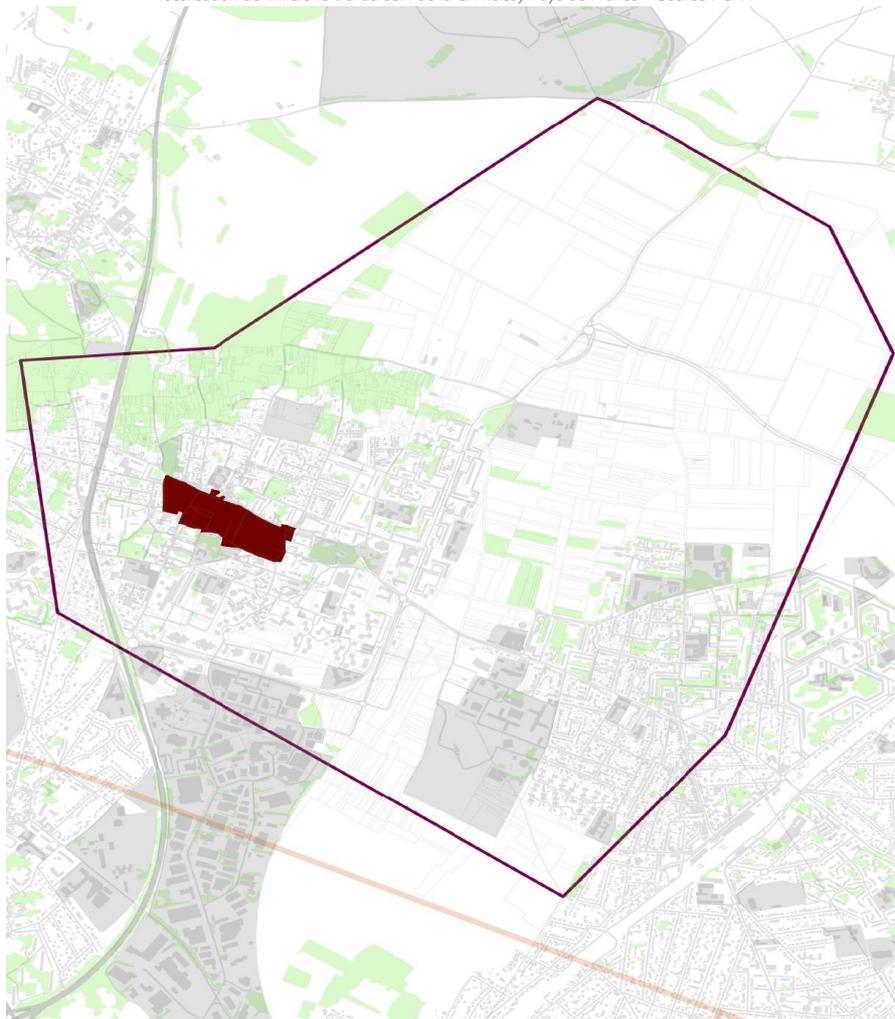
Situation géographique

a. Localisation

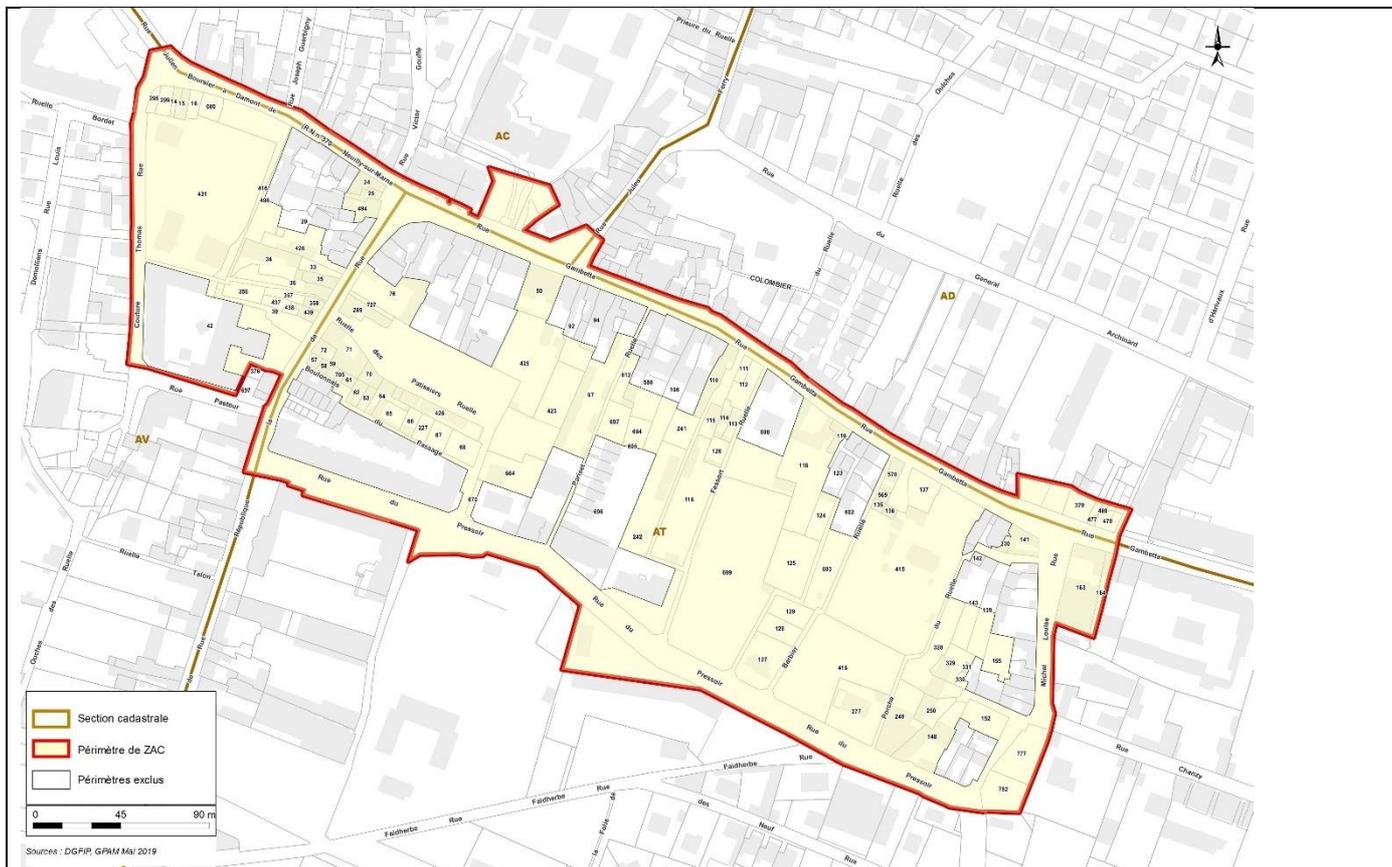
La mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel concerne le périmètre de la ZAC du Village. Ce dernier occupe une part du centre ancien de la commune, qui appartient elle-même à la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF). Le site d'une superficie d'environ 80 000 m² est délimité par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, Pasteur et Thomas Couture à l'Ouest.



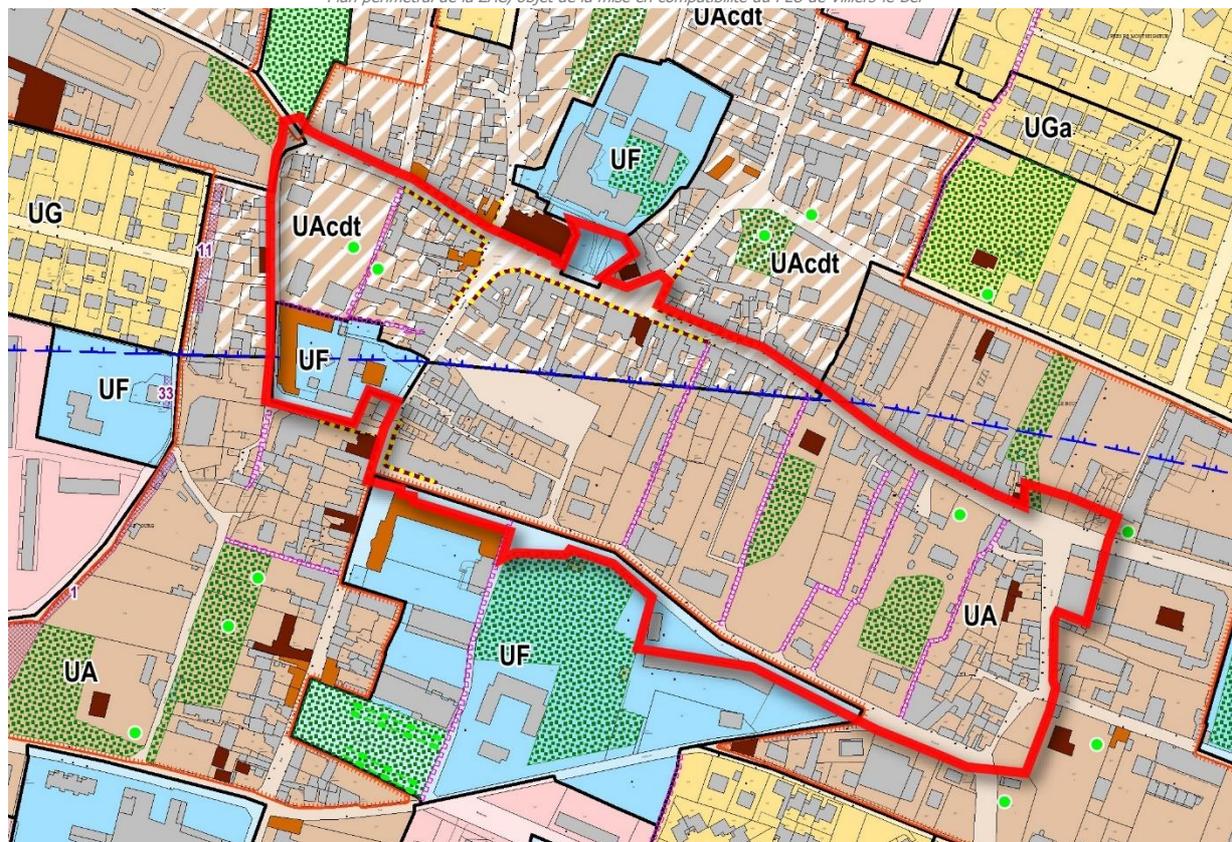
localisation de Villiers-le-Bel au sein de la CA Roissy Pays de France – Source : GPA



Localisation du site concerné au sein du centre ancien de Villiers-le-Bel



Plan périmétral de la ZAC, objet de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel



Zonage en vigueur pour le périmètre du projet : UA et UA.cdt (centre ancien), ponctuellement UF (équipements)

b. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France SDRIF

Le SDRIF a été voté par le Conseil Régional d'île de France le 18 octobre 2013, et approuvé par l'État le 27 décembre 2013 suite à l'avis favorable du conseil d'État.

D'après la carte des grandes entités géographiques du SDRIF, la commune de Villiers-le-Bel est identifiée comme « cœur de métropole », qui correspond à l'espace urbanisé dense à structurer en continuité avec Paris. En outre le SDRIF qualifie ce territoire de « secteur à fort enjeu et potentiel de renouvellement urbain ».

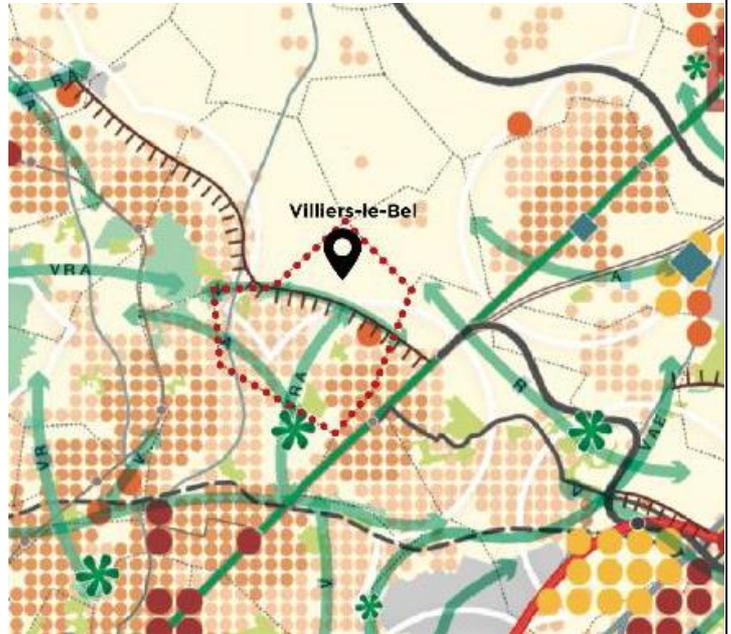
D'après la carte de destination générale des sols, le site de la ZAC est concerné par « les espaces urbanisés à optimiser » (ronds orange pâle) détaillés dans le rapport du SDRIF 2013.

Ces espaces concernent une grande partie des zones urbanisées de la commune, surtout à l'ouest, plus éloignées des transports en commun ferrés.

Ainsi, à l'horizon 2030, il est attendu sur la commune une augmentation minimale de 15% :

- de la densité humaine,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Un quartier à densifier à proximité d'une gare est aussi identifié au Sud-Est, autour de la gare RER Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville, ainsi qu'un secteur d'urbanisation préférentielle, au nord des Carreaux.



Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter



Les fronts urbains d'intérêt régional



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs



Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer



Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



Le fleuve et les espaces en eau

Les réseaux de transports collectifs

| | Existant | Projet (tracé) | Projet (Principe de liaison) |
|---|---|---|------------------------------|
| Niveau de desserte national et international | | | |
| Niveau de desserte métropolitain | Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E | Nouveau Grand Paris tracé de référence | |
| Niveau de desserte territorial | | | |
| Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) | | | |
| Gare TGV | | | |

A l'échelle infra-régionale, le SDRIF identifie aussi des Territoires d'intérêt métropolitain (TIM) sur lesquels se posent des enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie. La commune de Villiers-le-Bel se situe dans le TIM « Le Grand Roissy », un pôle de développement majeur où concilier attractivité internationale, réduction des nuisances et

valorisation agricole », constituant la polarité économique majeure de l'Est francilien. Ce territoire est particulièrement concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-CDG (PEB) et les enjeux de rééquilibrage habitat/emploi.

c. Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il affirme sa volonté de **mettre en œuvre un développement équilibré** dans un périmètre comprenant l'Est du Val d'Oise et l'Ouest de la Seine-et-Marne.

Les ambitions de la CARPF inscrites dans le SCoT

Le SCoT de la CARPF repose sur trois piliers qui détaillent l'ambition pour le territoire à l'horizon 2030. Chaque commune constitutive doit transcrire ces ambitions dans ses propres documents d'urbanisme.

Il s'agit en premier lieu de renforcer la compétitivité et l'attractivité du territoire. La CARPF accueille en effet des infrastructures d'intérêt régional voire national qui placent le territoire comme un pôle économique majeur du Nord Ile-de-France. Il s'agit donc de **renforcer les pôles économiques**, en particulier le hub aéroportuaire de Roissy **tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements**, et spécifiquement de logements sociaux.

Le second pilier du SCoT est la volonté de développer un territoire « inclusif » qui tend à l'amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale. Il s'agit donc de **renforcer l'offre de logements et de limiter la consommation foncière afin de préserver les espaces naturels et agricoles**. La hausse de la production de logements doit en outre s'accompagner de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution. Le SCoT pointe également un **sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité**, pourtant gage d'une valorisation accrue du cadre de vie. Enfin, l'objectif de **diversification de l'emploi** et d'accroissement de la formation est repris au sein du label « Territoire French Impact » obtenu en 2019.

Objectifs stratégiques du PADD

Parmi les objectifs fixés par le PADD qui concernent l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, certaines dispositions concernent plus particulièrement la commune de Villiers-le-Bel.

❖ Logement :

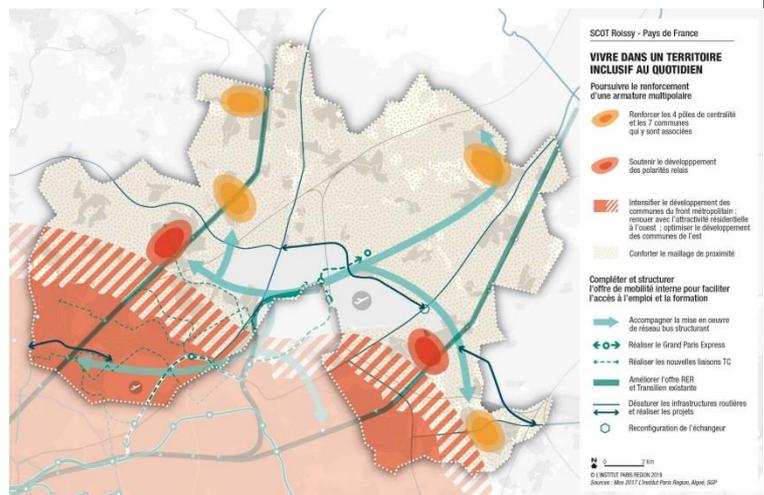
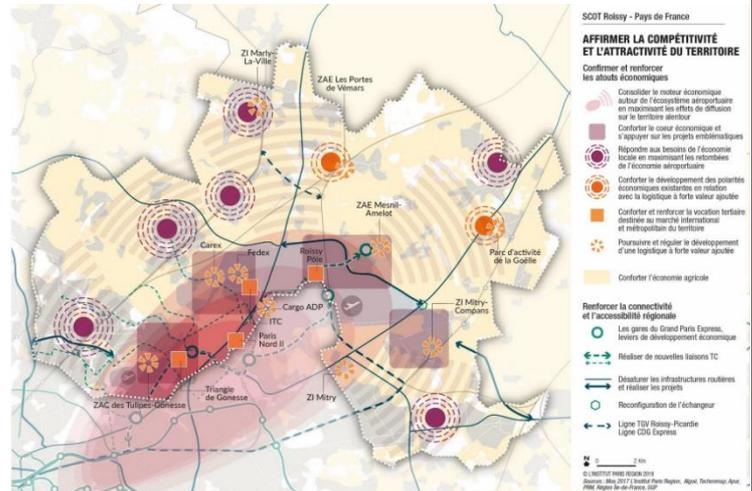
La CARPF souhaite **intensifier l'attractivité résidentielle** de la commune en tant qu'interface entre les grandes infrastructures économiques et la Métropole de Paris. De plus, Villiers-le-Bel est appelée à **favoriser la diversification de l'habitat dans le cadre des projets de renouvellement urbain en cours et à venir**, car la ville est fortement dotée en logement social (4907 logements, soit plus de 52% du parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2015)

❖ Equipements :

Villiers-le-Bel, considérée comme intégrée au « front métropolitain » est le lieu privilégié d'implantation de nouveaux équipements d'intérêt métropolitain

Orientations et prescriptions du DOO

Les orientations prescriptives définies dans le DOO s'imposent dans un rapport de compatibilité aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Les prescriptions spécifiques à la commune de Villiers-le-Bel sont les suivantes :



- Maitrise des extensions urbaines : Prescription 46 : Autour des gares, dans un rayon de 2 km, les communes disposent de capacités d'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal à la date d'approbation du SDRIF, déduction faite des espaces consommés à ce titre à la date d'approbation du SCoT de Roissy Pays de France. Dans ce cadre, les extensions sont réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.
- Territoire inclusif et solidaire, qualité du cadre de vie : Prescription 67 : Mieux inscrire le quartier des Carreaux, quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville, dans les dynamiques de développement de l'agglomération et améliorer leur image et leur attractivité.

Le quartier du Village est par ailleurs cité dans l'orientation « Mieux inscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement et améliorer leur image et leur attractivité ».

Cadre physique

a. Le relief

Villiers-le-Bel s'inscrit dans l'unité géographique de la Plaine de France, ouverte vers le Nord-Est et descendant en pente douce vers la Seine. Ainsi, la morphologie générale du territoire communal est plutôt plane.

Le territoire communal est implanté sur la partie Est de la Plaine de France, dont l'altitude moyenne oscille entre 70 et 85 mètres NGF. Cette plaine supporte la butte d'Ecouen, orientée selon une direction Nord-Ouest/ Sud-Est. Elle se prolonge vers le Sud-Est, par le Mont Griffard, sur le territoire communal de Villiers-le-Bel.

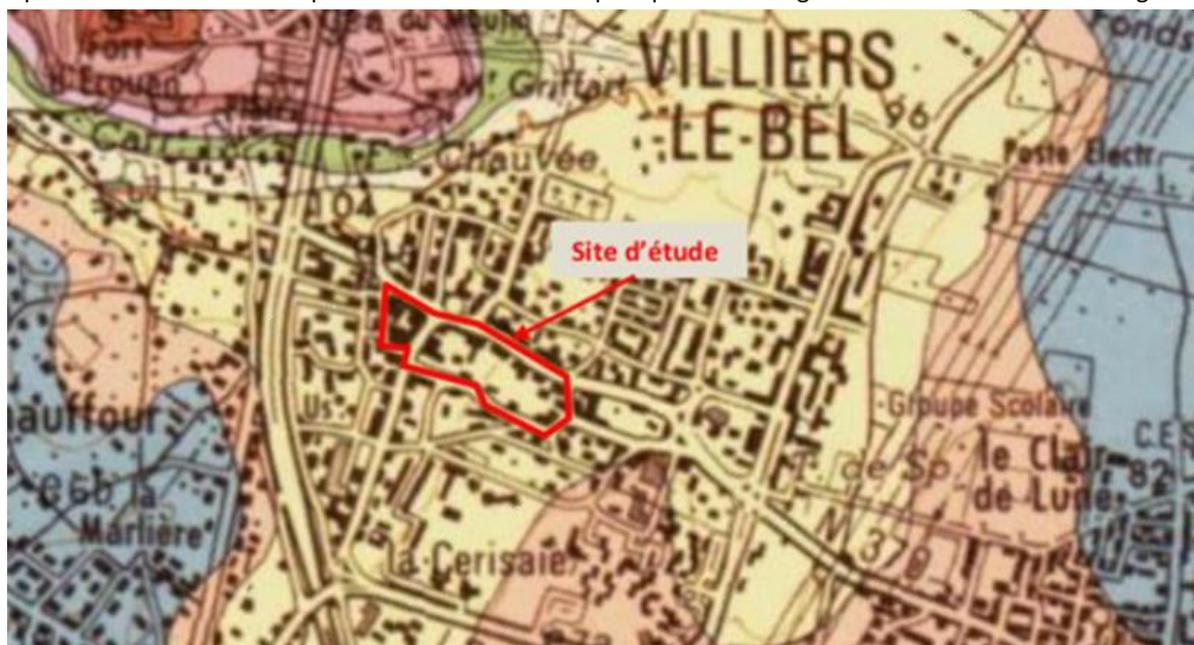
Bien que situé à proximité du Mont-Griffard, le périmètre du projet de ZAC du Village est situé sur la **partie plane du centre-ancien** et ne présente donc pas de relief prononcé.

b. La géologie

Une étude géotechnique a été réalisée par Abrotec en 2018 ainsi qu'un diagnostic environnemental par RSK en 2017.

D'après la carte géologique de L'Isle-Adam (BRGM ; n°53 ; 1/50 000ème), le site se place au droit des formations suivantes avec, depuis la surface :

- Gypse et marnes (Ludien moyen) : alternance de gypses et marnes sur une épaisseur de 36 m maximum.
- Marnes et Sables infragypseux (Ludien inférieur) : l'épaisseur de ce niveau marneux varie entre 1 et 3,5 m. Il s'agit de marnes jaunâtres pouvant renfermer des rognons gypseux.
- Calcaire de Saint-Ouen (Marinésien) : le Calcaire de Saint-Ouen est une alternance de calcaires et de marnes dont l'épaisseur varie entre 5 et 15 m. Le calcaire est souvent compact, sublithographique et blanc crème.
- Sables de Beauchamp (Auversien) : épais de 8 à 15 m, ce sont des sables fins, blancs à gris. Le toit de la formation peut être formé de sables plutôt mauves à noires et peut présenter de grandes dalles discontinues de grès.



| | | | |
|---|--|---|--|
|  | LP Limons des plateaux |  | e7c Marnes de Pantin, Marnes d'Argenteuil (Ludien supérieur) |
|  | Fz Alluvions modernes |  | e7b Première masse du gypse, marnes d'entre-deux masses, deuxième masse du gypse, marnes à Lucines, troisième masse du gypse. Ludien moyen |
|  | g3a Meulière de Montmorency (Oligocène supérieur) |  | e7a Marnes à Pholadomya ludensis (Ludien inférieur) |
|  | g2b Sables et rès de Fontainebleau (Stampien supérieur) |  | e8b Quatrième masse du gypse, calcaire de Noisy-le-Sec, sables de Monceau, calcaire de St-Ouen, sables de Mortefontaine, calcaire de Ducy, sables d'Ezanville (Marinésien) |
|  | g2a Marnes à Huîtres (Stampien inférieur) |  | e8a Sables de Beauchamps et sables d'Auvers (Auversien) |
|  | g1b Calcaire de Sannois, Caillasse d'Orgemont (Stampien inférieur, Sannoisien) | | |
|  | g1a Marnes vertes, Glaises à Cyrènes (Stampien inférieur, Sannoisien) | | |

Carte géologique - Source : infoterre.brgm.fr – Abrotec

D'après la banque de données du sous-sol du BRGM, le sondage le plus proche présente la géologie suivante : sondage n°BSS000LKYM, localisé à environ 20 m au nord de la zone du projet

| Profondeur | Formation | Etage géologique |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| De 0 à 5,2 m | Remblais | Quaternaire |
| De 5,2 à 9 m | Marnes infragypseuses | Priabonien (= Ludien - Tertiaire) |
| De 9 à 21,2 m | Calcaires de Saint-Ouen | Marinésien (Tertiaire) |
| De 21,2 à 31,8 m | Sables d'Auvers-Beauchamp | Auversien (Tertiaire) |
| De 36,8 à 41,9 m | Marnes et caillasses lutétiennes | Lutézien supérieur (Tertiaire) |
| De 41,9 à 47,5 m | Calcaire | Lutézien (Tertiaire) |

Tableau des résultats d'un sondage localisé à 200m au nord de la zone d'étude – Source : RSK

c. Hydrologie

Une étude de vulnérabilité des milieux a été réalisée par RSK dans le cadre d'un diagnostic environnemental qu'il a réalisé en 2017.

Le Village se trouve à environ 1,5 km à l'est de la rivière « le Petit Rosne », affluent de la rivière « Le Croult ». La rivière « le Petit Rosne » prend sa source à Montsoul et s'écoule selon une orientation Nord/Sud avant de s'infléchir nettement vers l'est et de rejoindre « Le Croult » à Bonneuil-en-France (95).

Cinq ouvrages de surveillance de la qualité des eaux souterraines ont été installés afin de surveiller d'éventuelles remontées de nappes et la qualité des eaux souterraines. Un point situé dans la partie nord-ouest du site a fait l'objet d'investigations complémentaires afin de déterminer la source potentielle d'un impact en COHV (Composés organiques halogènes volatils) dans les eaux souterraines. Les dispositions nécessaires, restant à déterminer, seront prises pour la traiter lors de la réalisation des travaux.

