



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



**Mise en compatibilité du Plan Local  
d'Urbanisme de Villiers le Bel**  
par Déclaration d'Utilité Publique avec le  
projet de ZAC du Village  
**Résumé non technique de l'évaluation  
environnementale**

DOSSIER DE PRESENTATION

## Evaluation Environnementale intégrée en partie n°8 du Rapport de Présentation

### Résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de présenter un rappel synthétique des éléments développés dans le cadre de l'évaluation environnementale. Sa lecture doit être fluide et rendue la plus simple possible pour permettre une acquisition rapide des principaux éléments. Il n'a pas vocation à redétailler l'ensemble des démonstrations, que le lecteur pourra retrouver aux chapitres correspondant du Rapport de présentation du PLU.

### Présentation du projet de mise en compatibilité

Depuis de nombreuses années l'état du quartier du Village, pourtant cœur de ville historique de Villiers-le-Bel, se dégrade fortement. Cette déqualification se manifeste notamment par une dégradation du patrimoine et des conditions d'habitat, une fragilisation économique et sociale des habitants, une déprise de l'offre commerciale et un besoin de renouvellement des espaces publics.

Dans le but d'enrayer cette dégradation, Grand Paris Aménagement (GPA) a engagé une procédure de mise en compatibilité (MEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village. L'objectif de cette mise en compatibilité consiste à mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain du quartier du Village que porte la ZAC, encadrée par un plan-guide.

Les évolutions règlementaires initiées par la MEC traduisent ce plan-guide et permettent de lever certains blocages à sa mise en œuvre en accordant quelques souplesses. Le plan-guide et les documents règlementaires de la ZAC fixent également des prescriptions complémentaires.

