ville de Villiers-le-bel

Plan Local d'Urbanisme : Villiers-le-Bel

Rapport de Présentation

Approuvé le 2 février 2018,

Modification simplifiée n°1 du 27 septembre 2019.

Modification de droit commun n°1 du 1er juillet 2022

Mise en compatibilité avec Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Village du 3 octobre 2024

Mise en compatibilité avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » du 17 juillet 2025

Modification de droit commun n°2 du 26 septembre 2025

Sommaire

Préambule 6

Contexte régional et intercommunal 7

1. Positionnement géographique et administratif de la commune 7

2. Le schéma directeur de la région Ile-de-France 8

3. Les Périmètres d'Intervention Foncière (PRIF) 10

4. L'intercommunalité 10

5. Le SCoT Roissy Pays de France 11

6. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) 13

7. Le contrat de Ville de « Val de France » 15

8. Le Plan Stratégique Local intercommunal (PSL) 16

9. L'Agenda 21 17

PARTIE 1 : 19

Etat initial de l'environnement 19

1. Données déterminantes du cadre physique 20

2. Habitats naturels et continuités écologiques 24

3. Gestion de l'eau et des déchets 44

4. Pollutions et nuisances 47

5. Risques majeurs 63

6. L'énergie 68

PARTIE 2 : 72

Structuration du territoire 72

1. Historique du développement de Villiers-le-Bel 73

2. L'occupation du sol marquée par les espaces naturels 79

3. Le paysage à Villiers-le-Bel 81

4. Des formes urbaines contrastées 96

5. Quelques éléments de patrimoine 130

PARTIE 3 : 139

Equilibres sociodémographiques 139

1. Caractéristiques de la population 140

2. Le parc de logement 152

3. Les équipements au service des habitants 173

PARTIE 4 : 189

Le contexte économique 189

1. Caractéristiques des emplois 190

2. Les espaces d'activités économiques dans la ville 195

PARTIE 5 : 204

Déplacements et mobilités 204

1. Document de cadrage : Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France 205

2. Mobilité 209

3. Voirie et circulation 212

4. Transports collectifs 215

5. Modes actifs (piétons et vélos) 221

6. Stationnement 225

PARTIE 6 : 228

Explication des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme 228

1. Choix retenus pour établir le PADD 229

2. Choix retenus pour établir les OAP 233

3. Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables 240

4. La Capacité de densification et de mutation 298

5. Exposé des motifs de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villiers le Bel par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de ZAC du Village 305

6. Exposé des motifs de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villiers le Bel par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » 308

Partie 7 : Evaluation environnementale 335

1. Cadrage et méthodologie 336

2. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes 345

3. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution 376

4. Scénario de référence, incidences prévisibles notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées 387

5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 417

6. Résumé non technique 420

Partie 8 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Village 435

1. Cadrage et méthodologie 436

2. Etat Initial du Site 445

3. Scénario environnemental de référence 494

4. Hiérarchisation des enjeux environnementaux 496

5. Exposé des choix retenus et des solutions de substitutions raisonnables examinées 497

6. Evaluation des incidences et mesures retenues 500

7. Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs 509

8. Critères et indicateurs de suivi des effets 514

9. Résumé non technique..... 517

Partie 9 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur »..... 530

1. Résumé non technique..... 531

2. La démarche d'évaluation environnementale..... 535

3. Analyse de l'état initial de l'environnement..... 546

4. Raisons du choix du projet..... 561

5. Incidences prévisibles de la mise en compatibilité..... 569

6. Articulation de la mise en compatibilité avec les documents-cadres..... 586

Préambule

La commune de Villiers-le Bel s'est dotée d'un premier Plan d'Occupation de Sols dès 1978, suivi de plusieurs révisions et modifications. Suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000, la commune a prescrit la révision de son POS en élaborant un Plan Local d'Urbanisme, qui sera approuvé en 2006, et fera l'objet des procédures d'ajustements suivantes : une modification n°1 approuvée le 23 septembre 2011, une modification n°2 approuvée le 20 septembre 2013 et une modification simplifiée approuvée le 7 février 2014.