Un suivi trimestriel des piézomètres est réalisé afin de suivre les variations des niveaux d'eaux souterraines au droit de la zone d'étude.

d. Hydrogéologie

D'après la carte géologique de L'Isle-Adam, les aquifères présents au droit du site sont les suivants :

❖ La nappe des masses et marnes du gypse :

Cette nappe est contenue dans la couche du Ludien et est potentiellement présente au droit du site. Cette nappe est exploitée par quelques puits particuliers sur les communes de Villaines-sous-Bois, Frépillon, Epinay-Champlâtreux et Belloy. Cette nappe d'eau ne semble pas présente tout au long de l'année mais pendant les épisodes pluvieux du fait de l'imperméabilité relative des marnes. Son écoulement est supposé vers le Sud/Sud-Ouest, en direction de la rivière « le Petit Rosne ». **Cette nappe pourrait être à l'origine des inondations liées par le service technique de la mairie.**

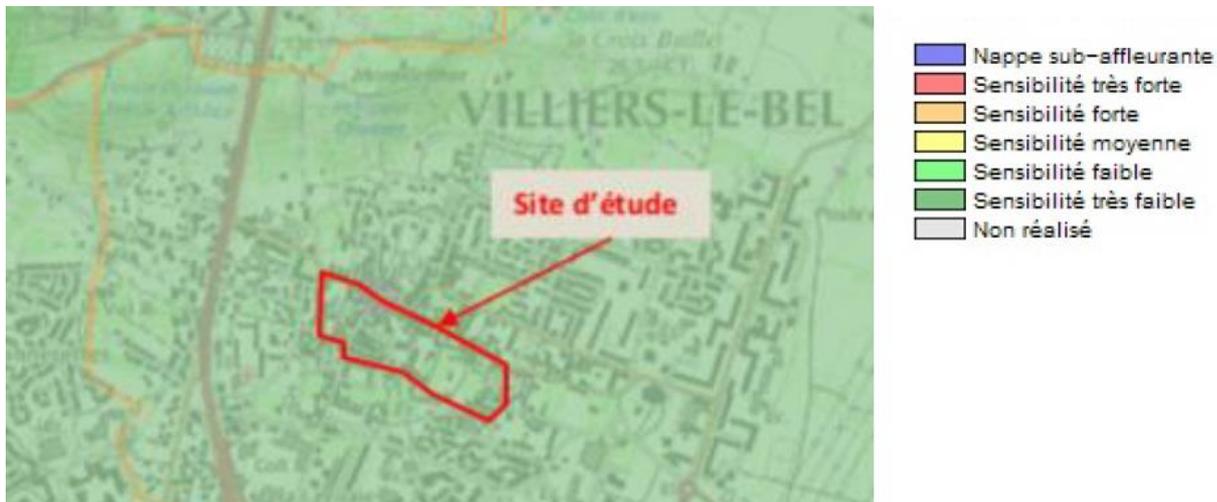
❖ La nappe des Calcaires de Saint-Ouen et des Sables de Beauchamp

Cette nappe libre, est présente dans les formations géologiques du Bartonien (marno- calcaire de Saint-Ouen et Sables de Beauchamp). Le niveau d'eau de cette nappe au droit du site est estimé vers 20 m de profondeur. Le sens d'écoulement des eaux souterraines de cette nappe est également supposé vers le Sud/Sud-Ouest.

❖ La nappe du Lutétien et de l'Yprésien

Cette nappe est contenue dans l'aquifère multicouche de l'Eocène (dit du « Soissonnais »), en pression sous les marnes et caillasses et située à environ 40 m de profondeur.

D'après la banque de données du sous-sol du BRGM, aux alentours immédiats du site, un niveau d'eau a été mesuré dans les Calcaires de Saint-Ouen à une profondeur de -20 m/TN en octobre 2007 (point n° BSS000LKYM localisé à environ 20 m au nord du site).



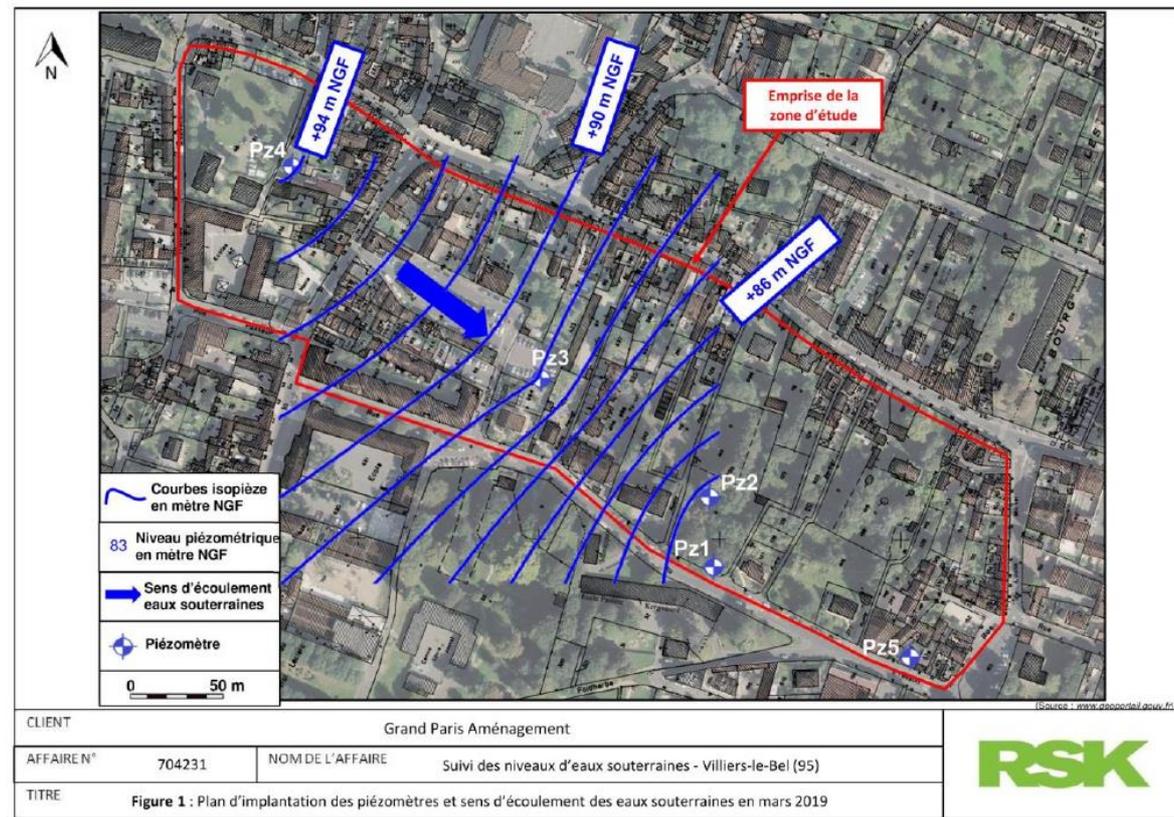
Carte des phénomènes de remontée de nappes Source : inondationsnappes.fr – Abrotec

De plus, il est à noter que **des phénomènes de remontées de nappe se produiraient régulièrement au droit de la zone, et notamment dans la partie nord-ouest du centre-ville de Villiers-le-Bel.**

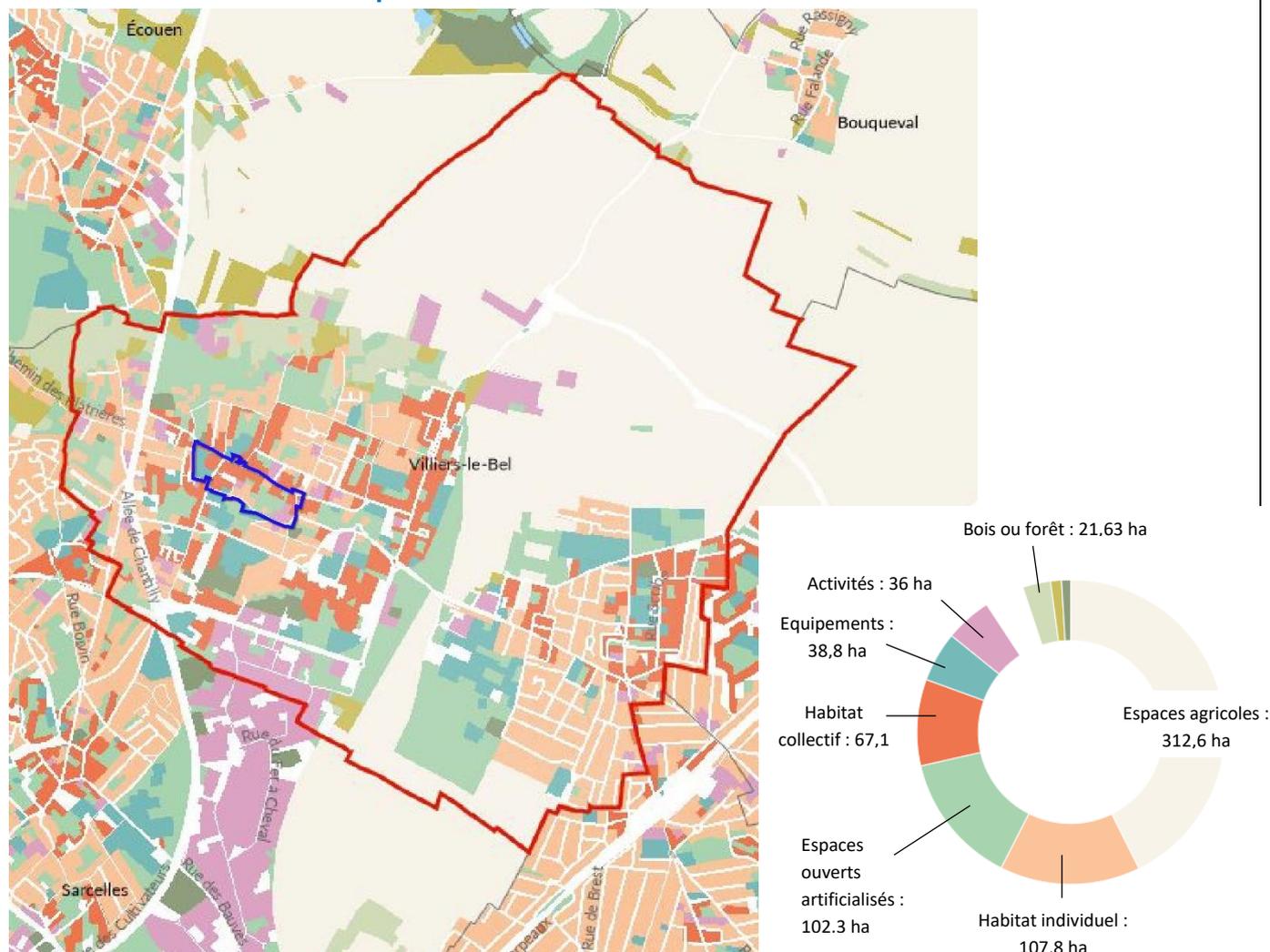
L'étude hydro et géotechnique permet de conclure pour le site qu'il :

- est en **risque sismique niveau 1 (alea très faible)**,
- présente un **aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles**,
- ne se situe **pas au droit d'anciennes carrières** et est **en dehors de la zone de risque de dissolution de gypse**,
- se trouverait en zone de **sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes**.

D'après les sondages réalisés dans le cadre de l'étude Abrotec en 2018, seul un niveau d'eau a été relevé à 6.4 m de profondeur (au droit du sondage SP3 – juillet 2017). **Aucun niveau de nappe superficielle (<5m) n'a été identifié au droit des sondages.**



Occupation du sol : le MOS d'Île-de-France



L'analyse du Mode d'Occupation du Sol d'Île de France révèle que la commune de Villiers-le-Bel est composée de plus de 40 % d'espaces agricoles et d'à peine 40% d'espaces construits artificialisés en 2017.

Néanmoins, le périmètre de projet étant **déjà urbanisé**, il accueille majoritairement des espaces **d'habitat collectif**, ainsi que des espaces d'habitat individuel, des équipements, quelques activités, des espaces ouverts artificialisés et des transports.

Ambiances urbaines et paysagères

a. Paysage

Le site de projet occupe une part importante du centre ancien mixte de Villiers-le-Bel à dominante résidentielle. Le Village a gardé une partie de sa **structure urbaine et de son patrimoine bâti datant du XXe siècle**. On y retrouve ainsi des **formes urbaines anciennes plutôt compactes et denses** : parcelles étroites et petites très bâties (surtout en premier rang), implantation courante à l'alignement de l'espace public et en double mitoyenneté, fronts bâtis continus avec quelques percées vers les cœurs d'îlot, immeubles modestes et maisons de ville en de R+1 à R+2+C ...

Le tissu urbain du Village est marqué par des **façades urbaines cohérentes sur les axes historiques** que constituent les rues Gambetta et République. Ces façades sont composées de :

- **Bâtiments de type faubourien** à l'alignement sur 3 niveaux avec combles. Certains présentent des passages sous porche, publics ou privés, qui donnent accès au cœur d'îlot, avec des appentis ou ateliers artisanaux sur cour. Malgré sa cohérence d'implantation, ce tissu est caractérisé par une certaine hétérogénéité des façades, toitures et modénatures.



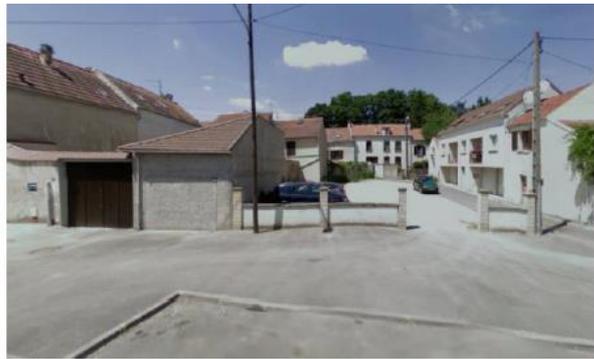
10 rue Gambetta – Villiers-le-Bel



40 rue Gambetta – Villiers-le-Bel

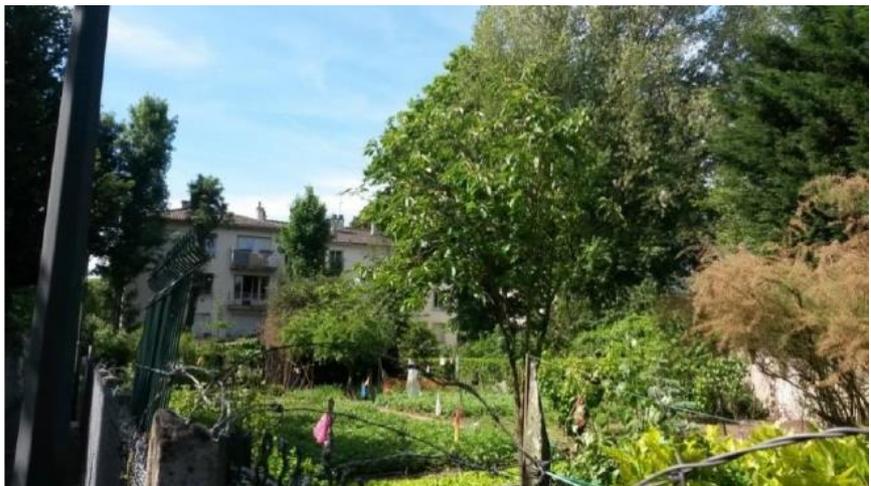
- **Quelques grosses maisons bourgeoises** avec des clôtures maçonnées sur rue, une cour d'honneur et des **jardins d'agrément à l'arrière**. Ces propriétés, dont certaines sont aujourd'hui à l'abandon, ont été constituées par regroupement foncier de plusieurs parcelles rurales originelles.

Le tissu de la façade Est de l'îlot sur la rue Louise Michel, est constitué **d'anciennes maisons de village** généralement en retrait avec un jardin ou une courette avant. Certaines s'organisent autour de courées communes anciennes ou résultant de la démolition de certains bâtiments.



32 rue Louise Michel – Villiers-le-Bel

La **façade Sud du Village est relativement contemporaine**. Elle résulte de la percée de la rue du Pressoir dans les années 1960, à partir d'anciens chemins ruraux. Elle est constituée de petits collectifs à l'alignement ou en retrait, de pavillons et de **l'arrière des anciens jardins d'agrément en friche**.



Ruelle Fessart – Villiers-le-Bel



11 rue du Pressoir – Villiers-le-Bel

Le quartier du Village, cœur historique de Villiers-le-Bel, **tend depuis quelques années à se dégrader : bâti en mauvais état voire insalubre, sur-occupation des logements, fermeture des commerces, activités illicites.**

La qualité paysagère du Village réside notamment dans la **végétation de cœur d'îlot résultant des anciens jardins maraîchers et d'agrément, en grande partie abandonnés et en friche.** Ces masses boisées constituent un fond de scène valorisant pour les différents tissus urbains et, en particulier, pour la partie villageoise à l'est de l'îlot.



Ces espaces plantés sont **visibles depuis les venelles** qui les traversent. Ils sont bordés **d'anciens murs maçonnés** hétéroclites (briques, moellons de calcaire...) qui participent de **l'ambiance rurale** du tissu. Les **percées visuelles vers le clocher de l'église Saint-Didier** renforcent le caractère villageois du quartier et permettent de s'y repérer aisément.

b. Contrat de ville « Val de France »

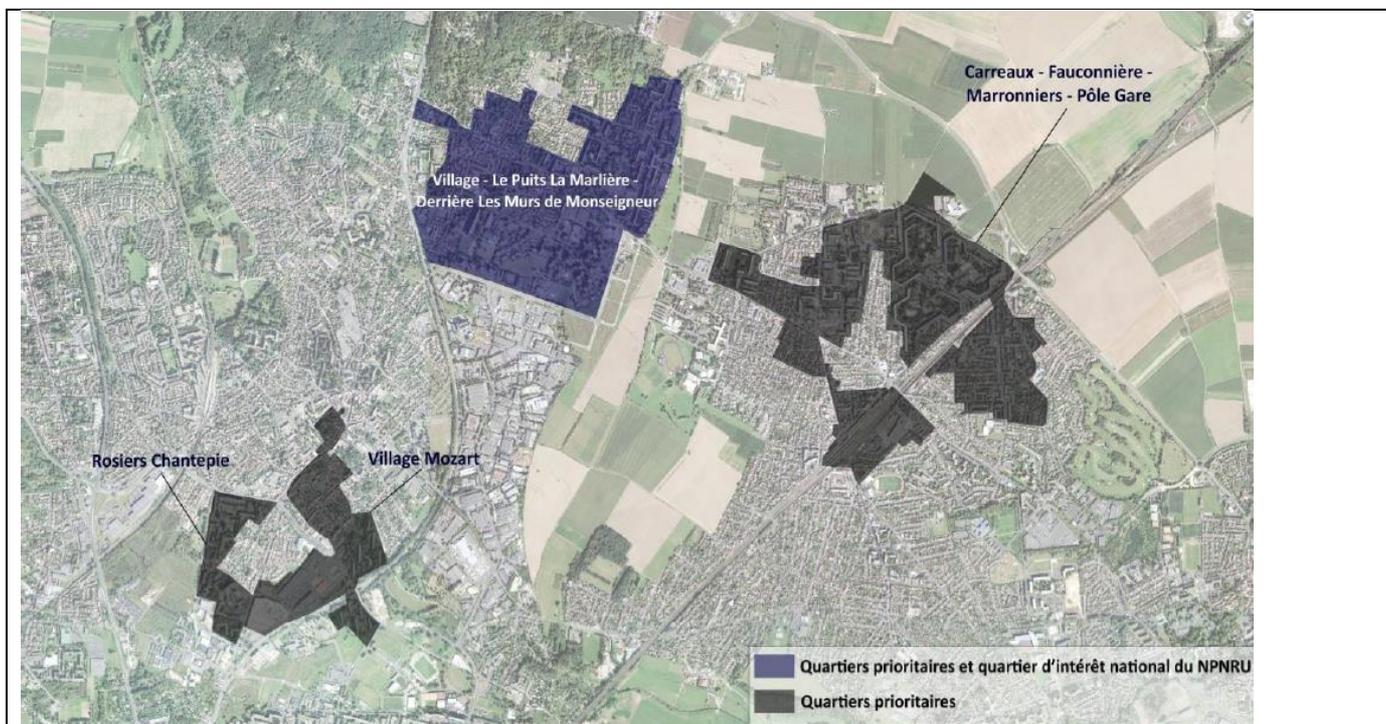
« Val de France » forme un territoire emblématique de la politique de la ville et de la rénovation urbaine depuis plus de quinze ans et s'inscrit dans les différents **dispositifs concourant au renouvellement urbain et au renforcement de la cohésion sociale.**

Ce Contrat de Ville de nouvelle génération, qui succède au contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), est le cadre d'action de cette nouvelle politique de la ville d'une durée de 6 ans (2015-2020), ses objectifs s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale avec les communes. Il centralise l'ensemble des actions nécessaires pour **transformer les quartiers en pôles de développement social, urbain et économique.**



Le Contrat de Ville concerne les communes d'Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, soit 116 389 d'habitants concernés par la géographie prioritaire (166 765 habitants sur l'ensemble du territoire). Il repose sur 4 piliers : valeurs de la République et citoyenneté, cohésion sociale, développement économique et emploi, **cadre de vie et renouvellement urbain.**

La géographie du Contrat de Ville indique que **le secteur du Village est un quartier prioritaire.**



Quartiers prioritaires du contrat de ville - Source <https://sia.ville.gouv.fr>

c. Éléments de patrimoine

Au-delà de sa **cohérence globale**, le tissu urbain du Village **présente des bâtiments remarquables**.

La commune comporte **3 monuments historiques** : le puits gallo-romain (classé en 1978), l'église Saint-Didier (classée en 1931) et la maison du 46 rue de la République (inscrite en 1938). A ce titre, le secteur du Village est soumis à **l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France**.

Par ailleurs des **patrimoines locaux** d'anciennes demeures ou de patrimoine traduisant le passé rural de la ville sont repérés au plan de zonage comme bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Hors du territoire communal, **4 sites classés sont situés entre 2,4 et 4,6 km du périmètre de la ZAC** (Pavillon Colombe à St Brice sous Forêt, Cèdre à Piscop (propriété Le Clos-du-Cèdre, lieu-dit Poncelles), la Châtaigneraie à Montmorency, Place de Verdun à Montmorency).

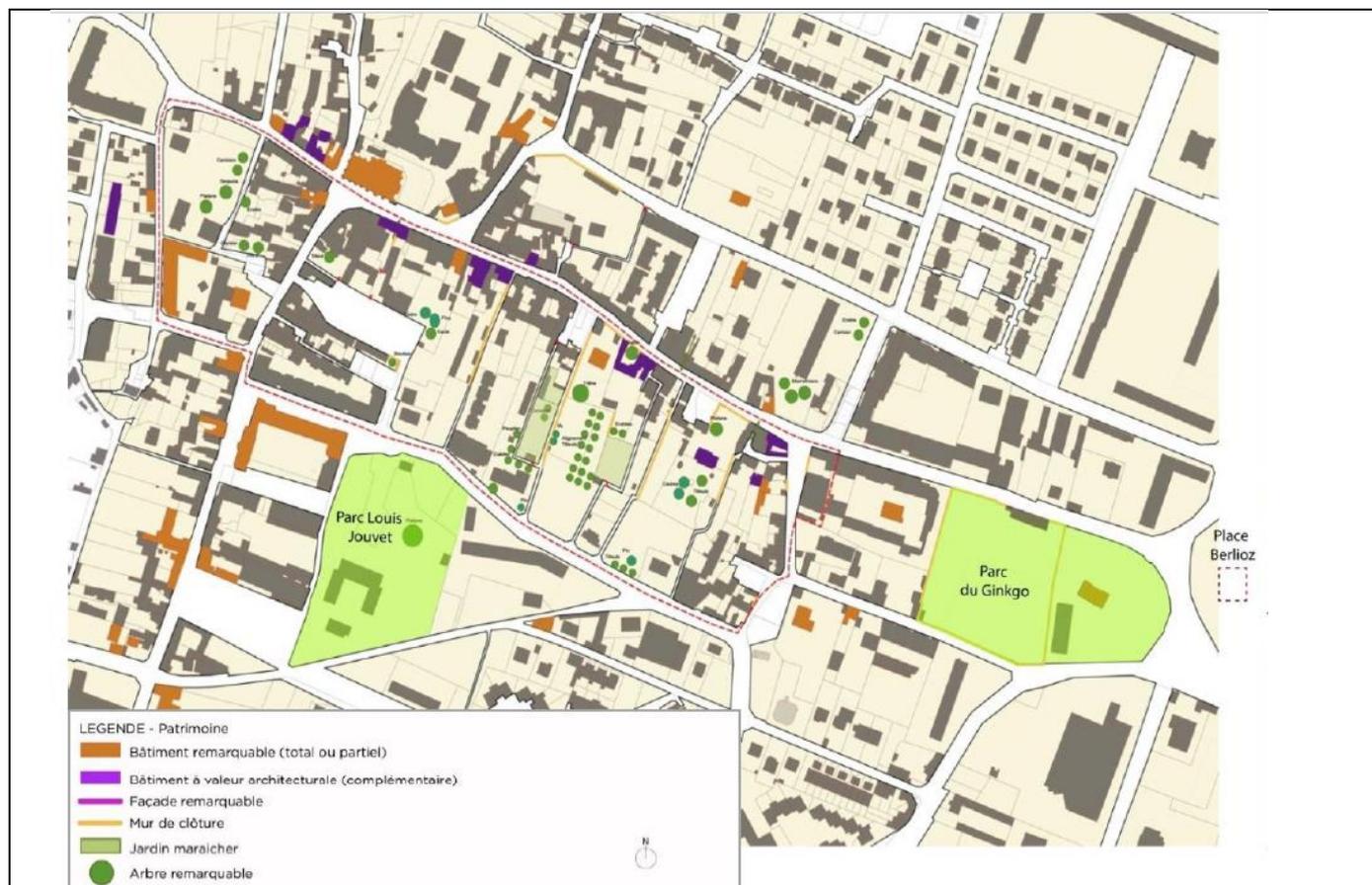


Schéma de repérage des éléments remarquables - Source : Champ Libre

d. Patrimoine archéologique

Villiers-le-Bel présente des **secteurs de sensibilité archéologique** pour lesquels la DRAC/ Service régional d'archéologie demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Le Noyau villageois dans son extension fin XVIIIe-début XIXe siècle présente un **potentiel fort**. De nombreuses opérations archéologiques (diagnostics et fouilles) ont été réalisées dans cette zone et ont permis de mettre en lumière des habitats du Premier Moyen Age et du Second Moyen Age que sont venus recouvrir les maisons modernes. Des traces d'activités de l'époque Antique ont également été détectées.