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

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

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

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

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

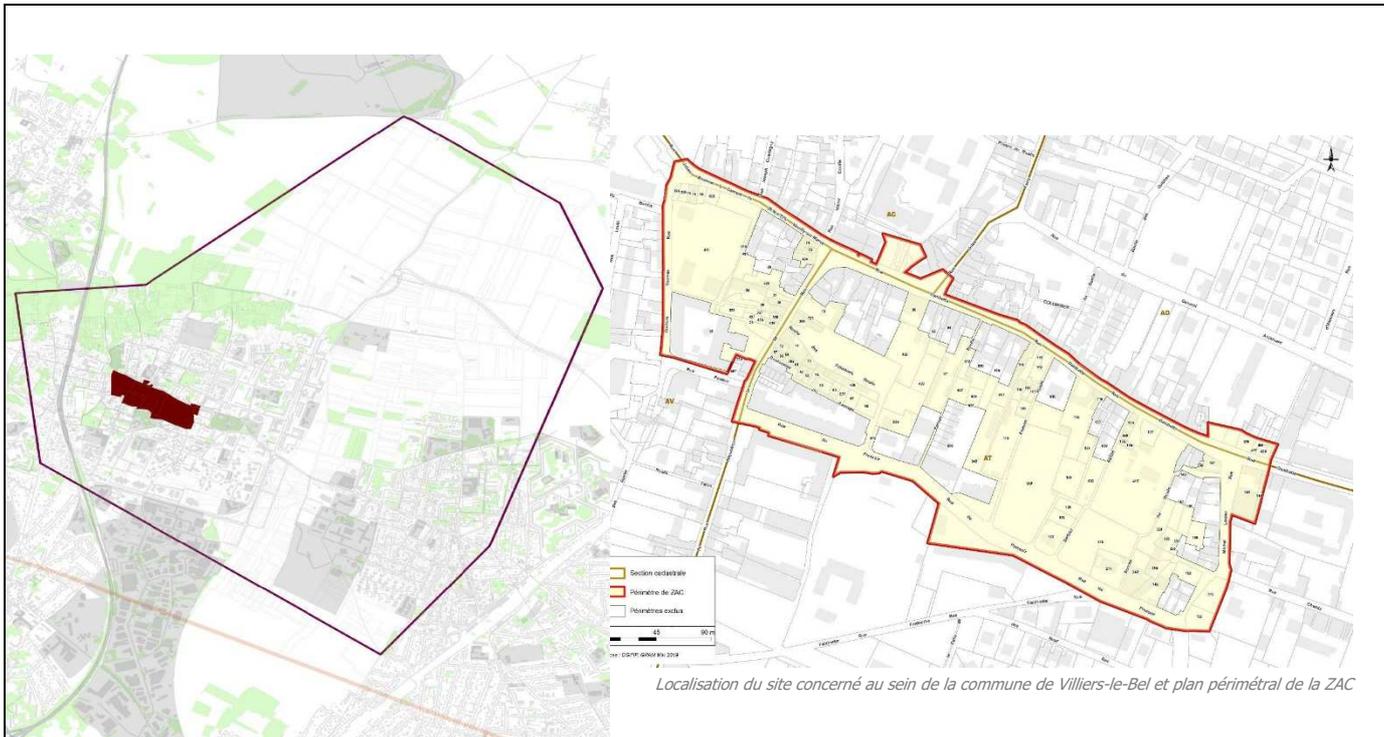
### Présentation du site concerné

La Mise en Compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel concerne le périmètre de la ZAC du Village, qui se trouve dans le centre ancien de la ville et occupe une superficie d'environ 80 000m<sup>2</sup>.

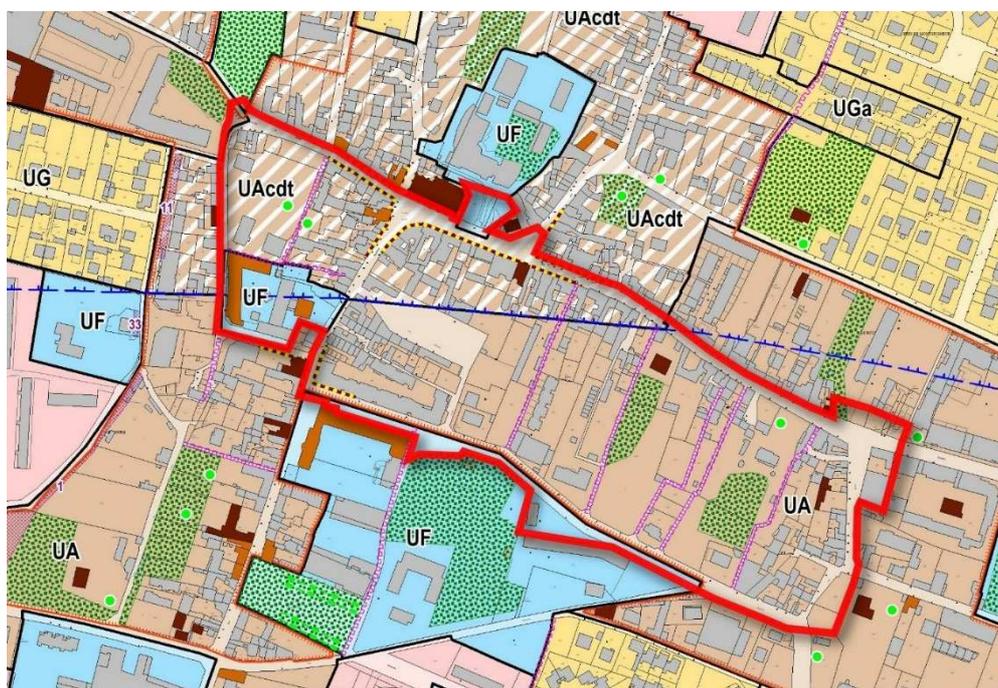
Le périmètre du site est délimité au Nord par la rue Gambetta, à l'Est par la rue Louise Michel, au Sud par la rue du Pressoir, et à l'Ouest par les rues Pasteur et Thomas Couture. Il s'agit d'un tissu ancien, dense et compact, avec généralement du bâti à l'alignement mais ponctué également d'anciennes grandes propriétés.

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

Ce secteur est principalement concerné par la zone UA du zonage en vigueur. Il s'agit d'une zone mixte à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services. Elle comporte des sous-secteurs UA.cdt, dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de constructions de logements en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Ces opérations de constructions sont rendues possibles par l'avenant du Contrat de Développement Territorial (CDT) et comprennent des dispositions particulières liées à la zone C du PEB (en particulier des dispositions concernant l'isolement acoustique des bâtiments).