Le présent document résulte de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du conseil municipal de Villiers le Bel le 18 septembre 2015, avec les objectifs suivants :

Urbanisme et habitat :

- Déterminer un processus de développement raisonné de la ville, avec une insertion cohérente des constructions nouvelles au sein du tissu urbain existant ;

- Penser un développement urbain harmonieux, en organisant le renouvellement urbain sur les secteurs présentant un enjeu pour le devenir de la commune, en maîtrisant la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés, en préservant le caractère du village et les secteurs d'habitat pavillonnaire ;

- Veiller à un développement équilibré des quartiers autour de la gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville;

- Assurer la mixité sociale dans les programmes de logements en complétant le parcours résidentiel avec une offre de logements diversifiée ;

- Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville ;

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;

-Organiser l'évolution des équipements publics, de service public et d'intérêt collectif.

Economie:

- Permettre un développement économique pertinent de la commune ;

- Conforter et préserver le commerce de proximité.

Mobilités et déplacements :

-Permettre la création de nouvelles voies Est-Ouest afin d'améliorer les liaisons interquartiers;

-Permettre la création de liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville ;

- Repenser le stationnement sur l'ensemble de la ville et plus particulièrement sur le village dans l'objectif de : réduire la place de la voiture sur l'espace public, favoriser le partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements, prendre en compte les normes automobiles et vélos inscrites dans le Plan de Déplacement Urbains d'Ile-de-France de juin 2014 et le Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil ;

-Améliorer la desserte des quartiers de la Ville par les transports en commun.

Environnement :

- Protéger le patrimoine naturel et les espaces boisés du territoire ;

- Requalifier les entrées de ville et l'environnement urbain autour de la gare ;

-Agir pour la mise en valeur du bâti remarquable présent sur la commune;

- Préserver et valoriser les continuités écologiques, tels que l'axe Nord/Sud de la coulée verte, les espaces boisés du Mont Griffard et les plaines agricoles au Nord de la commune.

Il a été approuvé le 2 février 2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 27 septembre 2019 et d'une modification de droit commun le 1er juillet 2022.

Le dossier de PLU est composé des pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement
- Le plan de zonage
- Les annexes