Pour le site de la ZAC, la **Direction régionale des affaires culturelles a notifié le 16 mai 2019 une prescription de diagnostic d'archéologie préventive pour le projet d'aménagement du Village**, en raison de la présence possible de patrimoine archéologique lié à ces occupations médiévales de la Ville.

Habitat et socio-démographie

La **déqualification continue** du Village constatée depuis de nombreuses années se manifeste notamment par :

- Une **dégradation des conditions d'habitat et une détérioration du patrimoine** : parc locatif de mauvaise qualité en lien avec des divisions de logements ou la transformation de locaux inadaptés, suroccupation des logements, bâti en mauvais état voire insalubres, développement des marchands de sommeil...,
- Une **fragilisation économique et sociale des ménages**,
- Une **déprise de l'offre commerciale** : fermeture sans remplacement de commerce et services, paupérisation de l'offre, délabrement des devantures...,
- Un **besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics**.

A. Démographie

Une forte croissance démographique

Le Village comptait environ 5 640 habitants⁷ (population des ménages) en 2015. **Cette population s'est considérablement accrue entre 1999 et 2015 selon l'Insee** : le Village a gagné 1 130 habitants en 15 ans. Cette évolution est d'autant plus notable qu'elle est contraire à la légère baisse démographique qu'a connue le reste de la commune.

Cette croissance démographique a été alimentée par plusieurs phénomènes qui se cumulent :

- ❖ **La croissance du parc de logements** : En 2015 le Village comptait près de 2 100 logements, et a concentré à lui seul 60% de la **croissance du parc de logements** de la commune, alors qu'il compte moins de 20% du parc. Le Village a ainsi gagné 390 logements en 15 ans.
Cette évolution est due à des **constructions neuves**, mais aussi (et peut être surtout) à une **densification sur place** de l'offre déjà existante : **division** de maisons de ville en plusieurs logements, **aménagement** de combles, aménagement d'annexes de fond de parcelle, **transformations** de commerces.
En effet, **la construction neuve est restée limitée ces dernières années dans le Village, notamment compte tenu des contraintes règlementaires (PEB, PLU...) pesant sur le site.**
- ❖ **La croissance du nombre de ménages** : Les logements occupés à titre de résidence principale ont eux aussi augmenté sur la dernière décennie.
Bien entendu, l'augmentation du parc de logements y a largement contribué, mais **le nombre de ménages a augmenté plus rapidement (+421) que le nombre de logements (+390).**
L'explication se trouve dans la remise sur le marché de logements vacants (-18 sur les 183 que comptait le Village) dans un contexte de **tension croissante du marché**, et de rentabilité locative améliorée pour les investisseurs. Le taux de logements vacants est ainsi passé de 11% à 8% entre 1999 et 2015.
- ❖ **L'augmentation de la taille des ménages** : A l'inverse du reste de la commune qui a plutôt connu un phénomène de desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages), au sein du secteur du Village, **des petits ménages ont été remplacés par de plus grands.**

Un profil socio-démographique familial qui tend à se renforcer

En 2015, la taille moyenne des ménages du secteur du Village est supérieure à la moyenne communale, déjà élevée. Au nord du secteur, elle est de 3,13 personnes, et au sud de 2,93. Elle a augmenté depuis 1999, contrairement aux tendances nationales et locales.

Cette augmentation s'explique par l'accueil de familles avec enfants : +80 depuis 2006.

Le Village connaît désormais un rythme d'environ 150 à 160 naissances annuelles (depuis 2010).

Un profil socio-professionnel populaire qui se maintient

En 2015, les ouvriers représentent 18% de la population active, les employés près de 23% et les professions intermédiaires près de 14% : la population active du Village se caractérise par un **profil socioprofessionnel populaire.**

Néanmoins, entre 1999 et 2015, le Village a connu des évolutions propres, avec en particulier une **croissance atypique de la part d'ouvriers dans la population active.** Cette croissance va à l'encontre des tendances communale, départementale, régionale et nationale.

On observe également une **diminution plus rapide de la part d'artisans et commerçants** ainsi qu'une plus faible augmentation de la part des cadres.

Un appauvrissement des ménages

La population du Village était traditionnellement légèrement plus aisée que la moyenne communale. Les revenus médians annuels par unité de consommation sont en effet légèrement supérieurs à la moyenne communale en 2015 : près de 14 000€ au nord du secteur et de l'ordre de 13 850€ au sud, contre environ 12 000€ à Villiers-le-Bel.

Néanmoins, **on observe une paupérisation accentuée de la population entre 2001 et 2009** : au Village, les revenus médians ont baissé de plus de 1 000€ au Nord, et de près de 2 500€ au Sud du secteur, contre environ -500€ sur l'ensemble de la commune. Les revenus des habitants du Village tendent donc à rejoindre la moyenne communale.

Une population socialement fragile

Les indicateurs de fragilité de la population fournis par la CNAF8 et la CNAM9 permettent de compléter les données socio-économiques analysées.

Au Village, et particulièrement au Sud du secteur, on observe une forte dépendance aux prestations sociales : 22% des ménages perçoivent le RSA11 en 2011, 14% sont couverts par la CMUC12, 32% ont des revenus dépendants à plus de 50% des prestations sociales ...

Cette dépendance s'est accentuée depuis 2008, confortant ainsi les tendances décrites précédemment (paupérisation depuis 2001).

B. Habitat

Un habitat essentiellement ancien

On compte un total d'environ 235 logements existants actuellement au sein du périmètre de la ZAC du Village, soit environ 700 habitants (3 personnes par ménage), selon les 2 hypothèses du SIGIDURS.

L'habitat se caractérise par un nombre important de bâtiments d'habitation détenus par la Ville ou un organisme HLM : il s'agit aussi bien de programmes HLM construits depuis les années 1970, que d'immeubles anciens préemptés par la Ville.

Un habitat privé majoritairement individuel

L'habitat privé du Village est essentiellement composé de maisons individuelles, généralement des maisons de ville.

On dénombre environ **80 immeubles collectifs privés, qui appartiennent majoritairement à des propriétaires bailleurs uniques** (mono propriétés). Il s'agit d'une originalité du Village, qui contribue à expliquer l'importance des logements locatifs. Le Village se caractérise aussi par l'existence de **quelques copropriétés anciennes, qui sont généralement très petites** (moins de 10 logements).

Un développement du parc locatif privé

A la différence du reste de la commune, le Village accueille davantage de propriétaires occupants que de locataires (960 logements occupés par les propriétaires contre 930 en location).

A l'échelle communale, la part des ménages propriétaires occupants est nettement inférieure (36%), en raison de l'importance du parc locatif social.

Si à l'échelle de la commune la répartition propriétaires occupants/ locataires est restée stable entre 1999 et 2015, ce n'est pas le cas du Village où l'on observe **une forte poussée du parc locatif privé**, au détriment du parc détenu en propriété occupante, en particulier au Sud du Village où la part des locataires y était déjà plus importante.

La **vocation de plus en plus sociale du parc** s'accompagne ainsi d'un développement du parc locatif privé.

Un développement des petites surfaces

Les petites surfaces (1 et 2 pièces) représentent 24% du parc de résidences principales au Sud du Village, et 15% seulement au nord (contre près de 20% pour l'ensemble de la commune).

Au sud du secteur, on observe une augmentation absolue et relative de ces résidences principales de petite taille (+50 entre 2009 et 2015). Il s'agit du secteur où le parc locatif privé a le plus augmenté.

Les évolutions sont plus contrastées au nord, où les propriétaires occupants restent majoritaires.

Parmi ces nouvelles résidences principales, on peut supposer que certaines étaient auparavant vacantes et que d'autres sont issues de divisions de logements (en particulier de maisons de ville et grandes propriétés), ou bien encore de la transformation de combles ou d'appentis en logements.

Cette évolution entre en contradiction avec la tendance à l'augmentation de la taille des ménages, se traduisant par la multiplication de situations de suroccupation.

La persistance d'un parc de logements inconfortable

Le Village présente des niveaux d'inconfort plus élevés que dans le reste de la commune : le taux d'équipement des résidences principales en salle de bain ou salle d'eau est moins élevé sur le Village que sur le reste de la commune (entre 5 % et 8 % des résidences principales du Village élargi sont sans baignoire ni douche, contre 6 % sur l'ensemble de la commune et 4 % sur le département 95), de même le niveau d'équipement en système de chauffage est plus précaire sur le village (entre 3 % et 7 % des résidences principales du Village élargi ne disposent pas d'un chauffage central ou d'un système tout électrique, contre 2 % pour l'ensemble de la commune).

En 2007, on compte environ **180 résidences principales occupées potentiellement indignes** au Village, soit 10% du parc, contre 5,5% pour l'ensemble de la commune et 4,5% dans le Val-d'Oise. Le parc potentiellement indigne du quartier représente ainsi près de 65% du stock communal.

La majorité du parc potentiellement indigne du quartier est occupée par des locataires (75%).

60 adresses prioritaires ont été identifiées au titre des logements dégradés sur le secteur du Village.

Des copropriétés en difficultés

L'ANAH a mis en place un outil statistique d'aide au repérage de copropriétés fragiles. Il s'appuie sur un croisement de données fiscales, issues de la Taxe d'habitation, de la Taxe foncière et de l'Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Sur les 52 copropriétés en famille D (la plus fragile) que compte l'ensemble de la commune, cet outil **identifie 23 copropriétés en famille D (44%) situées sur les 4 sections cadastrales couvrant le Village.**

Sur ces 23 copropriétés, la majorité ont moins de 12 logements et sont occupées essentiellement par des locataires. Deux indicateurs de fragilité ressortent plus fortement sur ces copropriétés :

- une part importante de **ménages vivant sous le seuil de pauvreté et ayant globalement des revenus faibles**, y compris parmi les propriétaires occupants, des situations fréquentes de suroccupation,
- une part importante de logements locatifs ou vacants qui ont muté au profit de personnes morales de droit privé.

Sept de ces copropriétés ont vu leur situation se dégrader entre 2005 et 2009 :

- la part de ménages sous le seuil de pauvreté s'est accrue,
- les situations de suroccupation sont plus fréquentes et les ménages monoparentaux se développent.

C. Marché immobilier

L'offre de **logements locatifs privés est très faible**, composée en majorité de petits appartements (studios et 2 pièces), alors que les locataires sont plutôt des familles avec enfants.

Au regard de l'offre, insuffisante et inadaptée, et des niveaux de prix (600€ minimum par mois pour un studio), les situations de suroccupation sont fréquentes.

Le **turn-over est également important parmi les locataires**. Les investisseurs qui représentent environ 20% des acquéreurs, sont attirés par les niveaux de prix (moins de 2 000€ du m²), et la forte rentabilité locative.

Cette tension sur le marché locatif s'est traduite depuis quelques années par une réduction sensible de la vacance qui s'est stabilisée à partir de 2009 à 9%. C'est peu pour un parc de logements majoritairement anciens.

D. Contexte économique et emploi

Suite aux études menées par Ville Ouverte de 2017 à 2020, il est apparu que le Village n'était pas identifié comme un quartier animé au niveau commercial. De nombreuses **cellules commerciales sont aujourd'hui vides et l'offre commerciale de proximité n'est pas adaptée aux besoins**.

L'artisanat reste un marqueur historique de l'activité économique du Village ; des formations innovantes sont proposées à Villiers-Le-Bel (filière bois, écologie). Toutefois on observe une diminution rapide de la part d'artisans et de la part de commerçants ainsi qu'une faible augmentation de la part des cadres.

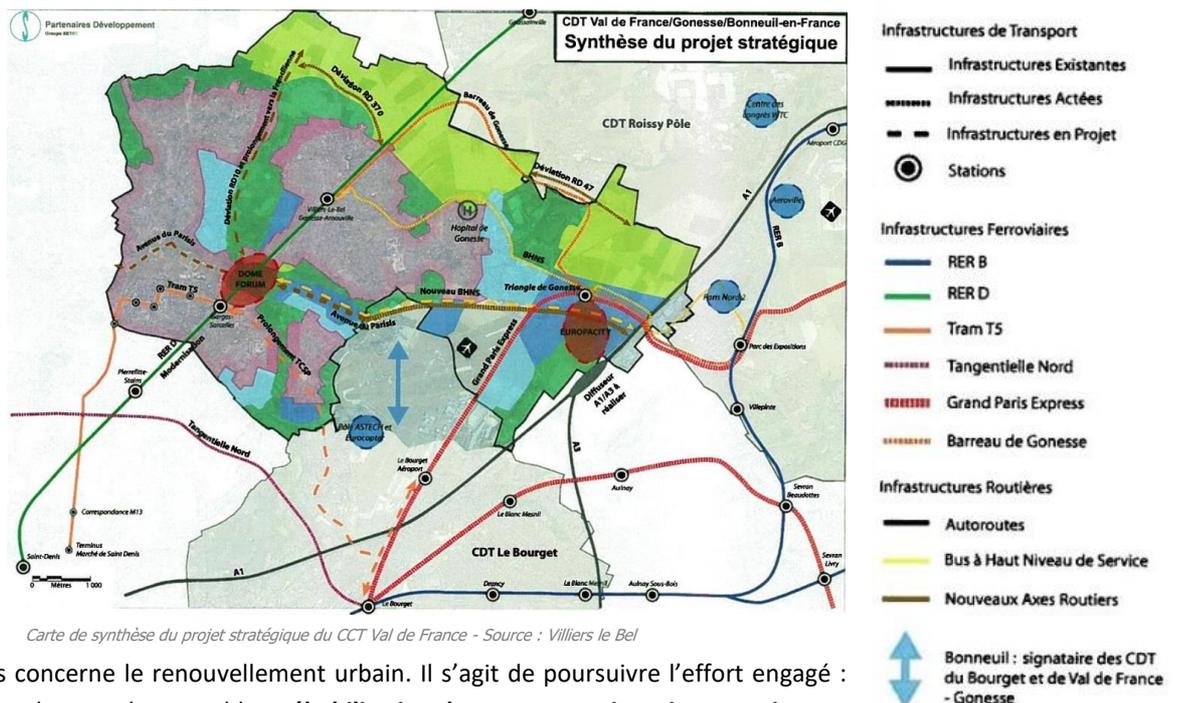
Villiers-le-Bel et l'ensemble du territoire de Roissy Pays de France sont très **dynamiques** en ce qui concerne **l'économie sociales et solidaire**, en lien avec l'artisanat et la petite production. Le Village peut être un relais aux dynamiques engagées, notamment grâce à Territoire d'Innovation de Grande Ambition TIGA issu du Programme d'investissements d'avenir. Sur le territoire de Villiers-le-Bel cette action propose un zoom sur les activités commerciales et artisanales avec la volonté de porter l'ambition d'accueil pour des « rez de chaussée actifs » dans un cœur de Ville redynamisé.

Villiers-le-Bel est situé au sein d'une région agricole, et souhaite déployer ses atouts en termes d'agriculture, comme en témoigne le maillage du territoire par des jardins partagés.

E. Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France

La loi sur le Grand Paris a institué les Contrats de Développement Territorial (CDT), contrats entre l'Etat et les collectivités territoriales permettant l'élaboration de stratégies territoriales accompagnées d'une traduction programmatique. L'objet des CDT est d'articuler stratégie urbaine et politique de développement économique en lien avec le renforcement des réseaux de transport. Le CDT Val de France /Gonesse/Bonneuil-en-France porte sur les six villes du territoire (Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse et Bonneuil-en-France). Ce périmètre, qui compte environ 170 000 habitants, réunit des territoires caractérisés par une cohérence géographique et administrative et présentant des caractéristiques économiques et sociales communes.

Le CDT a été signé le 27 février 2014 et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014.



L'un des objectifs concerne le renouvellement urbain. Il s'agit de poursuivre l'effort engagé : rénovation urbaine des grands ensembles, **réhabilitation des centres anciens, intervention sur**

les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés. Le renouvellement urbain s'appuiera également sur la construction de logements. Le secteur du Village est localisé dans un périmètre de renouvellement urbain.

La révision du CDT signée le 12 mars 2015 précise que « Cette première estimation du nombre de logement conduit à identifier un volume de 6 360 logements supplémentaires qui seront construit en zone C sur 20 ans, dont 2 255 pour **accueillir une légère croissance démographique et 4 105 pour répondre aux besoins en logement des populations déjà résidentes**, et notamment aux besoins de décohabitation sur un territoire où la taille moyenne des ménages est particulièrement élevée.

Ainsi la population nouvelle susceptible d'être accueillie sur le territoire en zone C peut être estimée à environ 6 200 habitants supplémentaires sur une période de 20 ans. »

Pour le quartier du Village de Villiers-le-Bel, la révision du CDT indique que :

- le secteur n'est pas situé à moins de 800m d'un transport en commun structurant (quartier de gare),
- le secteur est en continuité d'un quartier ANRU et d'un centre ancien,
- **la programmation envisagée est de 378 logements, 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction.** « La typologie sera précisée dans le futur programme local de l'habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB »,
- **la production de logement commencera en 2016 avec un rythme de livraison de 40 logements par an.**

L'avenant n°2 au volet logement du CDT de 2021 reconduit cette programmation initialement annoncée tout en étendant le périmètre sur le secteur de la Ruelle du Moulin (hors périmètre de la ZAC du Village).



Périmètre du CDT pour le secteur Village de Villiers-le-Bel_ Avenant n°2 du CDT

Par ailleurs, afin de réduire l'impact des nuisances sonores principalement dues au trafic aérien, la construction de nouveaux logements dans la zone C du PEB fait en particulier l'objet de **recommandations d'isolement acoustique avec une prescription a minima de 40Db.**

F. Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale ORT

Depuis décembre 2019, une Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale multisites a été mise en place par la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays-de-France. Ses objectifs sont de lutter contre la fracture territoriale, mettre en place des projets innovants, solidaires et durables, mobiliser les acteurs institutionnels publics et privés et permettre à l'Etat de se positionner comme partenaire au côté des projets des collectivités.

Le Village est un des secteurs d'intervention de l'ORT qui se concentre sur les enjeux que présentent le Village et la gare à Villiers-le-Bel. Dans le cas du Village, les enjeux sont de **retrouver de la centralité autour du Village en concentrant une offre de qualité, limiter les implantations commerciales peu qualitatives, valoriser l'identité du Village, lutter contre l'habitat dégradé / indigne et améliorer la performance énergétique des bâtiments.**

Aussi, la démarche liée à l'appel à projets Territoire d'Innovation de Grande Ambition sur les rez-de-chaussée actifs, qui travaille à l'implantation de commerces et services pérennes, en lien avec le territoire et les besoins des habitants du Village,

la réflexion sur les mobilités avec le souhait de redonner la place aux modes actifs et la préservation de la végétation en cœur d'îlot, va dans le sens de ces enjeux.

Déplacements et mobilités

A. Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France

Le PDUIF, approuvé par le conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014, fixe la politique de déplacements des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes de transport sur le territoire régional. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part » tout en tenant compte des contraintes financières.

Le principal objectif du PDUIF est de **réduire l'usage des modes individuels motorisés par rapport à leur niveau actuel** : croissance des déplacements en transports collectifs, croissance des déplacements en modes actifs (marche et vélo), diminution des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

La commune de Villiers-le-Bel fait partie de l'agglomération centrale, telle qu'elle est définie dans le PDUIF. Dans ce territoire, les actions prioritaires à mettre en œuvre sont les suivantes :

- **Création de lignes structurantes** à fort niveau de service (lignes de Tzen...);
- **Renforcement de l'offre sur l'ensemble des catégories de lignes de bus**, tant sur les dessertes existantes qu'en accompagnement de l'extension urbaine ;
- **Aménagements de voirie** en faveur de la circulation des bus (priorités aux carrefours, meilleure gestion du stationnement) en parallèle des renforts d'offre ;
- **Hiérarchisation des lignes de bus** et information plus claire apportée aux voyageurs ;
- **Adaptation des formes urbaines à la desserte en transports collectifs, hiérarchisation du réseau viaire et aménagement de l'espace public permettant de faciliter et de sécuriser l'usage des modes actifs ;**
- **Développement de stationnement pour les vélos**, notamment à proximité des réseaux de transports collectifs, pour favoriser l'intermodalité ;
- Mise en œuvre d'une **politique de stationnement** en parallèle de l'amélioration de l'offre de transports collectifs et des mesures en faveur des modes actifs ;
- Optimisation du réseau routier magistral dans le cadre d'un usage plus multimodal permettant de tirer parti au mieux des capacités routières ;
- Réalisation de mesures incitant le covoiturage ;
- Accueil des plateformes logistiques, tout en favorisant le développement d'une offre de transport de marchandises de proximité ;
- Amélioration de l'accessibilité des aires logistiques, optimisation des conditions de livraison, développement des véhicules propres, recours à des pratiques innovantes en termes d'espaces logistiques ;
- Développement des Plans de Déplacements d'Entreprises et d'Administrations et des Plans de Déplacements d'Etablissements Scolaires, comme levier de l'évolution des comportements.

B. SDRIF

Le SDRIF identifie plusieurs éléments de projets à proximité de Villiers le Bel :

- une **nouvelle branche de RER D, le projet de barreau de Gonesse**, consistant à créer relier l'actuelle ligne de RER D et le RER B dans le nord de l'Ile-de-France. Une nouvelle gare est prévue sur le territoire de Gonesse, en correspondance le Grand Paris Express et le BHNS. Le projet a pour principale vocation de relier les zones d'habitation de l'est du Val d'Oise aux zones d'emplois implantées à proximité (Parc des Expositions, Paris Nord 2 et aéroport de Paris-Charles de Gaulle).
- **La future ligne 17 du Grand Paris Express (GPE) constituant un axe de métro reliant Le Bourget au-Mesnil-Amelot.** Une gare sera créée au niveau de Gonesse. Le barreau de Gonesse permettra le déplacement entre la gare de Villiers-le-Bel et la gare de Gonesse. Les habitants de Villiers-le-Bel pourront donc accéder directement au Grand Paris Express.

C. Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

Dans l'optique de renforcer les connectivités entre lieux de résidence et bassins d'emplois et d'attractivité économique, le SCoT insiste sur la nécessité de **renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale**. L'attention est portée sur l'amélioration et le **renforcement des infrastructures existantes mais aussi sur la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun**. L'enjeu déterminant dans la recherche d'attractivité et de compétitivité est le rééquilibrage entre les pôles d'activités, afin de faire bénéficier tout le territoire des retombées économiques mais aussi de limiter les nuisances liées aux déplacements.

Le PADD du SCoT prévoit à court terme la création **d'une liaison BHNS entre Villiers-le-Bel (Village) et Roissy-pôle**, liaison étudiée par Ile-de-France Mobilités. L'objectif du SCoT est **de favoriser les liaisons Est-Ouest**, de mieux relier les secteurs urbains aux zones d'emploi (en particulier la zone aéroportuaire) et d'améliorer – en sus des liaisons internes – les liens externes avec la Métropole. Le SCoT prescrit de pourvoir aux besoins de mobilités par une organisation en « rabattement » vers ces nouveaux pôles de mobilité et de privilégier les réseaux en site propre.

Le DOO intègre les prescriptions suivantes au niveau de la commune :

- Amélioration des déplacements : Prescription 50 : Réserver les espaces permettant la réalisation des projets de transport en commun en tenant compte des continuités écologiques à maintenir ou qu'il faudra rétablir le cas échéant. Villiers-le-Bel sera dotée d'un réseau de bus à haut niveau de service reliant la commune à Roissy-pôle.
- Stationnement et lutte contre l'imperméabilisation : Prescription 63 : Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour une surface de plancher de 45 m² à moins de 500 m de la Gare. Par ailleurs, au-delà de ce périmètre de 500 mètres, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher lors de la construction d'opérations de bureaux.

D. Accès et circulation

A l'échelle de la commune le réseau de voiries est peu différencié et faiblement hiérarchisé. Le Village est **principalement accessible par la RD370**, unique axe traversant Villiers-le-Bel d'Est en Ouest. Il connecte notamment la D44E3 qui dessert la gare du RER D et la D316 voie Nord-Sud. On dénombre près de 18 000 véhicules par jour sur cette avenue Pierre Sépard et un risque de saturation du réseau viaire de la commune d'une manière générale.

Le Village est lui-même structuré par un **maillage croisé** composé de :

- **Voies carrossables inter-quartiers plutôt orientées Est-Ouest**. Elles mettent en relation le Village avec les autres aménités de la ville et en particulier le centre commerçant de la place Berlioz et l'avenue du 8 mai 1945,
- **Venelles et voies secondaires intra-quartiers, orientées Nord-Sud**. Elles irriguent les cœurs d'îlots, et relient les grands espaces plantés (Mont Griffard/parc d'Astanières et Louis Jouvet...) ainsi que les différents équipements scolaires. Elles témoignent des anciens sentiers ruraux du bourg, et structurent les parcours piétons. Certaines venelles, bien que publiques, ont été condamnées pour des raisons de sécurité,
- Globalement **les voiries sont étroites** dans ce tissu ancien.

Une étude de transport et de stationnement a été réalisée par Axurban en 2018 sur l'ensemble de la commune pour la ville de Villiers-le-Bel. Cette étude s'intéresse aux quartiers de la Cerisaie, Derrière-les-Murs de Monseigneur, Puits-la-Marlière et du Village. D'après l'étude, le quartier du Village est à **35 minutes à pied de la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville (RER D)**, et à **30 minutes à pied de la gare de Sarcelles Saint-Brice (transilien H)**. Or **aucune ligne de bus ne permet de rejoindre la gare transilien de Sarcelles, et les temps de parcours théoriques vers la gare RER de Villiers-le-Bel en bus est de 11 minutes avec la ligne 260 et 10 minutes avec la ligne 270**. Cependant l'étude met en évidence un **temps de trajet doublé en heure de pointe**, passant respectivement à 25 et 19 minutes. Ce delta est renforcé par les caractéristiques du réseau de voiries dans le Village (rues étroites) notamment aux abords de l'Eglise de Villiers-le-Bel.

