



# Rénovation Urbaine du Village

---

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

***Rappels du contexte urbain, historique et  
réglementaire justifiant le projet***

**Décembre 2023**

---

**grandparis  
aménagement**

**ville de Villiers-le-bel**

### Quelques rappels du contexte urbain :

- ❖ 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.). L'offre en commerces de proximité n'est pas diversifiée et est inadaptée aux besoins (suroffre en restauration rapide).
  - Une dégradation des conditions d'habitat en lien avec une détérioration du patrimoine. Le patrimoine bâti du Village est constitué de copropriétés en difficulté et 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 et qui, pour sa part locative, accueille principalement des ménages relevant du parc social mais n'y ayant pas accès.
  - 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'appentis en logements,
  - Un besoin de restructuration des espaces publics.
- ❖ Ces dysfonctionnements engendrent des poches d'insalubrité contribuant à la déqualification urbaine, et au ressenti d'un sentiment d'abandon et d'insécurité des habitants du Village. Les indicateurs sociaux montrent également une fragilisation importante des situations sociales et économiques des ménages.

### Quelques rappels des procédures et démarches en lien avec l'évolution du secteur du Village :

- ❖ En appui d'une 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 »**.
- ❖ La loi sur le Grand Paris a institué **les Contrats de Développement Territorial (CDT)**, entre l'Etat et les collectivités territoriales permettant l'élaboration de stratégies territoriales accompagnées d'une programmation. Villiers le Bel est inscrit dans le périmètre du CDT Val de France /Gonesse/Bonneuil-en-France , signé et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014. **L'un de ses objectifs concerne le renouvellement urbain**, dont la réhabilitation des centres anciens, l'intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés, et la construction **de logements neufs**. Le secteur du Village répond à ces objectifs.
- ❖ Le CDT a fait l'objet d'un avenant relatif à la production de logement **en 2015**, identifiant sur les 6 communes concernées, un volume de 6 360 logements supplémentaires qui seront **construits sur 20 ans en zone C** du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy- Charles de Gaulle, dont 35% pour accueillir une légère croissance démographique et **65% pour répondre aux besoins en logement des populations déjà résidentes** (dans des logements anciens ne répondant pas aux normes acoustiques notamment).  
Pour le quartier du Village de Villiers-le-Bel, la révision du CDT, approuvée par l'Etat, indique une programmation de 378 logements pour la partie du quartier située en zone C (dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction après démolition).

- 
- ❖ 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**.
  - ❖ En novembre 2016, Grand Paris Aménagement, établissement public ayant vocation à prendre l'initiative d'une opération d'aménagement, a été autorisé 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 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
  - ❖ 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) le 12 juillet 2017. Elle a donné lieu à la signature d'une convention NPNRU en mars 2023.
  - ❖ 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 signée par la ville de Villiers-Le-Bel, la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et Grand Paris Aménagement, inclut des actions prioritaires et leur suivi, parmi lesquelles :
    - Valoriser le patrimoine, l'identité des lieux et le paysage,
    - Favoriser la biodiversité, la faune et la flore,
    - Concilier la densité et la qualité de vie,
    - Favoriser des usages des espaces extérieurs égaux,
    - Encourager la mixité fonctionnelle (rez-de-chaussée actifs et une « courée des métiers »), sociale et générationnelle,
    - 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.
  - ❖ Le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté et le bilan de la concertation le 28 novembre 2019.

#### Pour résumer :

- ↳ La 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.
- ↳ L'opération vise à **démolir des logements dégradés voire insalubres, à rénover des logements existants et à en construire de nouveaux** (en réponse aux besoins et à la demande), aux normes de confort et de performances en vigueur.
- ↳ 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 les impacts. La trame de cheminements pour modes actifs et la trame végétale seront confortées (requalification de l'espace public).
- ❖ Par ailleurs, afin de réduire l'impact des nuisances sonores principalement dues au trafic aérien, la construction de nouveaux logements en zone C du PEB fait l'objet de prescriptions d'isolement acoustique renforcées. Les futurs logements amélioreront largement les conditions de vie des habitants du quartier (réhabilitation et constructions neuves).