



Rénovation Urbaine du Village

2.1

**Dossier d'enquête publique préalable à
la déclaration d'utilité publique
emportant mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel**

NOTICE EXPLICATIVE

**grandparis
aménagement**

ville de Villiers-le-bel

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
Objet de l'enquête et contenu du dossier d'enquête préalable.....	2
Le projet de renouvellement urbain du Village : une ZAC à l'initiative de Grand Paris Aménagement ..	3
Contenu de la notice explicative	5
CHAPITRE 1 : CONTEXTE DU SITE	8
1.1. Site et emprise du projet.....	9
1.2. Milieu physique et naturel	12
1.2.1. Faune et flore	12
1.2.2. Etat phytosanitaire	14
1.2.3. Géologie.....	15
1.2.4. Eaux souterraines et de surfaces.....	18
1.3. Patrimoine et paysage.....	21
1.3.1. Environnement urbain et paysager	21
1.3.2. Patrimoine historique.....	26
1.3.3. Archéologie.....	27
1.4. Milieu humain, économique et social	28
1.4.1. L'évolution de la population.....	28
1.4.2. Habitat	29
1.4.3. Situation foncière du site	31
1.4.4. Contexte économique	32
1.4.5. Equipements publics	34
1.4.6. Réseaux.....	36
1.4.7. Transport et mobilité.....	36
1.4.8. Stationnement.....	40
1.5. Les documents d'urbanisme et contractuels	44
1.5.1. Les documents d'urbanisme	44
1.5.2. Les autres documents cadre partenariaux.....	50
CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET	58
2.1. Genèse du projet.....	59
2.1.1. Une ZAC à l'initiative de Grand Paris Aménagement	60
2.1.2. La concertation liée à la création de la ZAC	62

2.1.3.	Dispense d'évaluation environnementale	63
2.2.	Schéma des intentions pour le Village	63
2.3.	Scénarios envisagés	65
2.3.1.	Scénario « Le long des venelles »	65
2.3.2.	Scénario « Bandes construites »	66
2.3.3.	Choix du scénario préférentiel	67
2.3.4.	Evolution du plan guide	68
2.4.	Orientations d'aménagement retenues.....	73
2.4.1.	Le plan guide définitif	73
2.4.2.	La programmation prévisionnelle du projet.....	75
2.5.	Le phasage opérationnel prévisionnel	76
CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET.....		80
3.1.	Le périmètre de la DUP emportant mise en compatibilité du PLU	81
3.1.1.	Le périmètre de DUP	81
3.2.	L'utilité publique du projet.....	82
3.2.1.	Constat et enjeux.....	82
3.2.2.	Les objectifs du projet	83
3.2.3.	La programmation	84
3.2.4.	Leviers d'action.....	84
3.2.5.	Intérêt général de l'opération	85
3.3.	Maîtrise foncière du projet et nécessité de recourir à l'expropriation.....	86
3.4.	Un bilan coûts / avantages positif	87
3.5.	Conclusion	92

PREAMBULE

Objet de l'enquête et contenu du dossier d'enquête préalable

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est constitué conformément aux dispositions des articles L. 110-1, R. 112-4, R. 112-6 et R. 112.7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Il a pour objet un projet de renouvellement urbain sur le site dit du Village à Villiers-le-Bel, mis en œuvre dans le cadre de la zone d'aménagement concerté du Village (ZAC).

Il comprend ainsi :

- La présente notice explicative,
- Un plan de situation,
- Le plan général des travaux,
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses,
- Un plan du périmètre de DUP.

En outre, le plan local d'urbanisme de la commune de Villiers-Le-Bel ne permettant pas de réaliser le projet de ZAC, le dossier d'enquête préalable est accompagné d'un sous dossier de mise en compatibilité du PLU. Il correspond à la pièce 3-1 du présent dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête préalable a pour but d'informer le public et de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'utilité publique d'une opération visant la réalisation de la ZAC du Village dont le programme est constitué de logements neufs, de logements réhabilités, de commerces, services, activités et équipements d'intérêt collectif. L'aménagement et l'équipement de cette zone sont conduits par Grand Paris Aménagement (GPA).

Grand Paris Aménagement est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial régit par les articles L. 321-29 à L. 321-36 du code de l'urbanisme qui réalise, pour son propre compte ou pour le compte des collectivités locales, toutes interventions foncières et toutes actions ou opérations d'aménagement.

Le projet de renouvellement urbain du Village : une ZAC à l'initiative de Grand Paris Aménagement

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha est délimitée par les rues Gambetta au nord, Louise Michel à l'est, du Pressoir au sud, Pasteur et Thomas Couture à l'ouest.



Plan de situation – Source : GPA

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 la ZAC du Village localisée sur la commune de Villiers-Le-Bel.

Par délibération en date du 30 novembre 2016, Grand Paris Aménagement a été autorisé, par son Conseil d'administration, à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement sur le centre ancien de Villiers-le-Bel aux fins de lui donner une nouvelle attractivité, de lutter contre l'habitat indigne et de mener la concertation préalable à la création de la ZAC.

En appui de son Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) sur le secteur du Village, la Ville de Villiers-le-Bel a été candidate puis lauréate en 2014 de l'appel à projets DRIHL / ARS / ANAH « Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne ».

Au regard de l'ampleur des enjeux et de l'ambition du projet urbain, ce secteur du Village a intégré en 2015, avec les quartiers « Derrière les Murs Monseigneur » (DLM) et « Puits la Marlière » (PLM), le projet d'intérêt national de la ville dans le cadre du NPNRU.

Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité du projet du Village, le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a pris l'initiative d'une opération d'aménagement par une délibération en date du 30 novembre 2016 et a autorisé l'établissement à :

- Poursuivre les études pré-opérationnelles et règlementaires devant assurer la faisabilité de l'opération et définir la procédure d'urbanisme appropriée ;
- Mener la concertation prévue par les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme selon des modalités à préciser ;
- Mener également les études nécessaires à la mise en œuvre d'une opération sur un périmètre plus large, intégrant le traitement de l'habitat privé dégradé limitrophe.

Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) en date du 12 juillet 2017.

Elle a donné lieu à la signature d'une convention NPNRU en mars 2023.

La procédure de ZAC a été retenue pour réaliser ce projet. Le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation par une délibération en date du 28 novembre 2019.

Le dossier de création a été ensuite transmis au Préfet le 24 avril 2020, pour permettre la création de la ZAC par arrêté préfectoral du 18 mars 2021.

La Ville a délibéré sur la création de la ZAC le 25 septembre 2020.

Le périmètre de la DUP correspond strictement au périmètre prévisionnel de la Zone d'Aménagement Concerté qui couvre une superficie de 8 hectares environ.

Cette procédure est également initiée afin de permettre l'acquisition des terrains nécessaires à cette opération par voie d'expropriation en complément des démarches amiables à engager, et de permettre la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le projet.

Des copropriétés font parties des biens impactés par le projet, la DUP emporte également scission des copropriétés concernées.

C'est Grand Paris Aménagement qui sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique afin d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation du projet urbain.

Contenu de la notice explicative

Rappel

En application de l'article R. 112-6 du Code de l'expropriation, la notice explicative doit comprendre :

- L'objet de l'opération,
- Les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Contenu

La présente notice présente successivement le contexte du site dans lequel s'inscrit l'opération d'aménagement (chapitre 1) puis le projet lui-même (chapitre 2) et enfin la justification et la demande de déclaration d'utilité publique (chapitre 3).

Chapitre 1

Le chapitre 1 traite de l'état du site et son environnement : la description géographique, le contexte environnemental (risques, protection de la faune et de la flore et du patrimoine bâti), le paysage et le patrimoine, le contexte humain et socio-économique (population, habitat, activités économiques, commerces), les équipements, les infrastructures et l'urbanisme réglementaire dans lequel s'inscrit le projet.

Chapitre 2

Le chapitre 2 présente la démarche dans laquelle s'inscrit le projet, précise les objectifs de l'opération, son schéma d'aménagement et sa programmation. Il décrit également les évolutions du projet depuis les réflexions initiales et justifie les choix qui ont été faits.

Chapitre 3

Le chapitre 3 conclut à la demande d'utilité publique. Il rappelle de manière synthétique le contexte puis le projet. Il justifie de la nécessité de recourir à l'expropriation.

Glossaire

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AE	Autorité Environnementale
AEP	Alimentation en Eau Potable
ANAH	Agence National de l'Habitat
ARS	Agence Régionale de la Santé
AVP	Études d'Avant-Projet
BASIAS	Base de données comportant l'inventaire des sites industriels et activités de services
BASOL	Base de données sur la pollution des sols
BHNS	Bus à Haut Niveau de Service
BRGM	Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CARPF	Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CDT	Contrat de Développement Territorial
CMUC	Couverture Maladie Universelle Complémentaire
CNAF	Caisse nationale d'allocation familiale
CNAM	Caisse Nationale d'assurance maladie
COHV	Composés Organo-Halogénés Volatils
DLM	Quartier de Derrière-Les-Murs de Monseigneur
DRIEAT	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
DPU	Droit de Prémption Urbain
EBC	Espace Boisé Classé
EPFIF	Etablissement Public Foncier d'Ile de France
GPA	Grand Paris Aménagement
INRAP	Institut National de Recherches Archéologiques
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OPAH-RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
ORT	Opération de Revitalisation de Territoire
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PCE	Tétrachloroéthylène
PDUIF	Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France
PLM	Quartier du Puits-La-Marlière
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PRIF	Périmètre régional d'intervention foncière
RATP	Régie Autonome des Transports Parisiens
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RSA	Revenu de Solidarité Active
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale

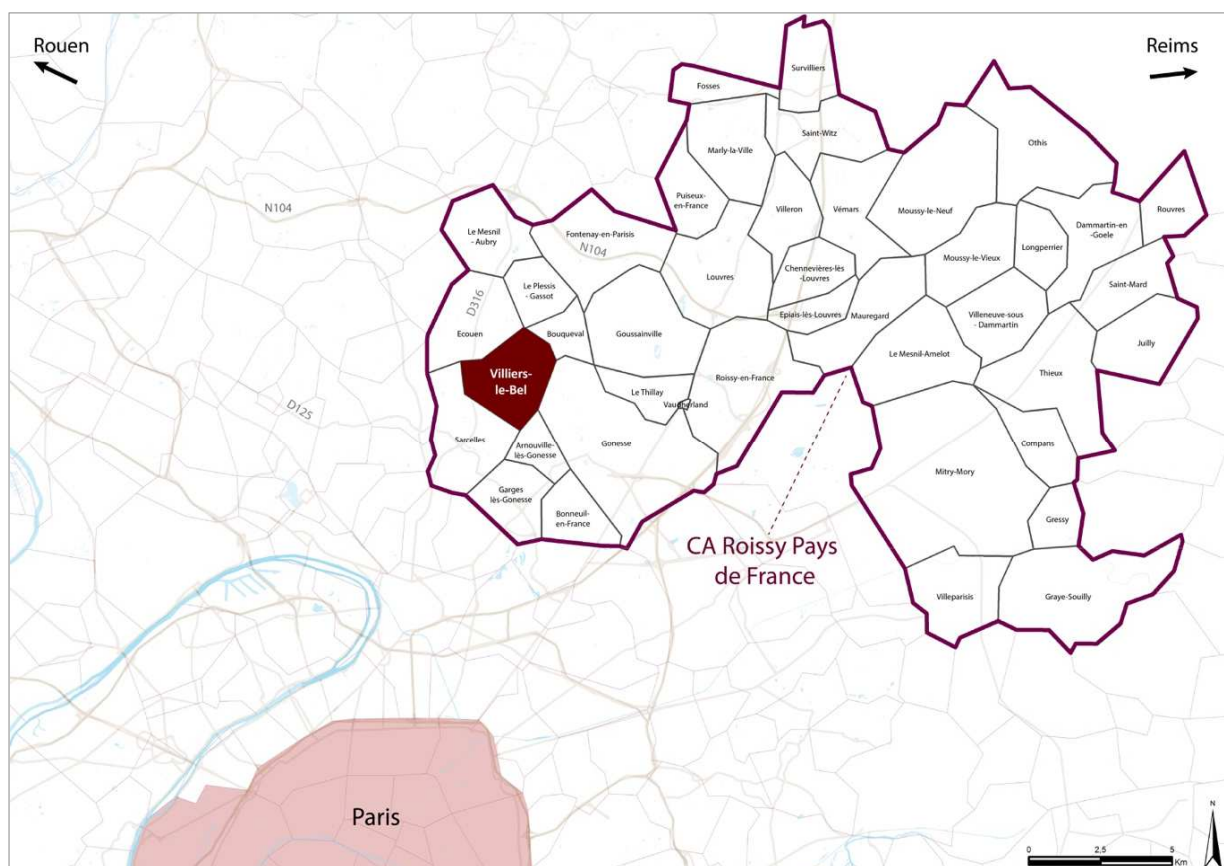
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF	Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France
SDP	Surface de plancher
TCE	Trichloroéthylène
TIGA	Territoire d'Innovation de Grande Ambition
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

CHAPITRE 1 : CONTEXTE DU SITE

1.1. Site et emprise du projet

La commune de Villiers-Le-Bel

Situé à 18 kilomètres au nord de Paris, à l'est du Val d'Oise, la commune de Villiers-Le-Bel s'étend sur 732 hectares, dont la moitié correspond à des espaces ruraux, et accueille plus de 27 000 habitants sur son territoire et près de 10 000 logements. Elle constitue la dernière frange urbanisée avant la vaste étendue de la Plaine de France.



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

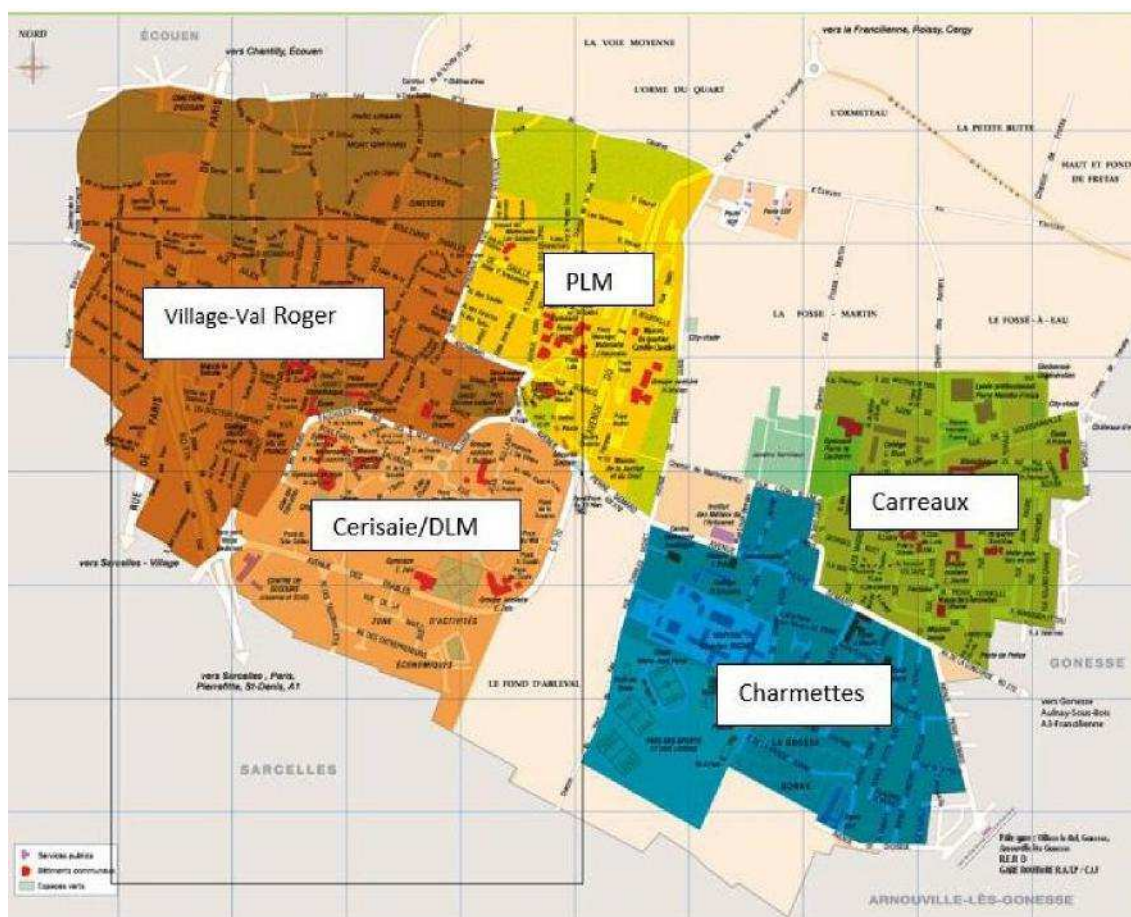
La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF) et bénéficie de la proximité des aéroports Charles de Gaulle et du Bourget ainsi que d'une liaison directe de transports publics vers le centre de Paris (RER D à la gare de Villiers-Le-Bel/Gonesse/Arnoville, Transilien ligne H à la gare de Sarcelles-Saint-Brice).

Villiers-Le-Bel est historiquement un village rural, regroupé autour d'une église et d'un centre ancien, toujours nommé « le Village ». L'urbanisation du territoire s'est poursuivie à la suite de l'arrivée du chemin de fer à l'est, au milieu du 19^{ème} siècle, autour de la gare de Villiers-Le-Bel/Gonesse/Arnoville. Entre ces pôles d'urbanisation, la Ville s'est peu à peu étendue, principalement en un **vaste tissu pavillonnaire**.

La commune se caractérise par des spécificités propres : la proximité de la capitale, le potentiel patrimonial historique, la diversité du tissu urbain (l'ancien bourg « le Village », les grands ensembles et l'habitat

pavillonnaire), la qualité paysagère et enfin l'importance des espaces agricoles, forestiers et naturels constituant 45% de la surface communale.

Les quartiers de « grands ensembles », constitués principalement de logements collectifs, se sont construits entre la fin des années 50 et les années 80 : les Carreaux (1600 logements sociaux), le Puits la Marlière dit « PLM » (1 000 logements sociaux et 700 en copropriété) et la Cerisaie/Derrière les Murs de Monseigneur dit « DLM » (1100 logements sociaux et 900 logements en copropriété ou lotissements).

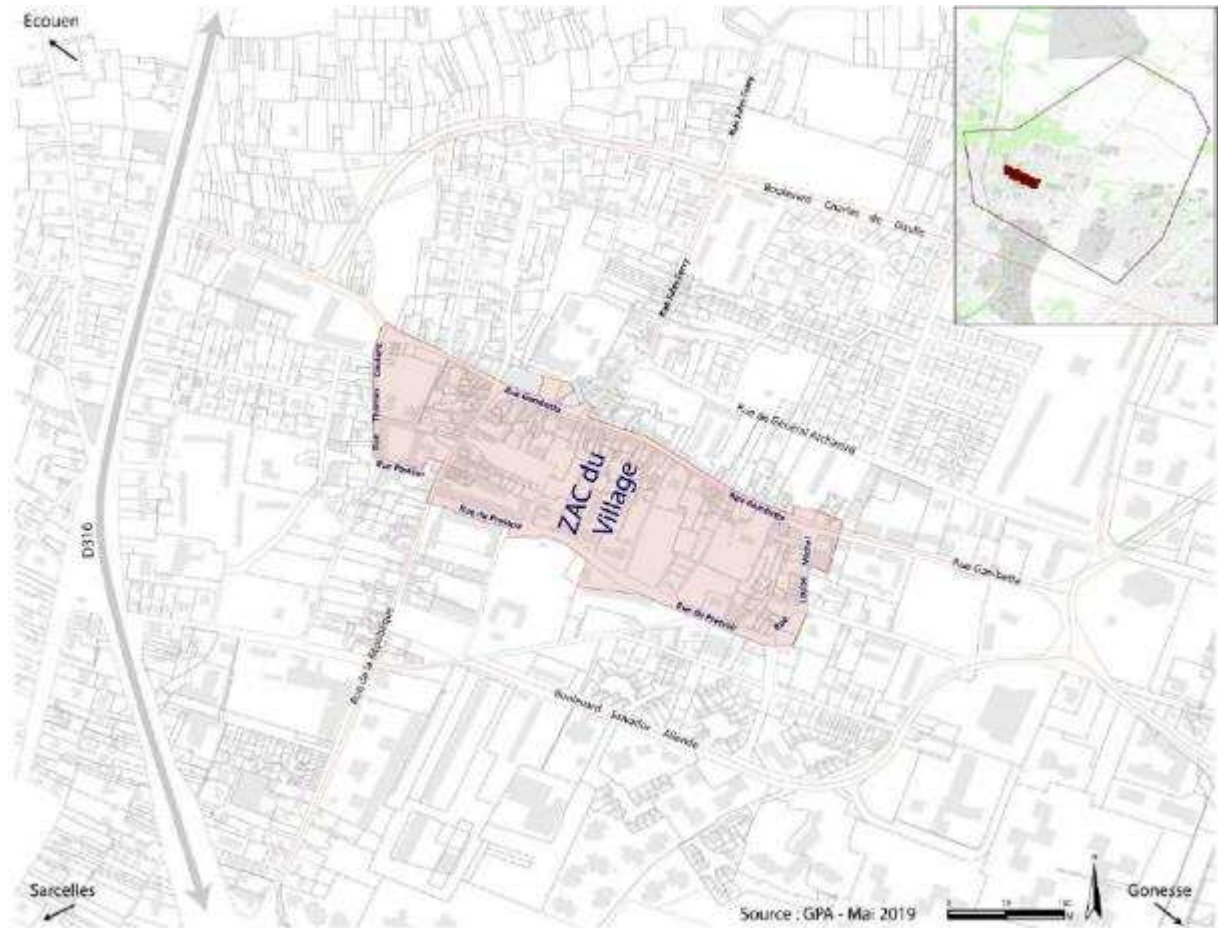


Repérage des quartiers de Villiers-Le-Bel

Toutefois, ces aménités sont compromises par des difficultés et des dysfonctionnements comme la dégradation de l'habitat et des équipements, la précarité énergétique, la paupérisation du cadre de vie, la fragmentation et l'enclavement des quartiers, l'absence d'usages ludiques et récréatifs ou encore la prédominance de l'automobile comme moyen de transport au détriment de la mobilité douce et active...

Le quartier dit « du Village » est le cœur du quartier historique de Villiers-le-Bel qui daterait du haut Moyen Age. Situé à l'ouest de la commune, il est composé de deux axes structurants, la rue de la République et la rue Gambetta. Au croisement de ces deux rues se trouve l'église Saint-Didier, classée aux Monuments Historiques de France. Autour de ces deux axes structurants se ramifie un cœur de bourg traditionnel regroupant des commerces en rez-de-chaussée, des logements et quelques équipements.

Le Village est la partie la plus ancienne de Villiers-le-Bel, le seul témoin de son urbanisation antérieure au XXème siècle. Au nord, le quartier est délimité par des espaces naturels boisés, au sud par Cerisaie-DLM, à l'est par la centralité et PLM et enfin par le tissu habitat de la commune de Sarcelles à l'ouest.



1.2. Milieu physique et naturel

1.2.1. Faune et flore

Une étude faune flore a été menée par Biotope en 2017 et 2018, réalisée en prévision de la demande d'examen au cas par cas.

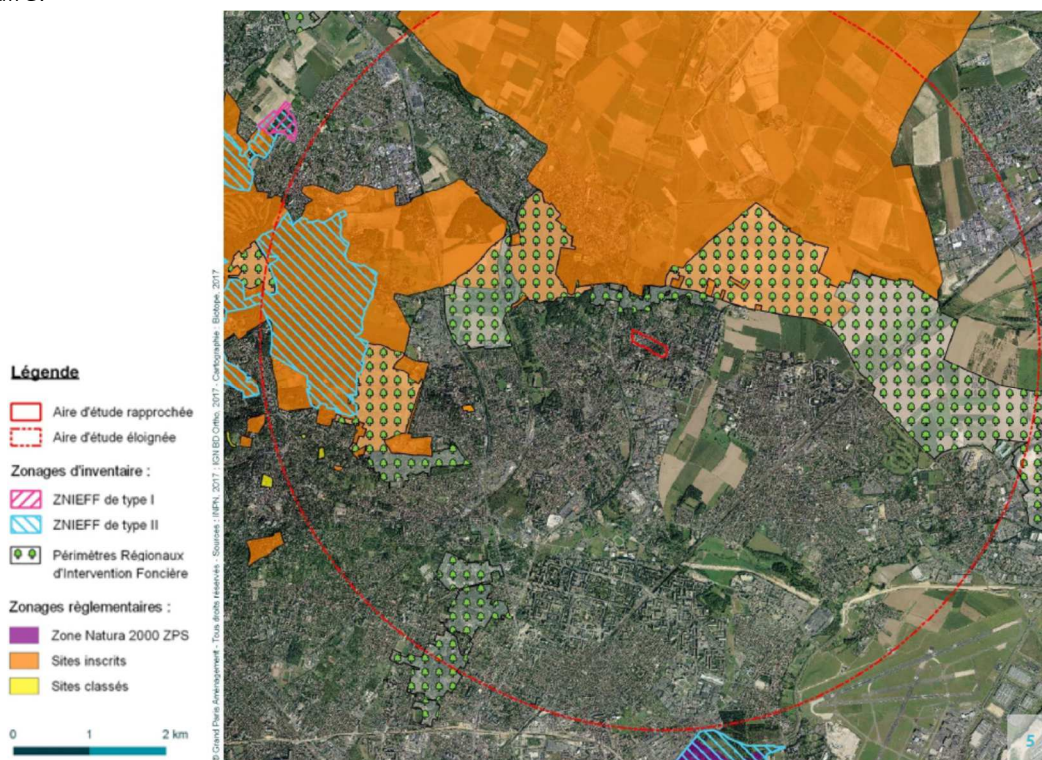
L'autorité environnementale a émis le 24 janvier 2019 une dispense de réalisation d'une évaluation environnementale (Annexe – Pièce 6-4).

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 de l'étude, en plus des quelques parcelles abandonnées en friches.

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, et un boisement est recensé à l'ouest.

Aucun zonage du patrimoine naturel n'intercepte l'aire d'étude rapprochée. Néanmoins, l'aire d'étude éloignée est concernée par une ZNIEFF de type II (située à 3,6 km à l'ouest de la zone d'étude), 5 PRIF et 8 sites classés/inscrits.

Toutefois, au regard de la distance avec l'aire d'étude, une analyse des incidences ne semble pas nécessaire.



Réalisation d'une étude faune-flore et d'un diagnostic des zone humides – Source : Biotope

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

Concernant la flore et les habitats, les inventaires réalisés 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 même, que ce soit selon le critère « habitats » ou le critère « sols », les prospections ont conclu à l'absence de zone humide sur le site.

Concernant la faune, tous les groupes présentent un enjeu écologique faible, 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.

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

Synthèse des résultats des expertises concernant la flore et la faune sur l'aire d'étude rapprochée - Source : Biotope

1.2.2. Etat phytosanitaire

En vue de renforcer l'intégration du projet dans le contexte paysager existant, le bureau d'étude Gondwana a réalisé en avril 2021 un diagnostic phytosanitaire visuel d'intérêt écologique et paysager des arbres présents.