D'après le Mode d'Occupation du Sol de 2017 généré par l'Institut Paris Région, le périmètre urbanisé de la ZAC est principalement constitué d'espaces d'habitat collectif et individuel, mais aussi d'espaces d'activités, d'équipements, d'espaces ouverts artificialisés et de transports.



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

### Sensibilités environnementales du site

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

Absence de sensibilité particulière	Faible sensibilité	Sensibilité modérée	Sensibilité soutenue
-------------------------------------	--------------------	---------------------	----------------------

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

<b>Éléments de patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cohérence globale : structure urbaine et patrimoine bâti datant du XXe siècle</li> <li>- Secteur du Village soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France : 3 monuments historiques à Villiers-le-Bel localisés sur le site du projet ou à proximité immédiate : puits galloromain, église Saint-Didier (percées visuelles vers le clocher au sein du périmètre) et maison du 46 rue de la République</li> <li>- Présence de bâtiments remarquables : patrimoine locaux d'anciennes demeures ou de bâtis ruraux</li> </ul>
<b>Patrimoine archéologique</b>	Secteur à forte sensibilité : diagnostic prescrit par la DRAC
<b>Habitat et socio-démographie</b>	
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Forte croissance démographique sur le village (baisse sur la commune)</li> <li>- Augmentation de la taille des ménages</li> <li>- Profil socioprofessionnel populaire et fragilisation économique et sociale des ménages</li> </ul>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitat essentiellement ancien</li> <li>- Dégradation des conditions d'habitat et détérioration du patrimoine : niveaux d'inconfort plus élevé sur le Village que sur le reste de la commune, 10% du parc potentiellement indigne</li> <li>- Croissance du parc de logements : construction neuve (limitée par les contraintes réglementaires) mais surtout densification sur place par division de bâti/aménagement de combles ou annexes : transformation de commerces</li> <li>- Augmentation des petits logements et multiplication des situations de suroccupation.</li> <li>- Développement du parc locatif et vocation de plus en plus sociale - 23 copropriétés fragiles sur le Village</li> </ul>
<b>Marché Immobilier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tension croissante du marché : le nombre de ménages a augmenté plus rapidement que le nombre de logements</li> <li>- Offre faible de logements locatifs privés</li> <li>- Offre globalement insuffisante et inadaptée, avec des niveaux de prix élevés</li> </ul>
<b>Contexte économique et emploi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déprise de l'offre commerciale : nombreuses cellules vides et offre de proximité inadaptée aux besoins</li> <li>- L'artisanat est un marqueur historique de l'activité économique du Village</li> </ul>
<b>CDT Val de France</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur du Village localisé dans un périmètre de renouvellement urbain : réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés, en s'appuyant sur la construction de logements.</li> <li>- Programmation de 378 logements en zone C du PEB sur l'ensemble du Village de Villiers-le-Bel dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction.</li> <li>- Réduire l'impact des nuisances sonores dues au trafic aérien : recommandations d'isolement acoustique avec une prescription a minima de 40Db pour la construction de nouveaux logements dans la zone C du PEB</li> </ul>
<b>ORT</b>	Retrouver de la centralité autour du Village : concentrer une offre de qualité, limiter les implantations commerciales peu qualitatives, valoriser l'identité du Village, lutter contre l'habitat dégradé / indigne et améliorer la performance énergétique des bâtiments.
<b>Déplacements et mobilités</b>	
<b>PDUIF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de lignes structurantes à fort niveau de service</li> <li>- Renforcement de l'offre de bus</li> <li>- Adaptation des formes urbaines et aménagement de voiries et d'espaces publics en faveur de la circulation des bus et de l'usage des modes actifs</li> <li>- Développement de stationnement pour les vélos</li> </ul>