Le périmètre du Village est desservi par 3 lignes de bus RATP :

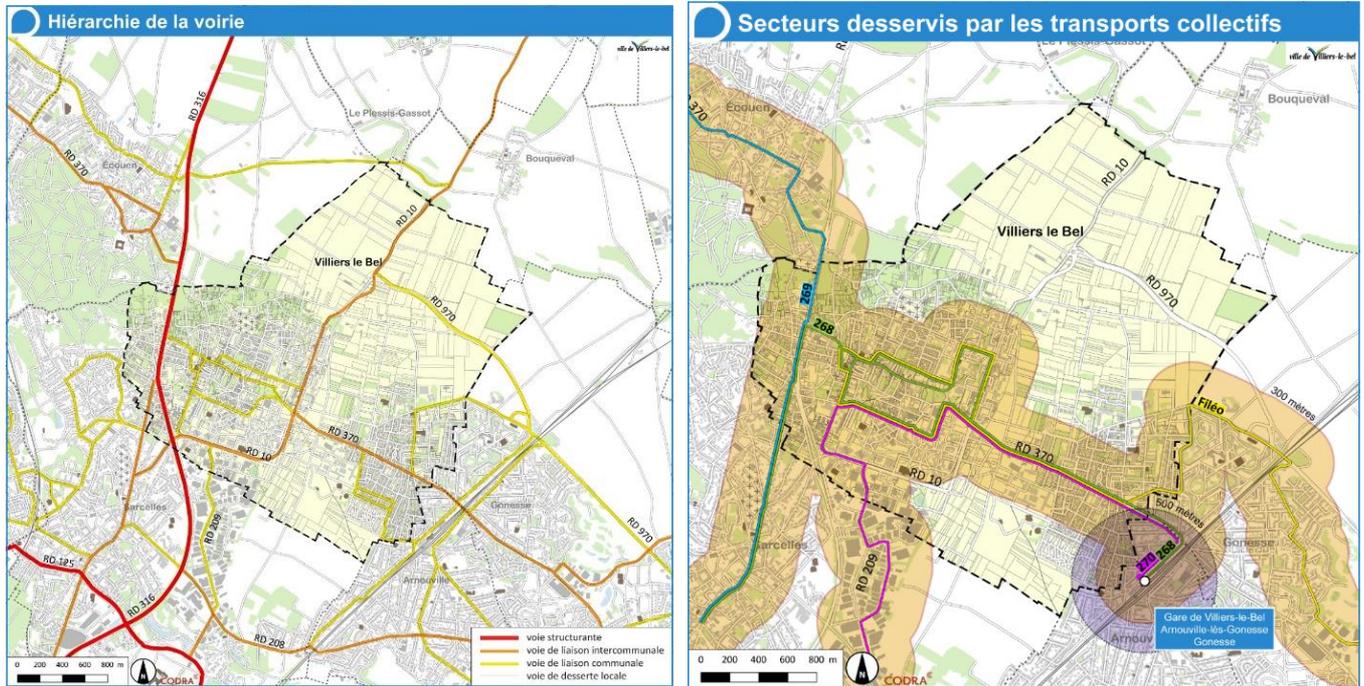
- 268 : Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville <-> St-Denis Université
- 269 : Gare RER + T5 Garges - Sarcelles <-> Villiers le Bel (rue de Paris) ou Gare ligne H Ecoen - Attainville
- 270 : Gare RER + T5 Garges Sarcelles <-> Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville

La ligne 268 est classée Mobilien, assurant des liaisons pôle à pôle, elle répond à des critères de sélection en termes d'offre et a des objectifs de qualité de service, définis par le PDU d'Ile-de-France.

Les lignes de bus 27 (Villiers-le-Bel – Gare de Roissy Pôle aéroport CDG1) et 268 desservent le Village et assurent des **liaisons pôle à pôle** répondant aux objectifs du PDUIF.

Les projets de transports évoqués ci-dessus (L17 du métro, Barreau de Gonesse) répondront en partie au déficit d'accessibilité de Villiers-le-Bel, notamment en transports collectifs vers les pôles d'emploi majeurs du territoire élargi. Le projet de BHNS à horizon 2027/2035 permettra aussi une desserte rapide de l'aéroport Roissy Charles de-Gaulle. La ligne Villiers-le-Bel/Roissy pôle empruntera le boulevard Allende, et son terminus prévisionnel est situé place du général Leclerc, à proximité directe du Village.

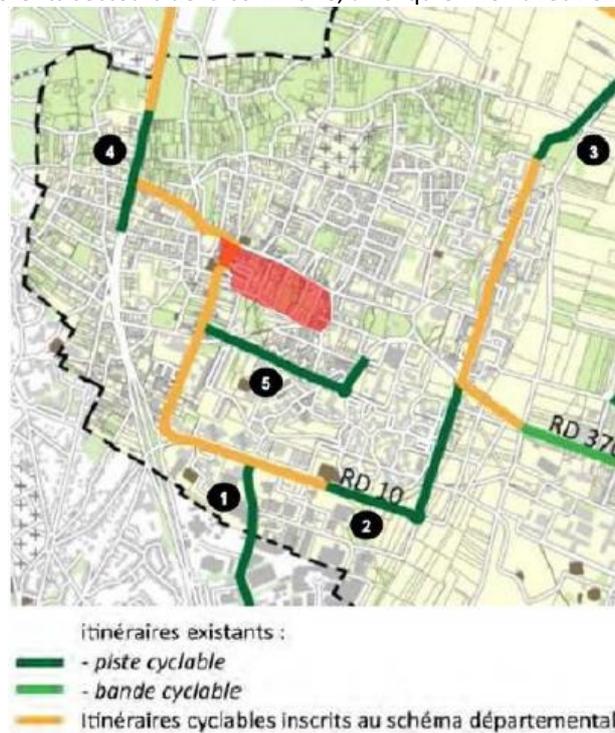
D'autres liaisons Est-Ouest pour différents modes de déplacements sont en réflexion sur la commune.



Cartes de hiérarchisation des voies et de transports collectifs

Toujours selon l'étude réalisée par Axurban, les aménagements cyclables, relativement dispersés, ne permettent pas de constituer de véritables continuités d'itinéraires sécurisés qui conduiraient au développement de l'usage du vélo.

Le Schéma Départemental des Liaisons Douces prévoit néanmoins la réalisation d'un réseau cyclable complet permettant de résorber les discontinuités cyclables constatées. A terme, ce réseau devrait permettre d'assurer des déplacements à vélo rapides et sécurisés entre les différents secteurs de la commune, ainsi qu'en lien avec l'extérieur.



Réseau cyclable, extrait de l'étude du trafic routier en lien avec le NPRU, mai 2018, Axurban

Axurban identifie finalement 3 enjeux principaux :

- Une optimisation de l'offre de transports en commun et autres services à la mobilité ;

- Une réorganisation de l'offre de stationnement des quartiers NPNRU ;
- Un rééquilibrage de la trame urbaine locale des quartiers NPNRU en vue d'une « équité d'usage » voirie-piétons-cycles.

E. Stationnement

La commune de Villiers-le-Bel compte 14 parkings publics au total, en grande partie concentrés dans le centre ancien. Hors stationnement sur voirie, la commune compte 1237 places de stationnement sur l'ensemble des aires et des parkings publics. Dans le périmètre de la ZAC sont aujourd'hui recensées 214 places publiques dont 4 PMR, auxquelles s'ajoutent 4 places de livraisons. Elles permettent notamment d'accéder aux services, commerces et équipements du centre-ancien.

Trame verte et bleue

a. Schéma Régional de Cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil régional instauré par la loi Grenelle 2, comporte différentes informations relatives à la trame verte et bleue. Il présente les enjeux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques et identifie notamment les réservoirs de biodiversité et corridors régionaux. Il a été approuvé le 21 octobre 2013.

Carte des objectifs du SRCE Francilien 2013



| CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE | |
|--|--|
| <p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames | <p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupsures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport |
| <p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides | <p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés |
| <p>OCCUPATION DU SOL</p> <p>Occupation du sol</p> <ul style="list-style-type: none"> Boisements Formations herbacées Cultures Plans d'eau et bassins Carrières, ISD et terrains nus Tissu urbain <p>Infrastructures de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> Infrastructures routières majeures Infrastructures ferroviaires majeures Infrastructures routières importantes Infrastructures ferroviaires importantes Infrastructures routières de 2e ordre Infrastructures ferroviaires de 2e ordre <p> <input type="checkbox"/> Limites régionales <input type="checkbox"/> Limites départementales <input type="checkbox"/> Limites communales </p> | |

Au titre du SRCE, le territoire communal de Villiers-le-Bel est concerné par :

- des corridors de la sous-trame herbacée au nord de la commune, dont certains liés aux pelouses calcaires.
- une zone de mosaïques agricoles, qui traduit cet objectif de restauration des continuités herbacées.
- une lisière urbaine avec un boisement de plus de 100 ha à l'ouest.

- un lieu de connexion multitraxe, correspondant aux lisières entre espaces boisés et agricole, au nord-ouest.

D'après le Schéma Régional de Cohérence Écologique, **aucune composante de la trame verte et bleue régionale n'est présente au niveau du site** du projet de ZAC. Néanmoins, **un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes, est présent au Nord- Ouest de la zone.**

b. SDRIF

Le territoire de Villiers-le-Bel est également concerné par plusieurs éléments de la trame verte au SDRIF :

- **Deux espaces verts et espaces de loisirs** : le Parc des Sports et des Loisirs (Sud-Est) et les jardins familiaux à l'Est de la coupure agricole. L'objectif est de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.
- **Un front urbain d'intérêt régional** en limite Nord de la ville et de la plaine agricole (Plaine de France). Aucune urbanisation nouvelle ne peut le franchir. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés.
- Trois **continuités** :

- au Nord, le long du front urbain, dans la direction Est-Ouest (**liaison verte**),
- au niveau de la coupure agricole Nord-Est / Sud-Ouest traversant la commune (**liaison verte, liaison agricole et espace de respiration**),
- entre les espaces agricoles au Sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt (**liaison agricole**)

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.).

En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.).

Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

Néanmoins **aucune de ces continuités ne concerne directement le site du projet du Village.**

c. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Villiers-le-Bel et le site de la ZAC du Village font partie du périmètre du **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **2022-2027 du bassin Seine-Normandie**. La commune s'inscrit dans son **bassin versant, sans passage de cours d'eau sur son territoire**. Elle fait également l'objet du **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) nommé « **Croult-Engbien-Vieille Mer** » approuvé le 28 janvier 2020.

Le SDAGE est organisé selon 5 orientations fondamentales, déclinées en orientations et dispositions.

- **Orientation fondamentale n° 1** : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- **Orientation fondamentale n° 2** : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- **Orientation fondamentale n° 3** : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- **Orientation fondamentale n° 4** : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- **Orientation fondamentale n° 5** : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 identifie les **dispositions suivantes comme étant en lien avec les documents d'urbanisme** :

Orientation n° 1.1 : Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement.

- ✓ 1.1.1 : Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification
- ✓ 1.1.2 : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
- ✓ 1.1.3 : Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme

Orientation n° 1.2 : Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état.

- ✓ 1.2.1 : Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités
- ✓ 1.2.2 : Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières

Orientation n° 2.1 : Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés

- ✓ 2.1.2 : Protéger les captages via les outils réglementaires, de planification et financiers
- ✓ 2.1.7 : Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique

Orientation n° 2.4 : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses

- ✓ 2.4.2 : Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- ✓ 2.4.4 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Orientation n° 3.2 : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu.

- ✓ 3.2.1 : Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux
- ✓ 3.2.3 : Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés
- ✓ 3.2.4 : Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales
- ✓ 3.2.5 : Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux
- ✓ 3.2.6 : Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti

Orientation n° 4.1 : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

- ✓ 4.1.1 : Restaurer le bon état des estuaires
- ✓ 4.1.3 : Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme

Orientation n° 4.2 : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients

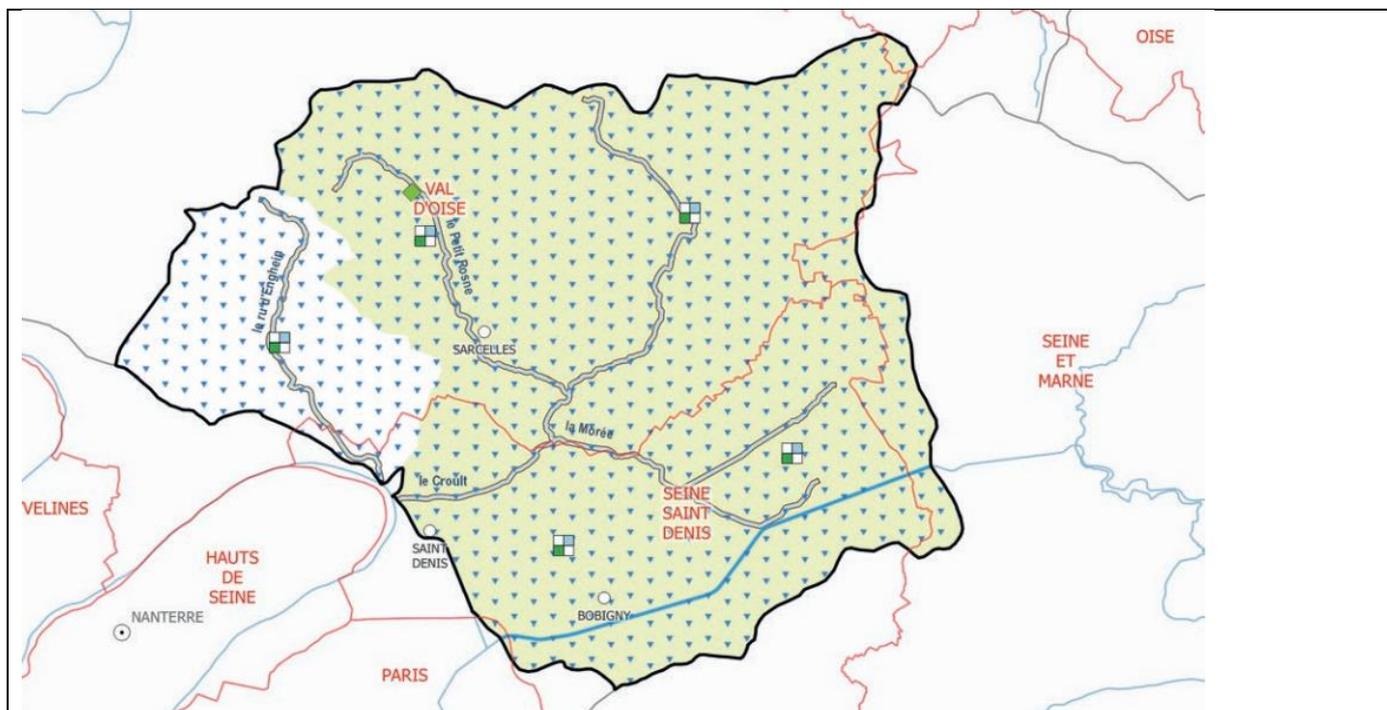
- ✓ 4.2.3 : Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition SDAGE – PGRI]

Orientation n° 4.7 : Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

- ✓ 4.7.3 : Modalités de gestion des alluvions de la Bassée

Orientation n° 5.4 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité
Disposition

- ✓ 5.4.3 : Restaurer le bon état des estuaires.



Périmètre de l'unité hydrographique du Croûlt (source : SDAGE Seine-Normandie 2022-2027)

Le territoire de Villiers-le-Bel appartient à l'**unité hydrographique du Croûlt**, à laquelle sont attribués des **objectifs spécifiques**, tirés du programme de mesures du SDAGE.

Ces mesures visent notamment :

- La **réduction des pollutions** :
 - d'origine agricole (fertilisants, pesticides...)
 - des collectivités (gestion des eaux pluviales, eaux résiduaires urbaines...)
- La **lutte contre les inondations** (maîtrise du ruissellement urbain et de l'urbanisation)
- La **protection et la restauration des milieux** :
 - Restauration hydromorphologique des cours d'eau
 - Gestion des zones humides
- La **gestion de la ressource en eau**

Le SAGE est un document de planification qui concerne l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de **mise en valeur et de protection de l'eau et des rivières**. Les PLU sont soumis à un rapport de compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE.

Les principaux **enjeux du SAGE** regroupés en deux axes sont les suivants :

Axe 1 : La réconciliation des fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères des cours d'eau et des bassins

- Enjeu 1. Le maintien, la restauration et la reconquête écologique des milieux humides et aquatiques
- Enjeu 2. La redécouverte et la reconnaissance sociale de l'eau
- Enjeu 3. La maîtrise des risques liés à l'eau

Axe 2 : La reconquête de la qualité des ressources en eau et le maintien des usages associés

- Enjeu 4. La reconquête de la qualité des eaux superficielles (et des nappes d'accompagnement)
- Enjeu 5. La protection de la qualité des eaux souterraines
- Enjeu 6. La sécurisation de l'alimentation en eau potable sur le long terme

Le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) fixe 6 objectifs de gestion durable de la ressource en eau. Il les décline en dispositions opérationnelles.

Les 6 objectifs généraux visant à assurer une gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en intégrant les usages et le développement socio-économique et urbain du territoire sont les suivants :

- OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques
- OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social
- OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles
- OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau
- OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages
- OG 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

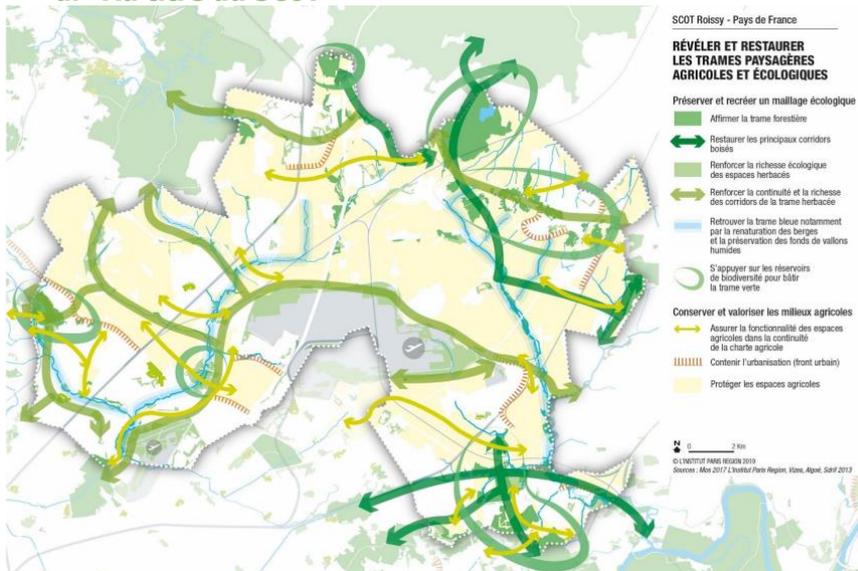
L'annexe 6 du PAGD permet d'identifier Les dispositions qui concernent directement l'aménagement et l'urbanisme :

| OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques | | |
|---|-------|---|
| 1.1 Renforcer la trame bleue en préservant et en gagnant des espaces pour les milieux humides et aquatiques | 1.1.1 | Élaborer le référentiel des milieux aquatiques et des paysages de l'eau à l'échelle du territoire du SAGE |
| | 1.1.4 | Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme |
| | 1.1.5 | Intégrer la protection des zones humides et des espaces à caractère humides dans les projets d'aménagement et suivre leur évolution |
| | 1.1.6 | Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme |
| | 1.1.7 | Inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme |
| 1.2 Intégrer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages ainsi qu'à leur contribution à l'adaptation du territoire aux changements climatiques | 1.2.1 | Élaborer aux échelles hydrographiques adaptées des zonages pluviaux compatibles avec les objectifs du SAGE et les rendre opposables via les documents d'urbanisme |
| | 1.2.2 | Cartographier les zones de ruissellement agricole et forestier à enjeux et les inscrire dans les documents d'urbanisme |
| | 1.2.4 | Traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme |
| | 1.2.5 | Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source |
| | 1.2.6 | Améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur les emprises imperméabilisées privées existantes |
| 1.3 Maîtriser les inondations et vivre avec les crues | 1.3.4 | Préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau (dans les documents d'urbanisme) |
| OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social | | |
| 2.2 Développer et renforcer la gestion multifonctionnelle des ouvrages hydrauliques | 2.2.3 | Intégrer les exigences de gestion multifonctionnelle dans tous les nouveaux projets d'ouvrages hydrauliques |
| 2.3 Redécouvrir les cours d'eau et anciens rus | 2.3.1 | Étudier les possibilités de réouverture des parties enterrées des cours d'eau et accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets |
| | 2.3.2 | Soutenir le projet de réouverture de la Vieille Mer |
| OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles | | |
| 3.3 : Maîtriser les apports polluants liés aux eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées | 3.3.2 | Éviter, réduire et compenser les impacts quantitatifs et qualitatifs du ruissellement des principaux axes routiers et des voiries nouvelles ou à rénover sur la qualité des eaux superficielles |

| OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau | | |
|---|-------|--|
| 4.1 Développer les aménagements favorisant les usages liés à l'eau | 4.1.1 | Réaliser un diagnostic global des usages et des aménagements liés à l'eau |
| | 4.1.2 | Aménager les berges de manière à pouvoir accueillir les usages de loisirs |
| | 4.1.3 | Créer et entretenir des cheminements le long des berges des cours d'eau et mettre en réseau les espaces de ressourcement via une signalétique spécifique |
| 4.2 Sensibiliser aux enjeux de l'eau | 4.2.4 | Profiter des opérations d'aménagement pour redonner une place à l'eau dans la ville |
| OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages | | |
| 5.2 : Sécuriser la ressource en eau sur le long terme dans une logique patrimoniale et de sécurisation de l'alimentation en eau potable | 5.2.1 | Améliorer la protection réglementaire des captages destinés à l'alimentation en eau potable |
| | 5.2.2 | Définir les AAC et mettre en œuvre les programmes d'action en privilégiant les captages prioritaires et sensibles |
| | 5.2.3 | Développer une maîtrise foncière sur les parcelles stratégiques des AAC pour la préservation de la ressource en eau potable <i>(et y soutenir le développement des systèmes agricoles compatibles avec les enjeux eau)</i> |
| | 5.2.7 | Renforcer la protection du gisement hydrothermal |

Extrait de l'annexe 6 du PAGD du SAGE

d. Au titre du SCoT



Le troisième et dernier pilier du SCoT se retrouve dans l'objectif de concilier le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement. Le principe général d'action suivi est « l'adaptation du développement aux ressources et non l'inverse ». Dans ce cadre, l'accent est mis sur la préservation et la restauration des trames paysagères, agricoles et écologiques. Le territoire est en effet doté d'une identité agricole historique et contemporaine forte qu'il convient de préserver par la maîtrise de la consommation du foncier. Les trames vertes et bleues sont en ce sens

considérées comme un élément constitutif du maillage territorial. Ce pilier du SCoT reprend également l'objectif transversal de **protection des populations face aux nuisances, particulièrement les nuisances sonores** et celle des déchets.

La trame verte et bleue, mais aussi paysagère, identifiée dans le SCoT reprend des orientations du SRCE, du SAGE, du SDRIF et de la Charte Agricole. Pour « préserver et restaurer les trames paysagères agricoles et écologiques », Il fait ainsi apparaître sur le territoire de Villiers-le-Bel :

- **Un réservoir de biodiversité sur lequel s'appuyer pour bâtir la trame verte, correspondant au Mont Griffard,**
- Des tracés devant permettre d'assurer la fonctionnalité des espaces agricoles, correspond en particulier à la coulée verte Nord-Sud au cœur de la commune
- Le front urbain à maintenir pour contenir l'urbanisation.

En termes de maîtrise des extensions urbaines, la prescription 44 du DOO indique que **la commune doit limiter son extension urbaine à 25 hectares**. La carte ci-contre indique en violet la localisation préférentielle des extensions possibles. Il s'agit d'une représentation schématique à préciser dans les documents d'urbanisme locaux, au regard notamment des protections des espaces agricoles, naturels et forestiers définis par le SCoT et des fronts urbains d'intérêt régional (**la trame orange représente quant à elle la contention de l'urbanisation sous forme de front urbain**). Les zones vertes représentent le caractère prescriptif de la préservation des bois et forêts et la pérennisation des espaces verts et de loisirs).



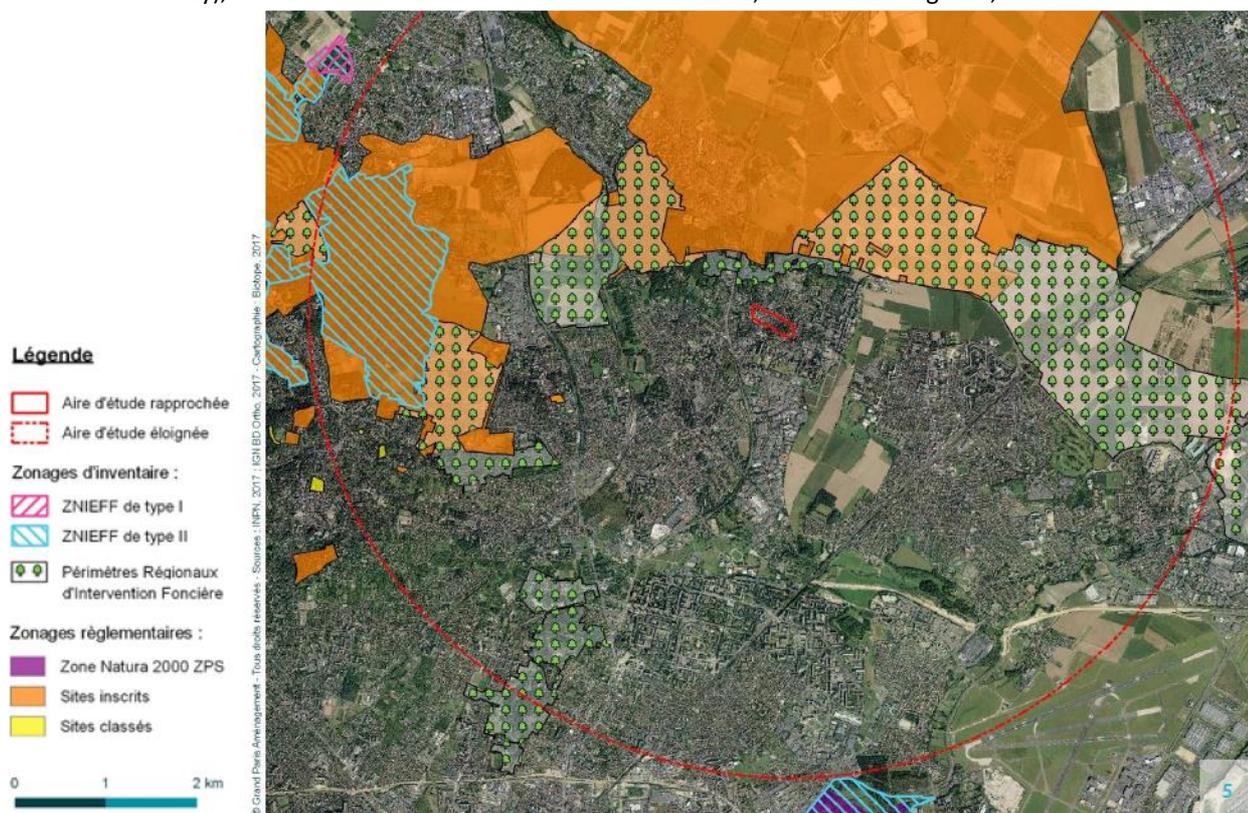
e. Inventaires et protections réglementaires

S'agissant de la Trame Verte et Bleue, **aucun inventaire ou protection institutionnel** (de type Réserve ; Parc naturel ; Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF) n'est recensé à Villiers-le-Bel. **Seul le Mont-Griffard est identifié comme un réservoir de biodiversité local**.

