



**PRÉFET  
DU VAL-D'OISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable  
Pôle Planification

## **Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 21 septembre 2023, pour 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**

### **1. Objet de la réunion**

Lorsqu'une opération d'aménagement fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et qu'elle n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) d'une commune, celle-ci doit faire l'objet d'un examen conjoint de l'État, des communes et des personnes publiques associées notamment sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des plans ; conformément à la procédure indiquée aux articles L.153-54 et suivants et R.153-14 du code de l'urbanisme.

Cette réunion porte sur l'examen conjoint du dossier d'utilité publique emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villiers-le-Bel pour le projet de la ZAC du Village mise en œuvre par Grand Paris Aménagement

Ce projet implique une mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel.

L'enquête de DUP vaut enquête de mise en compatibilité du PLU de la commune concernée.  
Ce procès-verbal a été établi à l'issue de la réunion. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

### **2. Personnes publiques associées (PPA)**

Par courriel en date du 29 août 2023, les personnes publiques associées ont été dûment convoquées à la réunion d'examen conjoint du 21 septembre 2023 à 14h00.

Les services invités à cette réunion ont reçu, en amont, le dossier de mise en compatibilité du PLU.

#### **Présents :**

##### *Direction départementale des territoires :*

- Marie Hidalgo-Bicrel , Cheffe adjointe du Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable
- Samira Bekhadra-Tizi, Responsable adjointe du Pôle Aménagement Opérationnel
- Céline Vautrot, Chargée de projet en planification urbaine
- Sylvie Mathieu, Assistante du pôle planification

##### *Conseil Départemental du Val d'Oise :*

- Cindy Schroeder, Chargée de mission en urbanisme

##### *Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France :*

- Rita Ceccherini, Directrice de l'aménagement

*Commune de Villiers-le-Bel :*

- Jean Pierre Rodriguez, Directeur du Renouvellement Urbain, de l'habitat et du logement
- Imen Boularès, Responsable du Service Urbanisme et Foncier
- Fahima Brahimi, Chargée d'opérations et d'études

*Commune de Sarcelles :*

- Laura Menaceur, Adjointe au Maire - Chargée de l'urbanisme réglementaire, du patrimoine foncier, du NPNRU

*Grand Paris Aménagement :*

- Romaric Frère, Directeur de projets
- Robin Amirat, Responsable d'opérations

*Bureau d'études CODRA :*

- Catherine Brown, Directrice d'études

*Champ Libre :*

- Philippe Bonfanti, Architecte-urbaniste, Responsable du pôle urbanisme

*ENEDIS :*

- Raphaëlle Beauvais-Boquain, Interlocuteur privilégié

Excusés :

- L'Agence régionale de santé du Val-d'Oise (ARS)
- La Chambre du commerce et de l'industrie
- La Chambre d'Agriculture de la région Île-de-France
- L'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise
- Commune d'Arnouville
- GRT Gaz

Absents :

- Le Conseil Régional d'Île-de-France
- La Chambre départementale des métiers et de l'artisanat du Val-d'Oise
- La DRIEE – Mission évaluation environnementale et bruit
- Ile de France Mobilités
- RTE

### **3. Examen des dispositions des PLU**

***- Introduction de Marie Hidalgo-Bicrel :***

Ouverture de la séance à 14h15.

Après un tour de table, Marie Hidalgo-Bicrel précise que l'ensemble du dossier a été transmis en amont de cette réunion à l'ensemble des PPA. Le conseil départemental n'ayant pu télécharger les documents, un nouveau lien leur sera envoyé à l'issue de la réunion. Le conseil départemental est invité à faire parvenir ses éventuelles remarques par écrit dans les jours à venir.