<b>SDRIF</b> <i>(Projets de mobilité)</i>	A proximité de la commune : nouvelle branche de RER D (barreau de Gonesse) et future ligne 17 du Grand Paris Express (GPE) reliant Le Bourget au-Mesnil-Amelot
<b>SCoT</b> <i>(accessibilité)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale par le renforcement des infrastructures existantes et la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun.</li> <li>- Favoriser les liaisons Est-Ouest y compris par la création d'un BHNS entre Villiers-le-Bel et Roissy-pôle</li> <li>- Limiter les espaces dédiés au stationnement et lutter contre l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
<b>Accès et circulation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilité voiture moyenne : axe Est/Ouest de la RD370 vers le Village essentiellement, réseau communal globalement peu hiérarchisé et risque de saturation</li> <li>- Maillage interne complexe globalement étroit : voies carrossables Est-Ouest et venelles ou voies secondaires Nord-Sud</li> <li>- Rabattage en bus vers les gares RER et réseau de transport en commun assez peu efficace, mais des projets à l'étude qui faciliteront notamment l'accès aux pôles du territoire élargi</li> <li>- Accessibilité vélo moyenne avec des discontinuités d'itinéraires à l'échelle de la commune, mais un réseau complet prévu par le Schéma Départemental des liaisons douces</li> </ul>
<b>Stationnement</b>	Une concentration des parkings dans le centre-ancien (214 places dans le périmètre de la ZAC)
<b>Trame verte et bleue</b>	
<b>SRCE</b>	Corridor à fonctionnalité réduite, relativement éloigné de la zone au Nord-Ouest
<b>SDRIF</b> <i>(prescriptions TVB)</i>	Absence de continuité concernant le site
<b>SDAGE / SAGE</b>	Absence d'enjeu ou prescription particulière pour le site
<b>SCoT</b> <i>(trame verte, bleue, paysagère)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concilier le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement : principe d'« adaptation du développement aux ressources et non l'inverse » : préservation et restauration des trames paysagères, agricoles et écologiques et maîtrise de la consommation du foncier.</li> <li>- Relativement proche du réservoir de biodiversité du Mont Griffard (bois et forêts) et d'espaces verts et de loisirs</li> <li>- Eloigné des espaces agricoles, de la coulée verte Nord-Sud et du front urbain pour contenir l'urbanisation</li> </ul>
<b>Inventaires et protections réglementaires</b>	Absence d'inventaire ou protection institutionnel
<b>Zone humide</b>	Absence de zone humide
<b>Etudes complémentaires faune-flore</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contexte urbain dense avec quelques jardins d'agrément et friches</li> <li>- Site à enjeu écologique faible</li> <li>- Aucune composante de la trame verte et bleue à proximité</li> <li>- Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée, 17 espèces animales protégées et 2 espèces patrimoniales</li> <li>- 16 arbres remarquables repérés sur le site, dans le cadre du diagnostic, dont 1 en mauvais état phytosanitaire</li> </ul>

Pollutions, risques et nuisances	
<b>BASIAS</b>	Absence de site
<b>BASOL</b>	Absence de site
<b>Autres sites/sols pollués</b>	- 2 sources potentielles de pollution du sous-sol (fosse de maintenance automobile et cuve aérienne de stockage de fioul), mais aucune pollution n'a été constatée après investigations. - Pollution des eaux souterraines aux COHV (composés organo-halogénés volatils) dans la partie nord-ouest du site.
<b>ICPE</b>	Absence d'ICPE
<b>Mouvements de terrain / anciennes carrières</b>	- Absence de carrières au droit du site - En dehors de la zone de dissolution de gypse
<b>Risque sismique</b>	Risque sismique de niveau 1, alea très faible
<b>Retrait-gonflement des argiles</b>	Aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles
<b>Risque inondation</b>	Zone de sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes
<b>TMD</b>	Site éloigné des risques
<b>Classement des infrastructures de transport</b>	Site non concerné
<b>PEB</b>	Site en zone C et D du PEB
<b>Pollution de l'air</b>	- Commune en zone sensible pour la qualité de l'air selon le SRCAE - Pollution faible ou très faible 80% des jours de l'année Selon l'indice de pollution européen Citeair - Indice ATMO : qualité de l'air en 2021 à Villiers-le-Bel apparait généralement moyenne (71%), parfois dégradée (19%) et plus rarement mauvaise (7%)
<b>Pollution lumineuse</b>	Puissante
Les réseaux	
<b>Eau potable</b>	Conforme aux exigences qualitatives
<b>Assainissement</b>	Desservi par le réseau intercommunal
<b>Energie</b>	Non desservi par le réseau de chaleur actuellement (projet en cours)