Au plus proche du périmètre de la ZAC du Village, on identifie :

- **Le parc départemental de la Courneuve comme zone Natura 2000, située à 5,1km**. Cette zone Natura 2000 a été désignée du fait de la présence de 10 espèces d'oiseaux inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux et dont la grande majorité est inféodée aux milieux aquatiques. Or le périmètre de projet de la ZAC ne présente pas de plan d'eau à proximité qui seraient susceptibles d'accueillir de telles espèces. Par ailleurs, aucune de ces espèces n'a été inventoriée sur l'aire d'étude rapprochée lors des expertises faune flore menée par Biotope en 2017 ;
- **2 ZNIEFF de type II** : la forêt de Montmorency à **3,6 km** et le parc départemental de la Courneuve à **5,1 km**
- Des secteurs concernés par des **arrêtés de protection de biotope à plus de 15 km** : bois de Bernouille à Coubron, rue du goulet (écrevisses à pieds blancs) à l'Isle d'Adam ;

Le territoire communal est compris en partie dans le site inscrit « Plaine de France », correspondant aux espaces agricoles de la commune. Hors de la commune, trois autres sites inscrits sont identifiés à proximité du site de projet mais restent suffisamment éloignés pour ne pas être concernés : le Massif des Trois Forêts de Carnelle à 2 km (l'Isle-Adam, Montmorency), le Pavillon Colombe à Saint-Brice-sous-Forêt à 2,4km et l'Ermitage à 4,3 km.



Réalisation d'une étude faune-flore et d'un diagnostic des zones humides - Biotope - 17/01/2017

f. Zones humides

A Villiers-le-Bel, des zones humides potentielles (classe 3) sont repérées sur la base de données CARMEN (DRIEE Ile de France) sur une petite zone au Sud du coteaux du Mont Griffard, non constructible et hors du périmètre de projet.

De plus dans le cadre de l'élaboration du projet de renouvellement urbain **des prospections de terrain ont été réalisées**. Que ce soit selon le critère « habitats » ou le critère « sols », elles ont conclu à **l'absence de zone humide** sur le site (*Etude faune-flore et diagnostic des zones humides de Biotope, 2017*).

g. Etudes complémentaires faune-flore

Concernant le site de la ZAC du Village, **une étude faune flore** a été menée par Biotope entre 2017 et 2018. L'étude de la bibliographie a montré que l'aire d'étude rapprochée s'inscrit dans un **contexte urbain assez dense**. Les milieux présents sont en grande partie des bâtiments de type logements et **leurs jardins associés constituent les principaux espaces verts du secteur, en plus des quelques parcelles abandonnées en friches**.

En complément, une **étude Focus Biodiversité** a été rendue par Gondwana en 2019. Par les inventaires réalisés, elle montre également que **le site présente un enjeu écologique faible**, du fait de la constitution du site majoritairement en milieu urbanisé avec quelques jardins privés.

Les milieux alentours situés dans l'aire d'étude éloignée sont en majorité urbains et agricoles. **Quelques espaces plus naturels sont présents de manière éparse dans l'aire d'étude éloignée**, mais **aucune composante de la trame verte et bleue est présente à proximité** du site. Cependant ce dernier se situe **entre deux habitats à forte fonctionnalité : des boisements et des milieux agricoles**.

Tableau 21 : Synthèse des résultats des expertises concernant la flore et la faune sur l'aire d'étude rapprochée

| Groupe | Nombre d'espèces recensées | | Espèces protégées | Espèces patrimoniales | Enjeu écologique lié au groupe |
|-------------|----------------------------|-------------|---|-------------------------|--------------------------------|
| | Bibliographie | Inventaires | | | |
| Flore | / | 52 | 0 | 0 | Faible |
| Insectes | 4 | 8 | 0 | 1 (Méconème fragile) | Faible |
| Amphibiens | 0 | 0 | 0 | 0 | Nul |
| Reptiles | 0 | 1 | 1 (Lézard des murailles) | 0 | Faible |
| Oiseaux | 24 | 19 | 13 (cf. page 61) | 1 (Verdier d'Europe) | Faible |
| Mammifères | 1 | 0 | 1 (Hérisson d'Europe) | 0 | Faible |
| Chiroptères | 0 | 2 | 2 (Pipistrelle commune et Pipistrelle de Kuhl) | 0 | Faible |

Biotope – 2017

Les inventaires réalisés concernant la flore et les habitats confirment le caractère urbain du site. En effet, **aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée n'a été recensée**, alors que la présence de deux espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon et Buddléia de David) a été remarquée. Aucun enjeu écologique notable n'a donc été mis en évidence concernant la flore et les habitats sur le site de la ZAC.

Concernant la faune, tous les groupes présentent un **enjeu écologique faible** (Tableau 21), hormis les amphibiens pour lesquels l'enjeu est nul puisqu'aucune espèce n'a été recensée et que les habitats en présence ne sont pas favorables à ce groupe. Les inventaires ont mis en évidence la présence de **17 espèces protégées et de 2 espèces patrimoniales** (le Méconème fragile et le Verdier d'Europe), tous groupes confondus. Des espèces d'oiseaux et de reptiles ont été principalement identifiées. Aucun mammifère terrestre n'a été identifié sur le site.

L'habitat le plus intéressant sur le site est le **boisement rudéral**, c'est dans cet habitat que les oiseaux ont majoritairement été identifiés.

A la demande de Grand Paris Aménagement, le bureau d'étude Gondwana a réalisé un recensement des arbres remarquables le 20 avril 2021, mentionnant notamment leur état phytosanitaire. **Seize arbres ont été inventoriés et répertoriés dont 1 en mauvais état sanitaire**. Un alignement de tilleuls existe également mais les individus présentent un état phytosanitaire mauvais ou moyen.



Source : Etude Focus Biodiversité – Gondwana- 21/05/2109

Il est à noter la présence de **quelques parcs arborés aux abords** proches du site de projet : le parc d'Astanières, le parc Louis Jouvét, et le jardin public du Ginkgo/Parc Saint Beuve.

Pollutions, risques et nuisances

A. Sites et sols pollués

La base de données **BASIAS** recense à Villiers-le-Bel **29 sites** présentant un risque potentiel de pollution des sols : 5 ont cessé leur activité, 12 sont encore actifs et pour 12 d'entre eux la situation n'est pas connue.

La base de données **BASOL** signale elle, la présence d'un site anciennement pollué à Villiers-le-Bel et identifié en secteur d'information sur les sols : HUTCHINSON MAPA, située 80 rue Pierre Sépard (ancienne usine de fabrication de gants en caoutchouc, fermée à la fin des années 1990). Le site, racheté par la mairie, **a fait l'objet de dépollution** et d'une construction de logements.

Aucun de ces sites ne se situe sur le secteur concerné pas la mise en compatibilité du PLU.

Une étude historique et documentaire a été réalisée par le bureau d'études RSK (étude n°704133-R1 de juin 2017). Cette étude confirme l'absence de sites BASIAS ou BASOL dans le périmètre d'étude. **Seules deux anciennes sources de pollution potentielle** ont été identifiées (parcelle AT148) : une fosse de maintenance automobile et une cuve aérienne de stockage de fioul (capacité d'environ 1 m3) mais **aucune pollution du sous-sol n'a été constatée** lors des investigations menées au droit de ces sources potentielles.

B. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

D'après la base des installations classées de géorisques.gouv.fr, **quatre Installations Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées sur la commune de Villiers-le-Bel**. Aucune n'est concernée par un classement SEVESO. L'établissement CASSE RN16 n'est par ailleurs plus en activité.

Ces ICPE sont situées aux abords de la RD370 ou dans la zone des Tissonvilliers, et sont donc **hors du périmètre de la ZAC** et de son environnement proche.

| Nom de l'établissement (1) | Code postal | Commune | Régime en vigueur (2) | Statut SEVESO |
|---|-------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| AUTO TRACT | 95400 | VILLIERS-LE-BEL | Inconnu | Non Seveso |
| CASSE RN16 | 95400 | VILLIERS-LE-BEL | Inconnu | Non Seveso |
| FLO-PAK INTERNATIONAL SAS | 95400 | VILLIERS-LE-BEL | Enregistrement | Non Seveso |
| MAJ (ex GRENELLE SERVICE) | 95400 | VILLIERS-LE-BEL | Enregistrement | Non Seveso |

C. Risques et aléas

Mouvements de terrains et anciennes carrières

Villiers-le-Bel est concerné par un **Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrain** du 29 décembre 2000 et par l'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 sur des périmètres de risques liés à la **présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées** valant plan de prévention des risques naturels au titre de l'article L.562-6 du code de l'environnement.

Néanmoins le site de la ZAC est localisé **au moins à 400 m** des carrières souterraines qui se trouvent au Nord.

L'analyse géologique de Villiers-le-Bel met aussi en évidence la présence de couches de gypse dans le sous-sol, notamment sur les versants du Mont Griffard. Celles-ci entraînent des risques de mouvements de terrain. Néanmoins, d'après le zonage de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles, disponible sur le site www.igc-versailles.fr, **le périmètre de projet se trouve en dehors de la zone de risque de dissolution de gypse.**



Zonage de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles, en Violet une zone de gypse à risque lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, Source : <http://www.igc-versailles.fr>

Cependant, l'Inspection générale des Carrières de Versailles précise que ces cartes ne constituent pas des documents réglementaires permettant d'établir l'état des risques naturels et technologiques (L125-5 et R125-25 Code de l'environnement). Les zonages des anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés sont communiqués dans l'état actuel des connaissances acquises par l'Inspection Générale des Carrières, sous réserve de vérification par tous moyens appropriés et dans les limites de la précision des fonds cartographiques utilisés.

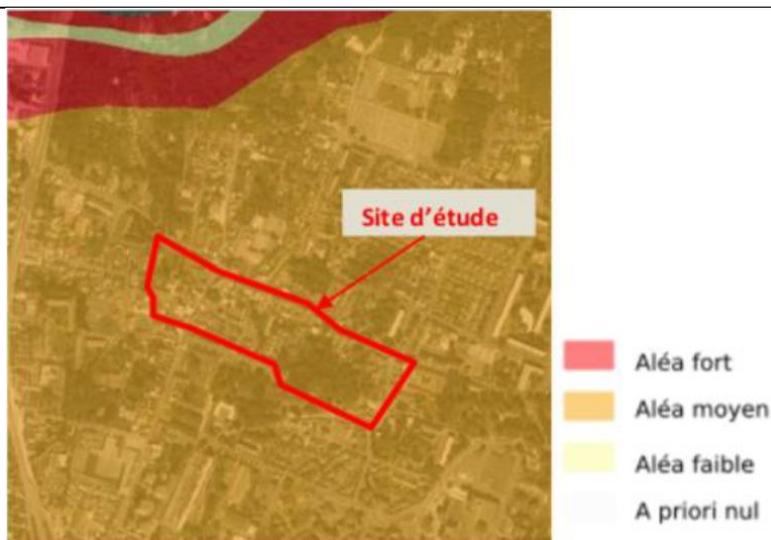
Risque sismique

Vis-à-vis de la prévention du risque sismique et au sens des décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, la zone d'implantation du projet de ZAC se situe en zone 1, soit un **aléa très faible pour lequel il n'y a pas de préconisations particulières.**

Retrait-gonflement des argiles

Villiers-le-Bel est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles, dont l'aléa est élevé au niveau du Mont Griffard, moyen sur la majorité du territoire et faible au Nord-Est et sur l'extrémité Sud.

Le site de la ZAC se trouve lui, **en zone d'aléa moyen** selon la carte d'aléa éditée par le B.R.G.M. consultable sur le site www.georisques.gouv.fr.



Carte des aléas des argils - Source : georisques.gouv.fr – Abrotec

Risque d'inondation

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Val d'Oise, les 6 communes du CDT « Val de France (Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse et de Bonneuil-en-France) sont concernées par le risque inondation. **Villiers-le-Bel est classée en aléa important** (de 6 à 7 arrêtés de catastrophes naturelles).

Afin de limiter ce risque, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH), en charge de la gestion de l'assainissement et du risque inondation sur le territoire du CDT, **s'est doté d'une dizaine de bassins de retenues sur les deux cours d'eau.**

Face à ce risque inondation, la directive européenne « Directive Inondation » 2007/60/CE a aussi initié le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021** pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, approuvé par l'arrêté du 23 décembre 2015. **Villiers le Bel ne fait pas partie des 16 territoires reconnus** comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin.

L'étude hydro et géotechnique **du site de la ZAC a par ailleurs identifié que ce dernier se trouverait en zone de sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes.**

Risques liés au transport de marchandises dangereuses (TMD)

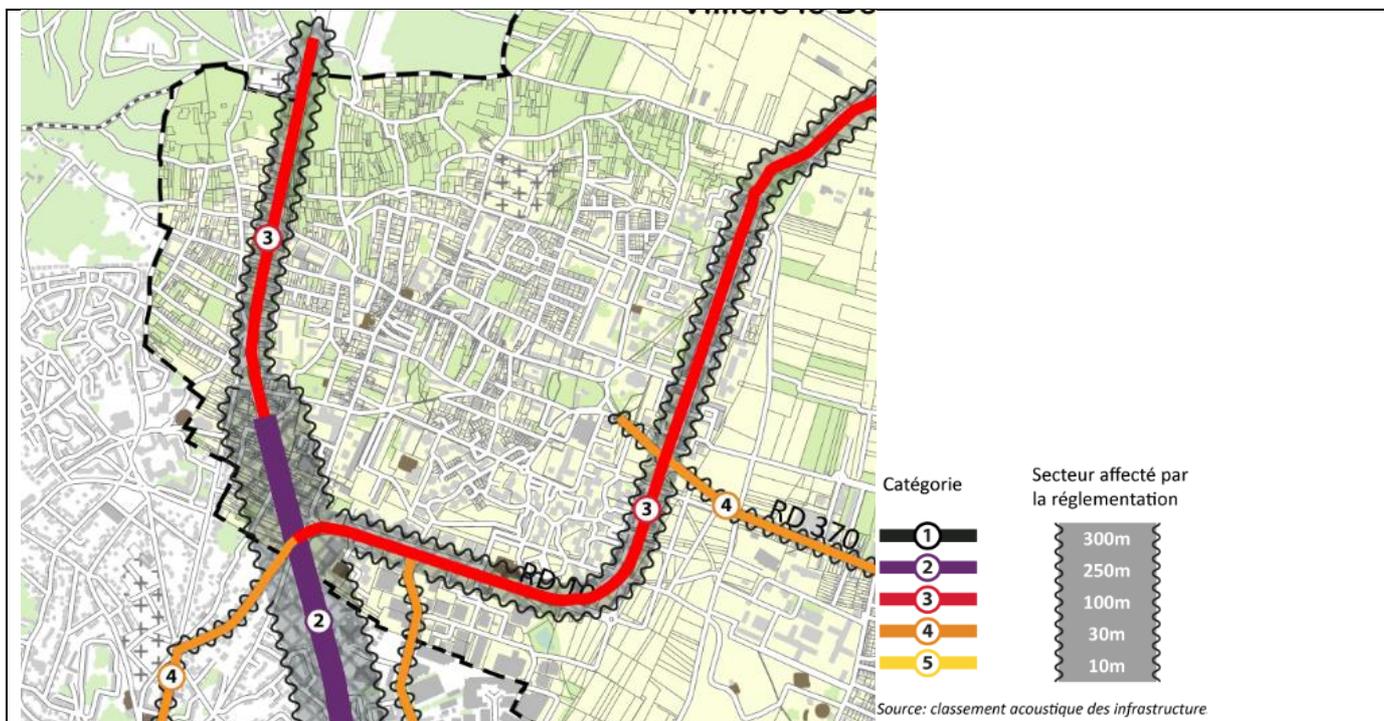
Sur la commune de Villiers-le-Bel, **les voies de fort trafic comme la RD 316 sont particulièrement exposées au risque de transport de marchandises dangereuses**, ainsi que les **terrains proches de gazoducs**, qui traversent le territoire communal d'est en ouest et du nord au sud (Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs, DICRIM).

Le Village est lui éloigné de l'ensemble de ces réseaux de transport.

D. Nuisances sonores

Différentes sources implantées directement à Villiers-le-Bel génèrent des nuisances sonores. Il s'agit en particulier de routes et de voies ferrées (RD10, RD 209, RD 370, RD 316, ligne de voie ferrée n°2005 Paris-Lille...). **Des cartes du bruit ont été établies sur le territoire de Villiers-le-Bel** par les Communautés d'Agglomération du Val et Forêt et du Parisis. Ces cartes ont été arrêtées le 3 septembre 2008. Le classement acoustique et les arrêtés comportant les mesures à respecter face aux infrastructures bruyantes sont portées aux annexes du PLU.

Le site de la ZAC du Village n'est pas concerné par les infrastructures terrestres bruyantes



Extrait du classement acoustique des infrastructures terrestre autour du site de projet

La commune est concernée par le **Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de Roissy et le PGS de l'aéroport de Roissy-CDG. Le PEB permet de fixer des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le site de la ZAC est classé :

- **Au Nord-Ouest, en zone C**, considérée comme une zone de **bruit modéré** où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- **Au Sud-Est, en zone D** où toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

L'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France permet en zone C, le desserrement du nombre de logements.

E. Pollution de l'air

Les documents cadres

Le sujet de la pollution de l'air est abordé par plusieurs documents cadres, qui impactent l'aménagement du territoire de Villiers-le-Bel :

- **Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile-de-France 2018-2028, approuvé le 31 janvier 2018** : Ce plan décline 24 actions découlant de 11 mesures réglementaires pour réduire les émissions de polluants atmosphériques sur les différents secteurs du transport, de l'énergie, du chauffage, de l'industrie ou de l'agriculture. Il inscrit la commune en « zone sensible ».

Mesures réglementaires

1. Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
2. Imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
3. Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion de bois
4. Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
5. Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
6. Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
7. Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
8. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
9. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
10. Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris – Charles de Gaulle, Paris - Orly et Paris - Le Bourget

11. Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution

Actions incitatives

Promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le PDUIF

Promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation routière et le partage multimodal de la voirie

Promouvoir le développement des véhicules propres

Mettre en œuvre des mesures supplémentaires, notamment issues des travaux du Comité Interministériel sur la Qualité de l'Air (CIQA) et déclinées localement, permettant d'accroître de 10% la réduction des émissions de NO_x et de PM₁₀ liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération

Sensibiliser les automobilistes franciliens à l'écoconduite

Sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules

Former et informer les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces verts et infrastructures de transport sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques

Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires

Sensibiliser les franciliens à la qualité de l'air

Harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie

Réduire les émissions de particules dues aux chantiers

Étudier la faisabilité d'un contournement pérenne du cœur dense de l'agglomération parisienne pour les poids lourds en transit

Étude sur le partage multimodal de la voirie en Ile-de-France

Étudier l'opportunité de moduler la redevance d'atterrissage sur les aéroports franciliens en fonction des émissions polluantes des avions

Étudier les évolutions du contrôle technique pollution pour les VL et les PL

Mesures réglementaires et actions incitatives du PPA

La mesure 8 concerne directement le PLU. Elle reprend les exigences légales du code de l'urbanisme sur le sujet, à savoir notamment **traiter la qualité de l'air** dans le rapport de présentation et le PADD et étudier la pertinence des dispositions suivantes :

- **Limiter l'urbanisation** (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite...) à **proximité des grands axes routiers** afin de ne pas augmenter l'exposition des Franciliens à une mauvaise qualité de l'air ;
- **Déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones** à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain ;
- **Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux** à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ;
- **Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement** pour les véhicules motorisés ;
- **Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires** dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)** d'Ile-de-France, définit les trois grandes priorités régionales :

- Le **renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel**
- Le **développement du chauffage urbain** alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalents logements raccordés d'ici 2020.
- La **réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier**, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

Il classe la **commune en zone sensible pour la qualité de l'air**. Selon l'indice de pollution européen Citeair, les résultats 2019 indiquent que Villiers-le-Bel bénéficie d'un degré de **pollution faible ou très faible 80% des jours de l'année**. L'indice de pollution **très élevé n'a jamais été atteint cette année-là**, en revanche la commune a connu **11 jours d'indice élevé et 59 d'indice moyen**.

Le SRCAE fixe **17 objectifs et 58 orientations régionales** en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Ces objectifs et orientations sont classés par thèmes :

| Thèmes | Actions |
|--|---|
| Bâtiments | Objectif BAT 1 : Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances. |
| | Objectif BAT 2 : Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques. |
| Energies renouvelables et de récupération | Objectif ENR 1 : Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération |
| | Objectif ENR 2 : Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment. |
| | Objectif ENR 3 : Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de production d biogaz sur les sites propices et adaptés. |
| | Objectif ENR&R transversal : assurer un rythme de développement des ENR&R suffisants pour l'atteinte des objectifs du SRCAE. |
| Consommation électrique | Objectif ELEC 1 : Maitriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance. |
| | Objectif TRA 1 : Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés. |
| | Objectif TRA 2 : Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises |
| | Objectif TRA 3 : Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement |
| | Objectif TRA 4 : limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat |
| | Objectif URBA 1 : Promouvoir aux différentes échelles de territoires un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air |
| Activités économiques | Objectif ECO 1 : Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises. |
| Agriculture | Objectif AGRI 1 : Favoriser le développement d'une agriculture durable |
| Modes de consommation durable | Objectif CD1 : réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens |
| Qualité de l'air | Objectif AIR 1 : Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens. |
| Adaptation au changement climatique | Objectif ACC 1 : Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique. |

Actions du SRCAE par thème

Les mesures locales de la pollution

Les Associations agréées de surveillance de la qualité de l'air calculent et publient chaque jour **un indice de la qualité de l'air appelé indice ATMO**. Il est défini par l'Etat en concertation avec les associations agréées de surveillance de la qualité de l'air (AASQA). Ses modalités sont précisées dans un arrêté ministériel et il permet à chacun d'avoir une information précise, localisée et contextualisée de la qualité de l'air en Île-de-France.

L'indice ATMO agit comme un thermomètre, avec une graduation spécifique : il donne une représentation différente de la qualité de l'air. La prise en compte des particules fines PM_{2,5} et les seuils permettent de mieux décrire la qualité de l'air. Néanmoins, l'indice ATMO ne prend en compte les polluants individuellement et ne tient pas compte des effets cocktails de plusieurs polluants. Il s'agit d'une représentation simplifiée de la qualité de l'air. Il se fonde sur des prévisions journalières et comporte une marge d'incertitude, à l'image des bulletins météorologiques (source : atmo-France.org).

Répartition annuelle de l'indice global par qualificatif en 2021

La figure ci-dessous représente la répartition annuelle, en nombre de jours, de l'indice journalier de qualité de l'air selon les différents qualificatifs.



Indice ATMO pour Villiers-le-Bel en 2021 (AirParif)

La qualité de l'air en 2021 à Villiers-le-Bel apparaît généralement moyenne (71%), parfois dégradée (19%) et plus rarement mauvaise (7%). L'indice ATMO est en moyenne très légèrement plus dégradé que la situation observée en Ile-de-France.

Située relativement loin de l'agglomération parisienne, en limite d'urbanisation et à proximité d'espaces agricoles et naturels, Villiers-le-Bel est de manière générale **assez épargnée par les pollutions atmosphériques, sauf lors de pics de pollution** se propageant à l'ensemble de l'Ile-de-France. La présence des axes de circulations importants peut également jouer un rôle. Villiers-le-Bel est également situé à proximité de grands pôles d'activités (ex : autour de l'A 1, Le Bourget, Roissy PLEX Villepinte, St Denis Pleyel, Plaine Commune) qui engendrent des nuisances à la fois de pollution atmosphérique et de bruit.

En raison du caractère diffus des pollutions atmosphériques, leur gestion au niveau local est très limitée.

AirParif modélise les émissions en polluants atmosphériques et Gaz à Effet de Serre (GES) par commune et leur répartition selon différents secteurs d'activité. Pour l'EPCI Roissy Pays de France et donc à Villiers-le-Bel, le profil des émissions fait apparaître **trois contributeurs majeurs**, pour presque toutes les émissions considérées :

- les **plates-formes aéroportuaires**, avec la proximité des aéroports Charles de Gaulles et du Bourget
- les **transports routiers**
- les **bâtiments résidentiels**

Plus secondairement l'activité tertiaire et l'industrie sont également des contributeurs assez importants.

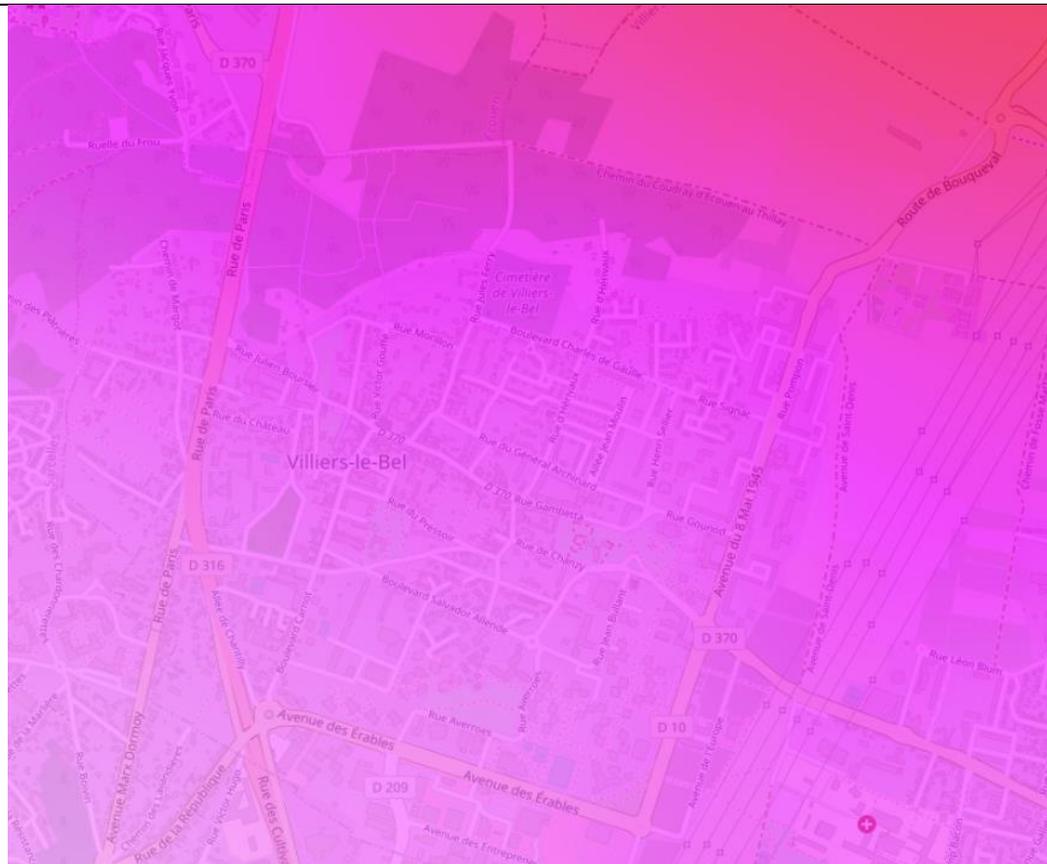
D'une façon générale, **depuis 2005, les émissions sont plutôt en diminution voire en nette diminution** s'agissant des particules fines, des COVNM et du dioxyde de soufre. On notera une tendance récente à la stagnation des émissions, voire une légère remontée entre 2015 et 2018 sous l'effet d'un renforcement des émissions des plateformes aéroportuaires, notamment.