Contexte régional et intercommunal

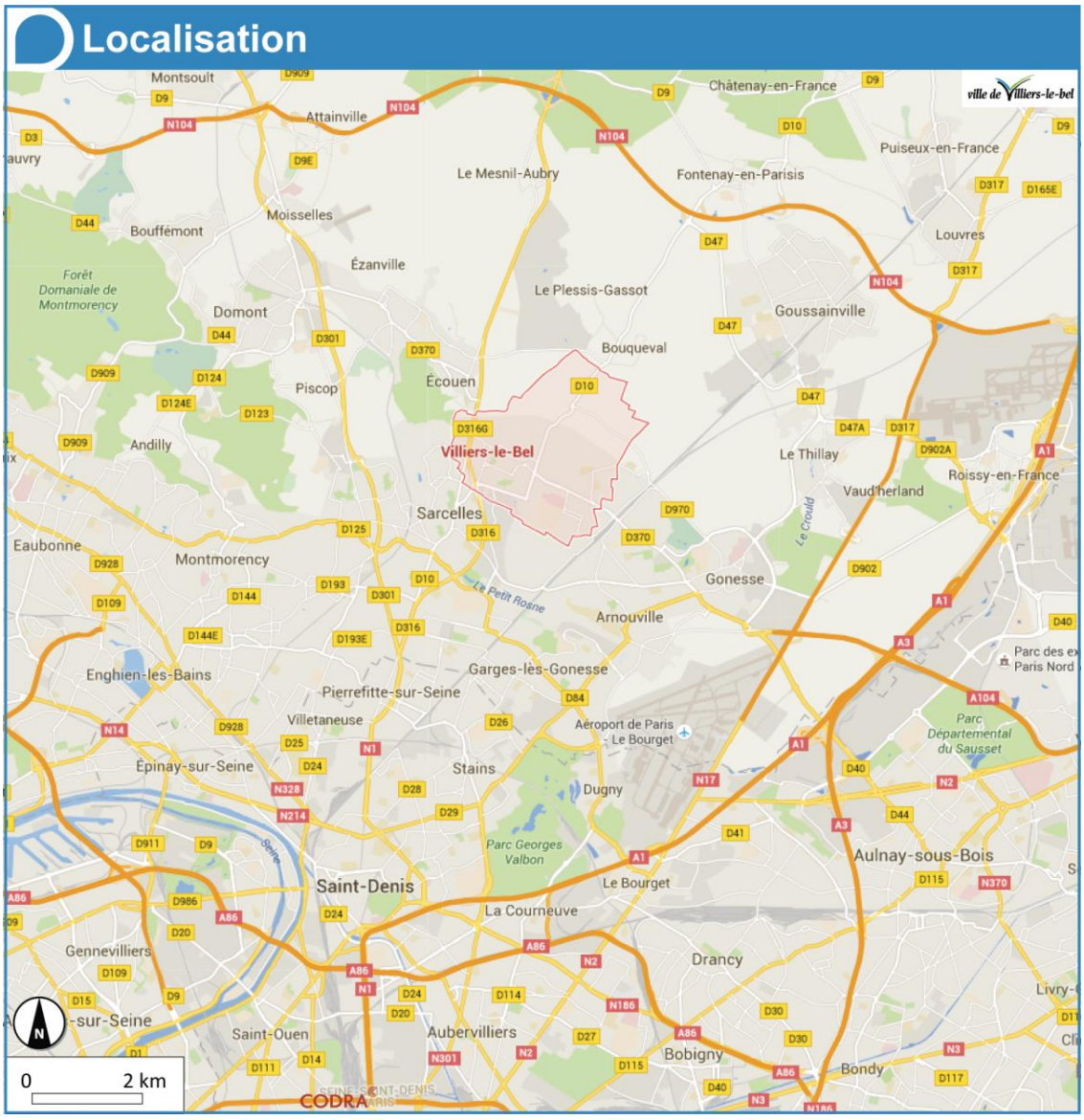
1. Positionnement géographique et administratif de la commune

Villiers-le-Bel, commune de l'est du département du Val d'Oise, est localisée à 18 km au nord de Paris, aux portes de la grande plaine agricole de la Plaine de France. Elle appartient donc à la deuxième couronne de l'agglomération parisienne.

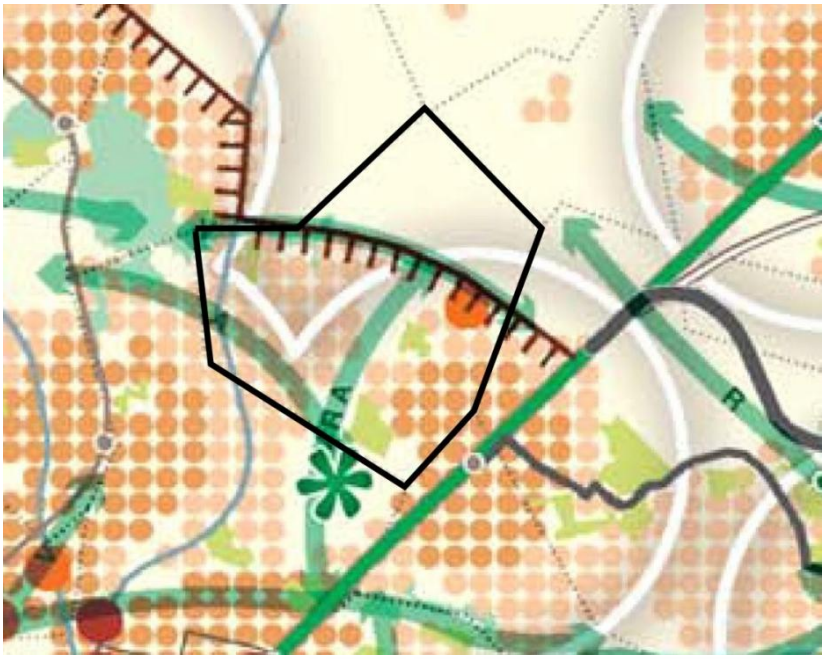
Implantée à l'interface entre espaces urbains et espaces ruraux, Villiers-le-Bel bénéficie d'une situation géographique favorable, au carrefour de quatre pôles majeurs de développement économique de la région francilienne :