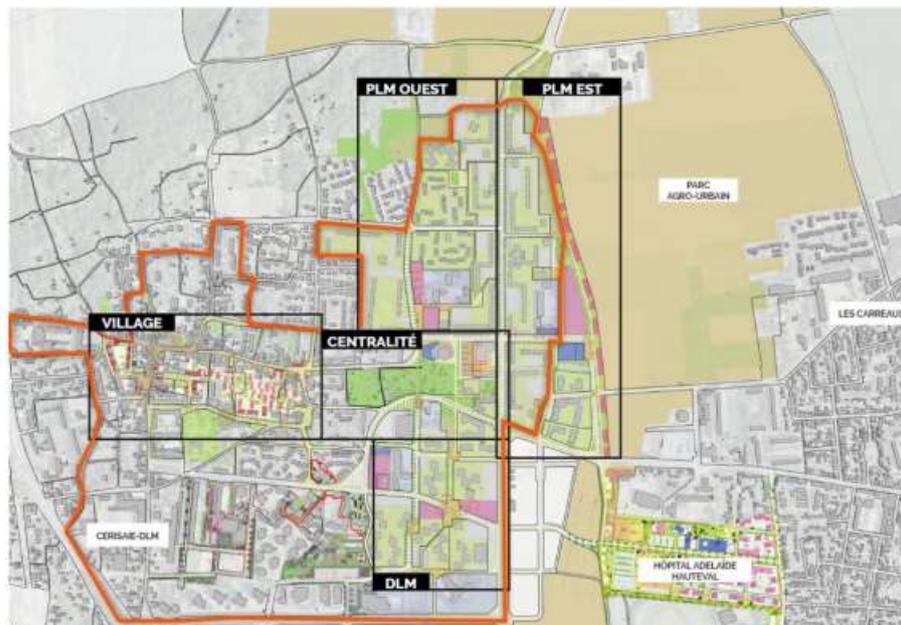
Marie Hidalgo-Bicrel donne la parole à M. Frère pour la présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU.

***- Présentation du projet ZAC Village :***

M. Frère communique les éléments de contexte du projet :

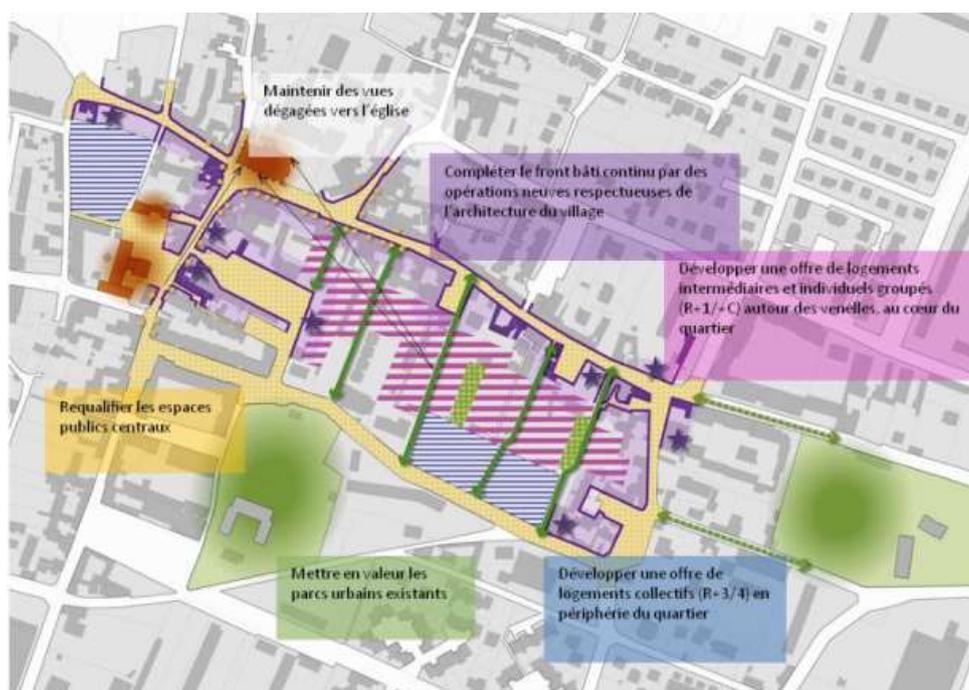
- Dynamique forte de renouvellement enclenchée par le PRU (projet de rénovation urbaine) poursuivie par le NPRU (nouveau programme de rénovation urbaine).
- 1996 : plusieurs secteurs prioritaires classés Zones Urbaines Sensibles