## Présentation du scénario environnemental de référence

Le scénario de référence correspond à l'évolution supposée de la situation dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur. Sans évolution du PLU sur le périmètre du projet, il est fort probable que la dégradation continue du quartier du Village qui a lieu depuis plusieurs années ne s'enraye pas. En effet, les mesures incitatives qui ont été prises auprès des propriétaires privés dans le but d'améliorer la qualité des bâtiments n'ont pas eu les effets escomptés. De ce fait, les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de mauvaise isolation (source de pollution), d'offre inadaptée aux besoins, de déprise de l'offre commerciale et de paupérisation dans le quartier dans son ensemble ne sauraient s'améliorer avec les seules mesures en place.

Les tendances d'évolution actuelles laissent penser qu'avec les règles en vigueur du PLU, le secteur de la ZAC du Village pourrait atteindre un niveau d'urbanisation qui aurait des répercussions majeures sur le cadre de vie global du quartier notamment par :

- Une emprise au sol largement étendue (notamment avec des constructions peu qualitatives ou peu adaptées aux besoins),
- Une diminution de l'emprise des espaces verts et une poursuite de leur enrichissement,
- Une augmentation de la densité de population dans des conditions de moins en moins favorables,
- Une absence de requalification des espaces publics,

- Une accentuation de la dégradation des bâtis

Ces différentes évolutions sont résumées dans le tableau ci-dessous :

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

## Hiérarchisation des enjeux environnementaux

L'analyse des sensibilités environnementales croisée avec le scénario référence, permet de dégager des enjeux principaux dont la hiérarchisation est nécessaire pour mener l'évaluation environnementale.

Cinq familles d'enjeux ont été définies :

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

## Exposé des choix retenus et des solutions étudiées

Afin d'appliquer de nouvelles règles moins restrictives en termes d'urbanisation (implantations, gabarits, occupation du sol...) au seul périmètre de la ZAC, **des sous-secteurs UAz/UAz.cdt ont été créés**, permettant d'ajuster les règles au plus juste, de façon calibrée. L'impact est limité au périmètre de la ZAC du Village, le projet étant encadré par ailleurs. Les règles sont maintenues sur le reste du Village. L'exigence de traitement en espace vert de pleine terre de la marge de recul à quant à elle été ajoutée pour compenser les souplesses d'emprise au sol et assurer le maintien d'un cadre paysager agréable.

Pour compenser ces souplesses qui permettent le renouvellement urbain mais induisent une densification maîtrisée du bâti, des prescriptions qualitatives ont été intégrées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) centre-ancien et dans une moindre mesure dans le règlement écrit et graphique :

- Attention particulière à porter à la composition urbaine, au traitement des façades et à l'architecture, afin de garantir la cohérence d'ensemble du secteur, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- Restructuration du maillage viaire pour faciliter la porosité de l'ilot et les liaisons inter-quartier, améliorer la desserte, le fonctionnement du quartier et le cheminement des modes actifs,
- Requalification, restructuration et élargissement des espaces publics pour améliorer la mobilité, le confort et la qualité urbaine, intégrer de nouveaux usages, accueillir la trame verte,
- Renforcement de la prise en compte des recommandations d'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'ilot et avec de nouveaux alignements d'arbres et arbres remarquables protégés,
- Perméabilité des sols, gestion et infiltration des eaux pluviales favorisées (toiture végétalisée, stockage, traitement de sol approprié...),
- Recomposition du stationnement y compris pour faciliter l'accès au cœur de ville.