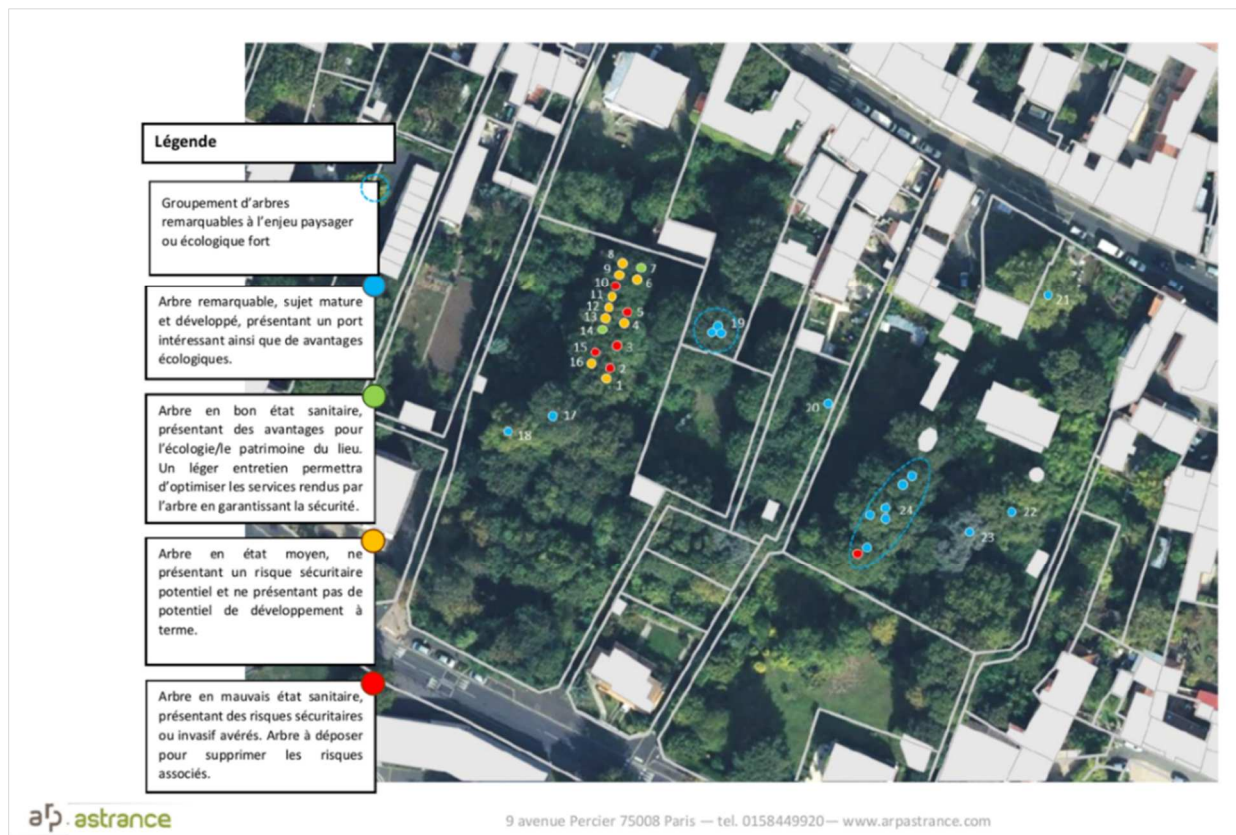
Cartographie des habitats – Source : Gondwana

16 arbres, numérotés de 1 à 16 sur le plan ci-dessous, ont été inventoriés et répertoriés au sein d'une fiche individuelle. Chaque arbre représenté appartient à un double alignement constitué de l'espèce *Tilia X europae*, le tilleul. Le diagnostic, rendu possible du fait d'une ouverture du site au public, s'est attaché à évaluer le risque sécuritaire potentiel de chaque individu. Il s'avère que seuls 2 d'entre eux présentent un bon état sanitaire.

	Synthèse de l'état phytosanitaire du double alignement de tilleuls	Nombre d'arbres
	Bon état phytosanitaire	2
	Défauts visuels notables pouvant altérer la longévité de l'individu, et présentant un risque sécuritaire potentiel	9
	Mauvais état : mort, dépérissant ou présentant un risque sécuritaire potentiel	5

Les arbres en mauvais état ont été abattus dans le cadre des préparations des terrains avant l'intervention de l'INRAP. Le plan avant-projet prévoit de compenser la suppression de ces arbres, à hauteur de 2 arbres replantés pour 1 arbre abattu.

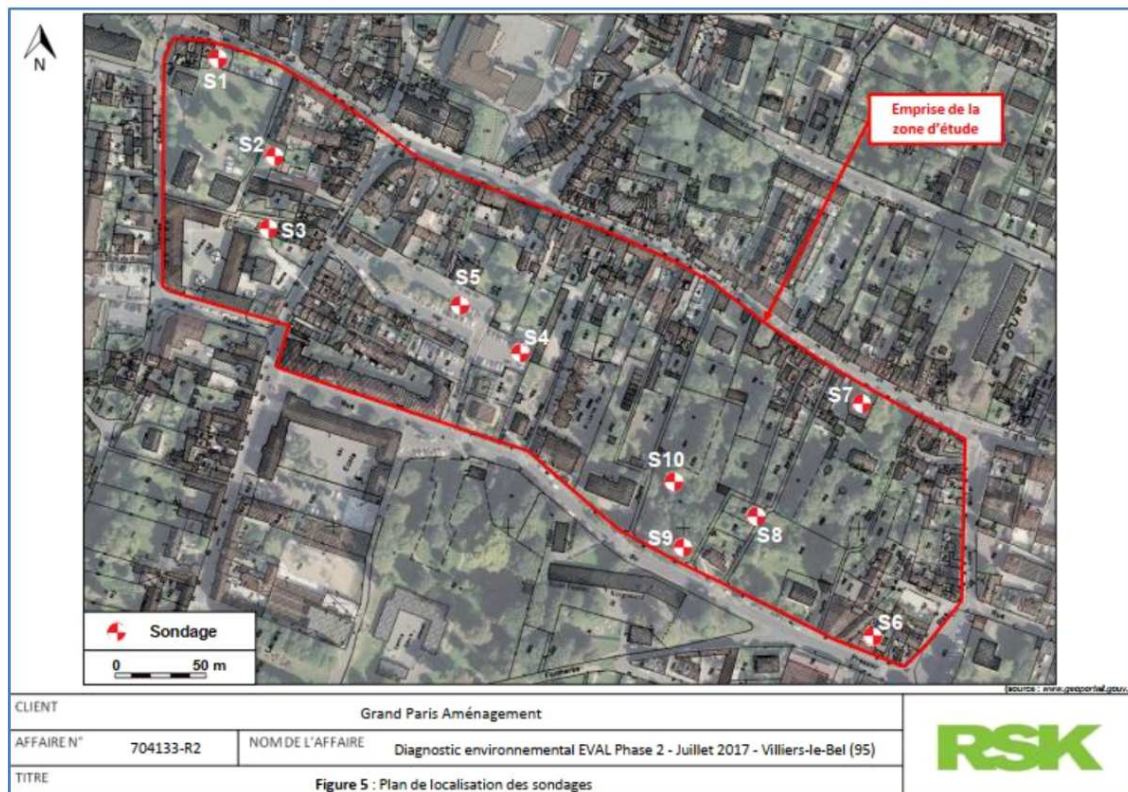
Par ailleurs, une série d'arbres remarquables a été identifiée sur le site : 1 merisier, 1 platane commun, 1 tilleul commun, 11 érables sycomores dont 2 groupements, et 1 cèdre bleu de l'Atlas. Il s'agit d'individus particulièrement âgés et identitaires du site. D'origine exotique ou indigènes, ces arbres sont les derniers représentants du premier jardin d'agrément du site planté il y a près d'un siècle. Seul un individu s'érigeant le plus au sud présente un point de fragilité avec une cavité, au niveau d'une branche charpentière lié à une blessure profonde.



Carte de l'état phytosanitaire des arbres – Source : Gondwana

1.2.3. Géologie

Un diagnostic environnemental a été mené par RSK Environnement en 2017. Il consistait en le diagnostic environnemental et de vulnérabilité ainsi que le diagnostic environnemental. Dans le cadre de cette étude, il a été réalisé 10 sondages entre 2 et 3 m de profondeur sur l'emprise du projet.

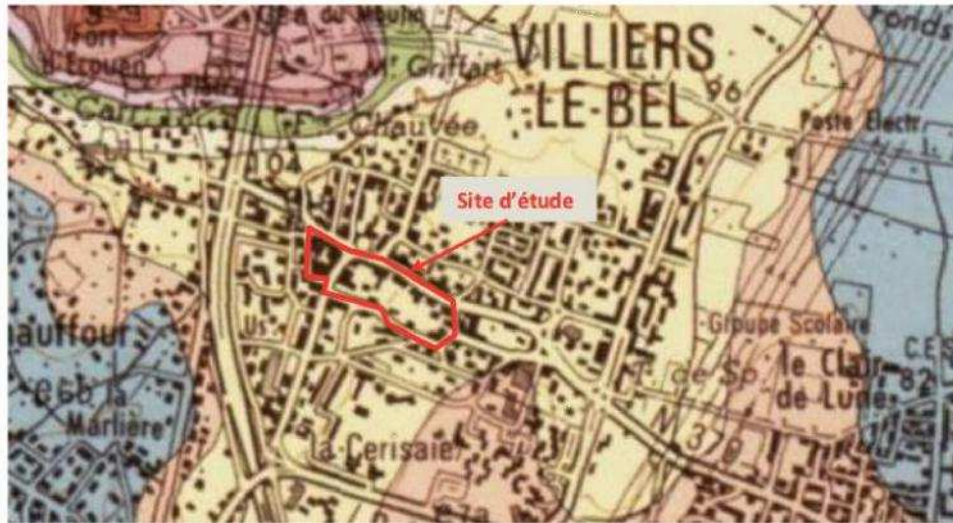


Plan de localisation des sondages – Source : RSK

Une étude géotechnique a également été menée par Abrotec en 2018. Il s’agissait d’étude géotechnique préalable de type G1 ES.

D’après la carte géologique de L’Isle-Adam (BRGM ; n°53 ; 1/50 000), 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.



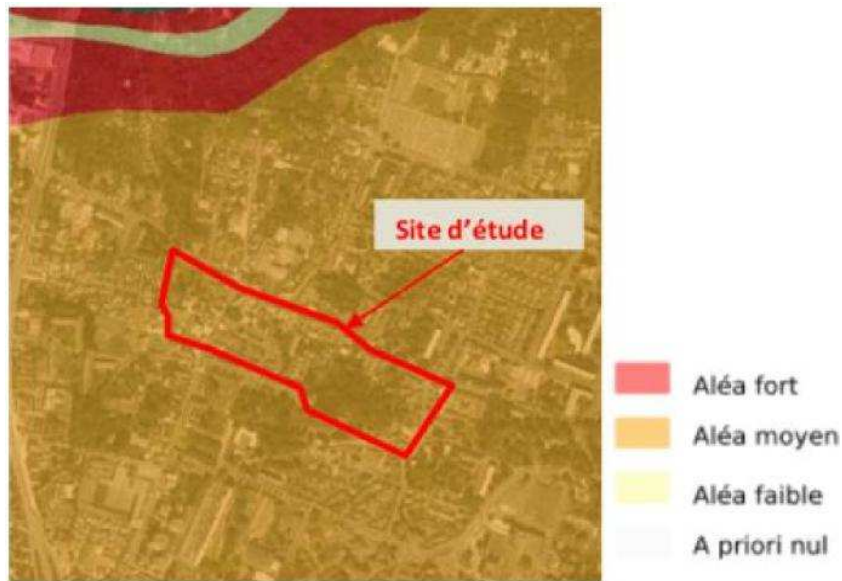
Carte géologique - Source : infoterre.brgm.fr – Abrotec

D'après la banque de données du sous-sol du BRGM, le sondage le plus proche présente la géologie suivante : Sondage n°BSS00LKYM, 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	Lutétien supérieur (Tertiaire)
De 41,9 à 47,5 m	Calcaire	Lutétien (Tertiaire)

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 se situe en zone 1, soit un aléa très faible pour lequel il n'y a pas de préconisations particulières.

Vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, le site se trouve en zone d'aléa moyen selon la carte d'aléa éditée par le BRGM consultable sur le site www.georisques.gouv.fr.



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

D'après le zonage de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles, disponible sur le site www.igc-versailles.fr, le terrain ne se situe pas au droit d'anciennes carrières et se trouve en dehors de la zone de risque de dissolution de gypse.

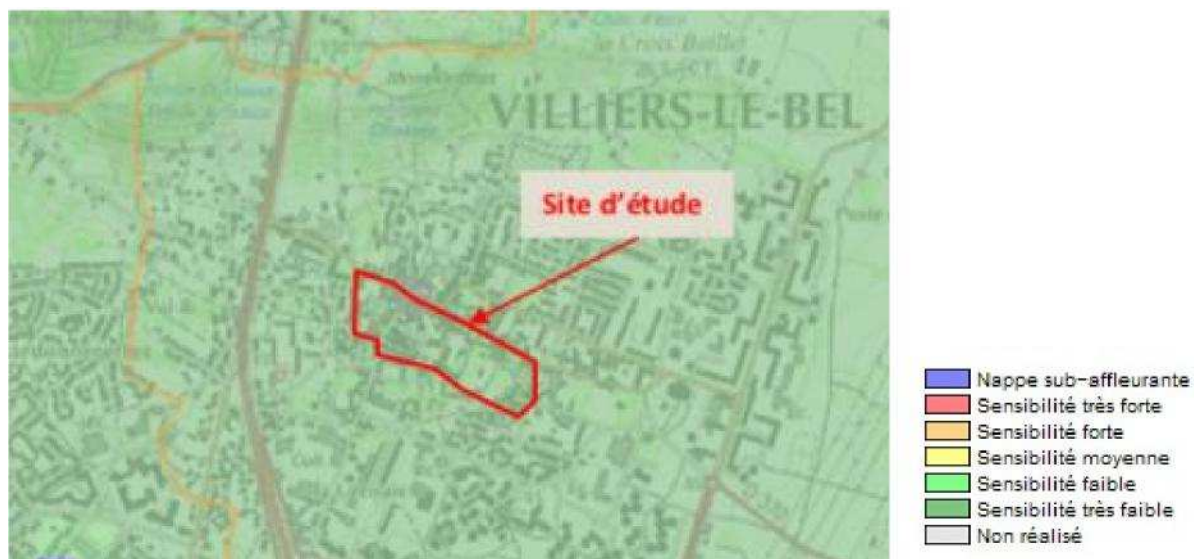
1.2.4. Eaux souterraines et de surfaces

Le site du Village se trouve à environ 1,5 km à l'est de la rivière « le Petit Rosne », affluent de la rivière « Le Croult ». Le Petit Rosne prend sa source à Montsault 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).

La zone fait partie du périmètre du SDAGE 2010-2015 du bassin Seine-Normandie depuis l'annulation en jugement du SDAGE 2016-2021 en décembre 2018. Elle fait également l'objet du SAGE nommé « Croult-Enghien-Vieille Mer », actuellement en vigueur. L'arrêté préfectoral d'approbation date du 28 janvier 2020.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie fixait les grandes orientations de la gestion de l'eau au niveau du bassin pour la période 2016-2021 et avait pour objectif d'atteindre un bon état des eaux (de surfaces continentales, côtières et souterraines) en 2021.

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).



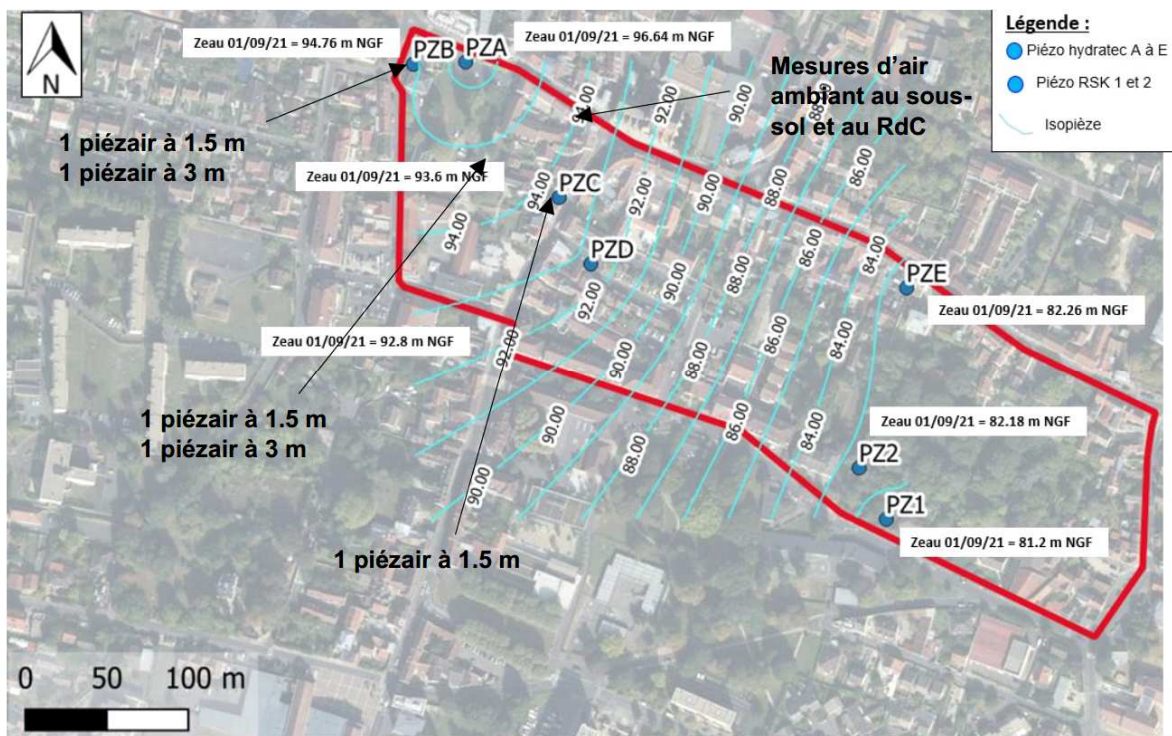
Carte des phénomènes de remontée de nappes - Source : inondationsnappes.fr - Abrotec

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.

Plusieurs études de vulnérabilité des milieux ont été réalisées par RSK Environnement entre 2017 et 2021 :

- Un diagnostic environnemental comprenant des investigations de terrain (juillet 2017) ;
- Des suivis mensuels et trimestriels des niveaux d'eaux souterraines (de juillet 2017 à juin 2019) ;
- Un suivi de la qualité des eaux souterraines (juillet 2019) ;
- Un diagnostic de pollution des eaux souterraines au niveau du site du projet de rénovation urbaine « Le Village » (septembre 2021) ;
- IEM 2022 ???

Un réseau de surveillance des eaux souterraines constitué de 5 ouvrages (piézomètres Pz1 à Pz5) a été installé par RSK Environnement en juin 2017, afin d'enregistrer les variations des niveaux piézométriques du site et de contrôler la qualité des eaux souterraines au droit du site. Lors de la pose de ces ouvrages, deux d'entre eux étaient secs. RSK Environnement a ainsi émis l'hypothèse que les eaux souterraines au droit du site ne soient pas une nappe continue mais plutôt des poches d'eau ponctuelles. En août 2021, Grand Paris Aménagement a fait installer 5 nouveaux piézomètres par Setec Hydratec (PZA à PZE) pour compléter le réseau déjà en place.



Plan de localisation des piézaires et mesures d'air ambiant – Setec Hydratec - 2021

Lors du diagnostic réalisé par Setec Hydratec en août 2021, les investigations réalisées ont permis de confirmer la pollution en PCE et TCE, qui reste circonscrite sur la partie nord-ouest du site. Les valeurs ont tendance à diminuer par rapport aux résultats d'analyse réalisés en juillet 2017 et juillet 2019 (155 µg/l de TCE+PCE au maximum en PZA), et du chlorure de vinyle a été mis en évidence signe de la dégradation du PCE et TCE dans la nappe. Par ailleurs des traces d'arsenic et de nickel avec dépassement des seuils de référence sont à noter au droit d'un piézomètre (PZA).

L'origine et l'extension de cet impact n'a pu être précisément défini. Cependant, la source de pollution en PCE et TCE semble être située en dehors du site.

La présence de composés volatils (PCE+TCE, chlorure de vinyle) dans la nappe implique une possibilité de dégazage dans les bâtiments du secteur et pour le futur projet. Grand Paris Aménagement fera donc réaliser des analyses sur l'air ambiant dans les bâtiments au droit du site afin de garantir la compatibilité sanitaire du site avec son projet d'aménagement.

1.3. Patrimoine et paysage

1.3.1. Environnement urbain et paysager

Exemple de venelles nord- sud au sein du Village, situées dans le projet

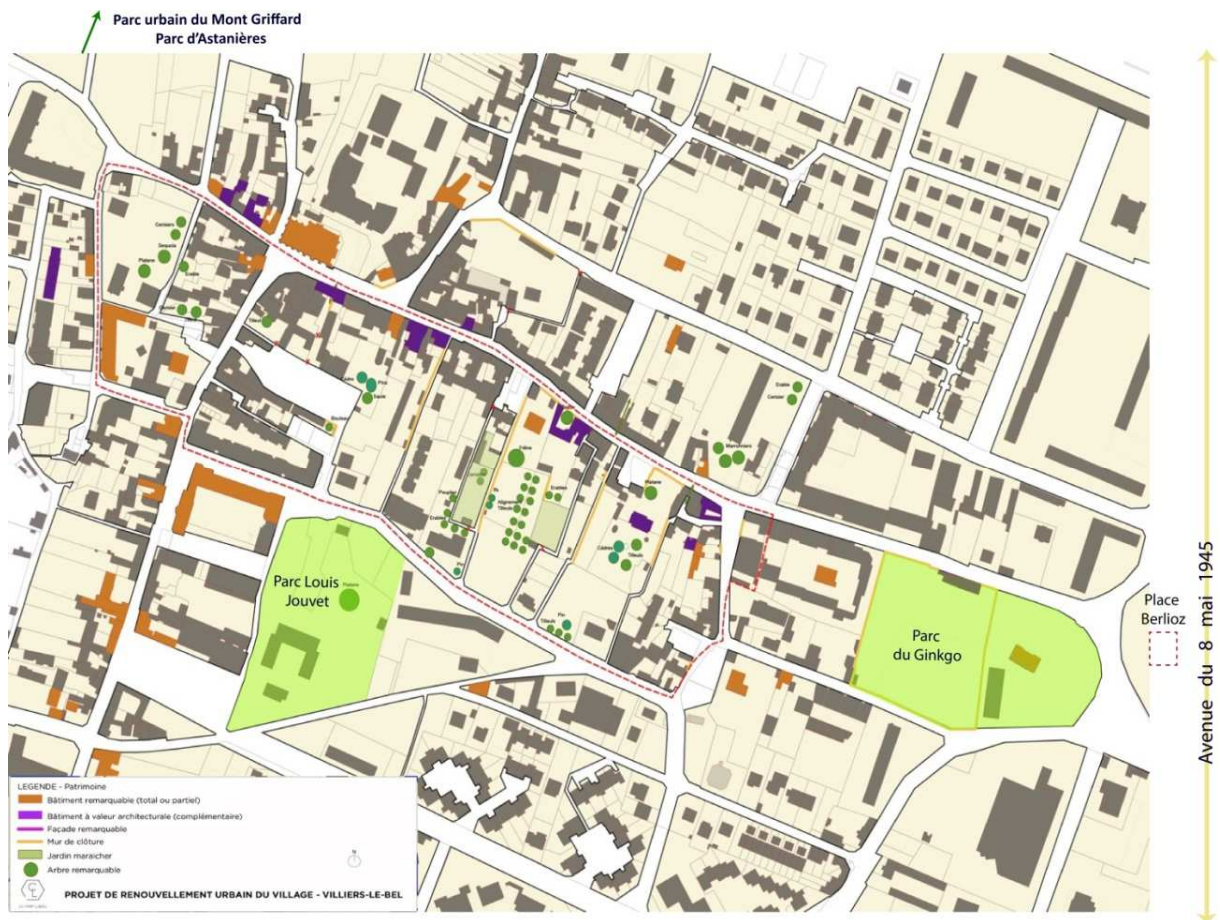
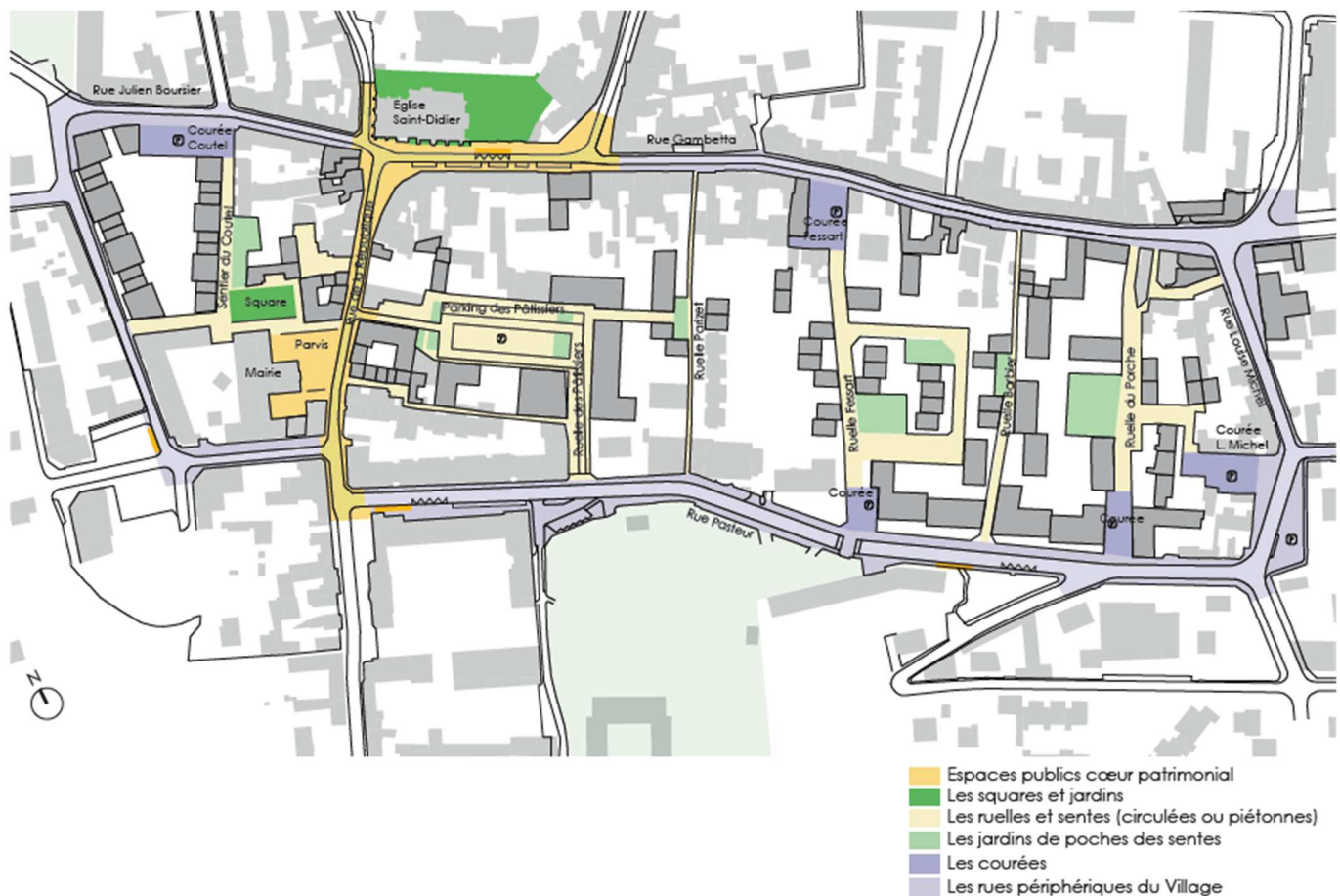


Schéma de repérage des éléments remarquables - Source : Champ Libre

Le Village est 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 Jouvét...) ainsi que les différents équipements scolaires. Elles témoignent des anciens sentiers ruraux du bourg, et structurent les parcours piétons contemporains. Certaines venelles, bien que publiques, ont été condamnées pour des raisons de sécurité.