- Depuis les années 2000 : opérationnalité progressive des secteurs des Carreaux, Derrière-les-Murs (DLM), Puits-La-Marlière (PLM)
- 2015 : quartier du village intégré au Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)
- 2015 – 2020 : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- 2016 : prise d'initiative de Grand Paris Aménagement sur la ZAC Village



M. Frère expose les 5 points principaux des orientations du projet urbain de la ZAC Village :

- Conserver l'identité villageoise en mettant en valeur le patrimoine architectural (aire de protection au titre des abords d'un monument historique, l'église Saint-Didier)
- Améliorer la qualité des espaces publics et dynamiser l'offre commerciale et de services
- Répondre aux besoins en logements, renouveler et diversifier l'offre
- Lutter contre l'habitat indigne
- Travailler les liens inter-quartiers et requalifier les entrées à l'est comme à l'ouest de la ZAC



M. Frère présente le plan guide de la ZAC, travaillé avec Champ Libre et la ville de Villiers-le-Bel.

Les principes directeurs du plan guide validé en janvier 2023 :

- Une densification respectueuse dans un environnement patrimonial
- Une trame viaire apaisée
- Une trame paysagère révélée
- Une mixité fonctionnelle adaptable

M. Frère précise qu'au titre de la protection des abords d'un monument historique, ce plan a été également validé par l'Architecte des bâtiments de France avant validation par la ville.



M. Frère détaille la programmation de la ZAC :

Le dossier de réalisation prévoit un programme mixte de 39 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) répartis :

- 32 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements neufs (60 % collectifs, 30 % intermédiaires, 10 % individuels)
- 4 000 m<sup>2</sup> de SDP de logements réhabilités
- 3 500 m<sup>2</sup> de SDP (neufs et réhabilités) destinés aux commerces, services, activités et équipements d'intérêt collectif

M. Frère souligne la spécificité de cette opération d'aménagement qui s'accompagne aussi, dans le cadre de la préservation du patrimoine urbain et architectural, de la requalification de 5 adresses sensibles représentées par des gouttes bleues sur le plan guide :

- 36 rue Julien Boursier
- 44-46 rue Gambetta
- 1 rue Louise Michel
- Passage des Boulonnais
- 9-11 rue de la République

Afin de décliner la programmation notamment en termes de logements, M. Frère explique les ambitions prioritaires des projets immobiliers et les prescriptions qui seront fournies aux opérateurs :

- Assurer l'intégration du bâti en termes d'identité du lieu et densité
- Favoriser des projets qui développent un cadre de vie qualitatif et qui limite les nuisances
- Assurer l'émergence de copropriétés durables
- Veiller à une utilisation raisonnée des ressources et une performance énergétique vertueuse
- Préserver la ressource paysagère et permettre le développement de la biodiversité, tout en luttant contre les îlots de chaleur
- Permettre le maintien et la redynamisation des Rdc actifs



### **- Incidence du projet sur le SDRIF et le SCoT :**

M. Frère résume les éléments qui démontrent la compatibilité du projet avec :

- le SDRIF (2013) : opération qui répond à l'accroissement de la densité des espaces d'habitat de +15 % à horizon 2030.
  - le SCoT de la CARPF (2019) : réponse aux objectifs stratégiques
    - 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
    - En centre-ville, 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
- De plus, le quartier du Village est 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 ».