- Paris ;
- le pôle économique aéroportuaire de Roissy Charles-de-Gaulle, à environ 15 km à l'est ;
- la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, à environ 35 km à l'ouest ;
- la Plaine Saint-Denis, au sud.

Cette localisation constitue un atout pour le développement futur de Villiers-le-Bel à condition de savoir tirer parti de cette proximité hors de l'évolution du territoire communal.



2. Le schéma directeur de la région Ile-de-France



Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

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

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

- **Les fronts urbains d'intérêt régional**
- **Les espaces agricoles**
- **Les espaces boisés et les espaces naturels**
- **Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- **Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**
- **Les continuités**
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- **Le fleuve et les espaces en eau**

En application des articles L.141-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Villiers-le-Bel doit être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France.

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

D'après la carte de destination générale des sols, le territoire de Villiers-le-Bel est concerné par les éléments suivants, détaillés dans le rapport du SDRIF 2013 :

- **Les espaces urbanisés à optimiser (ronds oranges pâles)**

Ces espaces impliquent une grande partie des espaces urbanisés de la commune, surtout à l'Ouest, plus éloignés des transports en commun ferrés.

A l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 10% :

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

- **Les quartiers à densifier à proximité d'une gare (ronds oranges)**

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Villiers-le-Bel est à proximité de la gare Villiers-le-Bel-Gonnesse-Arnouville, située sur la commune voisine d'Arnouville. A ce titre, une partie Sud-Est de son territoire est considérée comme une zone à densifier.

À l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 15 % à l'échelle communale :

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

Sur une superficie totale de 732,67 hectares, Villiers-le-Bel compte 170,5 hectares de surface d'habitat (on compte seulement les zones d'habitat individuel et d'habitat collectif référencé au MOS), avec 10 011 logements en 2012.
La densité moyenne des espaces d'habitat est donc de 58,72 logements par hectare. Avec une augmentation de 15% de ce taux, la densité doit monter d'ici 2030 à 67,53 logements par hectare.
Pour atteindre ce taux, Villiers-le-Bel devra atteindre 11 154 logements sur les zones d'habitat. Elle doit alors obtenir 1 503 logements supplémentaires entre 2012 et 2030.

- **Les secteurs d'urbanisation préférentielle**

Villiers-le-Bel est concerné par un secteur de ce type, correspondant à une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. Il se situe au Nord des Carreaux.
La densité moyenne de l'urbanisation de ce secteur devra atteindre au moins 58 logements par hectare qui correspond à la densité moyenne actuelle des zones d'habitat de la ville.

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs (vert clair)**

L'objectif est de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.
A Villiers-le-Bel, cette orientation concerne deux espaces à l'Est de coupure d'urbanisation : Le Parc des Sports et des Loisirs au Sud et les jardins familiaux au Nord.

- **Les fronts urbains d'intérêt régional**

Villiers-le-Bel comporte un front urbain d'intérêt régional au Nord, qui marque la totalité de la limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.
Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés.

- **Les continuités**

Plusieurs continuités traversent le territoire de Villiers-le-Bel, notamment d'Est en Ouest en limite d'urbanisation, et du Nord au Sud dans la coupure urbaine.
Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.).
En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.).
Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.
Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