Interprétation de l'état des milieux – Tesora – août 2022

Le tissu urbain du Village est marqué par une façade urbaine cohérente sur les axes historiques que constituent les rues Gambetta et République.

Cette façade est composée de :

(les photos ci-après sont des exemples de façade prises sur site, concernant des bâtis inclus dans le périmètre de l'opération) :

- 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.



6 rue de la République – 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.



40 rue Gambetta – Villiers-le-Bel

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



Ruelle Fessart – 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.

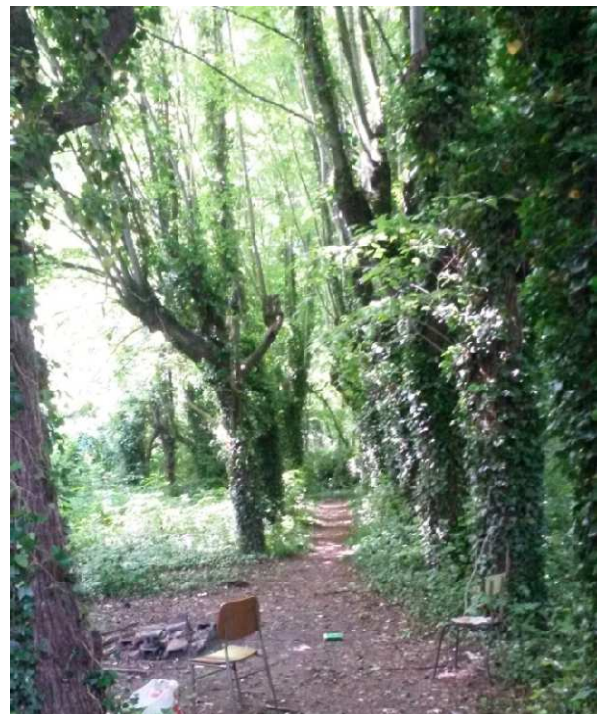


11 rue du Pressoir – Villiers-le-Bel

Le tissu urbain du Village présente des bâtiments remarquables, dont certains sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques et d'autres repérés au PLU.



Au cœur des espaces enfrichés, on trouve des grands arbres plantés à l'origine dans les jardins d'agrément (cèdres, pins, tilleuls, platanes, cerisiers, séquoia...). Ceux qui ont survécu constituent des sujets remarquables témoins de l'aménagement passé de ces emprises.





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.

Ainsi le secteur du Village présente une hétérogénéité des bâtis, du bâti contemporain aux maisons traditionnelles, qui peuvent présenter pour certaines d'entre elles de grands espaces verts.

1.3.2. Patrimoine historique



Cartes postales datant du XX^e siècle – Photographie actuelle - Source : GPA

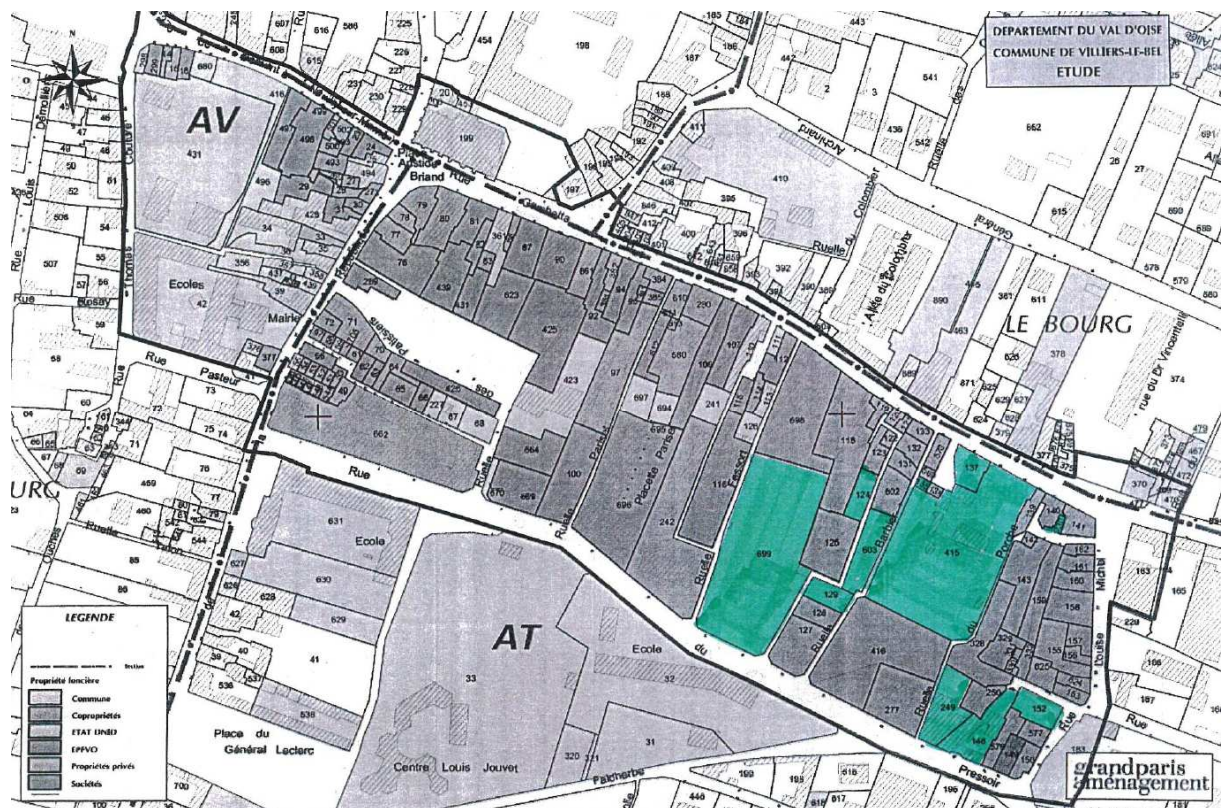
Le Village a gardé une partie de sa structure urbaine et de son patrimoine bâti datant du XXe siècle. On retrouve des formes urbaines similaires comme le montrent ces photos comparant des cartes postales du XXe siècle et des photos actuelles.

En raison du périmètre du site inscrit aux Monuments Historiques et des édifices inscrits sur le département du Val-d'Oise, le secteur du Village est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, l'église Saint Didier et le puits gallo-romain rue Jules Ferry, entre autres, étant classés à l'inventaire des monuments historiques.

1.3.3. Archéologie

La Direction Régionale des Affaires Culturelles a notifié le 16 mai 2019 une prescription de diagnostic d'archéologie préventive pour le projet de renouvellement urbain du Village en raison de la présence possible de patrimoine archéologique lié aux occupations médiévales de la Ville.

Les diagnostics réalisés par l'intervention de l'INRAP ont eu lieu entre juin et août 2022, sur le périmètre désigné ci-après.



Périmètre du diagnostic d'archéologie préventive - GPA

1.4. Milieu humain, économique et social

1.4.1. L'évolution de la population

Une forte croissance démographique

Le Village comptait environ 5 640 habitants (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.

La croissance démographique a été alimentée par plusieurs phénomènes qui se cumulent (source INSEE) :

- 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 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 ou de la composition des ménages : à 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.

En raison d'une forte demande démographique, la production de logements et la variété de leur typologie se révèle un enjeu fort pour le village de Villiers-le-Bel.

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 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 CNAF et la CNAM 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 RSA en 2011, 14% sont couverts par la CMUC, 32% ont des revenus dépendants à plus de 50% des prestations sociales.

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

1.4.2. Habitat

Un habitat essentiellement ancien

On compte un total d'environ 300 parcelles d'habitat privé, regroupant plus de 700 logements.¹

L'habitat se caractérise aussi 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.

Environ 80 immeubles collectifs privés 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).

¹ Les chiffres présents dans la partie « Habitat » sont issus de l'étude réalisée en 2015 par Urbanis.

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 semble donc s'accompagner 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 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), 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% pour le département. Le parc potentiellement indigne du quartier représente ainsi près de 65% du stock communal.

Les trois-quarts du parc potentiellement indigne du quartier est occupée par des locataires.

L'opération d'aménagement du Village vise à construire de nouveaux logements et offrir de nouveaux confort aux habitants mais également elle permet de répondre à un besoin de rénovation des logements existants.

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.

Les 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.

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.

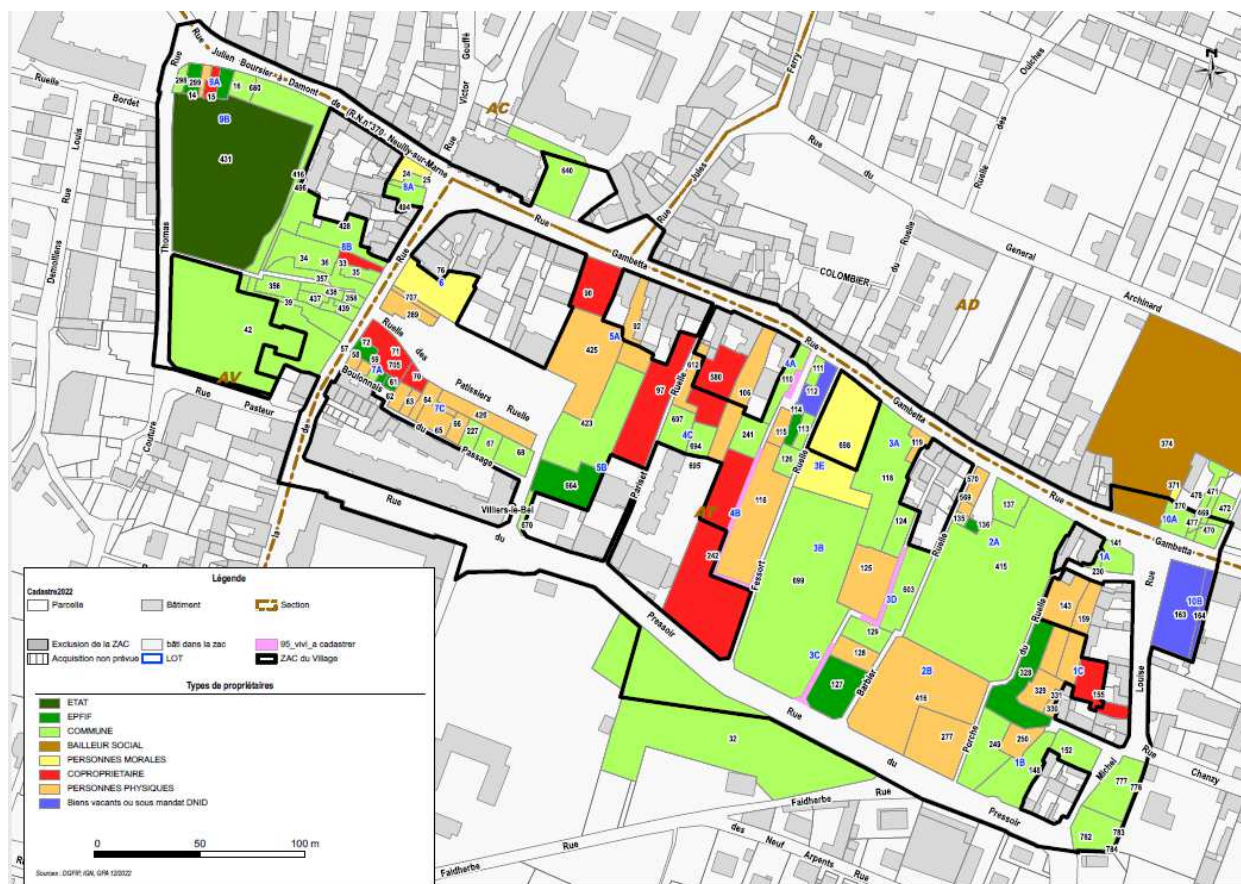
Au regard de l'offre, insuffisante et inadaptée, et des niveaux de prix (600€ minimum par mois pour un studio), les situations de sur occupation sont fréquentes.

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% (ce qui est peu pour un parc de logements majoritairement ancien).

1.4.3. Situation foncière du site

Les différents propriétaires fonciers identifiés au cadastre inclus dans le périmètre sont représentés sur la carte ci-dessous.



Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée en 2012 et prorogée pour 7 ans le 30 novembre 2019, la commune de Villiers-Le-Bel a confié à l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF) une mission de maîtrise foncière en vue de mettre en place une stratégie d'acquisition foncière sur le secteur du Village et ainsi contenir la dégradation des bâtis. Cette convention recouvre partiellement le périmètre de la ZAC.

L'EPFIF a acquis à ce jour 2 891 m² de parcelles bâties et non bâties, représentant environ 6,6 % de la superficie des emprises incluses dans la ZAC (hors voirie) par voie amiable, lesquelles seront acquises par Grand Paris Aménagement.

1.4.4. Contexte économique

Emploi et population active

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

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.

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

Commerces

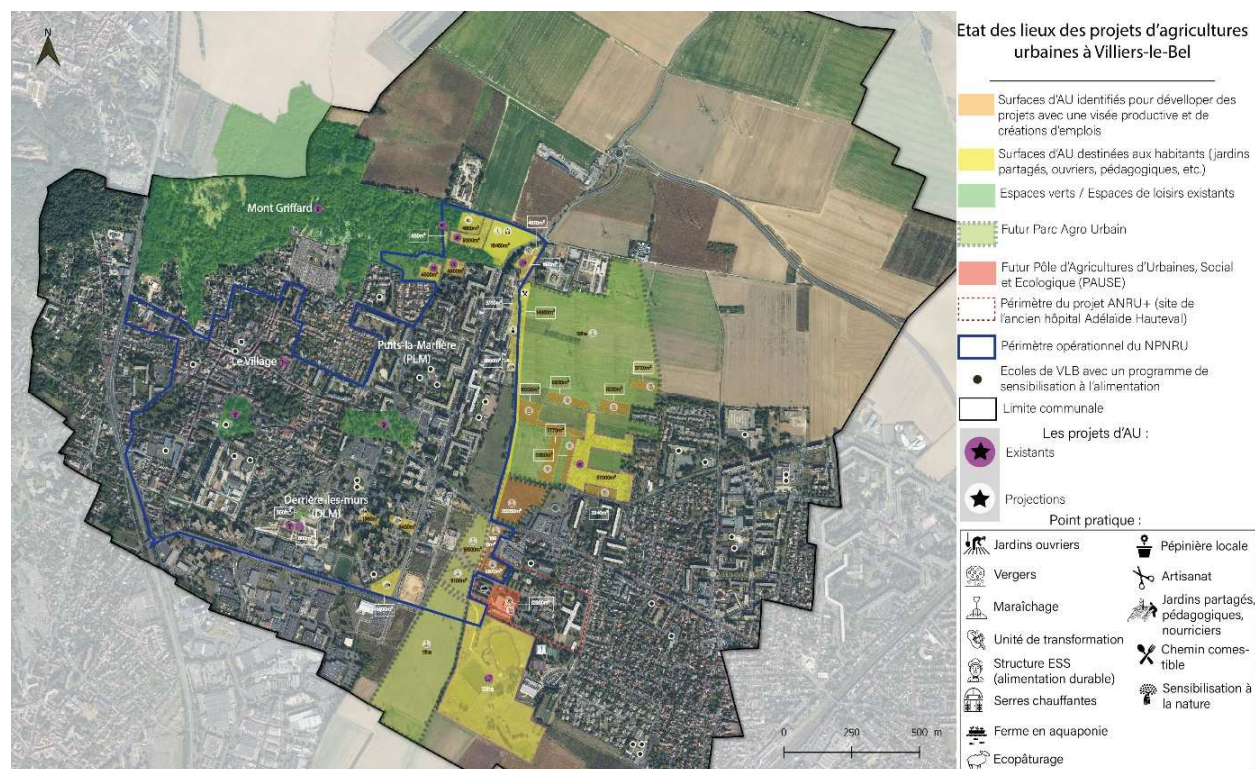
Les études de programmation réalisées par Ville Ouverte de 2017 à 2020 mettent en évidence que le site du Village n'est plus identifié comme un quartier animé du point de vue des dynamiques commerciales. De nombreuses cellules commerciales occupant les rez-de-chaussée des rues principales du Village sont vacantes. L'offre commerciale en commerces de proximité n'est pas diversifiée et se montre inadaptée aux besoins (suroffre en restauration rapide).

Economie sociale et solidaire

Sur le plan de l'économie sociale et solidaire, Villiers-Le-Bel et l'ensemble du territoire de Roissy Pays de France sont très dynamiques, en lien avec l'artisanat et la petite production. Certains projets à plus ou moins long terme sont en cours sur le territoire communal.

Agriculture urbaine

Villiers-Le-Bel offre la particularité d'être partagée entre dynamisme urbain, ressources naturelles et patrimoine agricole. Caractérisée par un fonctionnement urbain multipolaire, la commune s'articule autour de deux ensembles urbains séparés par un couloir agricole. Ancienne réserve foncière pour le projet d'autoroute A16 dont la servitude est désormais levée, cet espace est aujourd'hui au cœur des projets urbains communaux. Ces atouts profitent à la Ville qui déploie une ambitieuse démarche de développement territorial autour de l'agriculture urbaine, de l'alimentation durable et du retour d'activités artisanales.



Projet d'agriculture urbaine de Villiers-Le-Bel – Source : Ville de Villiers-le-Bel

1.4.5. Equipements publics

La mairie et le Centre Communal et d'Action Sociale sont installés sur le périmètre de l'opération. La mairie est conservée, elle a fait l'objet de travaux d'agrandissement en 2022. Le repositionnement du CCAS sur le territoire communal est en cours d'étude.

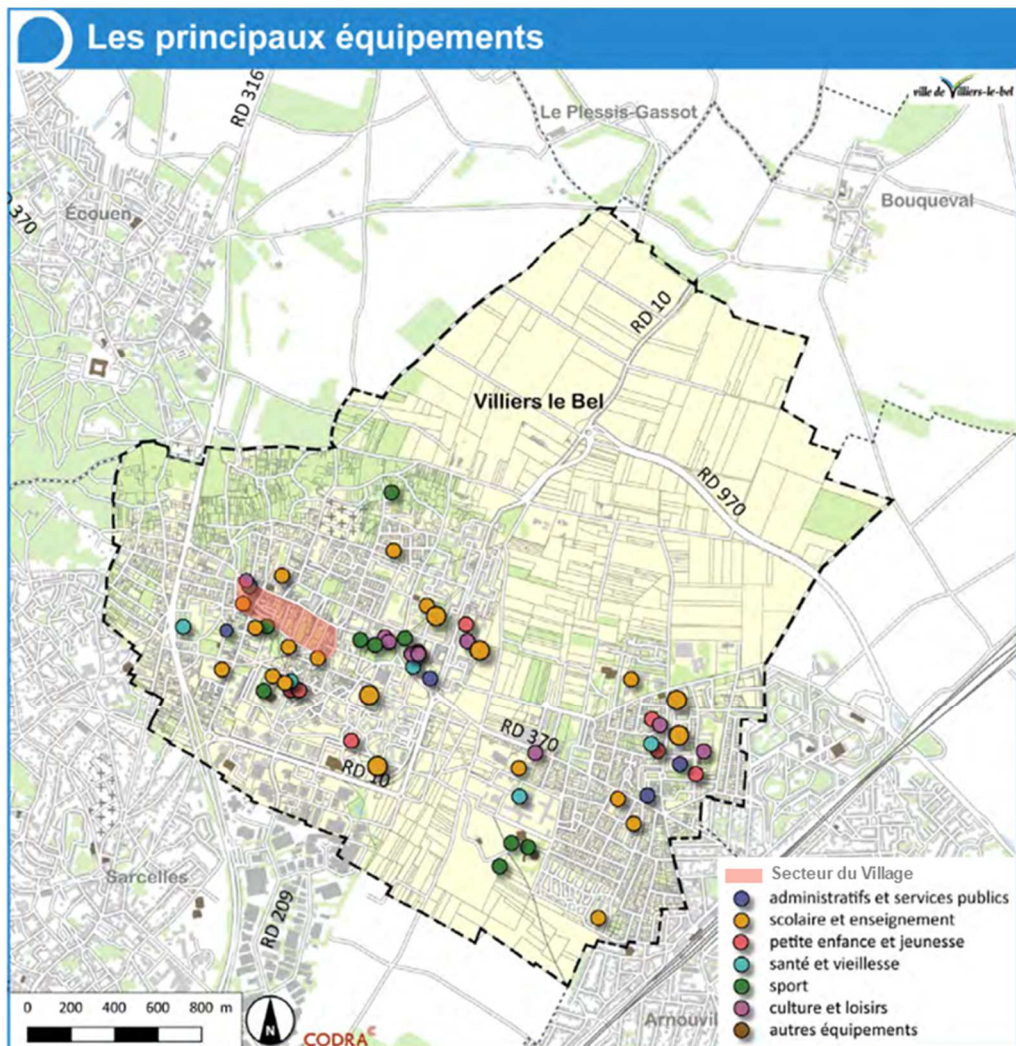
Les équipements scolaires, les équipements liés à la santé, à l'hygiène publique, aux loisirs ou aux sports ne sont pas présents sur le site du Village ; on trouve ces équipements sur le reste du territoire communal.

Equipements scolaires :

De nombreux établissements scolaires jouxtent le périmètre du projet de renouvellement urbain du Village :

- L'école primaire et le collège privé Saint-Didier, localisés rue Gambetta ;
- L'école élémentaire Jean Macé, localisée rue Thomas Couture ;
- L'école maternelle Pauline Kergomard, localisée rue du Pressoir – cet équipement fera l'objet d'une opération de démolition / reconstruction de son restaurant scolaire ;
- L'école élémentaire Marie Curie, localisée rue de la République ;
- L'école maternelle Louis Jouvét, localisée rue Faidherbe.

En outre, il est prévu par la Ville la construction d'un nouveau groupe scolaire à proximité, en accompagnement du projet de transformation du site du Village pour répondre aux besoins générés par les nouveaux logements créés dans le cadre de la ZAC (6 classes élémentaires, 5 classes maternelles, restauration et accueil de loisirs). Cet équipement scolaire ne fait pas partie du programme des équipements publics de la ZAC.



Carte de localisation des équipements - Source : CODRA

1.4.6. Réseaux

Le site est correctement irrigué car situé en zone urbaine existante. Les réseaux existants présents sur le secteur sont les suivants : assainissement des eaux pluviales et usées ; adduction d’eau potable ; adduction en gaz ; réseau de transport d’électricité ; réseau de distribution électrique ; réseau de télécommunication.

Préalablement aux travaux de la ZAC, et sous une maîtrise d’ouvrage pilotée par Coriance, un réseau de chauffage urbain sera réalisé. Il desservira une partie des lots de la ZAC.

1.4.7. Transport et mobilité

Une étude de transport 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 ligne H). Or aucune ligne de bus ne permet de rejoindre la gare de Sarcelles et les temps de parcours théorique 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'église de Villiers-le-Bel.



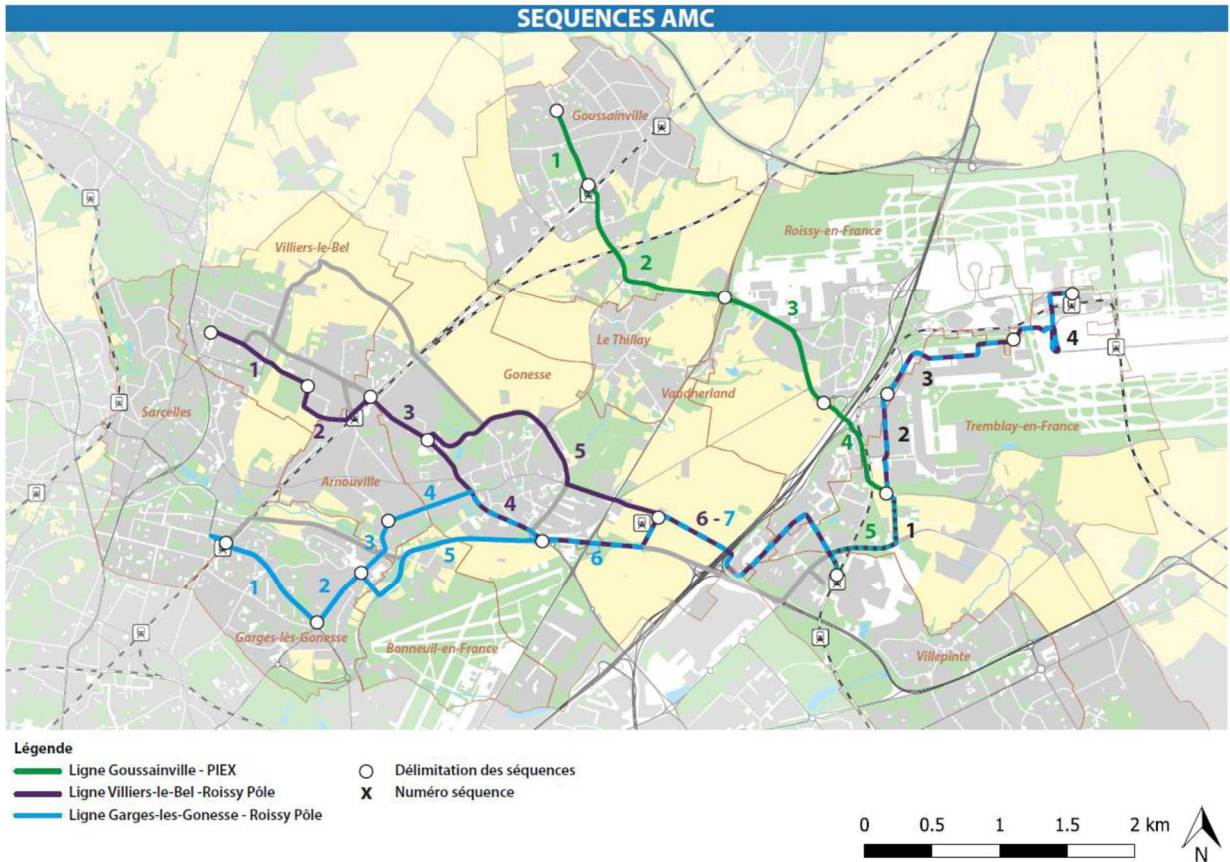
La zone d'étude est desservie par 3 lignes de bus RATP :

- **268** : Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville ↔ St-Denis Université
- **269** : Gare RER + T5 Garges - Sarcelles
↔ Villiers le Bel (rue de Paris)
↔ 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.

Le réseau de voiries est peu différencié dans ses fonctions :

- Un unique axe de liaison est / ouest,
- Près de 18 000 véhicules par jour avenue Pierre Séward,
- Une faible hiérarchisation des voiries,
- Des voiries étroites dans le tissu ancien.