### **- Évolutions projetées du PLU :**

Au regard du PLU de la commune de Villiers-le-Bel en vigueur, M. Frère souligne que le projet s'inscrit d'ores et déjà dans :

- le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) : inscription dans l'objectif de reconstruire la ville sur la ville
- le règlement de la Zone UA : permettre un renouvellement urbain de ce secteur dégradé et la réhabilitation des bâtiments anciens tout en confortant la centralité
- l'avenant au CDT : densifier et rénover le secteur en conservant le patrimoine bâti et historique et les qualités urbaines et paysagères.

Cependant, quelques dispositions doivent être modifiées pour les raisons suivantes :

- Adapter différents documents au plan guide de la ZAC Village pour permettre sa mise en œuvre
- Intégrer les périmètres de la ZAC du village et de la DUP
- Mettre en compatibilité les articles de la zone UA qui concernent les sous-secteurs UAz et UAz.cdt créés pour l'aménagement de la ZAC
- Compléter / ajuster les principes d'aménagement de l'OAP centre-ancien puisque le périmètre de la ZAC est entièrement compris dans cette OAP. Il conviendra d'actualiser la programmation quantitative de logements y compris en secteur « CDT »
- Corriger et supprimer des « cheminements à préserver »
- Adapter la norme de stationnement pour les logements individuels y compris pour les réhabilitations

M. Frère détaille les points qui concernent les volets suivants :

- Espaces verts et traitement paysager :
  - Supprimer, ajuster et compléter les Espaces Verts Protégés et espaces verts à créer
  - Protéger des arbres remarquables supplémentaires
  - Adapter les dispositions concernant les plantations existantes
  - Exiger un traitement minimal de la marge de recul en espaces verts de pleine terre
  - Exiger des alignements d'arbres accompagnant les espaces publics
- Gabarits et implantation des constructions :
  - Adapter la marge de recul et les exigences de reculs partiels
  - Ne pas exiger de pans-coupés afin d'être conforme au plan masse du projet
  - Autoriser l'implantation en limite séparative et supprimer la longueur maximale des pignons
  - Autoriser l'implantation de constructions à l'alignement de l'espace public y compris le long des ruelles ou placettes
  - Réduire les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives et entre deux constructions sur un même terrain
  - Ne pas imposer d'emprise au sol maximale au-delà d'une bande de 20m
  - Permettre un dépassement des hauteurs maximales pour les constructions comportant du logement en rez-de-chaussée et sur la rue du Pressoir

M. Frère précise les modifications prévues au plan de zonage en vigueur :

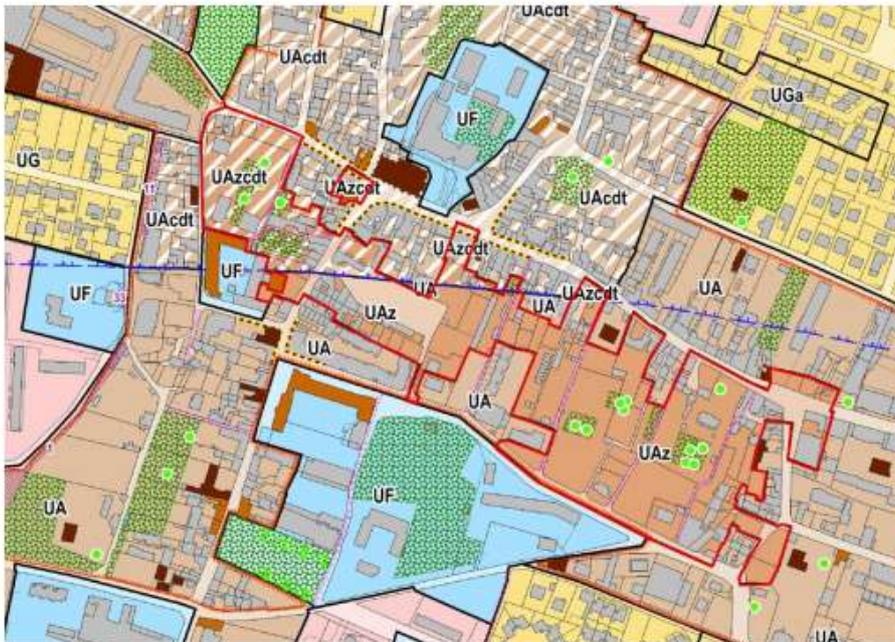
- Création des sous-secteurs UAz et UAz.cdt :

Le sous-secteur UAz correspond à l'ancienne zone UA mais spécifique au périmètre de la ZAC.