## Incidences et mesures retenues

Les mesures retenues dans le cadre de la MEC du PLU de Villiers-le-Bel induisent des incidences notables parfois négatives ou positives sur divers éléments :

- Incidences sur le cadre de vie, le paysage urbain

L'évolution majeure du PLU consiste à supprimer l'emprise au sol maximale en sous-secteurs UAz/UAz.cdt. Cette mesure va favoriser un remembrement foncier au sein des îlots Mairie et Pressoir/Gambetta qui permettra :

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

Ces mesures vont conduire à une densification maîtrisée du quartier du village en tenant compte du bâti existant. Des dispositions sont intégrées dans l'OAP 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'îlots,
- 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'OAP intègre des dispositions compensatrices favorables à la requalification et à l'embellissement des espaces publics :

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

- 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 logements, des mesures ont été intégrées à l'OAP Centre Ancien :

- Programmation d'environ 400 nouveaux logements, en majorité en zone D du PEB (270),
- Intégration d'habitat individuel en cœur d'îlot Pressoir/Gambetta, favorable à une diversification de l'offre,
- Ventilations et éclairages naturels des logements,
- Doubles orientations à partir des T3,
- Protections solaires,
- Isolement acoustique à respecter.

L'ensemble de ces mesures, favorable à une 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 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 le déplacement

La MEC du PLU 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 1655 à 4055 déplacements supplémentaires quotidiens (environ 3,8 déplacements par jour pour un résident et 2 par emploi). Cela implique des effets négatifs :

- sur le trafic routier (jusqu'à 1380 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 GPE) permettront de compenser les impacts négatifs liés à des besoins augmentés.

En complément, le projet de ZAC prévoit un nouveau plan de circulation avec des sens modifiés, des zones pacifiées, des itinéraires vélos (sous forme de bandes en connexion avec ceux alentours), des stationnements vélos, des aménagements PMR.

- 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 de la ZAC 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 de pleine terre reste inchangée.

Des mesures compensatoires favorisant la nature en ville, la qualité de la trame verte et la perméabilité des sols sont également intégrées dans l'OAP Centre Ancien :

- Ajouts de nouveaux « cœurs d'ilots verts paysager à retravailler/concevoir » (+ 2500 m<sup>2</sup>),
- Déploiement d'une vaste trame paysagère avec des espaces verts privés, collectifs et publics en pas japonais, mais aussi une direction Nord-Sud privilégiée sur voirie publique,
- Plantation d'arbres sur les espaces publics (rues, ruelles, courées, poches de stationnement), dont un nouvel alignement rue du Pressoir,
- Revêtement perméable des places de stationnement privé en surface, et parkings semi-enterrés facilitant l'infiltration,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle : infiltration et stockage/rétention favorisés,
- Développement des surfaces de pleine terre, des revêtements perméables ou semi- perméables, et végétales y compris en toitures,
- Dispositifs préférentiellement gravitaires et à ciel ouvert,
- Mise en place d'espaces végétalisés sur espaces publics (massifs plantés, pelouses, noues paysagères, jardins en creux inondables...) ou collecte dans le réseau existant, ou tranchées drainantes ou infiltration à ciel ouvert, avec tamponnement à assurer.

En outre les EVP sont redessinés à surface équivalente et accompagnés de nouveaux arbres remarquables protégés.

Par ailleurs, le site inscrit « La plaine de France » et l'Espace Boisé Classé (EBC) du mont Griffard ne sont pas concernés par la procédure.

De plus, le principe même de densification urbaine porté par la MEC 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 une augmentation des nuisances liées au déplacement motorisé des personnes, ainsi qu'une augmentation des personnes soumises aux nuisances générées par la zone C du PEB.

L'OAP fixe cependant des orientations visant à réduire les 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.

## Compatibilité avec les documents supérieurs

L'évaluation environnementale analyse l'articulation de la Mise en Compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel avec les documents supérieurs listés ci-dessous. En conclusion elle apparaît compatible avec chacun d'entre eux.