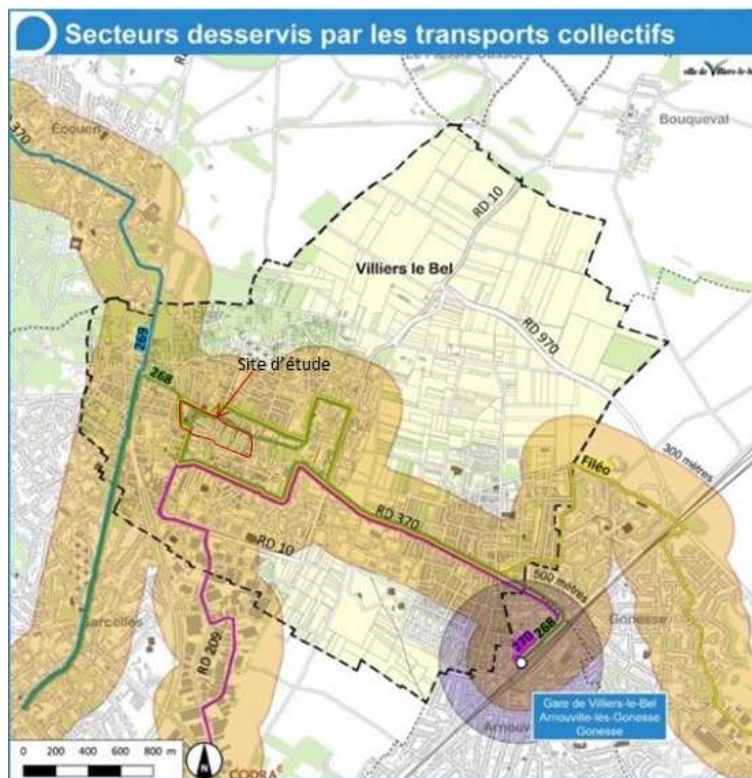
Cependant, afin de palier :

- le déficit d'accessibilité en transports collectifs aux pôles d'emploi majeurs du territoire depuis les principaux pôles d'habitat de la CARPF,
- le réseau viaire en voie de saturation et de nombreux projets urbains (habitats, activités économiques, etc.),
- des études de projets de transports ne répondant que partiellement aux enjeux d'accessibilité du secteur (L17, Barreau de Gonesse, étude de câble),

le projet de BHNS permettra à horizon 2027/2035 la desserte rapide de l'aéroport Roissy Charles de-Gaulle. Le terminus prévisionnel de la ligne Villiers-le-Bel / Roissypôle est en effet situé place du général Leclerc et empruntera le boulevard Allende, à proximité directe du Village.



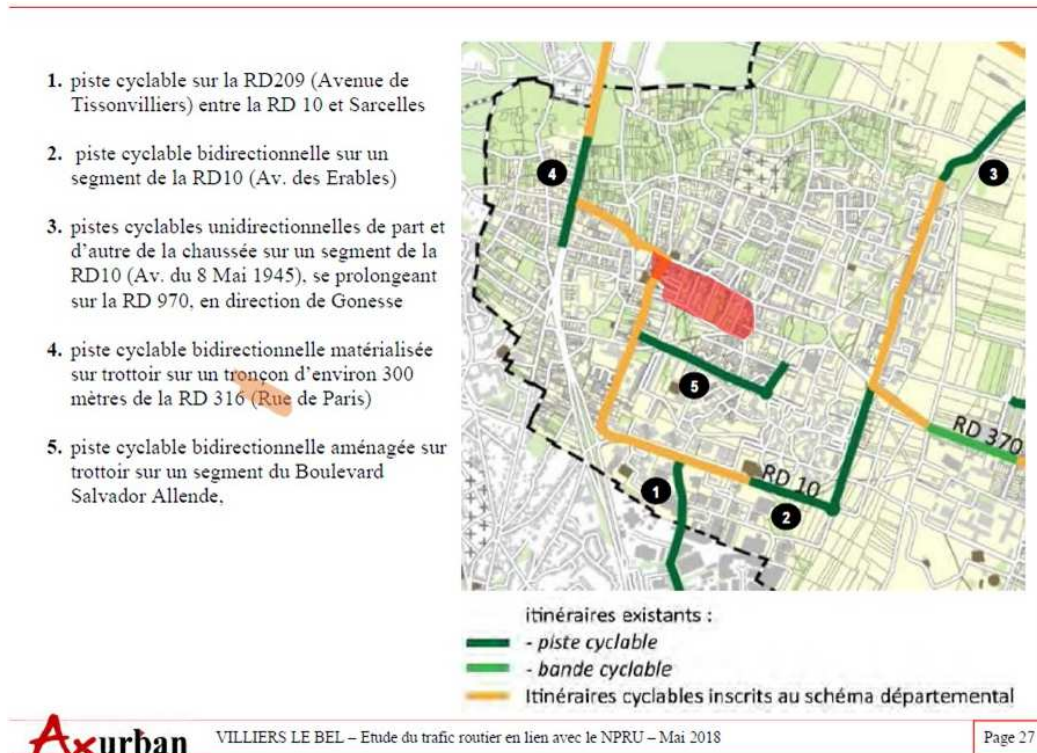
Carte de hiérarchisation des voies - Source : CODRA



Carte des transports collectifs - Source : CODRA

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 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.

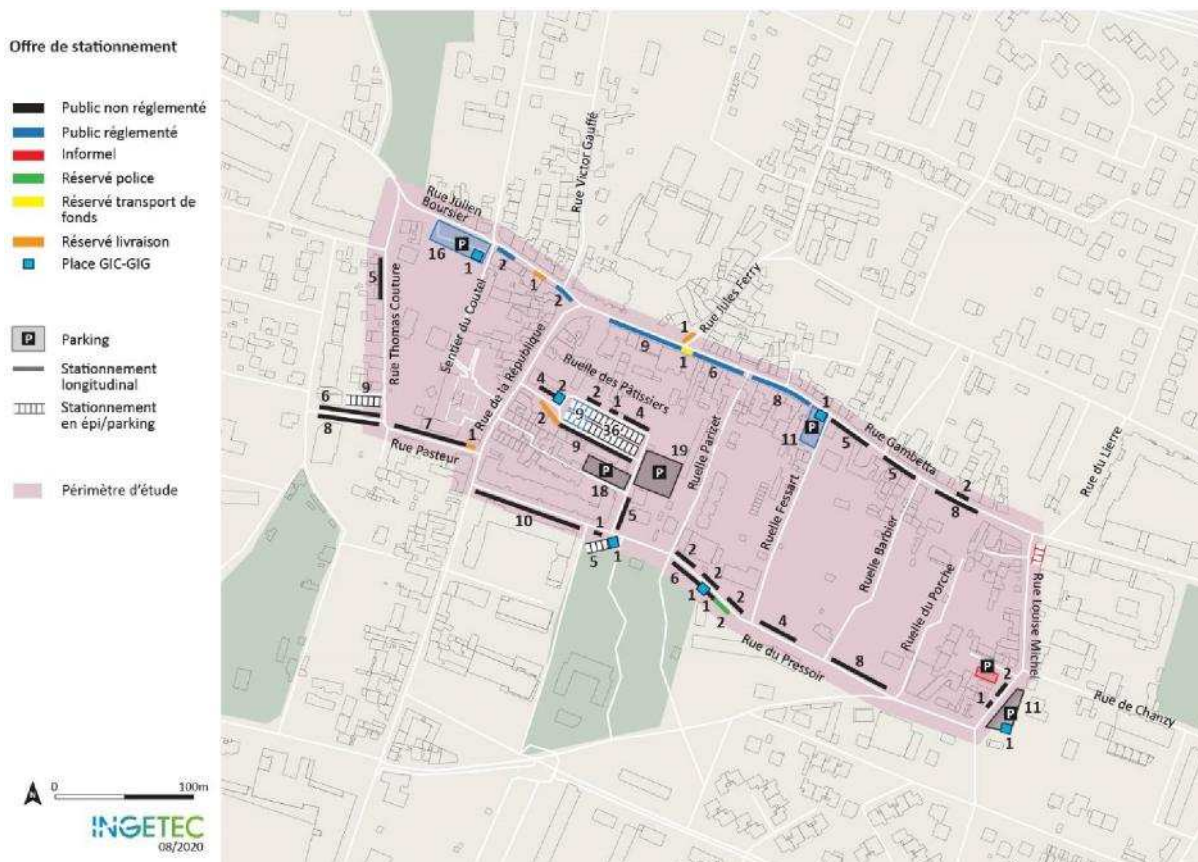


Trois enjeux principaux sont identifiés sur l'opération du Village :

- 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

1.4.8. Stationnement

Une étude du stationnement a été menée par le groupement AMT-INGETEC en 2020 sur le périmètre de la ZAC. L'offre de stationnement a été relevée sur l'ensemble du périmètre d'étude.



Offre de stationnement sur le périmètre d'étude – Source : AMT - INGETEC

Le périmètre de la ZAC compte 289 places de stationnement sans compter les places dites « informelles » dont :

- 211 non réglementées ;
- 63 réglementées (zone bleue) ;
- 7 GIC-GIG (2.45 % des stationnements du Village) ;
- 5 places réservées pour la livraison ;
- 2 places réservées pour la police municipale ;
- 1 place réservée pour le transport de fonds.

Les places de stationnement se situent principalement sur les deux axes principaux du Village que sont la rue Gambetta et la rue du Pressoir ainsi qu'au niveau de la ruelle des Pâtisiers où se situent plusieurs parkings.

Le parking des Pâtisiers représente plus d'un tiers de l'offre de stationnement du secteur avec 102 places de stationnement disponibles.

Le stationnement réglementé en zone bleue concerne la rue Julien Boursier, l'Ouest de la rue Gambetta jusqu'à la ruelle Fessart et quelques places sur le parking des Pâtisiers. Il représente seulement 20 % des places disponibles.

Plusieurs zones de stationnement informel existent, notamment sur la rue Louise Michel.



Zones de stationnement informelles rue Louise Michel : parking en stabilisé (à gauche) et parking à l'angle de la rue Gambetta

Le stationnement est gratuit sur l'ensemble du périmètre.

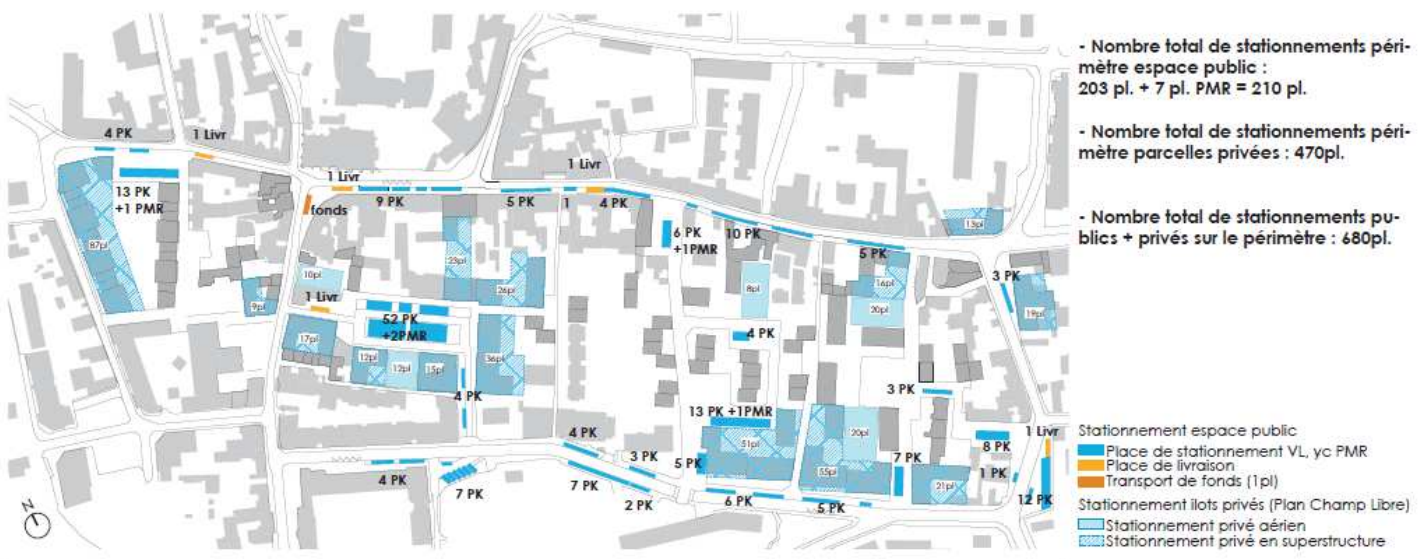
L'enquête d'occupation réalisée en septembre 2020 montre une forte pression sur le stationnement à l'échelle globale du secteur avec un taux d'occupation moyen de 103% (jour comme nuit). Cette demande est alimentée à la fois par la demande résidentielle (98% d'occupation à 6 heures du matin) et la demande en journée (stationnement pendulaire, moyenne et courte durée).

La demande résidentielle est estimée par le relevé d'occupation de 6 heures du matin, qui permet d'estimer le nombre de véhicules possédés par les riverains (stationnés la nuit). Cette demande résidentielle est ainsi estimée à 242 véhicules.

La situation est particulièrement tendue aux horaires de sortie d'école (dépose minute) et en soirée (cumul de la demande résidentielle et liée aux commerces). Le pic d'occupation global est observé à 20h, avec un taux d'occupation de 108%, ce qui traduit une demande importante en stationnement résidentiel.

Dans le cadre du projet, il est prévu la construction de parkings souterrains pour la majorité des logements collectifs. Des parkings complémentaires sont également prévus en surface. (cf schéma ci-après)

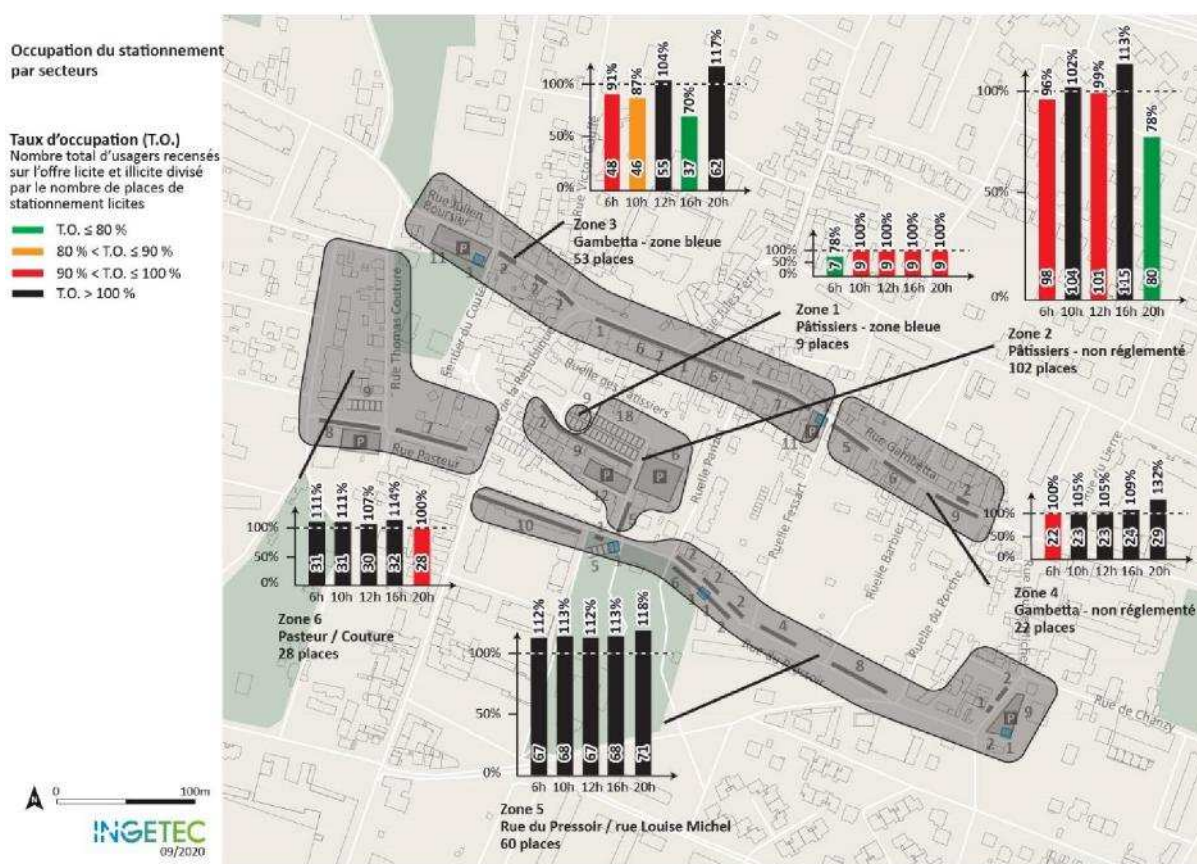
STATIONNEMENTS - BILAN NOV.2021



Source : AMT / Ingetec

La figure suivante présente les taux d'occupation par secteurs, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de véhicules relevés aux différents passages et le nombre total de places. Afin de mettre en valeur ces résultats, un code couleur est utilisé, en fonction du taux d'occupation relevé :

- Secteur « saturé » (couleur noire) : taux d'occupation supérieur à 100%. Le nombre de véhicules présents sur le périmètre est supérieur à la capacité totale. Les véhicules supplémentaires sont en stationnement illícite ;
- Secteur « fortement occupé » (couleur rouge) : taux d'occupation compris entre 90% et 100% ;
- Secteur « à occupation moyenne » (couleur orange) : taux d'occupation compris entre 80% et 90% de l'offre ;
- Secteur « faiblement occupé » (couleur verte) : taux d'occupation du stationnement inférieur à 80%.



Résultats de l'enquête d'occupation – Source : AMT – INGETEC

Le manque d'offre de stationnement privé pour le stationnement résidentiel et pendulaire ainsi qu'une présence marquée de véhicules ventouses expliquent donc en grande partie la saturation du stationnement constatée initialement sur l'espace public.

Afin de ne pas saturer l'espace public, les stationnements liés aux nouvelles constructions du Village sont prévus en sous-sols et en cœur d'îlots.

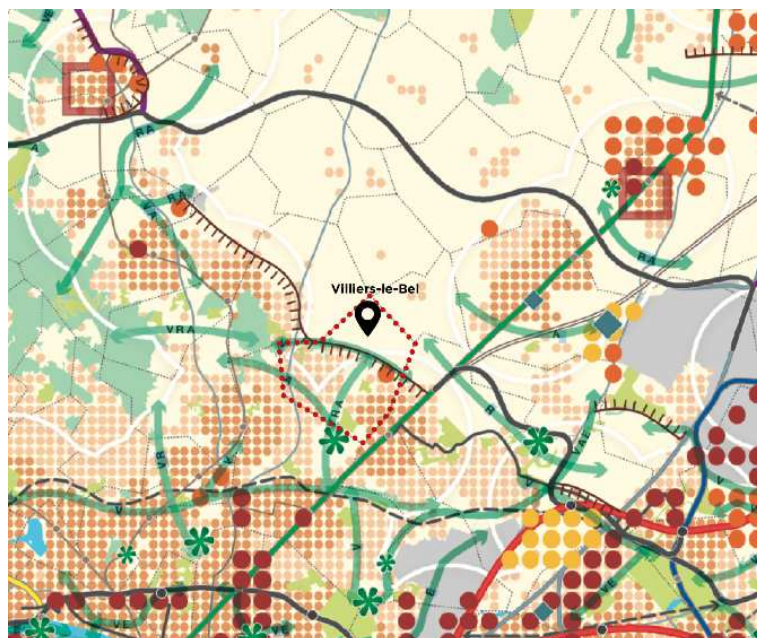
1.5. Les documents d'urbanisme et contractuels

1.5.1. Les documents d'urbanisme

A- Le 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 à la suite de 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 ».



Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
Les espaces urbanisés <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification	Les fronts urbains d'intérêt régional <ul style="list-style-type: none"> Les fronts urbains d'intérêt régional
Les nouveaux espaces d'urbanisation <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation préférentielle Secteur d'urbanisation conditionnelle	Les espaces agricoles <ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles
Limites de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares <ul style="list-style-type: none"> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares	Les espaces boisés et les espaces naturels <ul style="list-style-type: none"> Les espaces boisés et les espaces naturels
Pôle de centralité à conforter <ul style="list-style-type: none"> Pôle de centralité à conforter	Les espaces verts et les espaces de loisirs <ul style="list-style-type: none"> Les espaces verts et les espaces de loisirs
	Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer <ul style="list-style-type: none"> Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
	Les continuités <ul style="list-style-type: none"> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
	Le fleuve et les espaces en eau <ul style="list-style-type: none"> Le fleuve et les espaces en eau

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

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.

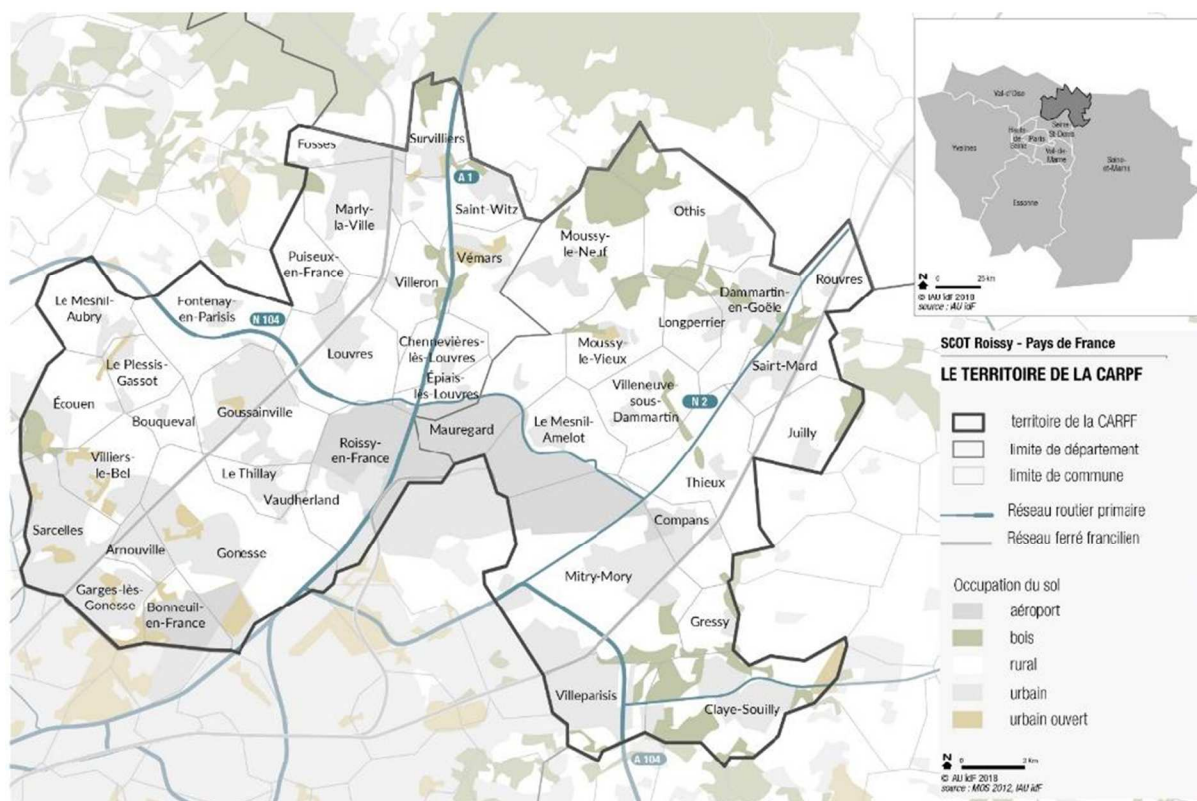
B- PDUIF

Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France a été approuvé par le conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014. Il vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières. Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Ile-de-France. Il définissait, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Le Village est desservi par 2 lignes de bus qui assurent des liaisons pôle à pôle répondant aux objectifs du PDUIF (ligne 27 : Villiers-le-Bel – Gare de Roissy Pôle aéroport CDG1 ; ligne 268 : gare de Villiers-le-Bel Gonesse Arnouville – Saint-Denis Université).

Le projet de Villiers-le-Bel est compatible avec le PDUIF de la région Ile-de-France. Il contribue à l'amélioration la qualité de l'offre de déplacement sur le territoire que ce soit à l'échelle du quartier en poursuivant le développement de pistes cyclables, mais aussi en redonnant la place aux piétons au travers d'espaces publics requalifiés.

C- Le SCOT



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

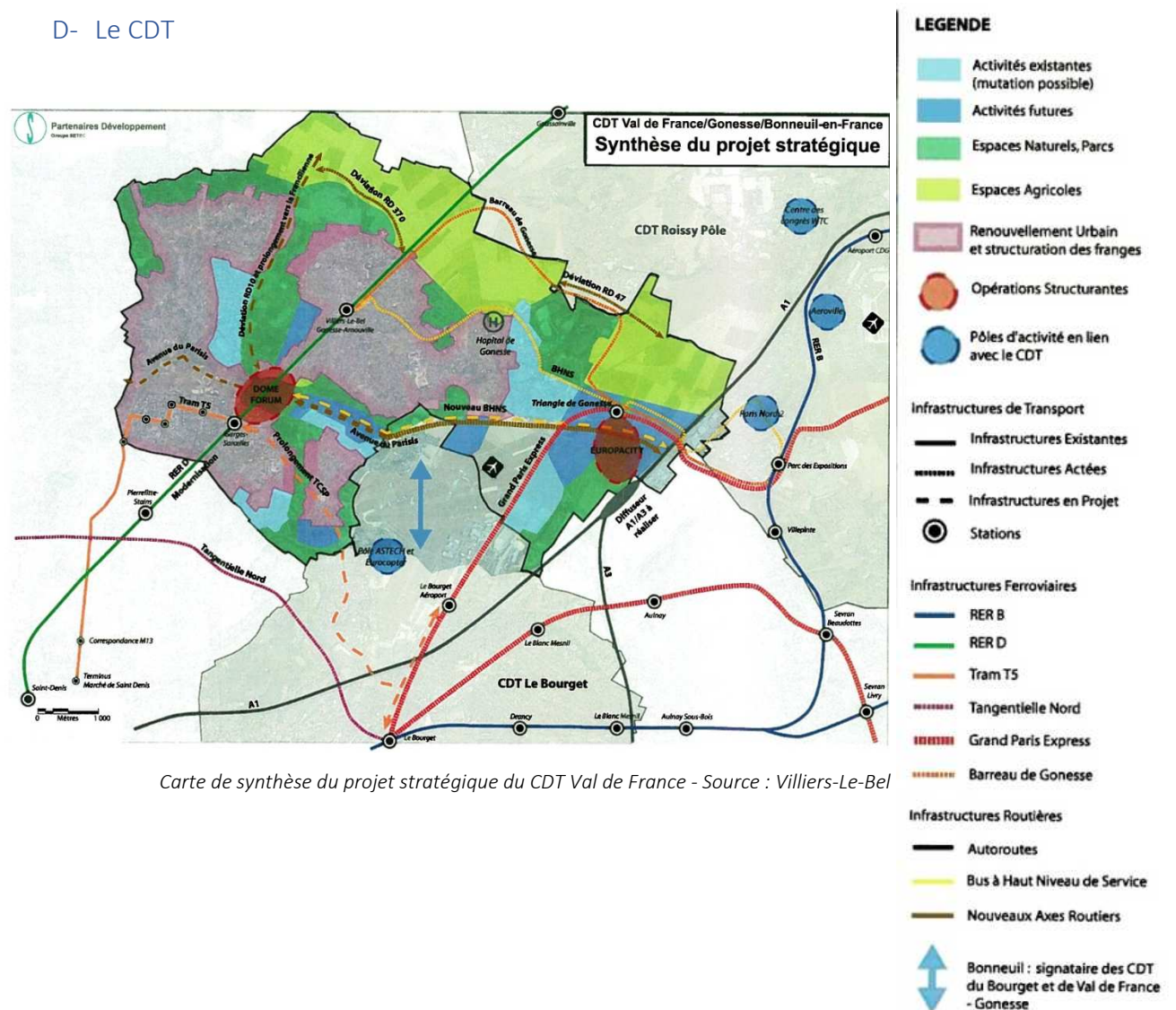
Le SCOT Roissy Pays de France, approuvé par le conseil communautaire du 19 décembre 2019, affirme sa volonté de mettre en œuvre un développement équilibré dans un périmètre comprenant l'est du Val d'Oise et l'ouest de la Seine-et-Marne :

- 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.