Les principales différences par rapport aux profils de la région Ile-de-France concernent la très faible contribution des plateformes aéroportuaires et une plus forte contribution du tertiaire, du résidentiel et de l'industrie.

F. Pollution lumineuse

Villiers-le-Bel est localisée en limite d'agglomération, une zone urbanisée irriguée de voies de circulation routière éclairées la nuit.

Le site de projet est lui situé au sein du centre-ancien urbain de la commune, une zone très urbanisée où la **pollution lumineuse est encore très puissante** (éclairage des voiries, des bâtiments, des espaces publics, ...). Elle est néanmoins plus faible qu'au cœur de la métropole Parisienne et diminue très vite au Nord vers les espaces agricoles et forestiers peu bâtis.



Blanc : > 0–50 étoiles visibles (hors planètes) selon les conditions. Pollution lumineuse très puissante et omniprésente. Typique des très grands centres urbains et grandes métropoles régionales et nationales..

Magenta : 50-100 étoiles visibles, les principales constellations commencent à être reconnaissables.

Rouge : 100 -200 étoiles : les constellations et quelques étoiles supplémentaires apparaissent. Au télescope, certains Messier se laissent apercevoir.

Orange : 200-250 étoiles visibles, dans de bonnes conditions, quelques coins de ciel plus noir apparaissent ; typiquement moyenne banlieue.

Jaune : 250-500 étoiles : pollution lumineuse encore forte. La Voie Lactée peut apparaître dans de très bonnes conditions.

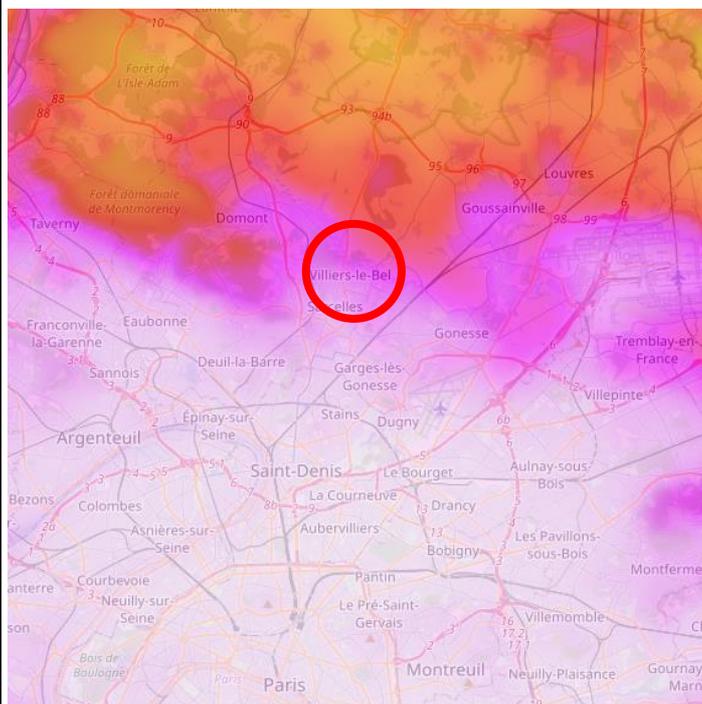
Vert : 500-1000 étoiles : grande banlieue tranquille, les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel

Cyan : 1000-1800 étoiles : la Voie Lactée est visible la plupart du temps

Bleu : 1800-3000 : bon ciel, la Voie Lactée se détache assez nettement

Bleu nuit : 3000-5000 : bon ciel

Noir : + 5000 étoiles visibles, plus de problème de pollution lumineuse décelable à la verticale



Pollution lumineuse en limite d'agglomération parisienne ; Source : avex-asso.org

Les réseaux

Déjà urbanisé, le site du projet de ZAC est **actuellement desservi en réseaux divers** qui répondront aux besoins du projet de ZAC :

- Réseau d'assainissement collectif ;
- Réseau d'adduction d'eau potable ;
- Réseau de distribution de gaz ;
- Réseau électrique ;
- Réseau télécom ;
- Réseau de collecte des eaux pluviales.

A. Eau potable

Pour son approvisionnement en eau potable sur la majeure partie du territoire, la Ville est alimentée par **l'usine de Mery sur Oise** (prélevée dans l'Oise / ville adhérente au SEDIF). Les nouveaux besoins en eau générés par les logements du projet seront donc couverts par le **réseau de distribution public existant**.

Deux captages privés sont présents sur le territoire de la commune, gérés par des associations syndicales libres, sans périmètre de protection associé. D'après les informations fournies en mai 2017 par la Délégation Territoriale du Val d'Oise de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France, l'un d'eux est situé à environ 2 km au Sud-Est de la zone de projet et alimente en eau potable quelques lotissements. Par ailleurs, selon les informations de la base de données BSS, aucun puits privé n'est présent au droit de la zone.

La nappe d'eau connue sous le secteur de la ZAC du Village n'est a priori pas présente tout au long de l'année mais uniquement lors d'épisodes pluvieux du fait de l'imperméabilité relative des sols au-dessus.

B. Assainissement

La commune de Villiers-le-Bel est adhérente du **Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) Croult et Petit Rosne** en charge notamment de la prévention des pollutions. Les eaux usées sont acheminées gravitairement jusqu'à la **station d'épuration de Bonneuil** d'une capacité maximale de 55 500 m³ / jour suffisante. Son rendement globalement bon **respecte les normes d'assainissement**.

Le **réseau d'assainissement séparatif** dessert, à l'échelle de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, 99% de la population. Un Schéma Directeur d'Assainissement est en place sur la commune. Le projet de ZAC se raccordera aux réseaux d'assainissement existants.

Le quartier du Village est **bien desservi par le réseau d'assainissement pluvial** : une première branche est présente rue de la République (Diamètre 500mm) et rejoint la rue du Pressoir (diamètre 600mm), une seconde branche est présente rue Gambetta (diamètre 800).

C. Energie

En 2010, 63% des logements de la commune fonctionnent au chauffage central collectif à Villiers-le-Bel contre 32% pour le Val d'Oise.

La **commune comporte un réseau de chaleur urbain basé sur la géothermie et la cogénération**, correspondant à 75% du linéaire du réseau. Il fournit en particulier les Grands ensembles d'habitat collectifs, Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, Les Carreaux, et les équipements collectifs du secteur Est de la ville. Ce réseau a un potentiel de développement de 1000 à plus de 4000MWh selon les secteurs de la ville.

Néanmoins, il s'arrête à l'heure actuel aux quartiers du Puits-la-Marlière et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur. Il sera prochainement étendu au Village, en pourtour du site de la ZAC.

Par ailleurs, le Schéma Régional Eolien (SRE) classe Villiers-le-Bel parmi les territoires **défavorables à l'implantation de l'éolien**.

Synthèse – sensibilités environnementales

Sont ici synthétisées les sensibilités issues de l'analyse de l'Etat Initial du site, selon la hiérarchie suivante

| Absence de sensibilité particulière | Faible sensibilité | Sensibilité modérée | Sensibilité soutenue |
|--|--|---------------------|----------------------|
| Critère | Sensibilité du site | | |
| Situation géographique | | | |
| SDRIF <i>(espaces urbanisés)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - En « cœur de métropole »/espace urbanisé dense à structurer en continuité avec Paris - Espace urbanisé à optimiser : densification de 15% des espaces urbanisés de la commune à l'horizon 2030 - Territoires d'intérêt métropolitain (TIM) « Le Grand Roissy » : pôle de développement majeur où concilier attractivité internationale, réduction des nuisances et valorisation agricole | | |
| SCoT <i>(développement urbain)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les pôles économiques tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements : pour Villiers-le-Bel il s'agit d'intensifier l'attractivité résidentielle et de favoriser la diversification de l'habitat dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Pour le quartier du Village, il s'agit notamment de « mieux inscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement et améliorer leur image et leur attractivité ». - Amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale : renforcer l'offre de logements et limiter la consommation foncière, accompagnés de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution - Sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité : Villiers-le-Bel est considéré comme un lieu privilégié d'implantation de nouveaux équipements d'intérêt métropolitain - Diversification de l'emploi (label « Territoire French Impact ») | | |
| Cadre physique | | | |
| Relief | Géographie plane | | |
| Géologie | Remblais sur marnes infragypseuses | | |
| Hydrologie et Hydrogéologie | <ul style="list-style-type: none"> - Absence de passage de cours d'eau - Aucun niveau de nappe superficielle - Des phénomènes possibles de remontées de nappe au droit de la zone (partie nord-ouest du centre-ville de Villiers-le-Bel) : sensibilité très faible | | |
| Occupation du sol | | | |
| MOS d'IdF | Site urbanisé : habitat collectif majoritairement et habitat individuel, équipements, activités, ainsi que quelques espaces ouverts artificialisés | | |
| Ambiances urbaines et paysagères | | | |
| Paysage | <ul style="list-style-type: none"> - Formes urbaines anciennes compactes et denses (environ 3 niveaux) - Tissu à vocation mixte et à dominante résidentielle - Façades urbaines cohérentes sur les axes historiques (Nord et Ouest) : bâtiments de type faubourien et quelques grosses maisons bourgeoises ; anciennes maisons de village à l'Est ; façade Sud relativement contemporaine - Quartier du Village qui tend à se dégrader : bâti en mauvais état voire insalubre, sur-occupation des logements, fermeture des commerces... - Qualité paysagère et ambiance rurale par la végétation de cœur d'îlot résultant des anciens jardins maraîchers et d'agrément, en grande partie abandonnés et en friche, visibles depuis les venelles et bordées d'anciens murs - Besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics | | |
| Contrat de Ville Val de France | Secteur du Village en quartier prioritaire pour le renouvellement urbain et le renforcement de la cohésion sociale | | |
| Éléments de patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> - Cohérence globale : structure urbaine et patrimoine bâti datant du XXe siècle - Secteur du Village soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France : 3 monuments historiques à Villiers-le-Bel localisés sur le site du projet ou à proximité | | |

| | |
|--|--|
| | <p>immédiate : puits gallo-romain, église Saint-Didier (percées visuelles vers le clocher au sein du périmètre) et maison du 46 rue de la République</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence de bâtiments remarquables : patrimoine locaux d'anciennes demeures ou de bâtis ruraux |
| Patrimoine archéologique | Secteur à forte sensibilité : diagnostic prescrit par la DRAC |
| Habitat et socio-démographie | |
| Démographie | <ul style="list-style-type: none"> - Forte croissance démographique sur le village (baisse sur la commune) - Augmentation de la taille des ménages - Profil socioprofessionnel populaire et fragilisation économique et sociale des ménages |
| Habitat | <ul style="list-style-type: none"> - Habitat essentiellement ancien - Dégradation des conditions d'habitat et détérioration du patrimoine : niveaux d'inconfort plus élevé sur le Village que sur le reste de la commune, 10% du parc potentiellement indigne - Croissance du parc de logements : construction neuve (limitée par les contraintes règlementaires) mais surtout densification sur place par division de bâti/aménagement de combles ou annexes : transformation de commerces - Augmentation des petits logements et multiplication des situations de suroccupation. - Développement du parc locatif et vocation de plus en plus sociale - 23 copropriétés fragiles sur le Village |
| Marché Immobilier | <ul style="list-style-type: none"> - Tension croissante du marché : le nombre de ménages a augmenté plus rapidement que le nombre de logements - Offre faible de logements locatifs privés - Offre globalement insuffisante et inadaptée, avec des niveaux de prix élevés |
| Contexte économique et emploi | <ul style="list-style-type: none"> - Déprise de l'offre commerciale : nombreuses cellules vides et offre de proximité inadaptée aux besoins - L'artisanat est un marqueur historique de l'activité économique du Village |
| CDT Val de France | <ul style="list-style-type: none"> - Secteur du Village localisé dans un périmètre de renouvellement urbain : réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés, en s'appuyant sur la construction de logements. - Programmation de 378 logements en zone C du PEB sur l'ensemble du Village de Villiers-le-Bel dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction. - Réduire l'impact des nuisances sonores dues au trafic aérien : recommandations d'isolement acoustique avec une prescription a minima de 40Db pour la construction de nouveaux logements dans la zone C du PEB |
| ORT | Retrouver de la centralité autour du Village : concentrer une offre de qualité, limiter les implantations commerciales peu qualitatives, valoriser l'identité du Village, lutter contre l'habitat dégradé / indigne et améliorer la performance énergétique des bâtiments. |
| Déplacements et mobilités | |
| PDUIF | <ul style="list-style-type: none"> - Création de lignes structurantes à fort niveau de service - Renforcement de l'offre de bus - Adaptation des formes urbaines et aménagement de voiries et d'espaces publics en faveur de la circulation des bus et de l'usage des modes actifs - Développement de stationnement pour les vélos |
| SDRIF <i>(Projets de mobilité)</i> | A proximité de la commune : nouvelle branche de RER D (barreau de Gonesse) et future ligne 17 du Grand Paris Express (GPE) reliant Le Bourget au-Mesnil-Amelot |
| SCoT <i>(accessibilité)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale par le renforcement des infrastructures existantes et la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun. - Favoriser les liaisons Est-Ouest y compris par la création d'un BHNS entre Villiers-le-Bel et Roissy-pôle - Limiter les espaces dédiés au stationnement et lutter contre l'imperméabilisation des sols |

| | |
|---|---|
| Accès et circulation | <ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité voiture moyenne : axe Est/Ouest de la RD370 vers le Village essentiellement, réseau communal globalement peu hiérarchisé et risque de saturation - Maillage interne complexe globalement étroit : voies carrossables Est-Ouest et venelles ou voies secondaires Nord-Sud - Rabattage en bus vers les gares RER et réseau de transport en commun assez peu efficace, mais des projets à l'étude qui faciliteront notamment l'accès aux pôles du territoire élargi - Accessibilité vélo moyenne avec des discontinuité d'itinéraires à l'échelle de la commune, mais un réseau complet prévu par le Schéma Départemental des liaisons douces |
| Stationnement | Une concentration des parkings dans le centre-ancien (214 places dans le périmètre de la ZAC) |
| Trame verte et bleue | |
| SRCE | Corridor à fonctionnalité réduite, relativement éloigné de la zone au Nord-Ouest |
| SDRIF <i>(prescriptions TVB)</i> | Absence de continuité concernant le site |
| SDAGE / SAGE | Absence d'enjeu ou prescription particulière pour le site |
| SCoT <i>(trame verte, bleue, paysagère)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Concilier le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement : principe d'« adaptation du développement aux ressources et non l'inverse » : préservation et restauration des trames paysagères, agricoles et écologiques et maîtrise de la consommation du foncier. - Relativement proche du réservoir de biodiversité du Mont Griffard (bois et forêts) et d'espaces verts et de loisirs - Eloigné des espaces agricoles, de la coulée verte Nord-Sud et du front urbain pour contenir l'urbanisation |
| Inventaires et protections réglementaires | Absence d'inventaire ou protection institutionnel |
| Zone humide | Absence de zone humide |
| Etudes complémentaires faune-flore | <ul style="list-style-type: none"> - Contexte urbain dense avec quelques jardins d'agrément et friches - Site à enjeu écologique faible - Aucune composante de la trame verte et bleue à proximité - Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée, 17 espèces animales protégées et 2 espèces patrimoniales - 16 arbres remarquables repérés sur le site, dans le cadre du diagnostic, dont 1 en mauvais état phytosanitaire |
| Pollutions, risques et nuisances | |
| BASIAS | Absence de site |
| BASOL | Absence de site |
| Autres sites/sols pollués | <p>2 sources potentielles de pollution du sous-sol (fosse de maintenance automobile et cuve aérienne de stockage de fioul), mais aucune pollution n'a été constatée après investigations.</p> <p>Pollution des eaux souterraines aux COHV (composés organo-halogénés volatils) dans la partie nord-ouest du site.</p> |
| ICPE | Absence d'ICPE |
| Mouvements de terrain / anciennes carrières | <ul style="list-style-type: none"> - Absence de carrières au droit du site - En dehors de la zone de dissolution de gypse |
| Risque sismique | Risque sismique de niveau 1, alea très faible |
| Retrait-gonflement des argiles | Aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles |
| Risque inondation | Zone de sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes |
| TMD | Site éloigné des risques |

| | |
|--|--|
| Classement des infrastructures de transport | Site non concerné |
| PEB | Site en zone C et D du PEB |
| Pollution de l'air | <ul style="list-style-type: none"> - Commune en zone sensible pour la qualité de l'air selon le SRCAE - Pollution faible ou très faible 80% des jours de l'année Selon l'indice de pollution européen Citeair - Indice ATMO : qualité de l'air en 2021 à Villiers-le-Bel apparait généralement moyenne (71%), parfois dégradée (19%) et plus rarement mauvaise (7%) |
| Pollution lumineuse | Puissante |
| Les réseaux | |
| Eau potable | Conforme aux exigences qualitatives |
| Assainissement | Desservi par le réseau intercommunal |
| Energie | Non desservi par le réseau de chaleur actuellement (projet en cours) |

3.Scénario environnemental de référence

L'évaluation environnementale ne peut être conduite uniquement au regard de la situation environnementale du site au moment de la mise en compatibilité du PLU. Elle doit, en effet, intégrer les perspectives d'évolution et les politiques en cours. L'analyse intègre donc les perspectives d'évolution de l'état initial du secteur concerné par la ZAC du Village selon une vision prospective basée particulièrement sur les possibilités de construction permises par le PLU aujourd'hui (PLU en vigueur avant la MEC). Cette vision prospective est dénommée scénario de référence ou scénario tendanciel.

Hypothèses d'évolution dans le cadre du PLU en vigueur

En l'absence d'évolution du PLU en vigueur sur le périmètre du projet, Grand Paris Aménagement ne serait pas en mesure de porter l'opération de renouvellement urbain global sur le quartier prioritaire du Village (y compris d'un point de vue financier). Or sans intervention publique, on peut supposer que les tendances d'évolutions passées observées ces dernières années (voire décennies) se poursuivraient. Les nombreuses actions mises en place précédemment avec des mesures incitatives, n'ont en effet pas eu l'effet levier escompté auprès des propriétaires privés. Au contraire, la dégradation du secteur s'est poursuivie.

Aussi, en fonction de leurs capacités et leurs volontés, les propriétaires essentiellement privés pourraient initier des réhabilitations ou des démolitions/reconstructions ponctuelles. Néanmoins au regard des formes urbaines et bâties, mais aussi des nombreuses contraintes notamment liées au PEB Roissy Pays de France, celles-ci sont peu aisées et les opportunités faibles. Face à l'absence de remboursements, les opérations au coup par coup sont peu efficaces et difficilement valorisables : blocage de certaines règles, manque de rentabilité, optimisation limitée...

L'hypothèse de la poursuite des divisions de logements ou de densifications inappropriées par les propriétaires souvent bailleurs, par mauvaise intentions ou comme seule façon de tirer parti de leur bien, est donc très probable. Par manque de moyens ou de possibilités, l'absence de travaux sur la majorité des patrimoines est aussi à prévoir. L'accentuation de la détérioration et de la dégradation des bâtiments, ainsi que la multiplication des situations d'inconfort et de suroccupation paraît inévitable dans ces conditions.

En conséquence, on peut supposer qu'il n'y aurait pas de véritable enrayement de la déqualification du secteur. Les constats actuels perdureraient et s'aggraveraient : habitats indignes et dégradés, précarité énergétique, mauvaise isolation et consommation élevées des constructions source de pollution, offre insuffisante et inadaptée aux attentes et aux besoins (maintien des typologies existantes, absence de diversification), déprise de l'offre commerciale, fragilisation économique et sociale (paupérisation)...

L'impact sur l'image et l'attractivité du Village serait donc négatif. De plus, les espaces publics pourraient difficilement être retravaillés, renforçant le sentiment de dégradation du cadre de vie.

Emprise au sol actuelle : 8557 m² (5 806m² en UAz et 2 751 en UAz.cdt) ; Espaces verts : environ 21 000m² (parfois sans qualité) ; Nombre de logements existants estimés : 235 (soit environ 700 habitants)

Règles applicables avec le PLU en vigueur : zone UA et UA.cdt

Le sous-secteur UA.cdt permet en zone C du PEB, la création d'habitations avec une augmentation possible de la population dans le cadre des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (par dérogation à l'article L.112-10 du Code de l'urbanisme).

Il est par ailleurs possible de réaliser en zone C du PEB des constructions individuelles non groupées ainsi que des rénovations, réhabilitations, améliorations, l'extensions mesurées ou reconstructions, sans accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

- Superficie des sous-secteurs : 52 026 m² (39 597 m² en UA et 12 429 m² en UA.cdt) ; dont emprise foncière aménageable (hors espaces publics) : 44314 m² (33 573 m² en UA et 10 741 m² en UA.cdt)
- Implantation maximale possible en zone UA/UAcdt : à l'alignement des voies et emprises publiques avec un pan coupé pour les terrains d'angle ; en limites séparatives dans une bande de 20m, au maximum sur une limite séparative latérale au-delà de 20m, chaque pignon étant limité à 13m de long ;
- Volumétrie en zone UA et UA.cdt : 100% dans une bande de 20m et 30% au-delà, 13m de haut et 10m au faitage (3,5 niveaux environ) ;
- Espaces verts exigés en zone UA et UA.cdt : 10% d'espaces verts de pleine terre (ou coefficient de biotope de 0,20). Présence d'Espaces Verts Protégés dont le périmètre peut être modifié à surface égale et en continuité ;
- Plantations exigées en zone UA et UA.cdt : 1 arbre par tranche de 30m² d'espaces libres entamés.

Perspectives possibles d'évolution dans le cadre du PLU en vigueur

Les règles en vigueur permettent théoriquement d'atteindre par densification et/ou par démolition/reconstruction un volume potentiel de :

- **29 368 m² d'emprise au sol**,
- Equivalent sur 3,5 niveaux à **72 000 m² de SDP environ**, pouvant être répartis en 10 373 m² d'activité (commerces/services/équipements occupant la moitié des rez-de-chaussée) et environ **950 logements** (de 65m² en moyenne).

Elles nécessitent dans le même temps :

- Un minimum de 14 946 m² d'espaces libres, exigeant la présence d'environ 500 arbres, et au minimum 4431 m² d'espaces verts de pleine terre avec 3081 m² d'EVP,
- Un minimum de 1 140 places de stationnement (1,2/logement).

Qualification et quantification de l'évolution

Si ce scénario se réalisait, il s'agirait d'une évolution majeure ayant une incidence sur les paysages et le cadre de vie du secteur concerné :

- Les nouvelles constructions contemporaines ou les surélévations ponctuelles des bâtiments existants pourraient attendre une hauteur en R+2+combles sur la totalité du secteur. Elles pourraient engendrer une fermeture visuelle du paysage depuis la rue et une rupture avec le langage architectural traditionnel,
- Avec potentiellement 20 811 m² bâtis supplémentaires au sol, soit une augmentation de 243% de l'emprise au sol,
- Les espaces libres diminueraient de 20 799 m², soit 60% en moins. Les espaces verts pourraient être réduits de 16 600 m² environ.
- **L'augmentation de 715 logements**, induirait une augmentation de la densité humaine passant d'environ **700 à 2850 habitants** (environ 3 personnes par ménage actuellement sur le centre ancien, reconduits dans cette hypothèse de poursuite des tendance actuelle), ainsi que des déplacements tous modes associés,
- L'augmentation de la densité exposerait un nombre important de personnes aux nuisances et pollutions.

Ces volumes représentent des potentiels rendus possibles par les règles en vigueur mais leur réalisation est peu probable. Les tendances d'évolution laissent penser qu'une poursuite de la situation actuelle est plus réaliste, avec une amplification des incidences négatives sur les paysages et le cadre de vie du quartier :

- Augmentation possible de l'emprise au sol, en particulier en second rang, avec des constructions peu qualitatives ou inadaptées au contexte et aux besoins, engendrant une augmentation de l'artificialisation y compris des cœurs d'îlots. Les espaces verts pourraient perdre en superficie et la minéralisation des espaces libres pourrait encore s'accroître,
- Poursuite de l'enfrichement y compris sur les parcelles correspondant aux espaces verts protégés et/ou modification du traitement des EVP en partie qualitatifs par mise en compatibilité de leur périmètre,
- Densification et augmentation de la population, dans des situations inconfortables majoritairement, avec une augmentation de l'exposition aux nuisances et aux pollutions,
- Absence de requalification des espaces publics et maintien du réseau viaire étroit, inadapté à la circulation des transports en commun et risquant d'être saturé. Absence d'amélioration des conditions de cheminements pour les modes actifs,
- Accentuation de la dégradation des bâtis y compris patrimoniaux, associé à une augmentation de la consommation d'énergie.

| Thématiques | Evolution possible avec le PLU en vigueur | Qualification |
|---|---|---------------|
| Contexte physique | Non significative | |
| Ambiance urbaine et paysagère | Majeure | Négative |
| Conditions de déplacement, de mobilités et de stationnement | Mineure | Négative |
| Trame Verte et Bleue | Majeure | Négative |
| Exposition aux pollutions, risques et nuisances | Mineure | Négative |
| Réseaux et énergie | Mineure | Négative |

4. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis d'identifier des sensibilités particulières pour les sites concernés par la modification du PLU. Combinée aux évaluations du scénario de référence, l'analyse des sensibilités permet de dégager des enjeux principaux dont la hiérarchisation est nécessaire pour mener l'évaluation environnementale.

Cinq familles d'enjeux hiérarchisés pour le dossier de Mise en Compatibilité du PLU avec la DUP de la ZAC du Village ressortent de l'analyse des sensibilités de l'état initial de l'environnement combinée aux évaluations du scénario de référence :

- 1 - Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain, intégrant la préservation du patrimoine,
- 2- Réhabilitation/restructuration du bâti : amélioration et diversification de l'offre de logements, réduction de la consommation d'énergie,
- 3 - Conditions locales de déplacement, en particulier pour les modes actifs et les transports en commun,
- 4 - Valorisation et amplification de la trame verte et paysagère locale : consommation d'espaces limitée, augmentation de la nature en ville,
- 5 - Exposition limitée des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques.

5. Exposé des choix retenus et des solutions de substitutions raisonnables examinées

L'explication des choix est un objectif central de l'évaluation environnementale. Ce chapitre compare les différents scénarios ou options envisagés au regard du scénario de référence et des enjeux identifiés.

Choix règlementaires retenus

Le classement en vigueur UA/UA.cdt correspondant à l'ensemble du centre-ancien, dans lequel est inscrit le secteur de la ZAC du Village, ne permet pas de mettre en œuvre le plan-guide du projet compte tenu de l'ambition de renouvellement urbain d'ensemble. Dès lors plusieurs options pouvaient être envisagées concernant le zonage.