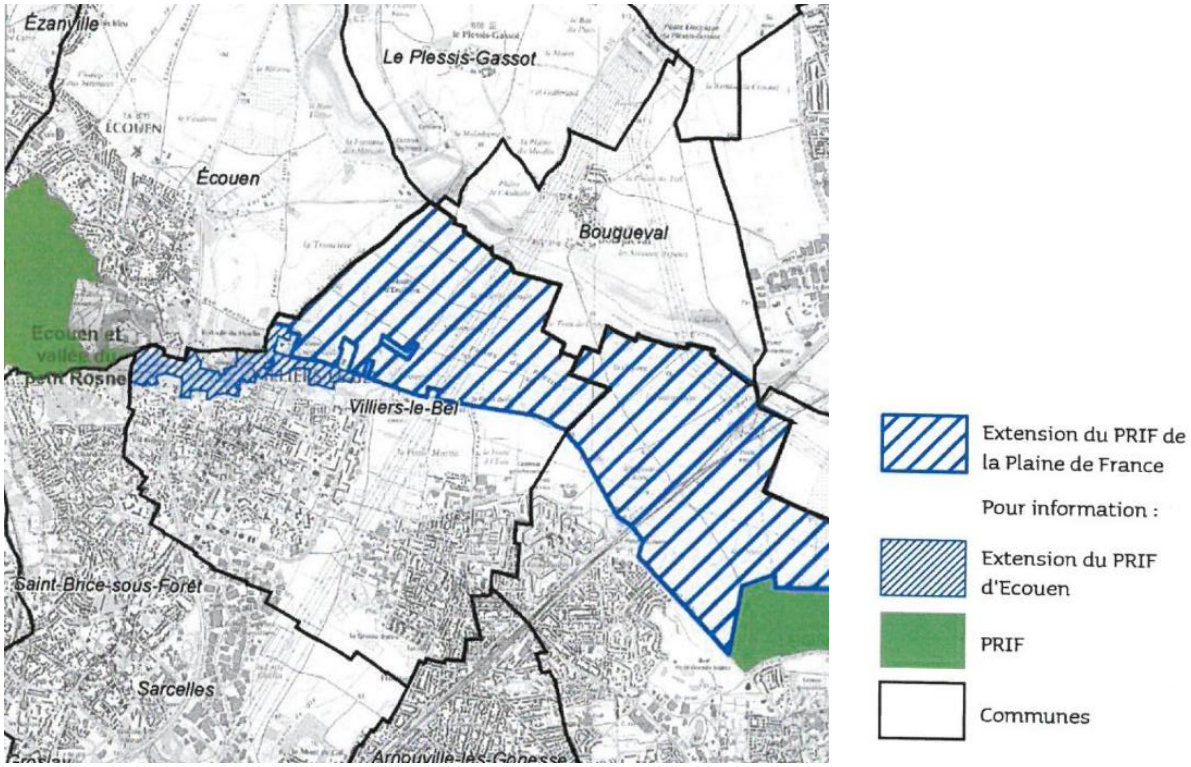
A l'échelle infra-régionale, le SDRIF identifie des Territoires d'intérêt métropolitain (TIM) sur lesquels se posent des enjeux de développement et d'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie.
La commune de Villiers-le-Bel se situe dans le TIM « Le Grand Roissy », un pôle de développement majeur où concilier attractivité internationale, réduction des nuisances et valorisation agricole », constituant la polarité économique majeure de l'Est francilien. Ce territoire est particulièrement concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-CDG (PEB) et les enjeux de rééquilibrage habitat/emploi.

3. Les Périmètres d'Intervention Foncière (PRIF)

Dans le cadre d'une politique d'acquisition et d'aménagement des grands sites naturels que la Région veut préserver de l'urbanisation, le territoire de Villiers-le-Bel est concerné par le périmètre d'intervention foncière (PRIF) sur le lieu-dit « lisières d'Ecouen et Mont Griffard ». Ce PRIF « de la Forêt d'Ecouen et Vallée du Petit Rosne » a été créé pour protéger les espaces agricoles en lisière de forêt domaniale et les anciennes carrières.

De même, la plaine de France, espace de grandes cultures cerné par l'urbanisation et quadrillé par les infrastructures qui desservent Paris est concerné par un PRIF. L'objectif de l'Agence des Espaces Verts d'Ile de France (AEV) est d'y protéger les dernières terres agricoles et de fédérer les projets d'urbanisation à venir.