Ainsi le projet du Village s'inscrit parfaitement dans les objectifs stratégiques du SCOT.

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 ».

D- Le CDT



Carte de synthèse du projet stratégique du CDT Val de France - Source : Villiers-Le-Bel

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 170 000 habitants, réunit des territoires caractérisés par une cohérence géographique et administrative et présentant des caractéristiques économique et sociale 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 et répond à ces objectifs.

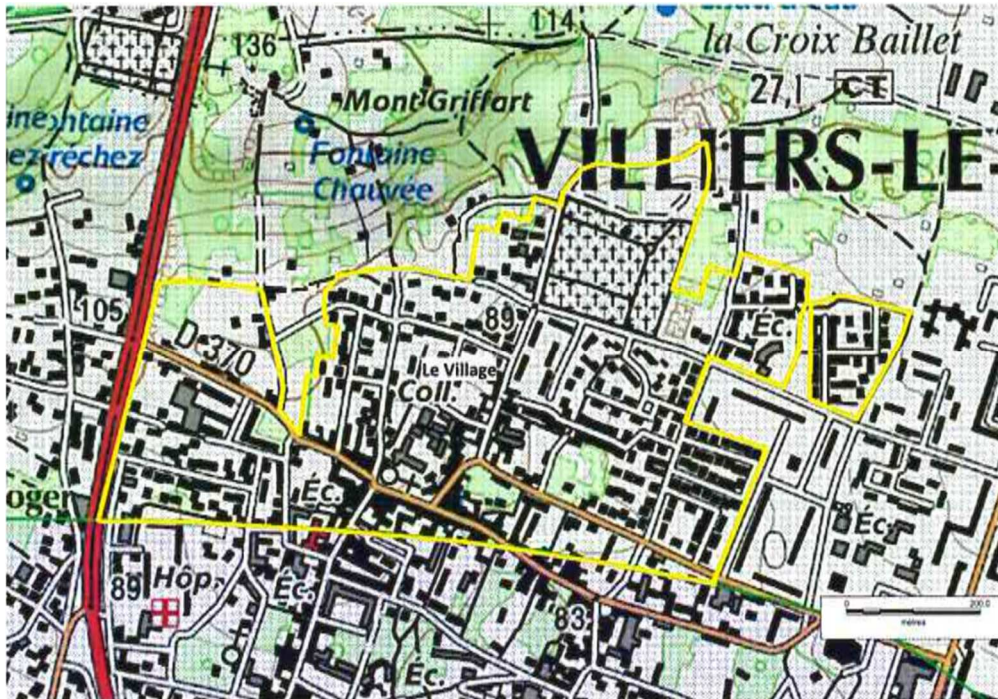
La révision du CDT signée le 12 mars 2015 précise que « Cette première estimation du nombre de logement conduit à identifier un volume de 6 360 logements supplémentaires qui seront construit en zone C sur 20 ans, dont 2 255 pour accueillir une légère croissance démographique et 4 105 pour répondre aux 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.

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. Les futurs logements seront conformes aux exigences de ce plan.



Périmètre du CDT pour le secteur Village de Villiers-le-Bel

E- Le PLU

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 comptabilité 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 1er 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 réglementairement 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, joint en pièce 3 du présent dossier de DUP 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 ».

F- L'ORT

Depuis décembre 2019, une Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale multisites a été mise en place par la CA 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.*

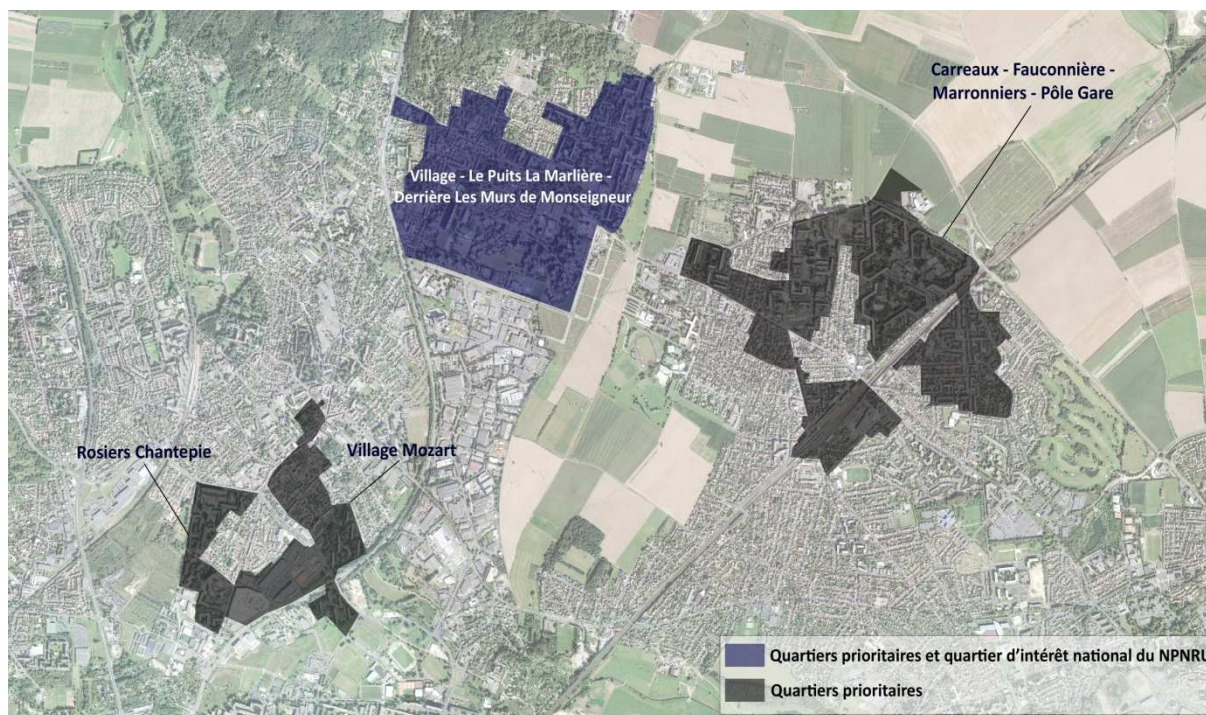
Le secteur de Villiers-le-Bel Village est un des secteurs d'intervention de l'ORT qui à Villiers-le-Bel se concentre sur les enjeux que présentent le Village et la gare. Dans le cas du Village, les enjeux sont *de retrouver de la centralité autour du Village en concentrant une offre de qualité, limiter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

Ainsi, 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 vont dans le sens de ces enjeux.

Par sa démarche de lutte contre l'habitat indigne et de réhabilitation du bâti dégradé, le projet de ZAC s'inscrit parfaitement dans cette démarche. Dans ce cadre, le dispositif Denormandie issu de l'ORT, prenant sa part dans la réhabilitation de l'habitat ancien par l'investissement privé sera attentivement étudié.

1.5.2. Les autres documents cadre partenariaux

A- Le Contrat de ville « Val de France »



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

« 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 (2015-2022), prorogée pour une durée de 1 an (décision gouvernementale du 6 janvier 2022).

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.

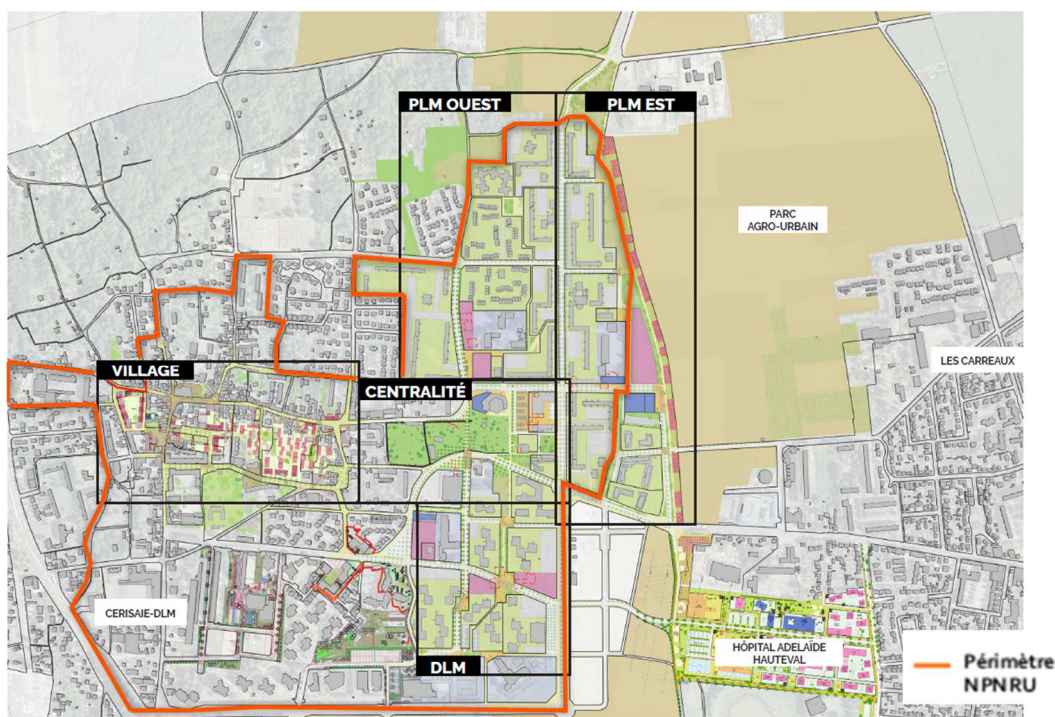
La géographie du Contrat de ville indique que le **secteur du Village est un quartier prioritaire**.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Village s'inscrit parfaitement dans le cadre de ce contrat.

B- Le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain

Le quartier du Village est inscrit au sein du périmètre du projet d'intérêt national dans le cadre du NPNRU aux côtés des quartiers de Derrière-les-Murs de Monseigneur et du Puits-la-Marlière. L'ampleur des dysfonctionnements urbains qu'ils présentent justifie un accompagnement financier renforcé de l'ANRU.

Après le 1^{er} Comité d'engagement du 19 juillet 2019, un 2^{ème} CNE – clause de revoiyure - s'est tenu le 12 juillet 2021. A son issue les partenaires de l'ANRU ont notamment validé la demande complémentaire de financement sur l'aménagement d'ensemble du village. Cette nouvelle étape a permis à l'ensemble des partenaires de signer de la convention partenariale début 2023. Ces documents sont consultables sur le site internet de l'ANRU².



Les objectifs urbains prioritaires transversaux sont les suivants :

Objectif 1 : Améliorer l'articulation entre les quartiers en recomposant la trame viaire et l'espace public

- Relier les deux parties de la commune en créant des liaisons est-ouest et en facilitant l'accès aux gares, notamment grâce à une nouvelle ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) ;
- Requalifier et pacifier les routes départementales qui traversent les quartiers au profit des modes de mobilité doux ;

² <https://www.anru.fr/les-conventions-du-nouveau-programme-national-de-renouveau-urbain-npnru>

- Restructurer le réseau viaire afin de permettre une meilleure desserte en transport en commun et faciliter l'accès aux services urbains ;
- Créer des voies de dessertes résidentielles à l'intérieur des quartiers (en partie grâce à la démolition de 226 logements sociaux, aménagement des cœurs d'îlot au Village) ;
- Créer des parvis accueillants devant les équipements publics ;
- Créer deux centralités recomposées, l'une autour de la Mairie et de l'Eglise Saint-Didier, l'autre autour du marché, du centre commercial Berlioz, du centre culturel Marcel Pagnol et des parcs plurifonctionnels ;
- Aménager un réseau de placettes urbaines qualitatives, conviviales, et de cheminements piétons ;
- Redessiner une trame paysagère qualitative, harmonieuse et structurante qui assure le retour de la nature en ville et le lien avec les terres agricoles avoisinantes.

Objectif 2 : Offrir des parcours résidentiels positifs

- Réhabiliter et résidentialiser le parc de logement social existant ;
- Réhabiliter le parc collectif de logements privés (29 copropriétés dans les quartiers PLM/DLM dont certaines bénéficient ou vont bénéficier d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat) ;
- Lutter contre l'habitat indigne en centre ancien dégradé et aider à l'amélioration du patrimoine bâti existant (animation d'une OPAH-RU, inscription de cinq adresses ciblées au sein d'opération de recyclage l'habitat dégradé) ;
- Proposer une nouvelle offre de logements variés (produits, formes urbaines, etc.) accessibles aux ménages du territoire et s'intégrant dans les tissus urbains existants ;
- Développer des projets exemplaires et innovants tels que des programmes d'habitat participatif et/ou égalitaire, comprenant une animation des rez-de-chaussée au DLM.

Objectif 3 : Améliorer la qualité des services urbains

- Recomposer le tissu urbain (clarifier les espaces et les domanialités pour faciliter la gestion, requalifier l'ensemble des espaces extérieurs, publics et privés) ;
- Réaliser des aménagements qualitatifs sur les parcs et espaces verts du QPV ;
- Concevoir et porter des projets de résidentialisations de qualité et fonctionnelles (stationnement, collecte OM, accès et cheminements sécurisants) ;
- Restructurer les groupes scolaires Paul Langevin-Jean-Jacques Rousseau, Henri Wallon et Pauline Kergomard ;
- Construire de nouveaux équipements (un gymnase, un conservatoire, un groupe scolaire) ;
- Consolider l'offre commerciale existante, notamment en restructurant le pôle Berlioz et le pôle commercial du Village

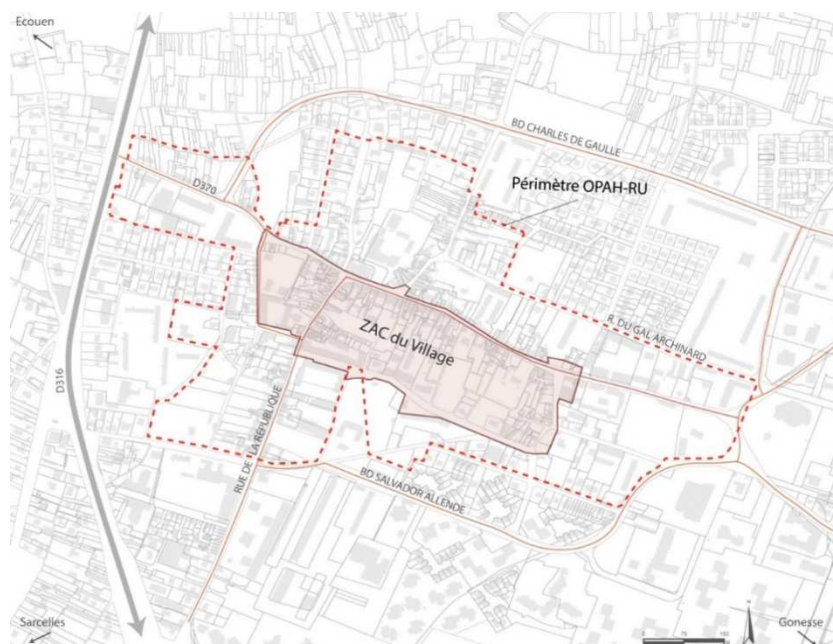
Objectif 4 : Affirmer une ambition sociale et environnementale forte

- Inscrire le NPRU dans la démarche de labellisation éco-quartier ;
- Assurer un approvisionnement énergétique vertueux en énergies renouvelables ;

- Lutter contre la précarité énergétique à travers l'amélioration de l'habitat existant ;
- Reconnecter la ville à ses territoires agricoles et transformer la frange agricole pour en faire un support d'attractivité ;
- Reconstituer des îlots fertiles en développant des projets d'agriculture urbaine en cœur de quartier ;
- Intégrer les enjeux relatifs au genre dans la conception et la mise en œuvre des projets de logements et d'espaces publics pour une ville inclusive ;
- Favoriser le réemploi et le recyclage des déchets et matériaux issus des ménages et des chantiers.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Village s'inscrit dans ces objectifs pris auprès de l'ANRU.

C- L'OPAH-RU



Périmètre de l'OPAH-RU – Source : GPA

Dès 2013, une étude d'OPAH-RU (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) a été lancée afin de permettre l'élaboration d'une stratégie d'intervention globale et intégrée, 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.

La convention d'OPAH-RU pour le secteur du Village signée pour une durée de cinq ans en 2015, s'est achevée en 2020. Ce dispositif global d'actions de requalification du parc privé repose sur l'intervention conjointe de la Ville de Villiers-le-Bel, de l'État, de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de l'Agence Régionale de Santé (ARS) auxquelles sont associés le département du Val d'Oise et la Caisse des Dépôts. Il 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.

Objectifs de la convention d'OPAH-RU	Objectif	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	39	1	0	1	1	0	3
Logement de PB	19	0	0	0	0	0	0
Logements traités dans le cadre d'aides au syndicat	77	8	4	0	3	23	38
Logements Habiter Mieux	33	1	4	0	0	12	17
Total objectifs OPAH-RU	168	9	4	1	4	33	51

Bilan quantitatif des 5 années de l'OPAH-RU – Urbanis - 2021

Avec 51 logements subventionnés sur un objectif de 168 logements réhabilités, l'OPAH-RU du Village n'a pas atteint la totalité des objectifs quantitatifs fixés dans la convention initiale.

Néanmoins, avec un montant de travaux et études décidés de 1 829 257 € TTC et 1 093 509 € d'aides accordées, l'opération présente un bilan encourageant qui doit amener à faire évoluer le dispositif d'intervention sur le Village :

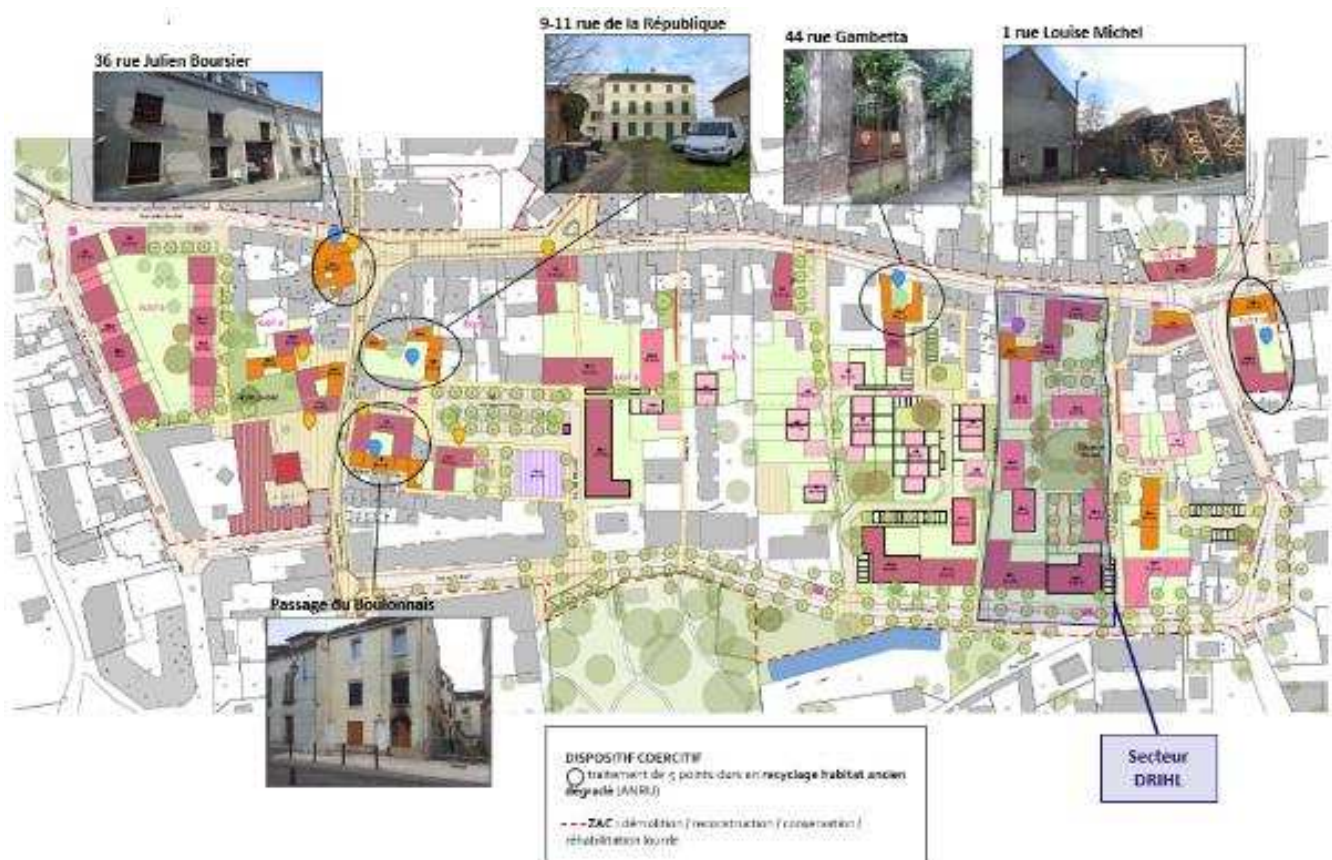
- 60 autres logements ont été subventionnés sur des projets de travaux ne rentrant pas dans les objectifs de l'OPAH.
- Plusieurs avancées notables ont participé à cette dynamique :
 - La refonte du règlement du Fonds d'Intervention Communal (FIC), permettant de mieux prendre en compte les travaux non subventionnés par l'Anah, et notamment les travaux de mise en valeur du patrimoine,
 - L'évolution des aides de l'Anah, à travers notamment la mise en place du Plan Initiative Copropriétés (PIC) qui permet d'abonder les subventions communales, ou encore la possibilité de financer des travaux de ravalement de façade sans isolation à titre expérimental.

- 4 copropriétés dégradées ont voté un programme de travaux sur leurs parties communes malgré un contexte sanitaire difficile
- Enfin, cette première OPAH-RU a rempli pleinement l'un de ses principaux objectifs d'assurer la santé et la sécurité des habitants du Village, par la mise en place d'un plan de lutte contre l'habitat indigne, révélant une implication forte de la Ville et de ses partenaires sur ce volet.

À l'issue de cette première OPAH-RU, la Ville de Villiers-Le-Bel a souhaité engager un suivi administratif et opérationnel tout en profitant de ce temps pour lancer une évaluation du dispositif aux fins de calibrer une future opération.

Par ailleurs **des préconisations ont été faites sur cinq adresses** concentrant de multiples problématiques et dont la pertinence de l'OPAH-RU ou d'autres dispositifs sont à questionner au regard du projet de renouvellement urbain conduit dans le cadre de la ZAC du Village. **Ces « points dur » récurrents, inclus dans le périmètre de ZAC, feront l'objet d'une intervention lourde, soit en démolition soit en réhabilitation :**

- 36 rue Julien Boursier (2-6 République),
- 9-11 République,
- 66-68 rue Gambetta/1 rue Louise Michel
- 44-46 rue Gambetta,
- Passage du Boulonnais.



Carte de localisation des actions prévues sur l'habitat privé dégradé et le foncier des copropriétés - Champ Libre

La complexité de ces opérations portant sur des adresses ciblées « habitat privé » monopropriétés repose, à la fois sur le caractère privé de la propriété, mais aussi sur des problématiques de sécurité et de salubrité avérées.

Ces adresses font par ailleurs l'objet d'une **protection patrimoniale qui impose une conservation du bâti** (Zone de protection du patrimoine historique, en coordination avec l'ABF) ce qui entraîne des coûts de réhabilitation importants.

Outre l'articulation des outils d'intervention sur l'habitat privé et sur l'aménagement urbain, le projet propose également une **valorisation foncière pour 3 copropriétés**. Cette valorisation d'espaces à vocation à apporter aux copropriétés concernées une rentrée financière leur permettant de consolider leur gestion et éventuellement de conduire un programme de travaux de réhabilitation.

D- La convention Territoire d'Innovation de Grande Ambition

La Région Ile de France avec ses partenaires, dont Grand Paris Aménagement, a déposé le 26 avril 2019 un dossier de candidature dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêts de l'action « territoires d'innovation de grande ambition » (TIGA) de l'Etat représenté par la CDC, portant sur le projet de renouvellement urbain du site du Village.

Lauréat le 30 septembre 2019, le groupement s'est constitué en association « Construire au futur, habiter le futur » afin de pouvoir bénéficier des subventions attribuées.

Pour mettre en œuvre l'objectif du groupement, qui répond aux priorités opérationnelles, une fiche action spécifique sur les « rez-de-chaussée actifs » est déclinée dans le dossier TIGA : elle prévoit de programmer les rez-de-chaussée des opérations neuves et des réhabilitations avec une nouvelle démarche permettant de maîtriser la chaîne de production des rez-de-chaussée de la phase amont à la livraison.

Un groupe de pilotage disposant d'un haut niveau d'expertise est constitué pour évaluer les compatibilités et incompatibilités en matière de mixité fonctionnelle. Depuis avril 2021 et pour une durée de trois ans, les membres du groupe de pilotage sont en itération permanentes avec les porteurs de projet pour faire émerger des initiatives (locales ou non), évaluer la pertinence des projets d'activités au regard des attentes énoncées en matière de programmation, de la disponibilité des locaux (dans l'existant et les opérations futures), de leur état et des conditions de portage. La démarche a notamment pour ambition de faire se rencontrer l'offre existante ou neuve à programmer et la demande.

E- Une démarche de labellisation Eco-quartier

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Village est labellisé Eco-quartier Etape 1 depuis le 30 septembre 2019 (Ministères de la transition écologique et solidaire et de la cohésion des territoires). La charte a été signée par la ville de Villiers-Le-Bel et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et Grand Paris Aménagement.

A l'appui de cette démarche, le Plan de Management et de Développement Durable (PMDD) appliqué par Grand Paris Aménagement à l'opération liste les actions prioritaires qui seront suivies et évaluées tout au long de sa réalisation, à savoir :

- Valoriser le patrimoine, l'identité des lieux et le paysage,
- Favoriser la biodiversité, la faune et la flore (intervention d'un écologue),
- Concilier la densité et la qualité de vie,
- Favoriser des usages des espaces extérieurs égalitaires (PIA 2 ville durable et solidaire),
- Encourager la mixité fonctionnelle (rez-de-chaussée actifs et une « courée des métiers »), sociale et générationnelle,
- Construire et partager le projet avec la population (concertation, co-construction, maison de projet),
- Permettre le recyclage des matériaux et notamment des matériaux de déconstruction,
- Intégrer les enjeux énergétiques, en encourageant le recours aux ENR,
- Permettre une gestion urbaine de proximité facilitée pour une durabilité des espaces.