La première solution étudiée consistait à maintenir le zonage en vigueur, tout en appliquant l'ensemble des mises en compatibilité de règles à la zone UA/UA.cdt. En effet les îlots Mairie et Pressoir-Gambetta s'inscrivent dans le tissu urbain plus vaste du centre-ancien. Les blocages identifiés sur la ZAC auraient donc pu être levés en assouplissant les règles sur l'ensemble de la zone. Néanmoins, cette solution impliquait que de nombreuses propriétés privées en bénéficieraient sans la maîtrise d'un acteur public et sans le garde-fou de l'application du plan-guide ayant fait l'objet d'une réflexion globale et décliné en pièces règlementaires comme les fiches de lots. Le risque de voir l'ensemble du centre-ancien muter de façon anarchique, avec une forte densification/artificialisation et sans respect du patrimoine bâti ou naturel existant, était donc trop grand.

La seconde solution envisagée consistait à maintenir le zonage UA/UAz.cdt et le règlement en vigueur associé. Des dérogations ou prescriptions particulières auraient alors été inscrites pour la ZAC du Village dans l'OAP du centre-ancien, à la manière des îlots Moscou et Jules Ferry / Général Archinard dans l'OAP en vigueur. Néanmoins, le plan-guide du Village porte un projet relativement complexe, s'applique à des îlots assez vastes, et implique des mises en compatibilité sur un ensemble de règles concernant aussi bien l'implantation des constructions, que leurs gabarits ou l'occupation du sol. Techniquement cette solution semblait donc peu appropriée risquant d'entraîner des difficultés de compréhension/instruction et des défauts dans la mise en œuvre du projet.

Par ailleurs, concernant les règles graphiques inscrites au plan de zonage, il a dans un premier temps été envisagé de supprimer les portions d'Espaces Verts Protégés EVP bloquant la mise en œuvre du projet sans compensation. Cette hypothèse induisait une réduction nette de la protection correspondant à 2500 m² environ. En compensation, il a été décidé soit de recomposer ces EVP, soit d'en ajouter. Ce nouveau repérage correspond à des espaces verts existants qualitatifs ou en devenir intégrés dans le projet de ZAC sous forme d'une trame en pas japonais permettant la circulation de la biodiversité (espaces verts publics ou jardins privatifs). Ces espaces verts composent aujourd'hui des enrichissements de jardins d'agrément (comme les EVP existants) ou des jardins collectifs, individuels ou publics. Ainsi la diminution au global des EVP est de 400m² seulement. En compléments et pour préserver la qualité environnementale et paysagère du secteur, les arbres remarquables en bon état phytosanitaire, qui n'étaient pas encore protégés, ont été ajoutés au repérage du PLU (+ 9 individus).

De même, au lieu de simplement supprimer les cheminements à préserver inadaptés au projet de ZAC, le passage Est-Ouest à proximité de la Mairie a fait l'objet d'une protection compensatrice au zonage.

S'agissant du règlement du PLU pour les sous-secteurs UAz/UAz.cdt, les grandes options envisagées et retenues sont exposées ci-après :

| Règle | UA/UA.cdt existants | Nouveaux UAz/UAz.cdt | Eventuelle alternative écartée |
|---|--|--|--|
| Implantation en limite d'espace public | <ul style="list-style-type: none"> Alignement ou recul de 3m A l'angle de 2 voies : pan coupé obligatoire de 5m minimum Recul partiel obligatoire en cas de linéaire de façade d'au moins 25m | <ul style="list-style-type: none"> Alignement ou recul compris entre 3 et 5m Alignement ou recul ramené à 1m le long des « autres voies privées, ruelles, sentiers, ... » Absence de pan coupé obligatoire Recul partiel obligatoire en cas de linéaire de façade d'au moins 30m | Ne pas exiger de recul partiel en UAz/UAz.cdt |
| Implantation en limite séparative | <ul style="list-style-type: none"> <u>Dans une bande de 20 m</u> : possible sur les 2 limites séparatives. <u>Au-delà d'une bande de 20 m</u> : au maximum sur une limite séparative. | <ul style="list-style-type: none"> Possible sur l'ensemble des limites séparatives. Si retrait, au moins : <ul style="list-style-type: none"> 4m en cas de baie 2,5m sans baie | Ne pas imposer de distance minimale en cas de retrait. |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Limites séparatives de fond de parcelle : en retrait, au moins H et en cas de baie mini 8m • Si retrait en limite séparative, au moins : <ul style="list-style-type: none"> – H et mini 4m en cas de baie – ½ de H et mini 2,5m sans baie • Longueur maximale des pignons en limite séparative : 13m | <ul style="list-style-type: none"> • Longueur des pignons non limitées | |
| Distance entre 2 constructions sur un même terrain | <ul style="list-style-type: none"> • Au moins H et mini 4m en cas de baie. • Au moins ½ de H et mini 2,5m en l'absence de baie | Au moins ½ de H, et mini 4m en cas de baie réduit à 2,5m en l'absence de baie | Au moins : <ul style="list-style-type: none"> – 4m en cas de baie – 2,5m sans baie |
| Emprise au sol | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dans une bande de 20 m</u> : il n'est pas fixé de règle. • <u>Au-delà d'une bande de 20 m</u> : max 30% de la partie de terrain | Il n'est pas fixé de règle. | |
| Hauteur maximale | <ul style="list-style-type: none"> • 13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut • 10m à l'égout du toit | Idem Dépassement des hauteurs possible de 1,5m en cas de logement en rez-de-chaussée à l'alignement et long de la rue du Pressoir | Augmenter de 2m les hauteurs maximales sur l'ensemble des sous-secteurs UAz/UAz.cdt |
| Espaces verts | Pas d'exigence de traitement de la marge de recul | Au moins 30% de la marge de recul en espaces verts de pleine terre | Laisser libre le traitement de la marge recul, augmentée potentiellement à 5m en UAz/UAz.cdt |
| Plantation | Maintien des plantations existantes et en cas d'impossibilité remplacement obligatoire par des plantations équivalentes | Remplacement des plantations apprécié à l'échelle de l'opération | Ne pas exiger de remplacement des plantations existantes en cas d'impossibilité de les maintenir |
| Normes de stationnement | Au moins 1,2 places/logement | Au moins 1,2 places/logement. Au moins 1 place/logement pour les constructions comportant moins de 2 logements. Pas de création de places de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation à condition de ne pas réduire le nombre de places de stationnement existant. | Au moins 1 place /logement |

Le choix de créer des sous-secteurs UAz/UAz.cdt permet d'ajuster les règles au plus juste, de façon calibrée. L'impact est limité au périmètre de la ZAC du Village, le projet étant encadré par ailleurs. Les règles sont maintenues sur le reste du Village. Par ailleurs, les choix opérés permettent la mise en œuvre du projet sans déverrouiller totalement les règles d'implantation, de

gabarits, d'espaces verts... L'exigence de traitement en espace vert de pleine terre de la marge de recul à quant à elle été ajoutée pour compenser les souplesses d'emprise au sol et assurer le maintien d'un cadre paysager agréable.

En compensation de certaines souplesses apportées dans le règlement des sous-secteurs UAz/UAz.cdt, des prescriptions qualitatives supplémentaires sont intégrées dans l'OAP centre-ancien :

- Attention particulière à porter à la composition urbaine, au traitement des façades et à l'architecture, afin de garantir la cohérence d'ensemble du secteur, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- Restructuration du maillage viaire pour faciliter la porosité de l'ilot et les liaisons inter-quartier, améliorer la desserte, le fonctionnement du quartier et le cheminement des modes actifs,
- Requalification, restructuration et élargissement des espaces publics pour améliorer la mobilité, le confort et la qualité urbaine, intégrer de nouveaux usages, accueillir la trame verte,
- Renforcement de la prise en compte des recommandations d'isolement acoustique en zone C du PEB,
- Recherche d'une double orientation, de la protection solaire, de la ventilation et de l'éclairage naturels des logements,
- Diversification de l'offre de logement,
- Recomposition et déploiement du cadre verdoyant et de la trame verte, sur espaces publics et privés, y compris en cœur d'ilot et avec de nouveaux alignements d'arbres,
- Perméabilité des sols, gestion et infiltration des eaux pluviales favorisées (toiture végétalisée, stockage, traitement de sol approprié...),
- Recomposition du stationnement y compris pour faciliter l'accès au cœur de ville.

Par ailleurs la programmation en logements est ajustée dans cette OAP : 500 à 600 nouveaux logements au lieu de 300 à 400 logements, dont 400 en sous-secteur UAz/UAz.cdt. Néanmoins, il ne s'agit pas d'augmenter le potentiel de constructibilité en zone C du PEB pour le Village comme cela aurait pu être envisagé. En effet, les 130 logements en zone C du PEB dans les sous-secteurs UAz/UAz.cdt accordés par le biais d'une redistribution à l'échelle du Village. Ainsi la réalisation de logements dans le cadre du renouvellement urbain porté par le projet de ZAC est priorisée au regard d'opérations dans le diffus.

Des réponses locales aux enjeux nationaux et internationaux

Le projet de mise en compatibilité retenu au regard du projet de ZAC constitue également une réponse aux enjeux réaffirmés par le gouvernement français :

- **La transition écologique en milieu urbain** : les quartiers durables s'articulent autour des notions de densité, de la nature en ville, de l'anticipation et de l'adaptation au changement climatique et visent à les mettre en œuvre harmonieusement. Les nouvelles possibilités permises par la mise en compatibilité du PLU, associées aux exigences posées par son dispositif réglementaire en vigueur ou nouvellement intégrées, s'inscrivent pleinement dans cette logique ;
- **L'égalité des territoires** : un des objectifs est de réduire les difficultés de chacun pour vivre, se loger, travailler, se divertir, rester en bonne santé, en promouvant des projets de mixité sociale et fonctionnelle et tout en valorisant les atouts des territoires et les savoir-faire locaux. L'évolution du PLU recherche une diversification du logement qui s'ajoute à la mixité fonctionnelle propre au zonage UA ;
- **L'objectif des « 500 000 logements » annuels, dont 70 000 logements pour l'Île-de-France** : les nouvelles possibilités permises par la modification du PLU sont des leviers pour le territoire car elles permettent d'utiliser pleinement son potentiel.

Le projet retenu participe aussi aux réponses locales aux enjeux nationaux et internationaux **du Plan biodiversité du 4 juillet 2018** qui vise à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée.

L'axe n°1 qui vise à reconquérir la biodiversité dans les territoires trouve directement un écho dans le projet de mise en compatibilité à travers la mise en œuvre des objectifs suivants :

- **Objectif 1.1 - Développer la nature en ville et offrir à chaque citoyen un accès à la nature.** Les mesures réglementaires intégrées à la fois au plan de zonage, dans l'OAP « Centre-ancien » et ponctuellement dans le règlement, visent à favoriser la place de la nature en ville.
- **Objectif 1.3 - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette.** L'objectif même de la mise en compatibilité est de mettre en œuvre un projet de

renouvellement urbain global sur un tissu bâti ancien, tout en préservant les caractéristiques patrimoniales. La procédure contribue donc à limiter l'extension urbaine en optimisant la ville sur la ville, par l'intermédiaire d'une densification maîtrisée.

6. Evaluation des incidences et mesures retenues

Ce chapitre retranscrit les incidences positives et négatives de l'évolution du PLU de Villiers-le-Bel sur l'environnement. Dans un premier temps, l'analyse porte sur les conséquences possibles sur le site. Puis l'analyse est conduite en référence aux enjeux environnementaux identifiés précédemment. Les mesures retenues dans la mise en compatibilité du PLU en vue d'éviter ou réduire les effets négatifs sont directement présentées à la suite des incidences.

Perspectives d'évolution du site en tenant compte de la mise en compatibilité du PLU

Avec les nouvelles règles permises par la MEC, les principales évolutions sur le site de la ZAC seraient les suivantes :

- Par densification et/ou démolition/reconstruction, une surface de plancher théorique maximale de 97 711 m² pourrait être atteinte. L'hypothèse d'une emprise au sol de 90% sur l'ensemble des emprises foncières est toutefois peu réaliste. Cette surface de plancher hypothétique pourrait être répartie entre 14 000m² d'activité correspondant à la moitié des rez-de-chaussée et 83 711m² de logements pour le reste,
- Le secteur pourrait alors accueillir 560 emplois et 1288 logements soit 3220 résidents,
- Au minimum 4431 m² d'espaces verts de pleine terre (avec 2681 m² d'EVP) et 148 arbres seraient maintenus ou créés,
- 1288 places de stationnement seraient créées sur espaces privés en accompagnement des nouveaux logements.

| | Scénario de référence | Perspectives de constructibilité maximale suite à la MEC du PLU | Evolution | Projet de ZAC du Village |
|-------------------------------------|--|---|---|--|
| Emprise au sol | 29 368 m ² | 39 882 m ² | +10 514 m ² | 12 100 m ² en création et 1 982 m ² en réhabilitation. 5 280 m ² démolis et 816 m ² conservés. Soit 9 618 m ² au final. |
| Surface de Plancher SDP | 72 000 m ² | 97 711 m ² | + 27 711 m ² | 31 800 m ² SDP réalisés dont environ 3 000 m ² en réhabilitation de logements soit 28 800 m ² SDP supplémentaires |
| Dont activité (com/services) | 10 373 m ² (1/2 des RDC) | 14 000 m ² (1/2 des RDC) | +3 627 m ² | 1 800 m ² SDP |
| Emplois | 415 | 560 | +145 | 110 créés |
| Logements | 950 | 1 288 | +338 | 405 logts neufs 38 réhabilités 14 dégradés démolis Solde : + 391 |
| Résidents | 2 850 | 3 220* | +370 Ou +845 (338 logts x 2,5pers/ménage) | 978 nouveaux |

| Densité humaine | 628 pers./ha | 727 pers./ha | + 99 pers./ha | 220 pers./ha |
|----------------------------------|---|---|--|--|
| Espaces libres et/ou végétalisés | Au moins 14 946 m ² d'espaces libres intégrant 500 arbres, dont 4431 m ² d'espaces verts de pleine terre 3 081 m ² d'EVP | Au moins 4431 m ² d'espaces verts de pleine terre, intégrant 148 arbres 2 681 m ² d'EVP | 10 514 m ² d'espaces libres -352 arbres | 42 408 m ² d'espaces libres et 19 091 m ² d'espaces verts prévus dont 5430 sur espace public. Plantation de 160 nouveaux arbres sur espace public, contre 56 arbres abattus sur l'ensemble du périmètre soit un ratio de presque 3 arbres plantés pour un arbre coupé (hors plantations sur espace privé) |
| Stationnement | 1 140 sur espace privé (logement) | 1 288 sur espace privé (logement) | +148 | Création d'environ 500 places de stationnement dont environ 400 en superstructure + reconstitution d'environ 200 places sur espace public |

* Hypothèse de 2,5 personnes par logement dans ce scénario, l'augmentation et la diversification de l'offre devant contribuer au desserrement.

Rappel, superficie des sous-secteurs : 52 026 m² (39 597 m² en UAz et 12 429 m² en UAz.cdt) ; dont emprise foncière aménageable (hors espaces publics) : 44314 m² (33 573 m² en UA et 10 741 m² en UA.cdt)

La mise en compatibilité du PLU sur ce secteur permettrait **potentiellement de créer environ 27 711 m² de SDP supplémentaire par rapport aux possibilités du PLU en vigueur**, du fait de la souplesse d'emprise au sol accordée en zone UA/UAzcdt. Cette SDP supplémentaire équivaldrait à 145 emplois et 370 résidents de plus. La densité humaine augmenterait de +99 personnes/hectare soit + 16% par rapport au scénario de référence.

Néanmoins, **le projet de ZAC prévoit :**

- environ **31 800 m² de surface de plancher** en construction et en réhabilitation :
- dont 27 000 m² de SDP de logements dans des bâtiments neufs et 3 000 m² de SDP de logements dans des bâtiments réhabilités
- ce qui représenterait la production d'environ 443 logements, dont 38 réhabilités
- ainsi que la démolition d'environ 14 logements dégradés
- dont 1 800 m² de SDP de commerces / activités / services
- **soit une augmentation d'environ 391 logements sur le secteur.**

Cette constructibilité est donc bien inférieure à l'hypothèse maximaliste et théorique. La mise en compatibilité de l'OAP « centre ancien » retranscrit par ailleurs cette programmation avec un **volume annoncé d'environ 443 logements nouveaux ou réhabilités**, permettant de cadrer les évolutions à venir sur le secteur. S'y ajoutent les documents règlementaires du dossier de ZAC.

La densité humaine prévue dans le projet de ZAC est ainsi **d'environ 220 pers/ha, soit près de 500 points de moins vis-à-vis de l'hypothèse maximaliste** du potentiel offert avec la modification du PLU.

Les exigences d'espaces verts sont maintenues avec la MEC du PLU. Néanmoins, **les espaces libres résultants de l'emprise au sol maximale pourraient diminuer de 10 514 m² vis-à-vis du scénario de référence**, entraînant également une diminution du nombre d'arbres exigés (moins 352). Toutefois sur espace public, **le projet de ZAC intègre :**

- **une légère augmentation des espaces verts de pleine terre (+116m²),**
- et la plantation de 160 nouveaux arbres, contre 56 arbres abattus sur l'ensemble du périmètre, correspondant à **une large augmentation avec un ratio de presque 3 arbres plantés pour un arbre coupé.**

- Sur espace privé et public, les espaces verts projetés **dans la ZAC représentent environ 19 000 m², soit environ 14 600 m² de plus que dans le scénario de référence**, et 2 000m² de moins que l'existant mais avec une qualité et une fonctionnalité améliorées.

La trame verte sera alors valorisée et représentée par des squares et jardins publics, des jardins de poches et bandes plantées rattachées aux ruelles, des cœurs d'îlots collectifs, des jardins individuels, des arbres d'alignement. Ils formeront un réseau en pas japonais support de la biodiversité et d'un cadre de vie verdoyant, favorables aux continuités écologiques. **L'opération de renouvellement urbain intègre au total 42 408 m² d'espaces libres environ, soit 27 462 m² de plus que le scénario de référence.** Largement perméable, ces espaces libres au sol, ainsi que les toitures végétalisées, contribueront à la gestion alternative des eaux pluviales.

Ces ambitions de trame paysagère et de nature en ville sont traduites dans les nouvelles exigences qualitatives et spatialisées de l'OAP Centre Ancien, pour compenser et développer la végétalisation du site :

- recomposition de jardins et espaces verts,
- ajout de cœurs d'îlots verts (environ 4900 m² après MEC contre 2500 m² en vigueur),
- plantation d'arbres sur espace public,
- traitement perméable du stationnement en surface...
- localisés les « cœur d'îlot vert paysager à retravailler/concevoir » viennent de fait augmenter le minimum d'espaces verts à réaliser.

De plus, la nouvelle règle de minimum d'espaces verts de pleine terre dans la marge de recul en UAz/UAz.cdt garantit une certaine végétalisation et perméabilité des sols.

Enfin la MEC du PLU exige potentiellement la création de 148 places de stationnement privé supplémentaires au regard du scénario de référence. Néanmoins, **le projet de ZAC prévoit la reconstitution de l'offre de stationnement sur espace public et en accompagnement des nouveaux logements.** La création d'environ 500 places sur espace privé directement rattachées aux logements créés (hors bâtiments réhabilités) est également projetée (soit près de 800 places de moins que le nombre exigé dans le scénario maximaliste).

Effets notables sur l'environnement et la santé humaine et mesures

A. Evolution possible du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine

En termes de gabarits et d'implantation des constructions, l'évolution majeure du PLU consiste à **supprimer l'emprise au sol maximale au-delà de la bande des 20m en sous-secteurs UAz/UAz.cdt.** Associée aux souplesses accordées quant aux implantations et aux retraits en limites séparatives ou entre constructions, y compris avec des prospects réduits ou supprimés, **elle favorise un remembrement foncier au sein des îlots Mairie et Pressoir/Gambetta.** L'objectif est triple :

- améliorer le fonctionnement urbain en intégrant en particulier un nouveau maillage d'espaces publics,
- résorber des situations complexes de bâtis dégradés ;
- et accueillir des constructions contemporaines.

Certes une **densification** est ainsi permise. Néanmoins elle est **encadrée par le plan-guide et les pièces réglementaires de la ZAC du Village.** Le projet de renouvellement est conçu dans la dentelle afin de tenir compte de l'existant. Il est en partie **traduit dans l'OAP Centre Ancien** qui intègre de nouvelles dispositions et permet de faciliter **une bonne intégration urbaine et patrimoniale, constituant ainsi des mesures limitant l'impact paysager :**

- Poursuite des formes urbaines historiques, notamment par des fronts bâtis et des alignements en pourtour d'îlots,
- Traitement architectural et composition des façades soignées s'harmonisant avec les constructions anciennes,
- Préservation des formes urbaines par une continuité du bâti sur la rue du Pressoir et une implantation du bâti à l'alignement de l'espace public sur la place de la ruelle des Pâtisseries.

La majorité des souplesses d'implantation ont donc été intégrées en UAz/UAz.cdt pour permettre ce développement de **formes architecturales s'accordant avec les typo-morphologies historiques :**

- implantation en limite séparative sans longueur limite de pignon pour retrouver des constructions en forme de L,
- implantation dans l'alignement des espaces publics y compris les ruelles et placettes,
- absence de pan coupé en angle rappelant le bâti au caractère rural,

- absence de prospect entre constructions pour former des seconds rangs ou des courées,
- retraits partiels tous les 30m pour retrouver le rythme des façades anciennes avec un simple traitement colorimétrique ou d'aspect...

La marge de recul adaptée en limite d'espace public jusqu'à 5m, associée à une végétalisation permet elle, de recréer des respirations dans le tissu urbain.

Les hauteurs ont été ajustées à la marge avec un bonus de 1,5 m pour les constructions comportant du logement à l'alignement en rez-de-chaussée et pour la rue du Pressoir. Il s'agit de tenir compte de la règle existante permettant la surélévation des logements à l'alignement et ainsi de favoriser leur habitabilité : intimité préservée tout en offrant des hauteurs sous plafond confortables. Dans le cas de la rue du Pressoir, cette mise en compatibilité coïncide avec la topographie particulière des parcelles et la possibilité d'intégrer du logement en rez-de-chaussée.

La plupart des mesures prises permettent ainsi de proposer des formes architecturales et urbaines adaptées à l'identité du Village, au contexte, et au projet.

Elles peuvent à ce titre être considérées comme des mesures d'évitement et de réduction.

Dans le nouveau dispositif règlementaire, **une attention particulière a également été portée au caractère patrimonial du secteur** situé dans un périmètre de monuments historiques. Hormis un bâtiment qui sera réhabilité, les sous-secteurs UAz et UAz.cdt sont circonscrits au plus juste et **évitent les bâtiments remarquables repérés au zonage**. Par ailleurs, l'avis obligatoire de l'architecte des bâtiments de France est rappelé dans l'OAP. Globalement, le projet de ZAC s'attache à préserver et valoriser les éléments patrimoniaux qui font la richesse et le caractère du Village.

Enfin l'OAP intègre des **dispositions compensatrices favorables à la requalification et à l'embellissement des espaces publics** :

- Nouveau maillage supportant une végétalisation et pouvant intégrer de nouveaux usages cohérents avec le caractère résidentiel,
- Optimisation et traitement qualitatifs des poches de stationnement,
- Aménagement de courées en amorce des sentes,
- Requalification du parvis de la Mairie,
- Nouvelle trame paysagère.

Alors que le secteur subit une dégradation généralisée et un déficit d'image, les évolutions du PLU permettent donc un renouvellement urbain, contribuant à son embellissement global.

B. Evolution du bâti et de l'offre de logements

En autorisant des remembrements fonciers, **les mesures citées précédemment favorisent le développement d'opérations immobilières complexes. Elles permettent donc des curetages et le développement d'une nouvelle offre de logements adaptés aux besoins et aux attentes actuelles.** Elles facilitent également l'optimisation financière du projet de renouvellement urbain global du secteur, permettant d'intégrer des réhabilitations d'envergure.

Pour garantir à la **fois l'augmentation, la diversification et la qualité de l'offre de logements** sur le secteur, des mesures ont été intégrées à l'OAP Centre Ancien :

- Programmation d'environ 400 nouveaux logements en majorité en zone D du PEB (270),
- Intégration d'habitat individuel en cœur d'îlot Pressoir/Gambetta.

Les réhabilitations et les constructions permettront en outre **d'améliorer la qualité de l'habitat**, favorable notamment à une **réduction de la consommation d'énergie**. A titre de compensation, l'OAP intègre ainsi des mesures favorables à la qualité des logements :

- Ventilations et éclairages naturels,
- Doubles orientations à partir des T3,
- Protections solaires,
- Isolement acoustique à respecter,
- Raccordement au futur réseau de chaleur urbain.

L'évolution du bâti permis par le nouveau dispositif règlementaire doit ainsi **contribuer à stopper les dégradations et les situations de mal logement constaté sur le secteur**. La mixité sociale sera de fait favorisée. Le renouvellement sur le site visé

qui bénéficiera d'une nouvelle attractivité avec une montée en gamme de l'offre de logements/commerces/services, ainsi qu'un embellissement des espaces publics et du cadre de vie, devrait également avoir un effet levier aux abords pour une rénovation urbaine élargie.

C. Conditions locales de déplacement

La mise en compatibilité du PLU ouvre la possibilité **d'accueillir 145 emplois de plus** par rapport au scénario de référence (au regard des surfaces d'activités prévues, le projet de ZAC permet lui de créer 110 emplois).

Elle permet également **d'accueillir 370 à 845 résidents supplémentaires** (998 pour les 359 nouveaux logements prévus au projet de ZAC). Il s'agit d'une incidence majeure qui peut être qualifiée d'effet positif s'agissant du développement de l'emploi ou de la création de logements qui constituent tous deux des objectifs importants des politiques publiques et des documents cadres comme le SDRIF.

Elle contribuera aussi à redynamiser le cœur de ville, essentiel pour son attractivité et son image.

D'après l'enquête globale transport 2018 d'Ile-de-France Mobilités, en moyenne, par jour et par personne, les Franciliens réalisent 3,8 déplacements. S'agissant des résidents, environ 1 400 à 3 800 déplacements quotidiens supplémentaires seraient ainsi réalisés vis-à-vis du scénario de référence. Concernant les emplois, il s'agit d'environ 255 déplacements supplémentaires (sur la base de 2 déplacements quotidiens minimum par emploi), **soit un total de 1655 à 4055 déplacements engendrés.**

Dans l'absolu, une telle évolution est à qualifier d'effet négatif en regard :

- des impacts sur le trafic routier pouvant être évalué jusqu'à + 1 380 véh/jour (34% des déplacements en IDF se font en voiture),
- des impacts sur le réseau de transport en commun, la circulation des bus et le rabattement sur les gares RER étant déjà considérés comme difficiles et peu efficaces.