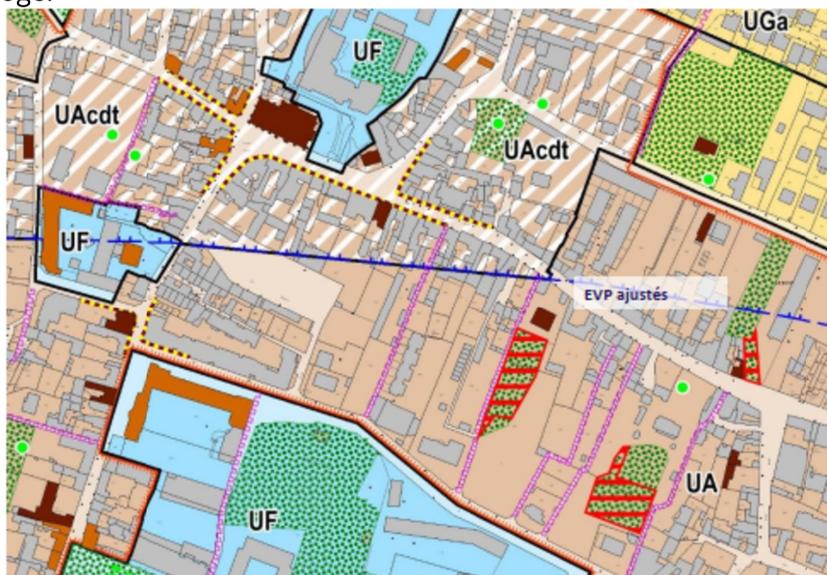
Mme Brown explique que le sous-secteur UAz.cdt s'inscrit dans le secteur CDT et se situe en zone C du PEB qui implique des contraintes quantitatives en matière de possibilité de développement de nouveaux logements.

En raison de ces contraintes, l'opération se développe partiellement en zone C du PEB et de façon plus conséquente en zone D du PEB.

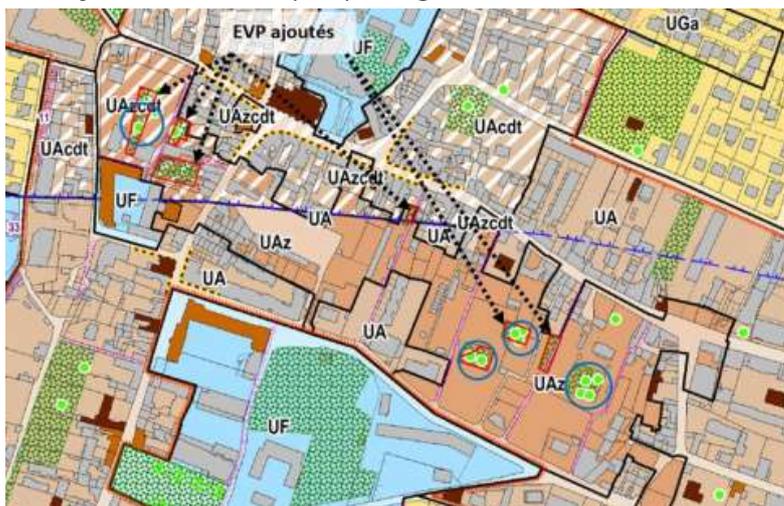
### création des sous-secteurs UAz et UAz.cdt