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET

2.1. Genèse du projet

Un premier projet urbain a été développé en 2016, dans le cadre de l'étude opérationnelle OPAH-RU de Villiers-le-Bel, par Urbanis et l'Atelier Albert Amar. Le plan de masse élaboré s'appuyait sur les points suivants :

- Conservation des cœurs d'îlots verts, avec structuration d'une trame verte longitudinale en lien avec le Mont Griffard et les parcs urbains existants ;
- Conservation et valorisation de 2 venelles transversales (ruelles Parizet et Fessart) ;
- Développement d'une nouvelle offre de logements collectifs en front urbain sur les rues Gambetta et du Pressoir, ainsi qu'autour du passage des Pâtisiers, avec restructuration du parking existant.



Projet urbain du Village en 2016 - Source : Urbanis / Atelier Albert Amar / Cushman et Wakefield

Une « analyse flash » du projet a été réalisée par Grand Paris Aménagement en 2016 afin d'expertiser les objectifs et la programmation du projet, d'affiner l'estimation financière puis de définir un montage

opérationnel et une ingénierie pour mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain sur le centre ancien.

Cette analyse a fait émerger des propositions nécessaires de reprise du projet et mis en évidence la nécessité de croiser les actions d'aménagement et d'intervention sur l'habitat privé dégradé. C'est pourquoi le projet a évolué entre 2016 et aujourd'hui.

2.1.1. Une ZAC à l'initiative de Grand Paris Aménagement

Dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé le 27 février 2014 et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014, le secteur du Village est identifié dans un périmètre de renouvellement urbain. Il s'agit alors de poursuivre l'effort engagé : rénovation urbaine des grands ensembles, réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés et également sur la construction de logements.

Dans le Contrat de Ville « Val de France », qui concerne les communes d'Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel (soit 116 389 d'habitants), le secteur du Village est identifié comme un quartier prioritaire. Ce contrat de ville repose sur 4 piliers : valeurs de la République et citoyenneté, cohésion sociale, développement économique et emploi, cadre de vie et renouvellement urbain.

Ainsi dès 2013, une étude d'**Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU)** a été lancée afin de permettre l'élaboration d'une stratégie d'intervention globale et intégrée, pour sortir le Village de la spirale de dégradation constatée.

En appui de cette OPAH-RU sur le secteur du Village, la ville de Villiers-le-Bel a été candidate puis lauréate en 2014 de **l'appel à projets DRIHL / ARS / ANAH « Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne »**.

Au regard de l'ampleur des enjeux et de l'ambition du projet urbain, ce secteur du Village a intégré en 2015, avec les quartiers « Derrière les Murs Monseigneur » (DLM) et « Puits la Marlière » (PLM), le périmètre du **projet d'intérêt national de la ville dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**.

Le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement s'est autorisé, dans sa séance du 30 novembre 2016, à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement du centre ancien de Villiers-le-Bel aux fins de lui donner une nouvelle attractivité et de lutter contre l'habitat indigne.

Dans le cadre du dossier de création de la ZAC dite « du Village », Grand Paris Aménagement a missionné différents bureaux d'études pour apprécier la faisabilité économique et technique de l'opération, et pour aboutir à un parti d'aménagement. En collaboration avec la Ville de Villiers-le-Bel, Grand Paris Aménagement a ainsi engagé :

- Les études nécessaires à la mise en œuvre du projet de ZAC. A ce jour, issus de ce travail, un plan guide associé à un programme urbain permettent de poursuivre les réflexions sur le projet du Village tout en traçant les orientations maîtresses ;
- Les expertises permettant le traitement nécessaire des points durs d'habitat dégradé, concomitamment à l'opération d'aménagement ;

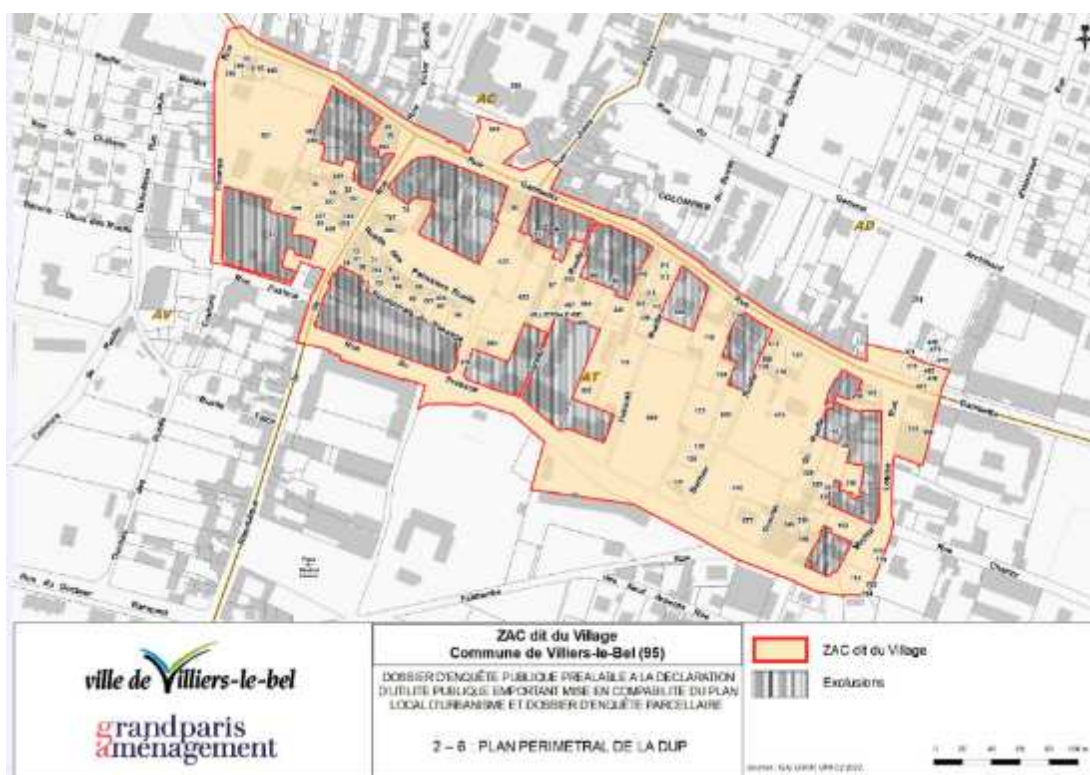
- Les études contribuant aux évolutions du PLU nécessaires à la réalisation de l'opération.

Ainsi, Grand Paris Aménagement travaille depuis mai 2017 à la consolidation du projet d'aménagement afin d'organiser la procédure d'urbanisme permettant le lancement opérationnel de cette transformation urbaine du centre ancien dégradé de Villiers-le-Bel. Pour ce faire, il a piloté une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine constituée d'un urbaniste mandataire (Champ Libre), d'un paysagiste (Paule Green), d'un programmiste (Ville Ouverte), d'un bureau d'études VRD (Synthèse Ingénierie) et d'un bureau études habitat privé (SoliHa).

Les études pré-opérationnelles ont permis de **préciser la programmation, l'équilibre financier et le plan guide prévisionnel du projet.**

Le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a **approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation (qui s'est étendue sur une période de 13 mois entre janvier 2018 et février 2019)** par une délibération en date du **28 novembre 2019**. Au préalable, la Ville a délibéré sur la création de la ZAC le 25 septembre 2020. Le dossier de création a été ensuite transmis en Préfecture le 24 avril 2020, la Ville a donné son avis favorable sur le dossier de création le 25 septembre 2020 et le Préfet a signé un arrêté portant **création de la ZAC le 18 mars 2021**.

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha est délimitée par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, et Thomas Couture à l'Ouest.



Plan du périmètre de la ZAC du Village

2.1.2. La concertation liée à la création de la ZAC

Une concertation a été organisée pour recueillir l'avis de la population.

Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme, le Président du Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a décidé le 12 janvier 2018 des objectifs et des modalités de la concertation, dans le cadre de la procédure de la ZAC dit du Village.

Après une phase d'immersion en 2017, la concertation réglementaire préalable à la création de ZAC s'est étendue sur une période de 13 mois entre janvier 2018, moment des premières immersions sur site, et février 2019, date de la réunion de restitution de la concertation préalable au dépôt de dossier de création de ZAC.

Par délibération du 28 novembre 2019, le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a approuvé le bilan de la concertation.

Cinq panneaux de format A0 présentant de manière illustrée la démarche de projet ont été affichés en mairie durant toute la durée de la concertation. Ils détaillaient les objectifs du projet, les axes d'intervention, les options d'interventions, la composition de l'équipe, le calendrier ainsi que les étapes de la démarche de concertation. Un registre de la concertation permettant de recueillir les avis, suggestions et propositions de projets a été tenu à disposition des habitants en Mairie durant toute la durée de la concertation. Aucune observation n'a été consignée.

7 temps forts ont rythmé la démarche de concertation entre mai 2017 et février 2019.

1. Immersion (31/05/2017 et 05/06/2017) : 2 jours d'immersion dans les rues du village les 31 mai et 16 juin 2017 ont permis de recueillir les premiers éléments de diagnostic habitant. Perception des espaces publics, déplacements, stationnement, lieux attractifs, lieux répulsifs, commercialité... à travers le témoignage d'une soixantaine d'habitants cette première plongée dans le territoire a permis de faire ressortir les principales préoccupations et de préparer la stratégie de concertation.

2. Réunion publique de lancement suivie d'une balade commentée (26/01/2018) : Le lancement officiel de la démarche de concertation a été réalisé lors d'une réunion publique en salle des mariages de la Mairie de Villiers-le-Bel. Trente-deux personnes ont élargé lors de cet événement. La réunion en plénière a consisté à présenter le projet, l'équipe et les modalités de concertation. Un temps de questions-réponses a levé les interrogations sur la démarche. Le temps en salle a ensuite été suivi d'une balade commentée dans le Village où des arrêts à des points clefs ont permis d'illustrer les pistes de projet des architectes-urbanistes et de recueillir les réactions des participants.

3. Atelier n°1 : Le centre ancien d'aujourd'hui à demain (07/03/2018) : Le premier d'une série de trois ateliers en salle a consisté à interroger le rapport des habitants au centre ancien d'aujourd'hui et la manière dont ils se projettent dans l'avenir.

4. Atelier n°2 : Les espaces (ou)verts (24/03/2018) : Le second atelier s'est concentré sur les grands espaces publics : parvis de l'église et de la mairie, parking des Pâtisseries et parc Louis Juvet.

5. Atelier n°3 : Habiter le village : formes urbaines, typologies de logements et usages (05/04/2018)

Le troisième atelier été consacré à l'habitat et aux formes urbaines. L'objectif de l'atelier était de réfléchir à la manière d'habiter le Village dans les années à venir : forme et hauteur des bâtiments, relation à la rue, usage des rez-de-chaussée.

6. Réunion publique de restitution (20/02/2019)

La concertation préliminaire à la création du dossier de ZAC s'est achevée par une réunion de restitution permettant de faire la synthèse des temps de concertation réalisés. Cette réunion s'est déroulée en salle des mariages en Mairie et a réuni une quarantaine de personnes. Elle a consisté à présenter aux participants les réponses imaginées par les concepteurs aux préoccupations des habitants en matière d'espaces publics, d'habitat et de programmation. Le plan guide de la ZAC a par la suite fait l'objet d'une présentation détaillée et un temps de questions-réponses a permis d'éclaircir les points restés obscurs.

7. Les permanences d'accueil (6-13-20/03/2019)

Afin de permettre à chacun d'échanger sur sa situation personnelle au regard du projet présenté, trois permanences d'accueil ont été réalisées par l'équipe projet suite à la réunion publique de restitution. 3 personnes se sont présentées le 06 mars 2019, 4 personnes se sont présentées le 13 mars 2019 et 2 personnes se sont présentées le 20 mars 2019.

2.1.3. Dispense d'évaluation environnementale

Préalablement à la mise en œuvre de la procédure de création de la ZAC, **l'Autorité Environnementale a émis le 24 janvier 2019 une dispense de réalisation d'une évaluation environnementale** présentée en annexe du dossier de DUP.

Le présent rapport expose toutefois l'état du site et les objectifs du projet ainsi que les études réalisées.

2.2. Schéma des intentions pour le Village

Compte tenu des atouts et caractéristiques du quartier du Village, le projet d'aménagement s'articule autour des principes structurants suivants, tels que figuré par le schéma d'intentions urbaines ci-après réalisé par Champ Libre, urbaniste de la ZAC :

- Confortement du front urbain faubourien sur les rues Gambetta, République et Boursier, en le complétant le cas échéant, avec une volonté de conserver la vue resserrée sur l'église depuis la rue de la République, de marquer l'entrée est du Village (croisement rues Gambetta et Louise Michel) et de conserver les courées existantes,
- Réhabilitation et restructuration des bâtiments anciens dégradés et de leurs logements insalubres,
- Structuration du projet autour de 4 venelles existantes (Parizet, Fessart, Barbier et du Porche),
- Création d'une continuité de la ruelle des pâtisseries vers la rue Jules Ferry afin de relier le secteur nord du Village, avec les écoles Marie Curie, Louis Juvet et la Cerisaie,
- Conservation des emprises plantées remarquables en cœur de projet,

- Développement d'une offre de logements collectifs sur la frange sud (rue du Pressoir), ainsi que sur l'îlot du Coutel (îlot Ministère de la Justice) restructuré,
- Développement d'une offre de logements individuels ou semi-individuels en cœur de village, pour le respect du gradient de densité du tissu existant, tout en préservant des vues vers le clocher de l'église Saint-Didier,
- Valorisation des bâtiments de la Mairie et de l'église par un travail d'aménagement des espaces publics et de création de parvis,
- Amélioration des liaisons piétonnes vers les parcs et équipements de cette partie ouest de la ville (parcs Ginkgo, Sainte-Beuve et Jean Vilar, école de musique, et médiathèque),
- Renforcement de l'offre commerciale sur la rue de la République et Gambetta, de l'hôtel de ville à la rue Jules Ferry,
- Insertion dans le projet de liaisonnement et de désenclavement avec les quartiers PLM/DLM pour « une ville renouvelée ».

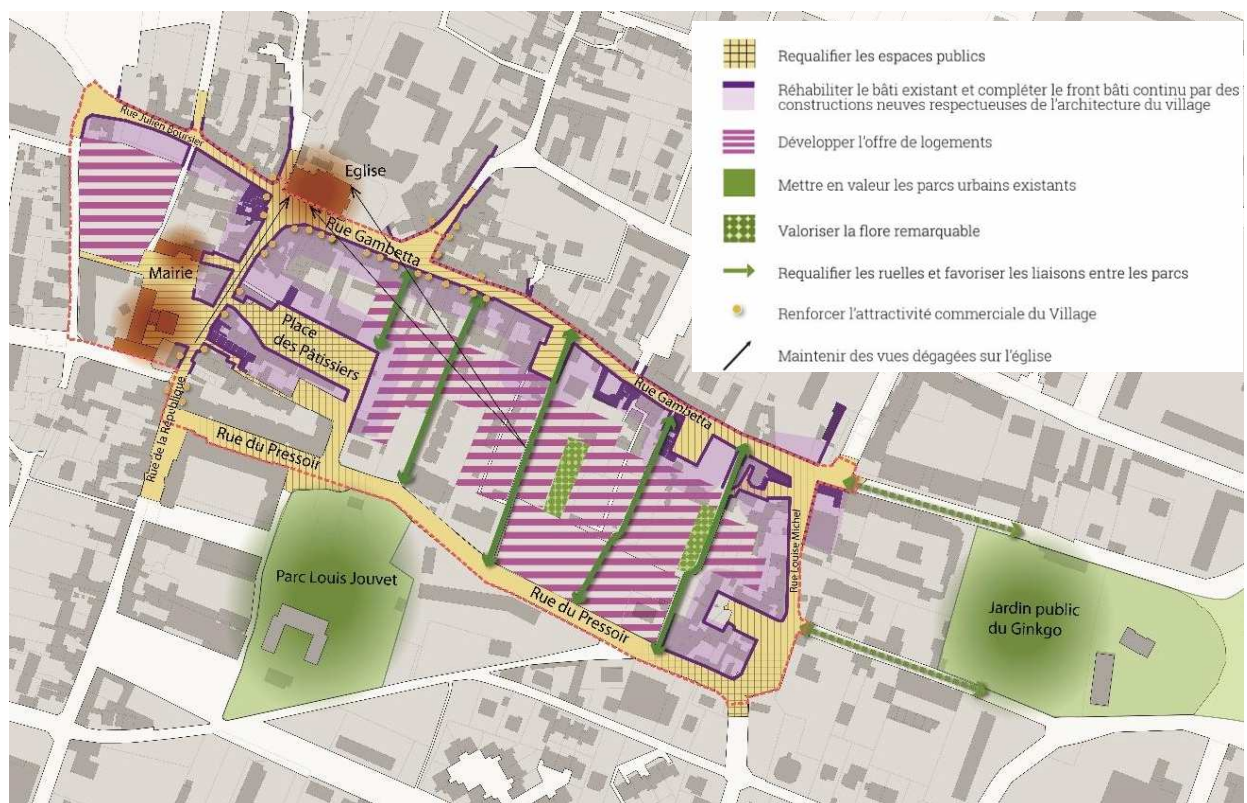


Schéma des intentions - Source : Champ libre - 2018

2.3. Scénarios envisagés

Sur la base de ses intentions partagées, deux scénarios ont été envisagés.

2.3.1. Scénario « Le long des venelles »

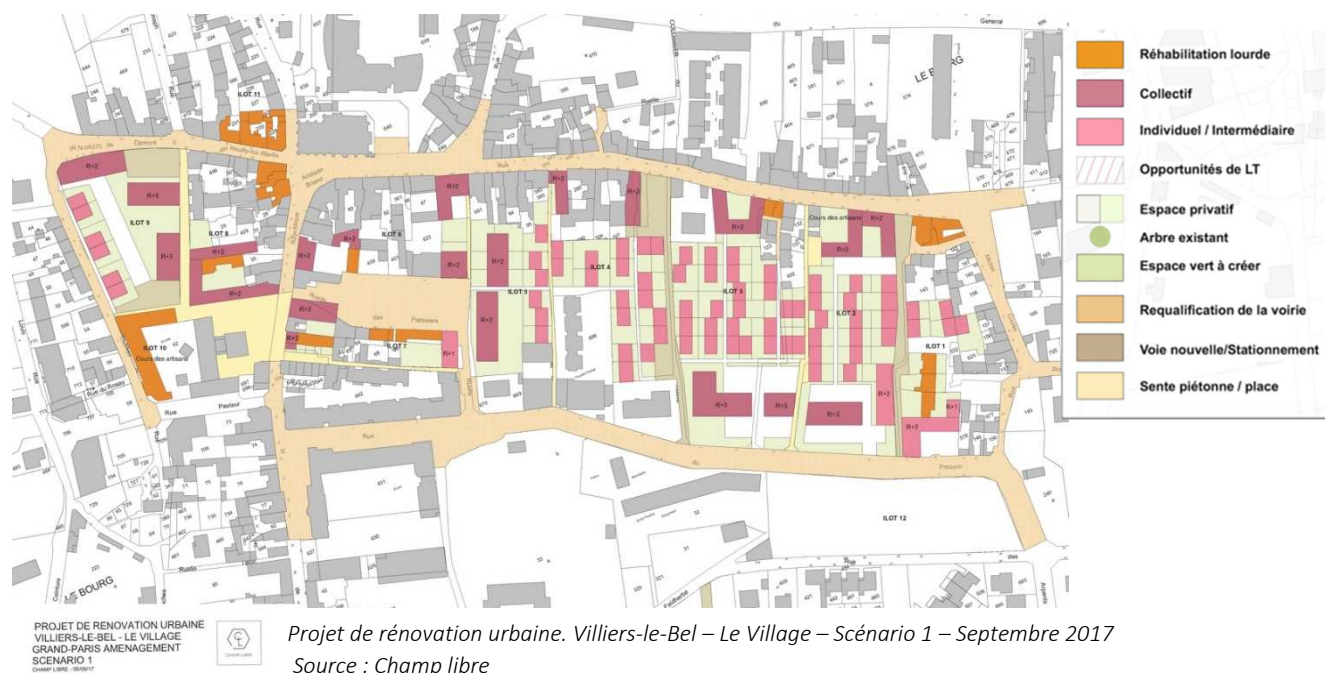
En cœur d'îlot des maisons en bande s'implantent le long des venelles (R+1), soit à l'alignement soit en retrait, permettant ainsi de tenir les venelles tout en aménageant des surlargeurs privées ou publiques. Cette implantation implique un **découpage parcellaire longitudinal**.

Sur la rue du Pressoir, les nouveaux collectifs (R+3) s'implantent parallèlement à la voie. Ils respectent un recul de 10m afin d'aménager des espaces de stationnement paysagers et conserver ainsi le caractère planté de cette partie de la rue.

Sur la rue Gambetta, les bâtiments démolis sont remplacés par des ensembles en U (R+2+combles) avec une cour orientée sur l'espace public, ou inversée, pour reprendre la forme urbaine des courées et des anciennes maisons bourgeoises. Ils peuvent accueillir de l'activité en rez-de-chaussée.

Le parvis de la Mairie est tenu par la recomposition d'un front urbain perpendiculaire à la rue de la République qui entoure le bâtiment de l'ancienne mairie réhabilitée.

L'îlot du Coutel est restructuré avec des collectifs (R+3) sur le passage, du stationnement en cœur d'îlot et des maisons jumelées (R+1) sur la rue Thomas Couture, afin de ménager des respirations.



2.3.2. Scénario « Bandes construites »

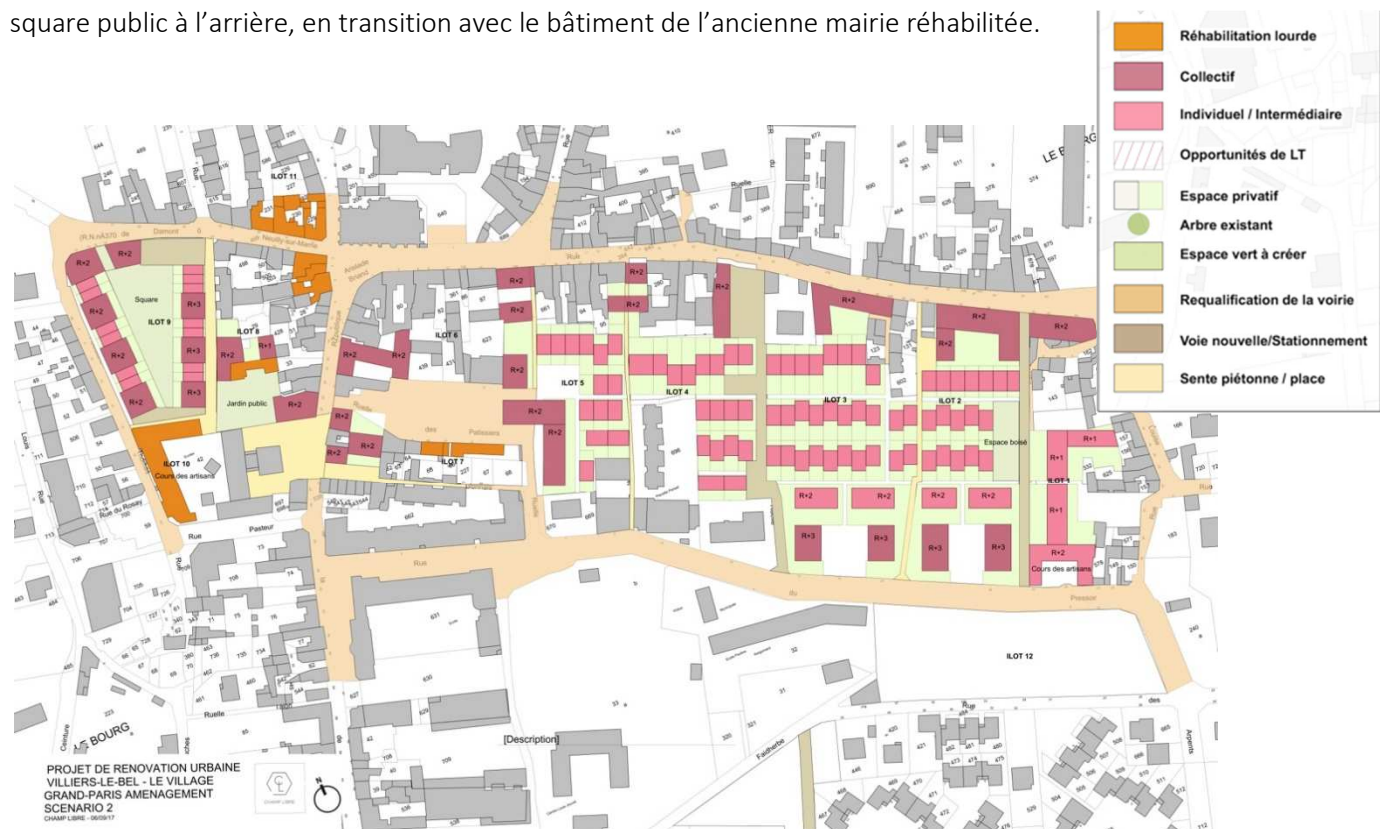
En cœur d’îlot, des maisons en bande (R+1) s’organisent le long de voies privées longitudinales qui relient les venelles. Les maisons sont orientées Nord / Sud. Des décalages ponctuels permettent de mieux gérer les vis-à-vis, d’éviter des alignements monotones et d’ouvrir des fenêtres latérales dans les façades. Cette implantation implique un **découpage parcellaire transversal**.

Sur la rue du Pressoir, les nouveaux collectifs (R+3) s’implantent en pignon sur la voie, permettant ainsi de créer des continuités plantées depuis les cœurs d’îlot et d’éventuelles cours de stationnement pour irriguer des rez-de-chaussée actifs.

Sur la rue Gambetta, les bâtiments démolis sont remplacés par des bâtiments (R+2+combles) à l’alignement avec des cours plantées à l’arrière, en cœur d’îlot.

L’îlot du Coutel est restructuré avec une alternance de petits plots (R+3) et de maisons de ville (R+1) accolées, tout en respectant un recul pour élargir la rue Thomas Couture. Le cœur d’îlot est libéré pour accueillir un jardin public.

Le parvis de la Mairie est tenu par un nouveau bâtiment sur la rue de la République et aménage un petit square public à l’arrière, en transition avec le bâtiment de l’ancienne mairie réhabilitée.



Projet de rénovation urbaine. Villiers-le-Bel – Le Village – Scénario 2 – Septembre 2017 - Source : Champ libre

2.3.3. Choix du scénario préférentiel

Suite aux ateliers et moments de concertation réalisés sur la période 2017-2019, le choix des élus de la ville de Villiers-le-Bel se base principalement sur le **scénario 1 « Le long des venelles »** correspondant mieux au tissu existant du village et soulignant la dimension nord-sud des venelles. Il a le mérite de limiter la création de voirie, puisque les maisons sont directement desservies par les venelles elles-mêmes. La densité de construction est en revanche interrogée. Les bâtiments à l’alignement rue du Pressoir prolongent la façade urbaine initiée à l’ouest, dans une implantation cohérente avec le tissu du centre ancien.

Les éléments du scénario 2 sont intégrés dans ce scénario préférentiel :

- L’organisation de l’îlot Coustel libérant le cœur planté avec du bâti mixte à l’alignement,
- La création d’un square entre les bâtiments de la mairie et de l’ancienne mairie.