PRIF de la Forêt d'Ecouen et Vallée du Petit Rosne

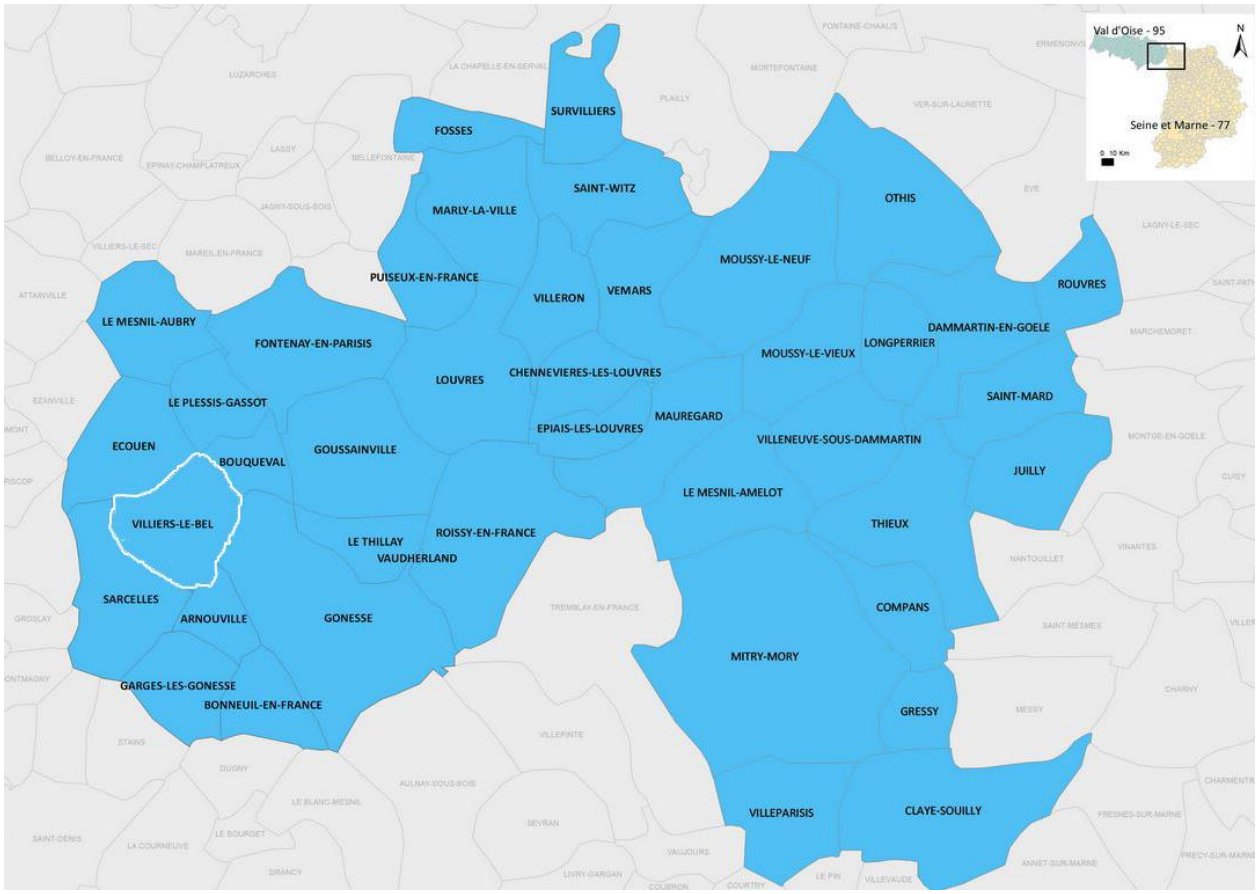


4. L'intercommunalité

Jusqu'à fin 2015, Villiers-le-Bel faisait partie de la Communauté d'Agglomération du Val de France.