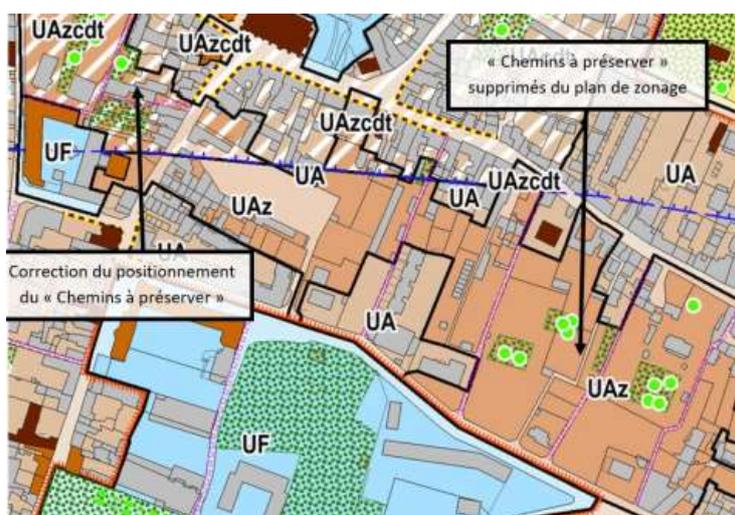
- Suppression / mise en compatibilité d'Espaces Verts Protégés et ajout d'arbres remarquables  
Sur la carte, les Espaces Verts Protégés sont représentés en vert et les espaces supprimés sont indiqués en rouge.



- Ajout d'arbres remarquables  
Les arbres rajoutés n'étaient pas protégés dans le PLU actuel et sont entourés de bleu sur la carte.



- Correction / suppression des chemins à préserver :  
Sur la partie Est, des chemins à préserver sont supprimés du plan de zonage.  
Sur la partie Ouest, le positionnement d'un chemin à préserver est corrigé car il traversait une parcelle.



M. Frère présente les modifications prévues pour la zone UA au règlement écrit du PLU en vigueur en lien avec la création des sous-secteurs UAz et UA.cdtd :

- Articles UA-4-6, UA-4-8 et UA-12-1 : implantation par rapport aux limites d'emprise et traitement de la marge de recul
- Articles UA-5-1, UA-5-2, UA-5-5, UA-5-6, UA-5-7 et UA-5-8 : implantation en limites séparatives
- Article UA-6-1 : implantation des constructions sur une même propriété
- Articles UA-7-1 et UA-7-2 : emprise au sol des constructions
- Articles UA-8-1, UA-8-2 et UA-8-5 : hauteur des constructions
- Article UA-12-6 : remplacement des plantations existantes
- Articles UA-15-1, UA-15-1-1 et UA-15-2 : normes de stationnement pour le logement individuel

Mme Brown précise que la plupart des modifications de ces articles sont justifiées notamment par la prise en compte des remarques de l'Architecte des Bâtiments de France relatives :

- au maintien de l'esprit du village
- à la conservation des formes caractéristiques du village rural (rues étroites à angle droit, absence de pans-coupés, ruelles...)

Ces objectifs n'étant pas suffisamment déclinés dans le PLU actuel, les modifications apportées permettront d'y répondre.