A partir de ce scénario préférentiel, un **premier plan guide** a été réalisé en mai 2019 :



*Projet de rénovation urbaine. Villiers-le-Bel – Le Village
Plan Guide – Mai 2019 - Source : Champ libre*

Les principes suivants ont été développés et intégrés dans le dossier de réalisation, qui sera proposé pour une validation de la Préfecture en janvier 2023 :

- Un maillage de ruelles existantes Nord-Sud conservées, dont certaines deviennent carrossables pour désenclaver les opérations ;
- Une densité bâtie sur la périphérie des îlots rue Gambetta (continuité de la façade urbaine) et rue du Pressoir ;
- Un recul des bâtiments rue du Pressoir afin de ménager des jardins privés (collectifs ou individuels) sur la rue : conserver une dimension de naturalité, avec des arbres qui apportent de l'ombre aux façades sud l'été et de limiter les vis à vis et les nuisances de la rue pour les logements ;
- Des cœurs d'îlots préservés, aménagés respectivement en square public et en espace de biodiversité ;
- Un stationnement géré essentiellement en socle semi-enterré pour l'ensemble des opérations ;
- L'aménagement d'un parvis large devant l'école Kergormard.

A partir de 2020, le travail itératif d'analyse critique entre l'urbaniste de la ZAC, l'équipe de maîtrise d'œuvre de paysagistes des espaces publics, GPA et la ville a permis une réflexion plus poussée sur les sujets suivants : **espaces plantés, organisation du bâti et fonctionnement urbain.**

2.3.4. Evolution du plan guide

Cette analyse critique a permis d'aboutir à une **variante E1 du plan guide** en février 2021, dont les principes d'évolution sont les suivants :

- Espaces plantés préservés :
 - o Reconfiguration de la trame verte avec un archipel d'espaces plantés protégés réserves de biodiversité ;
 - o Intégration d'espaces plantés préservés et de sujets remarquables en cœurs d'îlots.
- Organisation du bâti :
 - o Organisation du logement individuel en petites courées autour d'espaces plantés publics (gestion privative possible) ;
 - o Augmentation de la densité sur la rue du Pressoir et limitation en cœur d'îlot ;
 - o Diminution du recul de l'implantation du bâti sur la rue du Pressoirs ;
- Fonctionnement urbain :
 - o Suppression de la voirie Est-Ouest entre ruelles des Pâtisseries et Parizet, avec perte de constructibilité sur l'îlot ;
 - o Elargissement des ruelles pour accueillir des bandes plantées publiques ;
 - o Création de petites courées rue du Pressoir à l'amorce des ruelles, comme dans le tissu existant ;
 - o Implantation des espaces d'apport volontaire des OM en périphérie de l'îlot ;

- o Accès aux camions pompiers de certaines ruelles piétonnes pour assurer les interventions réglementaires (ex. sud de la ruelle Barbier) ;
- o Gestion du stationnement des collectifs en sous-sol semi-enterré, des individuels et semi-individuels en extérieur ;
- o Circulation limitée dans les ruelles carrossables (sens unique).



Valorisation de l'existant

	Secteur RHI / THIRON		Requalification de la voirie/Parking
	Réhabilitation / Restructuration		Espace vert structurant
	Projet d'extension Mairie		Arbre existant
	Requalification sente piétonne		Bâtiment existant démolition prévue
	Requalification d'espace public		Espace vert protégé par PLU

Création dans le cadre du projet

	Tertiaire		Espace privatif		Arbre remarquable à conserver
	Logement collectif		Stationnement privatif		Arbre du projet
	Semi-individuel		Local OM		Activité artisanale
	Logement individuel				Commerces / Service nouveau

Projet de rénovation urbaine. Villiers-le-Bel – Le Village – Plan Guide variante E1 – Février 2021 - Source : Champ libre

Tableau comparatif des différents Plans Guide :

	Plan Guide initial 2019	Plan Guide E3 bis3 09/2021	Evolutions intégrées dans la dernière version (E3bis5) validé
Fonctionnement urbain	<p>Conservation et priorisation des ruelles Nord-Sud existantes, avec désenclavement des opérations par les ruelles Fessart et du Porche élargies.</p> <p>Création d'un barreau Est-Ouest afin de désenclaver les cœurs d'îlots 4 et 5.</p> <p>Choix de gérer le stationnement en enterré / semi-enterré.</p> <p>Volonté de développer des PAV dans la gestion des OM, afin d'éviter la traversée des îlots par les camions de ramassage.</p>	<p>Priorisation des accès des opérations depuis la rue du Pressoir.</p> <p>Organisation de courées aux débouchés des ruelles Fessart et du Porche, associant stationnement, PAV et aménagement paysager.</p> <p>Approfondissement de la sécurité incendie de l'ensemble des logements en particulier sur l'îlot 3 : limitation des voiries privatives et des impasses.</p> <p>Volonté de limiter le phénomène de shunt entre les rues Gambetta et Pressoir, avec création d'une voirie en boucle sur l'îlot 3.</p> <p>Itinéraires des bus : intégration des gabarits et arrêts de bus rue du Pressoir.</p> <p>Gestion différenciée entre stationnements enterrés / semi-enterrés pour les collectifs, et en surface pour les intermédiaires et individuels. Recréation de stationnement public dans les aménagements pour compenser les pertes sur le parking des Pâtisseries et le réaménagement de la rue Gambetta.</p> <p>Intégration de bornes d'apport volontaire déchets dans les courées sur Gambetta et Pressoir.</p> <p>Renforcement de l'offre commerciale sur la rue de la République.</p>	<p>Intégration de stationnement enterré dans les opérations de restructuration de l'existant sur les îlots 7 et 8, avec la contrainte de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.</p> <p>Évolution de la gestion des déchets entre existant et nouvelles opérations : collecte par bacs rue Gambetta, gestion en bornes d'apport volontaire rue du Pressoir.</p>
Dureté foncière	<p>Volonté d'interroger le plus largement possible le périmètre des emprises mutables.</p>	<p>Dureté foncière sur l'îlot 4 : abandon du barreau Est-Ouest. Seule une liaison piétonne est conservée entre Pâtisseries et Parizet.</p> <p>Impact de la dureté foncière du fond de parcelle stationné du n°17 rue du Pressoir sur la constructibilité de l'îlot.</p> <p>Limitation des opérations de réhabilitation de l'existant sur la rue Gambetta (N°46 et 52) et ruelle du Porche.</p>	<p>Dureté foncière de l'îlot 9.</p>
Forme urbaine	<p>Choix de structurer le bâti en implantation le long des venelles, par rapport à une organisation en bandes constructives (scénario).</p> <p>Renforcement de la façade sur les</p>	<p>Prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de constituer un front urbain continu sur la rue du Pressoir, entaillé des ruelles.</p>	<p>Adaptation des opérations de restructuration et démolition selon le retour de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>

	<p>rues patrimoniales Gambetta, République, et secteur des Pâtisseries. Bâtiments en recul sur la rue du Pressoir afin d'éviter les nuisances liées aux flux, les vis-à-vis et améliorer l'habitabilité des logements.</p>	<p>Adaptation du bâti à l'aménagement de courées au débouché des ruelles sur la rue du Pressoir.</p> <p>Intervention sur l'ensemble du foncier communal sur l'îlot 8 : restructuration de l'ensemble du bâti et création d'une façade sur le jardin de la Mairie et la courée attenante.</p>	
Réalisme opérationnel		<p>Réorganisation des opérations en associant intermédiaires et collectifs, séparés de lots individuels, afin de correspondre aux savoirs faire des opérateurs.</p> <p>Choix communal de ne pas conserver l'ancienne Mairie en équipement public.</p> <p>Opportunité de développer de la SDP sur l'opération de réhabilitation du 44 Gambetta.</p>	<p>Adaptation du bâti au découpage opérationnel des lots (ex. lot AFL).</p> <p>Conservation du principe de courée des métiers sur l'îlot 2 à interroger en termes de localisation et d'opportunité programmatique.</p> <p>Intégrer l'organisation et le phasage de la réalisation des opérations dans le découpage opérationnel et ses conséquences sur le Plan guide.</p>
Choix économiques	<p>Priorisation de l'investissement dans le réaménagement de la rue Gambetta, axe patrimonial, fortement contrainte et sollicitée.</p>	<p>Pas de création d'un espace public devant l'école Kergomard. Cet espace ne participerait pas au fonctionnement de l'école dont l'entrée reste côté rue Faidherbe.</p> <p>Priorisation des dépenses d'aménagement rue du Pressoir afin d'intégrer les bus (reprise de structure de voirie et aménagement des arrêts).</p> <p>L'aménagement du tour d'église dont l'espace public au chevet n'est pas intégré à l'opération d'aménagement.</p> <p>Proposition de création d'un grand cœur d'îlot planté sur les îlots 3 et 4 non retenue, pour des raisons de coût de gestion et de parcs publics existants à proximité (Ginko, L. Juvet, d'Astanières...).</p>	
Préservation des espaces naturels	<p>Préservation des cœurs d'îlots plantés existants et des arbres remarquables ex. alignement de tilleuls îlot 3.</p> <p>Développement de petits jardins de poche sur le jalonnement des venelles.</p> <p>Création d'un jardin public à proximité de la Mairie en complémentarité du parvis réaménagé.</p>	<p>Principe de favoriser la présence du végétal dans les ruelles réaménagées.</p> <p>Intégration des arbres remarquables prioritairement dans l'espace public, après repérage sur site et géolocalisation.</p> <p>Développement d'une approche par « pas japonais » des espaces plantés préservés ou créés dans une réflexion de mise en réseau des réserves de biodiversité (parcs existants alentours, mont Griffart, espace boisé préservé de l'îlot 2 élargi).</p>	<p>Adaptation du bâti et du découpage de lots pour préserver les arbres remarquables.</p>

		Après de multiples hypothèses sur la préservation et l'intégration de l'alignement de tilleuls dans le projet urbain (espace public, parcelles privées), l'analyse phytosanitaire des arbres a montré le faible intérêt de le de les conserver.	
Ressources naturelles	Principe de gestion de l'eau pluviale en infiltration contradictoire avec les risques de dissolution du gypse présent dans le sol.	Les études de perméabilité des sols et la présence de gypse en sous-sol ont limité l'opportunité de gérer les EP en infiltration : aménagement de noues le long des ruelles comme espace de stockage avant rejet dans le réseau.	Intégration de la gestion de l'EP à la parcelle par des dispositifs de stockage et d'évapotranspiration plutôt que d'infiltration sur les emprises d'opération.
Demandes des usagers et habitants	Conservation de cœurs d'îlots plantés : espaces de jardins publics, espace boisé préservé, cœurs d'îlots privés plantés (parcelles individuelles îlots 2, 3 et 4, et espace collectif îlot 9). Optimisation et sécurisation des déplacements piétons, poussettes et vélos : réaménagement des venelles avec éclairage public, zones de rencontre aux débouchés de venelles, prolongement de la ruelle des Pâtisseries à destination de la rue Gambetta (désenclavement des équipements scolaires et liaison parking et commerces). Développement d'une offre de logements neufs diversifiée tout en préservation l'atmosphère rurale du village et les bâtiments patrimoniaux : réhabilitation et restructuration des bâtiments identifiés comme insalubres, démolition et reconstruction des bâtiments présentant des désordres structurels.	Privatisation de certaines ruelles piétonnes non structurantes. Adaptation du plan guide selon la volonté de certains habitants et propriétaires de porter eux-mêmes certaines opérations de réhabilitation eux-mêmes. Ex. 46 et 52 Gambetta.	

Ce scénario E3bis5 a été retenu en raison de son **insertion dans l'environnement**. En effet, ce projet est celui qui impacte le moins l'environnement, le scénario a notamment obtenu une **dispense d'évaluation environnementale** (Pièce 6.4 du présent dossier).

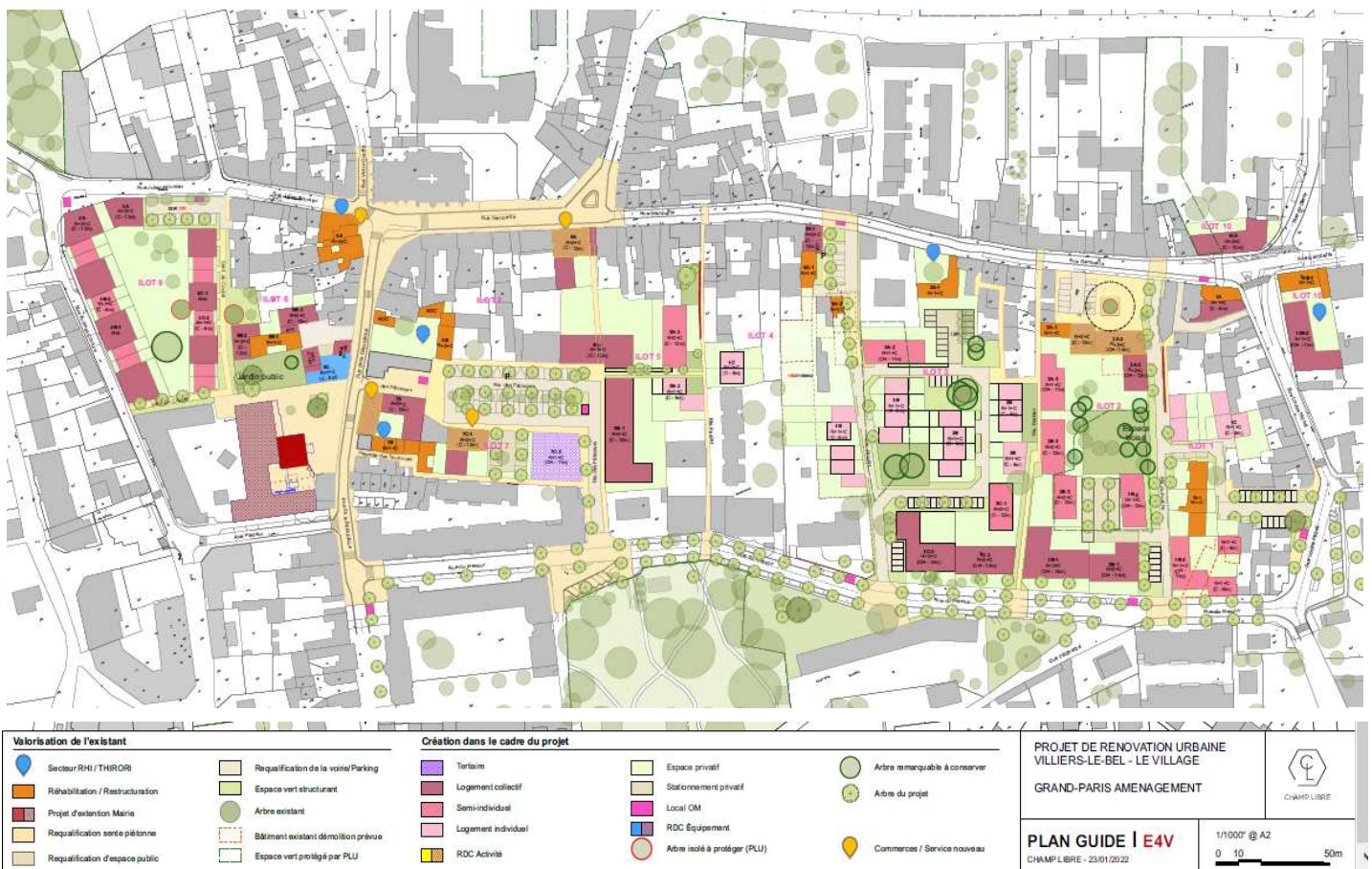
De plus dans **l'intérêt patrimonial du Village**, il prend en compte la **préservation des bâtiments existants**, conformément aux attentes de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

2.4. Orientations d'aménagement retenues

2.4.1. Le plan guide définitif

Depuis la version E3 bis5 du Plan guide, de nouveaux ajustements ont eu lieu, pour prendre en compte les évolutions évoquées dans le paragraphe 2.3.4, les dernières remarques de la Ville sur le plan guide et le dossier de réalisation, et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui s'est prononcé sur chacun des lots, à la fois en matière de conservation des bâtiments et de travail sur la cohérence du bâti.

Cette dernière version, nommée E4, a fait l'objet d'une validé des élus de la Ville de Villiers-le-Bel le 24 janvier 2023.



Projet de rénovation urbaine. Villiers-le-Bel – Le Village – Plan Guide variante E4 – Janvier 2023 - Source : Champ libre

Aménagements prévus au programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC

- Structuration des 4 venelles existantes : 2 conservées en sente piétonne (Parizet et Barbier), et 2 élargies pour assurer une desserte en sens unique des cœurs d'îlot (Fessart et du Porche) tout en évitant les phénomènes de shunt,

- Prolongement de la venelle des Pâtisseries au nord, avec éventuellement un passage sous porche au niveau de la rue Gambetta,
- Valorisation des espaces plantés en jardins publics, autour d'une partie du boisement sur la ruelle du porche,
- Création de micro-espaces publics le long des venelles en cœur d'îlots pouvant accueillir un arbre, du mobilier urbain ou des jeux, et permettant de conserver certains arbres existants remarquables,
- Réaménagement de la rue de la République et d'une partie de la rue Gambetta en espace partagé en continuité du parvis de la Mairie,
- Sécurisation des débouchés des venelles sur les rues Gambetta et du Pressoir, avec intégration des points d'apport volontaire des ordures ménagères,
- Optimisation du stationnement et valorisation des courées urbaines existantes.

Urbanisation

- Reconstruction des bâtiments les plus endommagés et sans qualité architecturale sur les rues Gambetta et de la République.
- Réhabilitation et restructuration des bâtiments participants à la qualité urbaine du Village.
- Construction en cœur d'îlot de logements individuels ou semi-individuels (R+1) le long des venelles. Quelques lots libres peuvent être proposés.
- Construction de petits collectifs (R+3) le long de la rue du Pressoir en retrait.
- Construction de petits collectifs autour du parking des Pâtisseries pour recadrer l'espace et retrouver une échelle urbaine.
- Restructuration de l'îlot du Coutel avec un ensemble de plots (R+2/R+3) et de maisons de ville mitoyennes, autour d'un espace planté collectif.
- Restructuration et extension de l'ancienne Mairie en équipement public complémentaire pouvant accueillir les services du PLIE³, du CCAS⁴...

Architecture

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

PLIE : Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

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.

Le plan guide est un outil de pilotage et de référence de l'opération. Il acte des grandes options et intentions urbaines du projet. Il ne s'agit pas d'un plan masse figé et il pourra évoluer dans le temps.

2.4.2. La programmation prévisionnelle du projet

Le travail partenarial engagé depuis avec les différentes parties la DRIHL, l'ARS, l'ANAH, l'ANRU, la ville de Villiers-le-Bel et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France a permis de définir les grands principes urbains et programmatiques.

La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme mixte **d'environ 31 760 m² de SDP**, comportant un **programme mixte** :

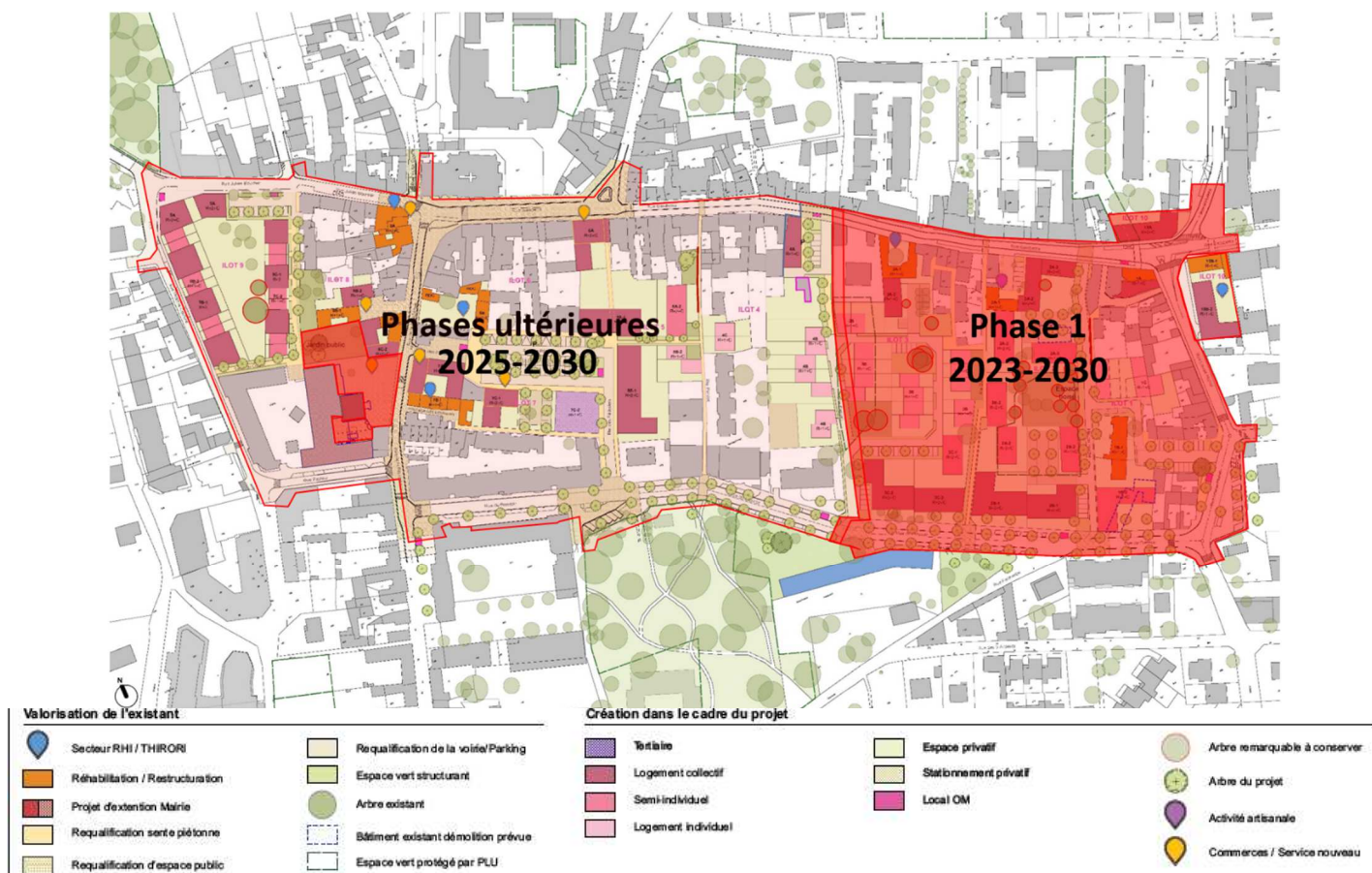
- **Environ 26 870 m² de SDP logements neufs**, soit près de 400 logements, pour une répartition envisagée s'adaptant aux souhaits exprimés et objectifs urbains préconisés :
 - o Diversification des formes urbaines en harmonie avec le caractère villageois : **90% collectif et intermédiaire** (environ 370 logements), **7% individuel** (environ 30 logements) ;
 - o Diversification de la taille des logements en répondant principalement aux besoins des ménages locaux mais également, de manière marginale, à d'autres ménages ;
 - o Répartition par segments pour permettre les parcours résidentiels : **65 % accession libre, 20 % accession sociale, 15 % locatif social** ;
- **Environ 2.810 m² de SDP en logements réhabilités**, soit 39 logements, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC) ;
- **Environ 2.080 m² de SDP** (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des **commerces, services et activités, équipements publics**.

Ce programme s'insère dans une volonté de valorisation du secteur patrimonial et de conservation de la qualité paysagère existante.

Le programme de travaux prévoit également des démolitions de bâtiments dégradés, des requalifications d'espaces publics sur une superficie de 12 306 m², le réaménagement des venelles d'une superficie de 10 204 m², la valorisation du secteur patrimonial sur 2 137 m² et la conservation de la qualité paysagère existante, en favorisant la structuration d'une trame verte en cœur d'îlots.

2.5. Le phasage opérationnel prévisionnel

L'opération d'aménagement de la ZAC du Village comprend deux grandes phases opérationnelles successives, basées sur la libération des emprises de la ZAC au fur et à mesure de la reconstruction des espaces publics qui constituent pour l'essentiel de la requalification et création d'espaces publics et de voiries.



Phasage directeur de la ZAC du Village – Source : GPA



Ilots ZAC du Village – Source : Cabinet ALTIUS

- Phase 1

La première phase correspond à la partie Est comprise entre la rue du Pressoir et la rue Gambetta (Ilots 1, 2 et 3). Ce secteur est maîtrisé à 68 % par la ville et l'EPFIF.

Cette phase assurera la réalisation de 174 logements neufs.

Parallèlement à la réalisation de cette phase, les travaux de reprise du parvis de la Mairie débuteront.

Le début des travaux d'aménagement liés au démarrage des premiers îlots de construction est planifié pour 2024. Le démarrage des travaux des premiers programmes de construction est donc envisagé à partir de 2025. La dernière livraison de logement est envisagée fin 2030.

Il est à noter que des travaux préparatoires préalables à l'intervention de l'INRAP sur le foncier maîtrisé pour la réalisation des diagnostics d'archéologie préventive ont été réalisés entre juin et août 2022 :

- Désamiantage et démolition de 4 bâtiments
- Nettoyage et débroussaillage des terrains
- Abattage de certains arbres dont l'état sanitaire le nécessite. L'autorisation de travaux d'abattage d'arbres aux abords d'un monument historique pour l'engagement de la phase 1 a été obtenu en octobre 2021.



Localisation des travaux préparatoires aux diagnostics d'archéologie préventive – Source : GPA

- Phase 2

La seconde phase correspond à la partie Ouest comprise entre la ruelle Fessart et la rue Thomas Couture.

Cette phase assurera la réalisation de 215 logements neufs du projet (îlots 4, 5, 6, 7, 8, 9a).

Le début des travaux d'aménagement liés au démarrage des constructions est planifié à partir de 2025. Le démarrage des travaux du premier programme de construction est envisagé en 2026. La dernière livraison de logement est envisagée fin 2030.

- Phase conditionnelle (Ilots s9b, 9c)

La parcelle actuellement propriété de l'Etat (Direction Interrégionale de la protection de la Jeunesse/ Ministère de la Justice) est actuellement occupée par une unité éducative d'hébergement et une unité d'activité d'accueil de jours pour les 15/21 ans. Compte tenu de son occupation et de sa domanialité, cette emprise ne sera pas acquise dans sa totalité. Seules des emprises partielles nécessaires à l'élargissement de la sente du Coutel (parties sud et est de la parcelle) seront acquises. Si toutefois, l'emprise était libérée et que le propriétaire manifeste son souhait de céder l'emprise, Grand Paris Aménagement intégrerait alors cette emprise dans le projet, conformément au plan guide.