Les projets de transports en commun (BHNS en connexion avec Roissy Pôle, nouvelle branche du RER, ligne 17 GPE) et les liaisons Est-Ouest complémentaires à l'étude sur la commune sont néanmoins réfléchis en parallèle et **constituent une partie des réponses apportées à ces difficultés.**

Outre l'accompagnement à l'échelle métropolitaine, l'augmentation significative de densité humaine, doit aussi être compensée à l'échelle locale s'agissant de la gestion des mobilités. A ce titre **le projet de ZAC intègre un nouveau maillage et une requalification des voiries afin de faciliter les cheminements pour les modes actifs et de fluidifier la circulation pour tous les types de véhicules (y compris bus).** La MEC traduit ces éléments en ajustant les cheminements à conserver au zonage et surtout en intégrant **de nouvelles dispositions dans l'OAP** du centre-ancien :

- Restructuration des îlots facilitant les liaisons inter-quartier,
- Elargissement de l'espace public dès que nécessaire et accueil d'une desserte automobile adaptée,
- Desserte automobile interne facilitée sur l'îlot Pressoir/Gambetta dont : nouvelle voirie motorisée en bouclage à l'Est, et prolongement de la ruelle du Porche,
- Maintien d'un nouveau passage pour les modes actifs ruelle Barbier,
- Réorganisation du stationnement favoriser l'accès au cœur de ville.

Le fonctionnement du secteur sera alors amélioré avec de nouvelles liaisons et un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes. Les déplacements pour les piétons et vélos seront plus lisibles, sécurisés et efficaces. En complément, le projet de ZAC prévoit un nouveau plan de circulation avec des sens modifiés, des zones pacifiées, des itinéraires vélos (sous forme de bandes en connexion avec ceux alentours), des stationnements vélos, des aménagements PMR...

D. Evolution de la trame verte et paysagère

L'augmentation possible de l'emprise au sol **induirait de fait une diminution des espaces libres**, constituant une incidence négative. **Néanmoins le projet de ZAC prévoit :**

- 9 618 m² d'emprise au sol,
- 42 408 m² d'espaces libres,
- 19 091 m² d'espaces verts,
- ↳ soit des diminutions d'espaces libres largement réduite vis-à-vis du scénario maximaliste avec le projet de PLU ;
- sur espaces publics, les espaces verts de pleine terre sont augmentés (+116m²) et le pourcentage de surface imperméabilisé réduit (98% à l'état actuel, 86% à l'état projeté).

De plus, **l'exigence minimum d'espaces verts de pleine terre reste inchangée.** Une proportion minimum d'espaces verts dans la marge de recul est même intégrée en sous-secteurs UAz/UAz.cdt, propice au cadre paysager verdoyant. **Les Espaces Verts**

Protégés EVP sont également recomposés à surface quasiment égale (-400m²) et s’y ajoutent de nouveaux arbres remarquables permettant de préserver la qualité paysagère des sites.

Par ailleurs, **des mesures compensatoires, favorables à la nature en ville et au redéploiement d’une trame verte et de continuités écologique sont intégrées dans l’OAP Centre Ancien :**

- Ajouts de nouveaux « cœurs d’îlots verts paysager à retravailler/concevoir » (+ 2500 m²),
- Déploiement d’une vaste trame paysagère avec des espaces verts privés, collectifs et publics en pas japonais, mais aussi une direction Nord-Sud privilégiée sur voirie publique,
- Plantation d’arbres sur les espaces publics (rues, ruelles, courées, poches de stationnement), dont un nouvel alignement rue du Pressoir.

L’OAP intègre également **de nouvelles mesures favorables à la perméabilité des sols et à la gestion alternative des eaux pluviales :**

- Revêtement perméable des places de stationnement privé en surface, et parkings semi-enterrés facilitant l’infiltration,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle : infiltration et stockage/rétention favorisés,
- Développement des surfaces de pleine terre, des revêtements perméables ou semi-perméables, et végétales y compris en toitures,
- Dispositifs préférentiellement gravitaires et à ciel ouvert,
- Mise en place d’espaces végétalisés sur espaces publics (massifs plantés, pelouses, noues paysagères, jardins en creux inondables...) ou collecte dans le réseau existant, ou tranchées drainantes ou infiltration à ciel ouvert, avec tamponnement à assurer.

L’ensemble de ces dispositions (ainsi que le traitement végétal dense et qualitatif des espaces publics prévus dans le projet) contribuera également à **limiter le phénomène d’îlot de chaleur urbain** : les espaces plantés denses sur espaces de vie et de circulation permettent une climatisation naturelle de l’air par évapotranspiration et rétention d’humidité au sol.

Enfin la nature même de l’opération, en renouvellement urbain, portée par la MEC **évite une consommation de foncier sur les espaces agricoles ou naturels**. Aussi, il est à noter que le site inscrit de la « Plaine de France » préservée par un zonage agricole A n’est pas concerné par la procédure, la ZAC du Village étant située à minima à 600 m. Il en est de même pour les Espaces Boisés Classés (EBC) correspondant aux espaces du Mont Griffard (réservoir de biodiversité local) repérés sur le plan de zonage du PLU en vigueur et intouchés.

E. Exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques.

L’augmentation de la densité exposerait un nombre important de personnes aux **nuisances, pollutions et risques présents**. Les déplacements motorisés générés participeraient au maintien voire à **l’augmentation des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques** touchant déjà le site. Par contre, la mise en compatibilité de l’OAP fixe des dispositions réglementaires, s’ajoutant à celles existantes, **invitant à une bonne prise en compte de ces problématiques dans la mise en œuvre du renouvellement urbain et des opérations immobilières :**

- L’amélioration recherchée des conditions de cheminements pour les modes actifs et les transports en commun doit permettre de **réduire le recours à la voiture individuelle** et les pollutions qu’il engendre,
- La gestion alternative des eaux pluviales et de ruissellement permet de **réduire les risques d’inondation ou de débordement**. Le stockage est aussi une solution apportée face à l’aléa moyen lié aux argiles,
- Le recherche d’une ventilation et d’un éclairage naturels des **bâtiments réduit la consommation d’énergie et les émissions induites**,
- L’implantation de fronts bâtis en pourtours d’îlots, associée à des cœurs d’îlots plutôt verts et orientés pour le logement individuel, facilitent **la création d’espaces calmes**.

D’une manière générale, la MEC n’entraîne **pas de modification significative de l’usage du site**, qui pourrait notamment induire de nouveaux risques ou pollutions. En revanche, la requalification du secteur et les réhabilitations de bâtiments que la procédure facilite **permettront d’améliorer les performances thermiques du bâti, et de réduire la consommation d’énergie fossiles ainsi que les pollutions atmosphériques liées**.

Enfin la MEC, **n’induit pas de nouveaux droits à construire au titre de l’avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France**. Toutefois, le desserrement du nombre de logements permis en zone C du Village est **réorienté**

préférentiellement vers ce site de projet. Aussi, la construction de nouveaux logements dans ce secteur fait en particulier l'objet de **recommandations d'isolement acoustique qui sont imposées dans le cadre de l'OAP Centre Ancien.** Il s'agit ainsi de réduire l'exposition des nouveaux habitants aux nuisances liées aux avions de l'aéroport Charles de Gaulle.

Le projet de mise en compatibilité du PLU permet des évolutions théoriques significatives dont les effets négatifs sur l'environnement et la santé sont limités du fait des mesures réglementaires mises en place pour les éviter et les réduire.

Incidences probables sur les zones Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée à Villiers-le-Bel ni à proximité immédiate. Le site Natura 2000 le plus proche est le parc départemental de la Courneuve situé à 5,1km. Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la « petite couronne parisienne » directement contigus à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Le Parc de la Courneuve accueille pourtant des espèces d'oiseaux inscrites, en majorité liées aux milieux aquatiques.

Du fait de l'éloignement du périmètre de la ZAC, de son absence d'espaces en eau, et du caractère très urbain des espaces situés entre Villiers-le-Bel et ce site (Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Stains), la mise en compatibilité du PLU est considérée comme sans effet notable sur les zones Natura 2000.

Cohérence avec le PADD

Il est rappelé que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a notamment été bâti sur le principe suivant : **la « ville se reconstruit sur la ville ».** Celui-ci doit tout à la fois permettre de préserver et valoriser le patrimoine de la commune, y compris vert, mais surtout autoriser la mixité sociale et permettre l'amplification des possibilités de parcours résidentiels. Il prend en compte les différentes typologies urbaines de la commune (village traditionnel, lotissements pavillonnaires et grands ensembles), fruits de l'histoire, et intègre aussi d'autres démarches engagées, souvent en appui de politiques de l'Etat : OPAH-RU sur le village visant sa revitalisation et la lutte contre l'habitat indigne, opération de l'ANRU sur le complexe Village / Grands Ensembles de DLM et PLM...

Le renouvellement du centre-ancien se retrouve dans plusieurs des 5 grandes orientations du PADD :

- S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local.
- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
 - ↳ Rééquilibrer les densités de logements à l'échelle de la ville en accompagnant, selon les secteurs de la Ville, **des opérations de densification** ou de dédensification (Charmettes, Village, ...).
 - ↳ **Permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village intégrant le bâti privé et les espaces publics et contribuant à un apport diversifié d'habitants, favorables au développement du commerce de proximité.**
 - ↳ **Attirer des habitants supplémentaires dans le Village** par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par **une réhabilitation plus globale du secteur, tout en permettant de nouvelles constructions en harmonie avec le caractère identitaire de centre ancien** où sont encore présents des éléments de patrimoines bâtis, traces du passé rural du bourg de Villiers le Bel.
- Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices
 - ↳ Agir sur la **requalification des espaces publics** comme lien fonctionnel et paysager des implantations commerciales dans les lieux de centralité et en particulier sur le Village.
- Remailler le territoire et développer les mobilités durables
 - ↳ **Préserver le réseau de ruelles et de sentes, à l'intérieur du Village** et du Val Roger
 - ↳ En particulier dans le Village, repenser la place dédiée à la voiture sur l'espace public en faveur des commerces et des riverains :
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels
 - ↳ Permettre la poursuite de la réhabilitation et la valorisation du village, tout en préservant son caractère traditionnel et son rôle identitaire fort.
- Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels.

Le projet de ZAC du Village répond aussi à de nombreuses orientations d'ordre général à l'échelle de la commune. Ainsi, la MEC est compatible et permet la mise en œuvre du PADD débattu en conseil municipal du 23 septembre 2016.

7. Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs

Ce chapitre expose comment la modification du PLU s'articule avec les documents supérieurs et la façon dont leur compatibilité ou prise en compte est assurée, le cas échéant. L'article R.151-3 du code de l'urbanisme dispose qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du PLU « : décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. »

Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

En permettant et en encadrant la mise en œuvre du projet de ZAC du Village, la mise en compatibilité du PLU répond à plusieurs objectifs du SCoT :

- Renforcer l'offre de logement et diversifier l'habitat,
- Intensifier l'attractivité résidentielle dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- Inscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement et améliorer leur image,
- Améliorer le cadre de vie notamment en accompagnant les démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution,
- Renforcer l'offre d'équipements et de services,
- Diversifier l'emploi,
- Limiter la consommation foncière tout en conciliant le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement y compris agricoles.

De plus par le maillage projeté, la MEC permet d'améliorer les déplacements au sein du secteur de la ZAC en développant les mobilités durables. Le Village sera ainsi en liaison direct avec le BHNS prévu entre Villiers-le-Bel et Roissy-pôle, en direction Est-Ouest. Elle renforce ainsi l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale.

Le nouveau dispositif réglementaire recherche aussi l'optimisation des espaces dédiés au stationnement et lutte contre l'imperméabilisation des sols. Il contribue enfin à la préservation et la restauration des trames paysagères et écologiques.

Le périmètre UAz/UAz.cdt est aussi relativement éloigné du réservoir de biodiversité du Mont Griffard (bois et forêts), des espaces verts et de loisirs, et des espaces agricoles, n'induisant pas d'impact.

La procédure d'évolution du PLU est donc compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France.

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France SDRIF

Le projet d'évolution du PLU s'inscrit en parfaite cohérence avec l'identification d'un « espace urbanisé à optimiser » et à structurer. Il permet en effet la réalisation de logements et d'espaces d'activité, engendrant la création d'emplois et l'accueil de nouveaux habitants, tout en améliorant la mixité fonctionnelle. Il répond ainsi à l'objectif de densification des espaces d'habitat du SDRIF de +15% fixé à l'horizon 2030.

En intégrant un nouveau maillage d'espaces publics et de voiries sur le secteur, la MEC facilite la fluidification des circulations et des rabattements en transports en commun, y compris en direction des projets structurants identifiés par le SDRIF (nouvelle branche du RER D, future ligne 17 du GPE).

Le périmètre UAz/UAz.cdt est de plus éloigné des espaces verts et de loisirs, du front urbain d'intérêt régional et des continuités vertes identifiés par le SDRIF. La mise en compatibilité du PLU ne leur porte donc pas atteinte. L'amplification de la trame verte et paysagère prévue dans les nouveaux outils réglementaires permettra une amélioration des continuités écologiques.

Globalement, en contribuant à l'amélioration de l'espace urbain du périmètre de la ZAC et de son environnement naturel, le projet de MEC apparaît compatible avec le SDRIF.

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

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel ne modifie pas les prescriptions existantes s'agissant de la gestion des eaux pluviales. En revanche, les prescriptions pour une gestion alternative à la fois sur espaces publics et sur espaces privés, sont renforcés au travers de l'OAP Centre-Ancien. Les exigences d'espaces verts de pleine terre sont également renforcées, et la trame verte ainsi que la recherche d'espaces perméables sont aussi affirmés dans l'OAP.

La mise en œuvre de la ZAC intégrera donc obligatoirement une gestion vertueuse des eaux pluviales. Certaines mesures sont également de nature à limiter l'émission de pollutions et donc à contribuer in fine à la restauration des milieux aquatiques. Ainsi la MEC contribue à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, et répond particulièrement aux objectifs suivants du SDAGE avec lequel elle est compatible :

- Ralentir et réduire le risque de ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées,
- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain,
- Prévoir une gestion durable de la ressource en eau.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille mer

De la même manière que pour le SDAGE, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SAGE par les mesures prévues en particulier en termes de gestion alternative des eaux pluviales, d'espaces perméables et de pleine terre, et de trame verte. Elle contribue de fait à l'économie de la ressource en eau et inscrit en particulier la mise en œuvre de la ZAC dans l'objectif numéro 1 du document cadre : redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques.

Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

Villiers le Bel ne fait pas partie des 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin Seine-Normandie. Aussi le site faisant l'objet du projet de mise en compatibilité n'est pas directement concerné par les périmètres du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine en vigueur.

L'étude hydro et géotechnique du site de la ZAC a par ailleurs identifié que ce dernier se trouverait en zone de sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes.

Le projet de MEC du PLU de Villiers-le-Bel renforce de plus, les prescriptions existantes s'agissant de la gestion des eaux pluviales, réduisant notamment les risques liés au ruissellement. Il apparaît donc compatible avec le PGRI.

Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

L'intensification et le renouvellement urbain que permet la mise en compatibilité du PLU, au travers de la mise en œuvre de la ZAC du Village, s'accompagne de plusieurs mesures favorables aux mobilités sur site et à échelles élargies :

- Le remaillage de voirie fluidifiera les circulations, notamment pour les bus y compris en rabattement vers les gares,
- La requalification des espaces publics redonnera de la place aux modes actifs (piétons et vélos) au sein des espaces libres, dans un cadre embelli et agréable incitant leur usage,
- La restructuration urbaine facilitera les liaisons tous modes vers le futur BHNS et les projets de transports en commun du territoire,
- Les espaces de stationnement seront optimisés.

La MEC, au travers de l'OAP en particulier, fait donc sens avec diverses orientations du PDUIF :

- Adaptation des formes urbaines et aménagement de voiries et d'espaces publics en faveur de la circulation des bus et de l'usage des modes actifs,
- Création de lignes structurantes à fort niveau de service,
- Renforcement de l'offre de bus,
- Développement de stationnement pour les vélos.

La mise en compatibilité de la norme de stationnement pour les logements individuels, réduisant le minimum exigé sur espace privé et pour les constructions réhabilitées, est par ailleurs en accord avec les prescriptions du PDUIF.

Le projet de MEC apparaît compatible avec le PDUIF.

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy

La mise en compatibilité prévoit un sous-secteur UAz.cdt en zone C du PEB. Celui-ci résulte directement d'un sous-secteur UA.cdt au PLU en vigueur. Au titre de la loi ALUR qui a admis des assouplissements des contraintes de constructibilité liées au PEB dans le cadre des Contrats de Développement Territoriaux, celui-ci permet la réalisation de logements supplémentaires dans la limite d'un nombre maximal.

Le règlement en vigueur renvoi par ailleurs, au cahier annexé de recommandations acoustiques en zone de PEB, afin d'améliorer l'isolement acoustique des bâtiments et de limiter les effets de réverbération du bruit, et ainsi améliorer le confort des habitants soumis aux nuisances sonores. Dans le cadre de la MEC, le respect de ces recommandations est de plus inscrit dans l'OAP Centre Ancien.

Il s'agit ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants et de limiter leur exposition aux nuisances sonores.

Le projet de MEC est donc compatible avec le PEB de l'aéroport de Roissy.

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARPF

Le PLH de la CARPF a été approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019, soit lors de la séance approuvant également le SCoT.

Le volume de construction du PLHi est encadré par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Celui-ci a décliné l'objectif régional de 70 000 logements par an, porté par le SDRIF à l'échelle des intercommunalités. Il fixe un objectif de 1 700 logements autorisés par an au territoire de la CARPF. Le scénario de production de logements retenu par les élus en comité de pilotage d'octobre 2018 est celui du SRHH, soit 10 200 logements sur la période allant du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2025 (correspondant à 1 700 logements par an).

Pour Villiers-le-Bel, cet objectif se décline pour la période 2020-2025 (incluses) par la production à minima de 1 062 logements dont 221 logements locatifs sociaux, soit un taux de LLS attendu de 21%.

Au global, la mise en compatibilité du PLU maintient les possibilités de renouvellement urbain, de construction et de densification qui permettent d'accueillir de nouveaux logements et habitants sur la commune, répondant aux besoins. Un équilibre entre les différentes parties de la ville est recherché pour répondre de manière cohérente à l'orientation du PADD « d'accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine ». Toutefois au sein du centre-ancien, la MEC oriente prioritairement la production de logement sur le périmètre de la ZAC qui représente le cœur même de la centralité. Le programme ajusté de l'OAP centre-ancien indique 500 à 600 nouveaux logements, soit 200 de plus que dans le PLU en vigueur, dont 400 en UAz/UAz.cdt.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

La mise en compatibilité du PLU ne vise pas les espaces agricoles et naturels de la commune. De plus, le site de la ZAC n'intercepte directement aucun élément de la Trame Verte et Bleue identifiée au SRCE.

Néanmoins, certaines mesures sont favorables au déploiement de la trame verte et paysagère locale qui pourra rentrer en connexion avec des espaces environnants comme les parcs d'Astanières/Louis Juvet/du Ginkgo ou la lisière du Mont-Griffard :

- Remaniement en pas japonais des Espaces Verts Protégés et repérage d'arbres remarquables,
- Ajout d'un minimum d'espaces verts de pleine terre dans la marge de recul,
- Recomposition des cœurs d'ilots verts,
- Plantations des espaces publics.

Valorisant la nature en ville, le projet de MEC apparaît cohérent avec le SRCE.

Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France

Tel qu'instauré par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, l'inscriptions d'opérations de renouvellement urbain dans le cadre du CDT permet notamment de déroger aux contraintes posées par l'exposition au PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle (zone C pour partie) imposant de ne pas augmenter la population soumise au bruit et par conséquent interdisant tout nouveau logement collectif et restreignant aussi la construction de logements individuels. Selon l'avenant n°2 du CDT datant de 2020, ce nombre supplémentaire maximal de logements est de 1560 sur Villiers-le-Bel dont 335 sur le secteur du Village.

Le PLU en vigueur s'est saisi de cette opportunité en inscrivant au plan de zonage des sous-secteur dits « cdt » auquel correspond une constructibilité maximale de logement à réaliser. Pour la commune, il s'agit à la fois de contribuer à l'effort de production de logements, et de diversifier l'offre de logement (taille, typologie, statut) en permettant notamment le renouvellement du centre-ancien.

Le nouveau sous-secteur UAZ.cdt repris d'un sous-secteur UA.cdt permet donc la réalisation de ces logements supplémentaires par densification maîtrisée et renouvellement urbain. Le PLU en vigueur admet la réalisation ou reconstruction de 244 logements sur l'ensemble du secteur du Village, soit un potentiel restant au titre du CDT de 134 logements. Cette programmation n'est pas remise en cause dans le cadre de la MEC. En revanche, cette dernière réoriente prioritairement la réalisation du potentiel constructible sur le site de la ZAC. En effet l'OAP indique que le secteur UAZ.cdt accueillera environ 130 nouveaux logements.

La construction de nouveaux logements dans la zone C et la zone D du PEB fait par ailleurs, l'objet de recommandations d'isolement acoustique que la MEC reprend dans l'OAP Centre Ancien.

Ainsi la MEC est compatible avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France.

Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise

Le périmètre de la ZAC du Village ne se situe pas au droit d'anciennes carrières et est en dehors de la zone de risque de dissolution de gypse.

De plus, la mise en compatibilité n'a aucune incidence sur les dispositions du PLU répondant au Schéma Départemental des Carrières. Elle est donc compatible avec ce dernier

Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), Ile-de-France - Schéma Régional Éolien (SRE), et Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France

Ces trois documents s'imposent directement ou indirectement au PLU au travers leurs orientations et actions relatives à l'édification de nouveaux bâtiments, au développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur ainsi qu'à l'incitation au recours à des mobilités durables.

Comme expliqué précédemment, la mise en compatibilité :

- Facilite la réhabilitation du bâti et la réalisation de programmes neufs tout en valorisant le futur réseau de chaleur urbain du secteur, donc l'amélioration des performances énergétiques et la réduction des pollutions atmosphériques induites par le secteur,
- Valorise la nature en ville, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles permettant de maintenir voire développer les continuités écologiques qui contribuent à la lutte contre le changement climatique et à la résilience des écosystèmes ;
- Renforce les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales et à la perméabilité des sols facilitant la préservation des ressources en eau.

L'un des défis du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France 2018-2025 consiste à soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de plans locaux de déplacements et une meilleure prise en compte de la mobilité durable dans l'urbanisme. Compte tenu de son dispositif renforcé dans l'OAP Centre-Ancien, la MEC favorise les conditions de déplacements et l'usage des modes actifs et des transports en commun. Il permettra ainsi de réduire les pollutions atmosphériques liées aux mobilités.

Par ailleurs, le Schéma Régional Éolien (SRE) classe Villiers-le-Bel parmi les territoires défavorables à l'implantation de l'éolien et n'est donc pas concerné par la MEC.

Le projet de mise en compatibilité apparaît donc cohérent avec le SRCAE, le SRE et le PPA.

Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'incidence sur les infrastructures et équipements que sont l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage et la déviation de la RD970.

Par ailleurs en permettant la mise en œuvre du projet de ZAC du Village, elle facilitera :

- le maintien et le renforcement de commerces diversifiés dans un tissu urbain mixte de centre-ville et favorisera leur accessibilité,
- le développement de l'offre d'équipements et de services,

Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale ORT

En intégrant des mesures favorables au cadre de vie et à l'attractivité du Village, la mise en compatibilité du PLU favorise le développement d'une offre commerciale de qualité. Elle permet aussi de valoriser l'identité du Village, de lutter contre l'habitat dégradé/indigne et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. En cela, elle répond directement aux ambitions de l'Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale multisites.

Contrat de ville « Val de France »

En permettant le projet de renouvellement urbain du secteur du Village, la mise en compatibilité du PLU répond directement au Contrat de ville « Val de France ». En effet l'un des objectifs de ce document consiste à transformer ce quartier prioritaire en pôle de développement social, urbain et économique. Le nouveau dispositif réglementaire mis en place y concoure.

8. Critères et indicateurs de suivi des effets

| Indicateur | Détail | Sources | Objectif attendus | Suivi |
|---|-------------------|--|---|---|
| Evolution du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine | | | | |
| Emprise au sol des constructions réalisées | En m ² | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | ≤ emprise autorisée (cf dossier de ZAC notamment) | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Hauteur totale des constructions pondérée par l'emprise au sol des constructions | En m | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | ≤ R+3 | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Nombres d'entreprises/ commerces/ services/ équipements installés et emplois créés | Unité | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | Augmentation globale | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Evolution du bâti et de l'offre de logements | | | | |
| Surface de plancher réalisée totale (voire en fonction des destinations) | En m ² | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | Pas d'objectif | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Surface de plancher réhabilitée, selon destinations | En m ² | Service instructeur des autorisations d'urbanisme + Direction Renouveau Urbain et de l'Habitat | Au maximum des surfaces conservées, aujourd'hui dégradées/ insalubres | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Nombre de logements créés et réhabilités sur le périmètre de la ZAC, par typologies | Unité | Service instructeur des autorisations d'urbanisme + Direction Renouveau Urbain et de l'Habitat | Au regard de la programmation dans l'OAP + diversification (individuel, grande taille, propriétaire...) | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Evolution de la trame verte et paysagère | | | | |
| Superficie d'espace vert, dont pleine terre aménagée/réalisée | En m ² | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | ≥ taux minimal exigé | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Superficie d'Espace Vert Protégé (EVP) et de « cœurs d'îlots verts paysagers » conservés ou réaménagés | En m ² | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | Au moins = au repérage zonage/OAP | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Arbres plantés / maintenus (dont arbres remarquables) | Unité | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | ≥ nombre minimal exigé et en fonction du repérage au zonage | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |

| Conditions locales de déplacement | | | | |
|--|--|--|--|--|
| Superficie d'espaces publics requalifié en fonction des usages dont stationnement | En m ² | Service instructeur des autorisations d'urbanisme + service infrastructures-cadre de vie | Diminution de la part allouée à la voiture en faveur des autres modes. + augmentation des stationnements vélos | En fonction du des PC et modificatifs – après conformité |
| Voiries/cheminements réalisés ou requalifiés | En ml | Service instructeur des autorisations d'urbanisme + service infrastructures-cadre de vie | En fonction du schéma de l'OAP centre-ancien Et augmentation des bandes cyclables vis-à-vis de la situation actuelle | En fonction du des PC et modificatifs – après conformité |
| Fréquence et ponctualité des bus | Nombre de bus par ligne et par jour (en fonction des horaires) | STIF + service infrastructures-cadre de vie | Augmentation | En fonction du réseau et de l'offre 2022 |
| Exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques. | | | | |
| Nombre de logements créés et réhabilités en UAz.cdt | Unité | Service instructeur des autorisations d'urbanisme + Direction Renouveau Urbain et de l'Habitat | ≤ à la constructibilité autorisée en ilot dits « cdt » (cf rapport de présentation) et au volume indiqué dans l'OAP | En fonction des PC et modificatifs – après conformité |
| Superficie d'espace perméable aménagée | En m ² | Service instructeur des autorisations d'urbanisme | ≥ taux minimal exigé | En fonction du des PC et modificatifs – après conformité |
| Trafic routier | Véh/jour | CD95 / Ville de Villiers-le-Bel | ≤ trafic 2022 | Analyse triennale |

5. Actualisation des annexes

Les annexes du règlement présentent les ZAC en vigueur sur le territoire communal. Ainsi le périmètre de la ZAC du Village est ajouté.