Document	Conclusion de l'analyse
Schéma de cohérence Territoriale Roissy Pays de France	<b>Compatibilité</b> au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Renforcement de l'offre de logement et diversification de l'habitat -Intensification de l'attractivité résidentielle -Inscription des quartiers de la politique de la ville dans des dynamiques de développement -Amélioration du cadre de vie -Renforcement de l'offre d'équipements et de services -Diversification de l'emploi -Limitation de la consommation foncière -Amélioration des déplacements au sein de la ZAC (via des mobilités durables) -Optimisation des espaces de stationnement -Lutte contre l'imperméabilisation des sols
Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	<b>Compatibilité</b> au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Permet la réalisation de logements et d'espaces d'activités -Permet un développement économique -Amélioration de la mixité fonctionnelle -Répond à l'objectif de 15% de densification des espaces d'habitat d'ici 2030 -Facilitation de la fluidification du réseau de transports en commun via le remaillage des voiries -Amplification de la trame verte et paysagère
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)	<b>Compatibilité</b> de la MEC par le biais de : -Exigence d'espaces verts de pleine terre -Gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult - Enghien – Vieille mer	<b>Compatibilité</b> de la MEC par le biais de : -Exigence d'espaces verts de pleine terre -Gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales
Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie	La MEC est <b>compatible</b> : -Permet une réduction du ruissellement grâce à la gestion des eaux pluviales -le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par un TRI ni par un PPRI
Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)	<b>Compatibilité</b> au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Facilitation de la fluidification du réseau de transports en commun via le remaillage des voiries -Valorisation des modes actifs -Facilitation des liaisons tous modes vers BHNS et les projets de transport en commun du territoire -Optimisation des espaces de stationnement
Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy	<b>Compatibilité</b> de la MEC par le biais de : -Amélioration de l'isolement acoustique des bâtiments et limitation des effets de réverbération du bruit
Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARPF	La MEC est <b>compatible</b> : -Maintien des possibilités de renouvellement urbain, de construction et de densification permettant d'accueillir de nouveaux habitants

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France	<b>Compatibilité</b> de la MEC par le biais de : -Espaces naturels et agricoles préservés -Remaniement en pas japonais des Espaces Verts Protégés et repérage des arbres remarquables -Ajout d'un minimum d'espaces verts dans la marge de recul -Recomposition des cœurs d'îlots verts -Plantations des espaces publics
Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France	La MEC est <b>compatible</b> : -Ajout du secteur UAZ.cdt qui permet la densification maîtrisée de logements dans la zone C du PEB avec des dispositions concernant l'isolement acoustique des bâtiments
Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise	La MEC est <b>compatible</b> : -Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par une zone d'anciennes carrières
Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France – Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France – Schéma Régional Eolien (SRE)	<b>Compatibilité</b> de la MEC par le biais de : -Facilitation de la réhabilitation du bâti et de l'amélioration des performances énergétiques -Préservation des espaces naturels et agricoles -Amélioration du réseau de transports en commun et valorisation des modes actifs qui impliquent une diminution de la pollution atmosphérique lié aux mobilités -Gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales
Programmes d'Equipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	<b>Compatibilité</b> au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Favorise le maintien et le renforcement de commerces diversifiés -Favorise le développement de l'offre d'équipements et de services

### Liste des indicateurs de suivi retenus

Les indicateurs retenus pour suivre les effets de la modification n°7 sur l'environnement et la santé sont les suivants :

- Pour l'évolution du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine :
  - ✓ Emprise au sol des constructions réalisées,
  - ✓ Hauteur totale des constructions (pondérée par leur emprise au sol),
  - ✓ Nombres d'entreprises/ commerces/ services/ équipements installés et emplois créés.
- Pour l'évolution du bâti et de l'offre de logements :
  - ✓ Surface de plancher réalisée au totale et en fonction des destinations,
  - ✓ Surface de plancher réhabilitée, selon les destinations,
  - ✓ Nombre de logements créés et réhabilités sur le périmètre de la ZAC, par typologies.
- Evolution de la trame verte et paysagère :
  - ✓ Superficie d'espace vert, dont pleine terre aménagée/réalisée,
  - ✓ Superficie d'Espace Vert Protégé (EVP) et de « cœurs d'îlots verts paysagers » conservés ou réaménagés,
  - ✓ Arbres plantés / maintenus (dont arbres remarquables).
- Pour les conditions locales de déplacement :
  - ✓ Superficie d'espaces publics requalifié en fonction des usages dont stationnement,
  - ✓ Voiries/cheminements réalisés ou requalifiés,
  - ✓ Fréquence et ponctualité des bus,
- Exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques :
  - ✓ Nombre de logements créés et réhabilités en UAZ.cdt,
  - ✓ Superficie d'espace perméable aménagée,
  - ✓ Trafic routier.

## Méthodologie utilisée

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

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

Le bureau d'études CODRA est l'auteur de cette évaluation environnementale.