Extrait du plan de division pour l'élargissement de la sente du Coutel – Source : Champ Libre

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

3.1. Le périmètre de la DUP emportant mise en compatibilité du PLU

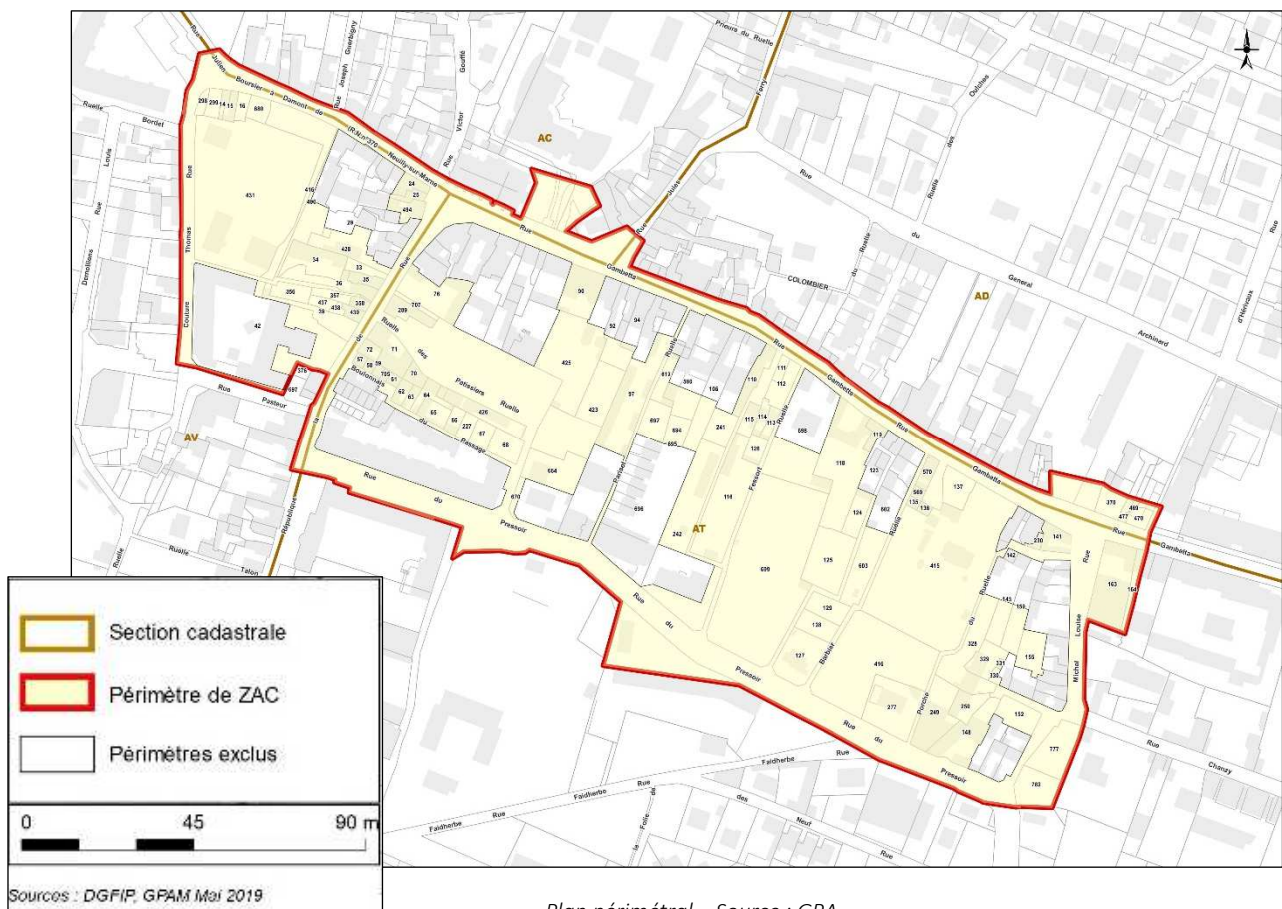
Les textes qui régissent l'enquête publique, figurant dans la pièce 1 du présent dossier de DUP, expliquent et décrivent cette procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet de la ZAC du Village, Grand Paris Aménagement sollicite l'obtention d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique valant scission de copropriété et emportant mise en compatibilité du PLU.

Celle-ci permettra la maîtrise foncière nécessaire au projet à travers l'instruction des futures autorisations d'urbanisme, sans remettre en cause les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

3.1.1. Le périmètre de DUP

L'aménagement de la ZAC du Village portant sur l'intégralité du périmètre de ZAC, le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC qui s'étend sur une surface d'environ 6,5 hectares.



Plan périmétral – Source : GPA

3.2. L'utilité publique du projet

3.2.1. Constat et enjeux

Les habitants du Village représentent 10%⁵ de la population de la ville et 22% des demandeurs de logements sociaux. Le Village fait l'objet d'une forte croissance démographique et accueille une population de plus en plus jeune et fragile.

Le patrimoine bâti du Village est constitué de copropriétés en difficulté avec un parc de logements inconfortables (problèmes sanitaires et thermiques) et dégradés où se développent les petites surfaces de logements. Il s'agit d'un habitat essentiellement ancien, pour 57% privé qui, pour sa part locative, accueille principalement des ménages relevant du parc social mais n'y ayant pas accès.

Le marché immobilier résidentiel du Village se spécialise donc dans l'accueil de populations modestes.

Comme illustré par le schéma ci-dessous, il s'agit d'une dynamique globale fondée sur la concomitance de différents phénomènes étroitement liés entre eux : transformations démographiques, socio-économiques, marché immobilier, caractéristiques et état du parc de logements.



Schéma des dynamiques urbaines – Source : Urbanis

⁵ Insee recensement 1999 - 2015

Agir sur un phénomène a donc des conséquences sur d'autres, mais ne suffit pas à enrayer le processus de déqualification. A titre d'exemple, pour lutter efficacement contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil », il est nécessaire d'améliorer l'état des logements dégradés, mais également de proposer une offre qualitative et renouvelée, de manière que les dynamiques du marché immobilier, elles-mêmes influencées par l'accessibilité, les équipements, les commerces... en soient modifiées.

Résulte de ce constat une proposition de démarche intégrée pour le quartier du Village qui prévoit d'intervenir simultanément sur l'aménagement urbain, l'habitat dégradé et indigne, les équipements, les commerces, les activités, le patrimoine et l'offre nouvelle de logement.

Le projet du Village s'inscrit de façon plus globale dans un projet de renouvellement urbain de la partie est de la commune de Villiers-le-Bel, en particulier des quartiers Puits-La-Marlière et Derrière-Les-Murs. Au-delà du renouvellement du bâti et des logements, il interroge le fonctionnement global du territoire à travers les dimensions de trame verte et paysagère (mise en connexion d'espaces plantés de biodiversité publics ou privés, de valorisation et préservation des espaces agricoles), des déplacements doux (continuités piétonnes et cyclables), et du maillage viaire (hiérarchisation de la voirie, création d'espaces valorisés de centralités).

3.2.2. Les objectifs du projet

Les objectifs assignés au projet répondent à la nécessité de mettre en place une intervention publique globale et justifient l'intérêt général de l'opération compte tenu des enjeux du projet :

- Répondre aux besoins de logement, rénover l'habitat dégradé, renouveler et diversifier l'offre : Environ 400 logements neufs, dont environ 370 collectifs et intermédiaires et 30 logements individuels.
Environ 40 logements en réhabilitation, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC).
- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil : Démolition et réhabilitation des bâtiments dégradés
- Améliorer la qualité des espaces publics :
Requalifications d'espaces publics sur une superficie de 12 306 m²,
Réaménagement des venelles d'une superficie de 10 204 m²,
- Améliorer et dynamiser l'offre commerciale et de services :
Environ 2 080 m² destinés à des commerces, services et activités.
- Désenclaver le quartier en travaillant les liens inter-quartiers, notamment avec les quartiers PLM et DLM et requalifier les entrées de ville à l'est comme à l'ouest, Programme ANRU développé sur l'ensemble des quartiers
- Conserver l'identité villageoise du quartier :
Mise en mettant en valeur le patrimoine architectural et paysager

- Donner une nouvelle image au cœur de Village et restaurer son attractivité :
Conservation de la qualité paysagère existante, en favorisant la structuration d'une trame verte en cœur d'îlots
- Construire une ville égalitaire et un projet urbain durable respectant la biodiversité :
Volonté de valorisation du secteur patrimonial et de conservation de la qualité paysagère existante
Préservation de arbres remarquables existants et nouvelles plantations dans les nouveaux espaces publics, favorisant la biodiversité

3.2.3. La programmation

Pour rappel, La ZAC du Village prévoit la réalisation d'un programme mixte **d'environ 31 760 m² de SDP**, comportant **un programme mixte** :

- **Environ 26 870 m² de SDP logements neufs**, soit près de 400 logements, pour une répartition envisagée s'adaptant aux souhaits exprimés et objectifs urbains préconisés :
 - o Diversification des formes urbaines en harmonie avec le caractère villageois : **90% collectif et intermédiaire** (environ 370 logements), **7% individuel** (environ 30 logements) ;
 - o Diversification de la taille des logements en répondant principalement aux besoins des ménages locaux mais également, de manière marginale, à d'autres ménages ;
 - o Répartition par segments pour permettre les parcours résidentiels : **65 % accession libre, 20 % accession sociale, 15 % locatif social** ;
- **Environ 2.810 m² de SDP en logements réhabilités**, soit 39 logements, dans des bâtiments choisis en concertation avec l'ABF (DRAC) ;
- **Environ 2.080 m² de SDP** (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des **commerces, services et activités, équipements publics**.

3.2.4. Leviers d'action

D'ores et déjà, un certain nombre de dispositifs a été mis en place sur le site du Village afin de créer les conditions d'une transformation durable qui préserve le patrimoine et l'identité villageoise de ce quartier beauvillésois :

- La Ville de Villiers-Le-Bel est mobilisé depuis les années 1990 dans la résorption de l'habitat indigne par le biais notamment d'une **OPAH du « Vieux Pays »**,
- Une **convention de veille et maîtrise foncière** est signée en 2012 entre la commune de Villiers-le-Bel et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France pour la réalisation d'opération d'habitat et de résorption d'habitat indigne ; elle recouvre pour partie le périmètre de la ZAC,
- Souhaitant accentuer sa démarche, la Ville s'appuie en 2013 sur la réalisation d'une étude d'OPAH-RU. Elle aboutit à **la mise en œuvre d'une OPAH-RU** à partir de 2015 pour une durée de 5 ans. Celle-ci est financée par l'Anah et les collectivités ; son périmètre est centré sur le centre ancien du

Village. Cette OPAH-RU déploie un volet coercitif permettant de mobiliser des outils adaptés de type ORI ou RHI (sur la base d'arrêtés d'insalubrité ou de péril avec interdiction définitive d'habiter) ainsi qu'un volet accompagnement et suivi social des ménages,

- La commune est désignée en mai 2015 **lauréate de l'appel à projet pour une « stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne »** lancé par la DRIHL, l'ARS et l'ANAH. L'ambition de cet appel à projets est de croiser, de « tuiler », des actions d'aménagement et de résorption de l'habitat privé dégradé avec des actions incitatives d'amélioration de l'habitat, de manière à restaurer durablement l'attractivité des quartiers retenus. Une convention de financement des études pré-opérationnelles pour une requalification du centre ancien est signée en juillet 2017. Elle permet au projet de bénéficier d'un financement en phase opérationnelle,
- **L'intégration**, en 2015, **du site du Village dans le périmètre d'intérêt national** (de même que les quartiers de grands ensembles limitrophes DLM / PLM dans le cadre du NPNRU), confère à la Ville l'opportunité de conjuguer intervention sur l'habitat et sur l'espace public, dans une logique de renouvellement urbain global ; un important travail est réalisé dans le cadre du protocole de préfiguration porté par la CARPF en vue de préparer le conventionnement avec l'ANRU,
- Le **dispositif du Permis de louer** est instauré par la collectivité afin de lutter contre les divisions abusives en petites surfaces dans le quartier du Village,

D'autres leviers d'action pourront utilement être mis en œuvre :

- Valoriser les parcelles sous-utilisées du cœur de Village non soumises aux nuisances sonores zone D,
- Poursuivre la politique d'acquisition foncière publique menée historiquement sur le Village,
- Mettre en œuvre le projet d'aménagement et de renouvellement urbain du quartier du Village tel que présenté ci-avant.

3.2.5. Intérêt général de l'opération

Le site du Village malgré les dispositifs déjà déployés, subit depuis de nombreuses années une spirale de dégradation qui se manifeste notamment par :

- Une déprise notable de l'offre commerciale (fermeture et non remplacement des commerces ou services, paupérisation de l'offre, délabrement des devantures existantes, etc.),
- Une dégradation des conditions d'habitat en lien avec une détérioration du patrimoine,
- Une poussée massive du parc locatif privé de mauvaise qualité issue, par exemple, de divisions de logements ou de la transformation de combles ou d'apprentis en logements,
- Un besoin de restructuration des espaces publics.

Ces dysfonctionnements engendrent des poches d'insalubrité vectrices de déqualification urbaine, et nourrissent un sentiment d'abandon et d'insécurité des habitants du Village. En outre, les indicateurs sociaux montrent également une fragilisation importante des situations sociales et économiques des ménages.

Le mise en œuvre du projet d'aménagement du Village vient **répondre aux enjeux de lutte contre la dégradation et la paupérisation du Village**, de **restauration de son image**, de son **attractivité et de la qualité de son cadre de vie**.

La ZAC favorise une **approche durable de l'aménagement** et en **évitant les impacts importants** sur le territoire, dans une **démarche d'éviter / réduire / compenser** l'ensemble des impacts.

Ainsi le projet du Village tient compte du « **déjà là** » **naturel** qui s'est constitué au fil du temps, témoigne des anciens aménagements qui ont jalonnés l'histoire du territoire, **tout en permettant son renouvellement urbain** en développant de nouveaux logements dans le cœur historique du village correspondant aux besoins contemporains et permettre le parcours résidentiel des Beauvillésois.

Compte tenu de ces actions sur l'environnement, la qualité de vie des habitants, l'économie, le projet présente donc un **intérêt général**.

3.3. Maîtrise foncière du projet et nécessité de recourir à l'expropriation

Si le projet se réalise en partie sur du foncier public (plus de 55 % des emprises, hors voiries, sont maîtrisés par la ville et l'EPFIF), certaines propriétés privées sont nécessaires à sa réalisation.

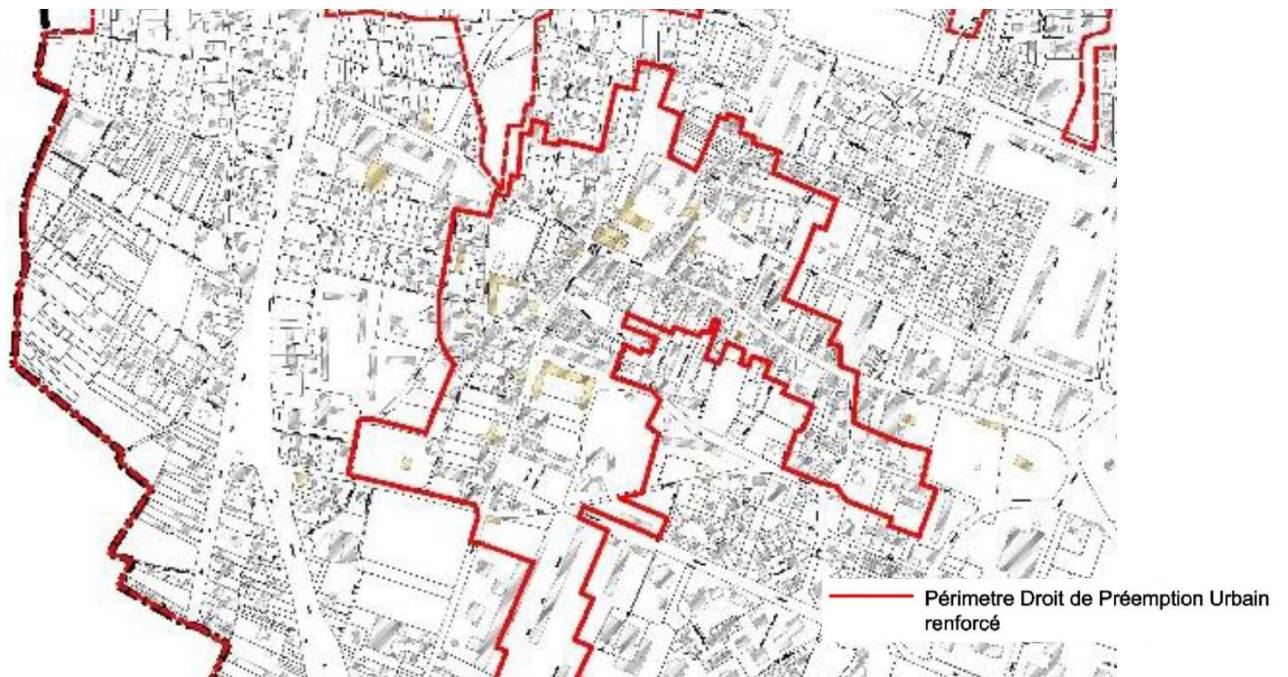
L'obtention de l'arrêté cessibilité et d'une ordonnance d'expropriation afin de s'assurer de la maîtrise foncière totale des parcelles nécessaires, une enquête est nécessaire afin de définir avec précision les propriétaires et ayants-droits des immeubles à acquérir par l'autorité expropriante.

Le nombre important et la structure des propriétés foncières situées dans le périmètre du projet, composées parfois d'indivisions et de copropriétés, rendent impossible une **coordination de l'opération** dans son ensemble sans une **maîtrise foncière publique**, qui sera assurée par Grand Paris Aménagement.

Cela implique nécessairement de recourir à une **procédure d'expropriation**, qui permettra ainsi de finaliser l'appropriation de l'ensemble des parcelles nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC du village et d'éteindre tous droits réels ou personnels existants sur les parcelles objets de l'ordonnance d'expropriation.

Cette procédure d'expropriation n'exclut pas en parallèle **l'engagement des démarches d'acquisitions amiables** par Grand Paris Aménagement auprès des propriétaires qui continueront tout au long de la procédure.

En complément Grand Paris Aménagement sollicitera une **délégation du droit de préemption urbain** au sein du périmètre de la ZAC dit du Village.



Localisation du périmètre de Droit de Préemption Urbain - Source : Extrait du PLU

La notice 5-1 détaille les modalités d'exécution des acquisitions notamment par expropriation.

3.4. Un bilan coûts / avantages positif

L'aménagement du Village nécessite la mise en place de la procédure d'expropriation.

Néanmoins pour les ménages le nécessitant, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale sera mise en place pour les accompagner au cours de l'acquisition de leur bien.

Pour les riverains restant sur le site, ils seront soumis aux nuisances générées par les travaux. Néanmoins, il est prévu un phasage des travaux afin de limiter l'impact des travaux sur l'ensemble du Village.

L'analyse de l'état initial réalisée lors de la première étude flash réalisée par Grand Paris Aménagement jusqu'au scénario d'aménagement validé a permis de faire évoluer les aménagements entraînant une répercussion sur le cadre de vie global du quartier notamment par :

- L'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain, intégrant la préservation du patrimoine,
- La réhabilitation et la restructuration du bâti : amélioration et diversification de l'offre de logements, réduction de la consommation d'énergie,
- L'amélioration des conditions locales de déplacement, en particulier pour les modes actifs et les transports en commun,
- La valorisation et l'amplification de la trame verte et paysagère locale : augmentation de la nature en ville, consommation d'espaces limitée,
- L'exposition limitée des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques.

Le renouvellement urbain du Village induit une densification maîtrisée du bâti, les prescriptions qualitatives

ci-dessous visent à compenser ses effets :

- Attention particulière porter à la composition urbaine, au traitement des façades et à l'architecture, afin de garantir la cohérence de l'ensemble du secteur, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- Restructuration du maillage viaire pour faciliter la porosité des ilots et les liaisons inter-quartier, améliorer la desserte, le fonctionnement du quartier et les cheminements 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'isolation 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'îlot, avec de nouveaux alignements d'arbres et conservation d'arbres remarquables protégés,
- Perméabilité des sols, gestion et infiltration des eaux pluviales favorisés (toiture végétalisée, stockage, traitement de sol appropriée...),
- Recomposition du stationnement y compris pour faciliter l'accès au cœur de ville.

Incidences et mesures retenues :

- Incidences sur le cadre de vie, le paysage urbain

L'évolution du PLU va favoriser le remembrement foncier au sein des ilots Marie et Pressoir Gambetta. Cela permettra :

- D'améliorer le fonctionnement urbain en intégrant un nouveau maillage d'espaces publics,
- De résorber des situations complexes de bâtis dégradés,
- D'accueillir des constructions contemporaines, adaptés aux besoins et aux attentes.

Ces mesures vont conduire à une densification maîtrisée du quartier du village en tenant compte du bâti existant. Ces dispositions sont intégrées dans l'OAP du Centre Ancien afin de favoriser une bonne intégration urbaine et patrimoniale, tout en limitant l'impact paysager. Ces mesures sont :

- Poursuite des formes urbaines historiques, notamment par des fronts bâtis et des alignements en pourtour d'ilots,
- Traitement architectural et composition de 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.

De plus, l'AOP 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.

- Incidences sur l'évolution du bâti et de l'offre de logements

Pour garantir à la fois la qualité et l'augmentation de l'offre de logement, des mesures ont été intégrées à l'OAP Centre ancien :

- Programmation d'environ 400 nouveaux logements maximum, en majorité en zone D du PEB,
- Intégration d'habitat individuel en cœur d'îlot Pressoir Gambetta, favorable à une diversification de l'offre,
- Ventilations et éclairagements naturels des logements,
- Double orientations à partir des T3,
- Protections solaires,
- Isolement acoustique à respecter.

L'ensemble de ces mesures, favorable à la mixité sociale sur le secteur, doivent permettre de résorber les situations de mal logement, identifiées dans le secteur et d'améliorer le cadre de vie global dans le quartier. Ce renouvellement urbain devrait permettre au quartier du Village de bénéficier d'une nouvelle attractivité et d'une image positive, qui pourraient avoir un effet levier aux abords pour une rénovation urbaine élargie.

- Incidences sur l'habitat indigne et le relogement

La politique de relogement est une composante essentielle l'intervention publique sur ce secteur. Compte tenu des difficultés inhérentes au site (difficultés de comptage, population sensible parfois sans papier), la mise en œuvre du relogement se base sur l'intervention d'un prestataire en charge d'une mission de MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) permettant d'accompagner les habitants et la collectivité dans la démarche de relogement.

Dans sa lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, Grand Paris Aménagement s'accompagne des prestataires spécialisés en vue de réaliser des enquêtes sociales sur le secteur de projet, afin de constituer une base de données réaliste et opérationnelle dans le cadre d'une prochaine charte de relogement et de la mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

Pour certaines des situations les plus complexes, des accompagnements sociaux seront déclenchés. Ces accompagnements s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre d'une démarche de relogement. Ils permettent la prise en charge personnalisée de ménages présentant une situation fragile et complexe (personnes âgées dépendantes, personnes dont l'état de santé est dégradé, situation de suroccupation, endettement, procédures contentieuses en cours...).

La réalisation des enquêtes sociales sur les deux phases va permettre d'avoir une vision plus complète des problématiques sociales rencontrées sur site. Il s'agissait ainsi de :

- Recueillir les caractéristiques socio-économiques relatives aux habitants du quartier
- Recenser les souhaits et les attentes des ménages en termes de relogement.
- Identifier d'éventuels freins au relogement et des situations sociales fragiles nécessitant l'engagement d'une démarche spécifique d'accompagnement social.

En permettant le départ de résidents du quartier, vivant dans des conditions parfois dégradées, et leur relogement, le cas échéant, le projet intègre donc une forte dimension de lutte contre l'habitat indigne.

- Incidences sur le déplacement

Le projet d'aménagement permet de redynamiser le cœur de ville via la possibilité d'accueillir de 370 à 845 résidents supplémentaires et la création d'environ 145 emplois par rapport au scénario de référence.

Ces nouveaux arrivants pourraient générer de 1 655 à 4 055 déplacements supplémentaires quotidiens et cela implique des effets négatifs :

- Sur le trafic routier (jusqu'à 1 380 véhicules supplémentaires par jour),
- Sur le réseau de transports en commun.

Des dispositions intégrées à la ZAC (requalification des voiries afin de fluidifier le trafic) ainsi qu'une amélioration du réseau de transports en commun (BHNS en connexion avec Roissy Pôle, nouvelle branche du RER, ligne 17 du Grand Paris Express) permettront de compenser les impacts négatifs liés à des besoins augmentés.

En complément, le projet prévoit un nouveau plan de circulation avec des sens modifiés, des zones pacifiées, des itinéraires et des stationnements vélos et des aménagements pour les personnes à mobilité réduite.

- Incidences sur la trame verte et paysagère

La densification du secteur en termes d'emprise au sol implique une incidence négative du point de vue de la trame verte. Le projet d'aménagement propose néanmoins une diminution d'espaces libres moins importante que celle retenue dans le scénario de référence. De plus, l'exigence minimum d'espaces verts en pleine terre reste inchangée.

Des mesures compensatoires favorisant la nature en ville, la qualité de la trame verte et la perméabilité des sont également prévues :

- Ajouts de nouveaux cœurs d'îlots verts paysagers à concevoir (plus de 2 500 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 la voirie publique,
- Plantation d'arbres sur les espaces publics, dont un nouvel alignement rue du Pressoir,
- Revêtement perméable des places de stationnement privés en surface et parkings semi-enterrés facilitant l'infiltration,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle
- 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.

En outre les EVP sont redessinés à surface équivalente et accompagnés de nouveaux arbres remarquables protégés. Le principe même de densification urbaine permet d'éviter la consommation de terres agricoles et naturelles.

- Incidences sur l'exposition des personnes aux risques et nuisances

L'augmentation de la densité du bâti et de la population dans le secteur peut engendrer des nuisances liées au déplacement motorisé de personnes, ainsi qu'une augmentation des personnes soumises aux nuisances générées par la zone C du PEB.

Le projet permet de fixer des orientations qui visent à réduire ces nuisances :

- L'amélioration des conditions de circulation pour les transports en commun et des cheminements pour les modes actifs doit permettre de réduire le recours à la voiture individuelle et donc ainsi réduire les pollutions et nuisances générées par le trafic,
- La recherche d'une ventilation et d'un éclairage naturels des bâtiments doit réduire la consommation d'énergie,

- Les implantations de fronts bâtis en pourtour d'ilots favorisent la création d'espaces calmes.

L'amélioration des constructions permet également de réduire la consommation d'énergie et les émissions polluantes liées à ce domaine.

- Incidences sur les zones Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée à Villiers-le-Bel, ni à proximité immédiate.

Concernant les incidences environnementales, le projet est dispensé d'évaluation environnementale, les impacts environnementaux ayant été estimés faibles.

Les mesures en faveur de la qualité de vie, de l'environnement permettent donc bien de limiter les effets les plus impactant du projet. Au vu des éléments développés dans l'ensemble de la note et succinctement rappelés ci-dessus, **le bilan coût / avantages du projet peut donc être considéré comme positif.**

3.5. Conclusion

Au regard des éléments qui précèdent, de l'intérêt général de l'opération, de la **nécessité des expropriations**, et du **bilan coût avantage positif**, que les **conditions de l'utilité publique sont donc réunies**.

Grand Paris Aménagement sollicite **l'organisation d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Villiers-le-Bel**, sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

L'enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité, puis l'ordonnance d'expropriation au profit de Grand Paris Aménagement sera ouverte en même temps que l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et concernera l'ensemble du périmètre du projet d'aménagement.

Compte tenu des enjeux majeurs de ce projet de renouvellement urbain, il est **demandé à Monsieur le Préfet du Val d'Oise de déclarer le projet d'utilité publique. Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique est Grand Paris Aménagement.**