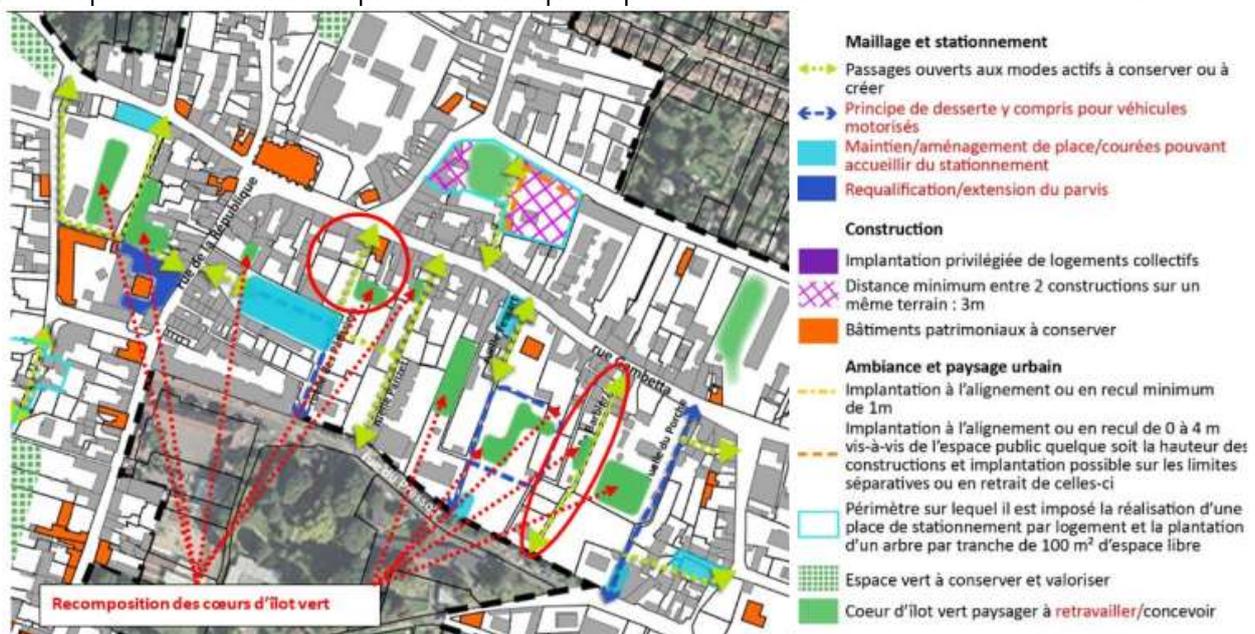
M. Bonfanti évoque l'exemple de l'implantation à l'alignement sur les ruelles. L'évolution prévue permettra cette implantation, traditionnelle dans le village.

Mme Brown explique que ces principes de règles exclusives à la ZAC permettent de s'adapter en fonction de la configuration des lots et de la nouvelle trame d'espaces viaires

M. Bonfanti souligne que ce projet s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain du tissu existant. Les modifications relatives aux règles de recul des bâtiments par rapport aux autres et aux limites séparatives tendent à se rapprocher de l'existant de ce secteur.

M. Frère présente la carte de la mise en compatibilité de l'OAP sectorielle « Centre Ancien ». Les emplacements liés à la reconstitution des cœurs d'îlot vert sont représentés, ainsi que les nouveaux principes de desserte pour les véhicules motorisés et lieux de stationnement (maintien/aménagement de place/courées).

La zone représentant le projet de requalification et d'extension du parvis de la mairie a été modifiée afin de corriger la représentation de l'emprise d'un lot qui empiète finalement moins sur les abords de la mairie.



M. Frère énumère les modifications apportées au rapport de présentation :

- Paragraphe supplémentaire sur les motifs de la mise en compatibilité
- Amendements ponctuels du rapport de présentation :
  - Motifs de délimitation des zones
  - Choix retenu pour établir les OAP
  - Déclinaison et justification des règles d'OAP
  - Capacité de densification et de mutation
  - Évaluation environnementale
  - Choix retenus au regard de l'environnement
  - Scénario de référence, incidences prévisibles notables du plan sur l'environnement
- Intégration de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU
- Actualisation des annexes

À l'issue de cette présentation, Mme Hidalgo-Bicrel précise que la DDT a transmis l'avis de l'ARS à GPA qui en accuse réception. Cet avis sera intégré au dossier mis à l'enquête publique.

Les remarques et points d'amélioration relevés par la DDT ont également été adressés à GPA en amont de la réunion.

Il en est fait lecture : voir annexe

Mme Ceccherini demande des précisions sur le décompte du nombre de logements prévus en zone UAz.cdt afin de bien s'assurer de la consommation vis-à-vis de l'avenant CDT.

Mme Brown renvoie au tableau inséré dans le document de mise en compatibilité 3.1 page 56.

| Nombre de logements autorisés par secteur de l'avenant CDT (cf fiches) en reconstructions et en constructions nouvelles.                    | Secteur identifié au plan de zonage   | Nombre de logements à réaliser dans les projets aujourd'hui identifiés  | Possibilités restantes |
|---|---|---|------------------------|
| <p><b>Le Village</b></p> <p>378 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 335 nouveaux</li> <li>▪ 43 reconstruits</li> </ul> | <p>2 _ UA cdt « Centre ancien »</p>  | <p>244 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <del>100</del> 130 ilots Mairie et Pressoir-Gambetta</li> <li>▪ 44 angle Rue Jules Ferry / Rue du Général Archinard</li> <li>▪ <del>100</del>-70 en diffus</li> </ul> | <p>134</p>             |

Afin de faciliter le décompte des logements autorisés au titre de l'avenant CDT et de vérifier la bonne intégration de ce sujet dans le PLU modifié, la DDT demande d'effectuer une clarification au tableau p56.

La ville de Sarcelles n'émet pas de remarque particulière.

Cependant, concernant l'objectif du maintien et de la redynamisation des rez-de-chaussées actifs, Mme Menaceur souhaite connaître la surface dédiée et les projets éventuellement envisagés à ce stade.

M. Frère indique que le dossier de réalisation prévoit 3 500 m<sup>2</sup> maximum consacrés au développement de commerces ou à la réhabilitation d'activités et de commerces existants.

Concernant la programmation, un travail est en cours avec la ville qui s'inscrit la démarche TIGA (Territoire d'Innovation de Grande Ambition) portée par la région IdF. L'objectif est de définir les activités et commerces qui pourraient devenir pérennes. Une concertation avec la population est envisagée notamment sous la forme d'ateliers de travail. GPA ne souhaite pas imposer de programmation.

Mme Hidalgo-Bicrel quitte la réunion à 15h00, laissant Mme Bekhadra-Tizi en reprendre l'animation.

Mme Menaceur demande si la ville de Villiers-le-Bel compte appliquer le droit de préemption sur les commerces.

Mme Boularès confirme qu'aucune délibération n'a été prise en ce sens.

Mme Boularès souhaite savoir si les remarques émises par l'ARS portent essentiellement sur les réhabilitations de logements.

Les principaux points de l'avis de l'ARS sont lus en séance. : voir pièce-jointe de l'annexe 1.

M. Frère informe que les études de pollution sont en cours de finalisation. Un plan de gestion sera éventuellement établi en fonction des conclusions de l'étude.

M. Frère rappelle que le projet fait l'objet d'une autorisation au titre de la « loi sur l'eau » en mai 2022. GPA se conforme aux dispositions prises sur ce dossier au sujet notamment de la qualité des eaux, du rejet des eaux pluviales...

Concernant les îlots de chaleur, GPA confirme que des espaces verts sont prévus au centre de nombreux îlots comme indiqué sur les différentes cartes produites. Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales validé récemment par la ville apporte également des éléments de réponse à cette problématique bien identifiée.

Le conseil départemental n'émet pas de remarques particulières en séance.

Après analyse du dossier renvoyé par la DDT, le conseil départemental confirme le 09/10 n'émettre aucune remarque particulière.

Concernant le calendrier prévisionnel, la DDT rappelle le délai de réponse de la MRAe de 3 mois.

L'avis de la MRAe devra être joint au dossier de l'enquête publique ainsi que le mémoire en réponse, le cas échéant.

GPA indique prévoir un arrêt du projet pour avril 2024.

#### **4. Clôture de la réunion d'examen conjoint**

En l'absence d'observations complémentaires, Samira Bekhadra-Tizi remercie les participants et lève la séance à 15h15.

#### **5. Annexe**

- Mail du 19/09/23 de la DDT  
- PJ : contribution de l'ARS