Depuis le 1er janvier 2016, le Val de France a fusionné avec la communauté d'agglomération Roissy Porte de France et 17 communes de Seine et Marne pour former la communauté d'agglomération "Roissy Pays de France". Cette nouvelle communauté d'agglomération regroupe 42 communes et rassemble près de 350 000 habitants.
La nouvelle structure devient l'une des plus importantes de la région parisienne.
Pour les Préfets, la décision prise permet de préparer l'avenir et de relever les enjeux de demain. Le territoire autour de Roissy sera en effet de plus en plus concerné par le développement économique de la plateforme aéroportuaire et ce développement doit être maîtrisé afin de profiter à l'ensemble du territoire. Ce qui justifie la création d'une intercommunalité réunissant l'ensemble des communes du Val d'Oise et de la Seine-et-Marne concernées par ce développement.

Périmètre de la communauté d'agglomération « Roissy Pays de France » (2016)



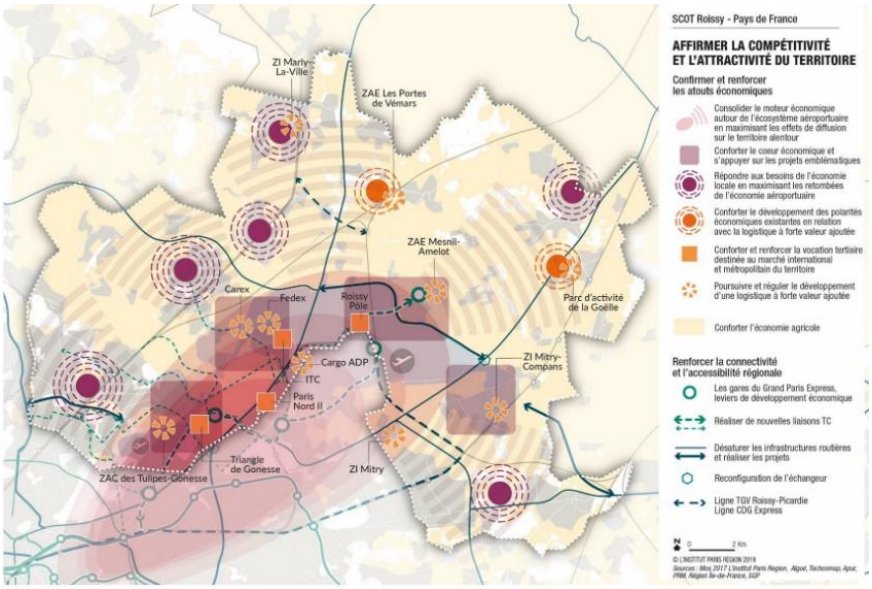
5. Le SCoT Roissy Pays de France

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019.

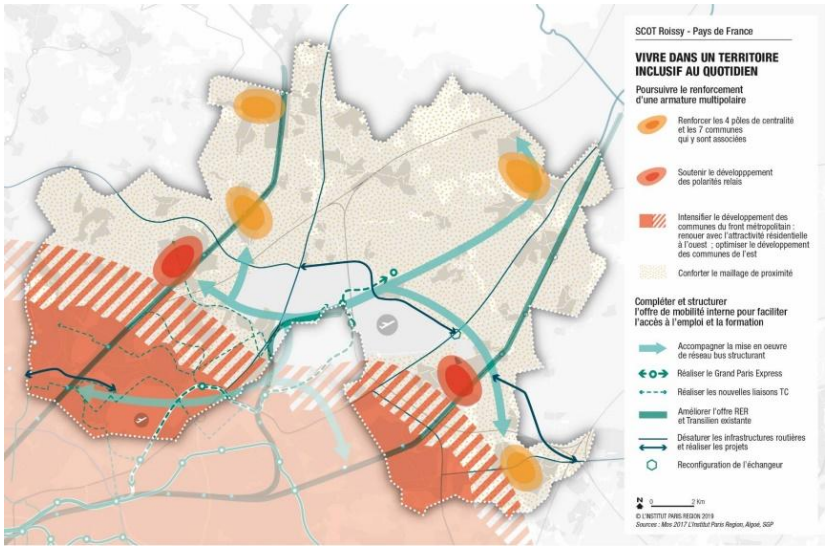
1. Les ambitions de la CARPF inscrites dans le SCoT

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

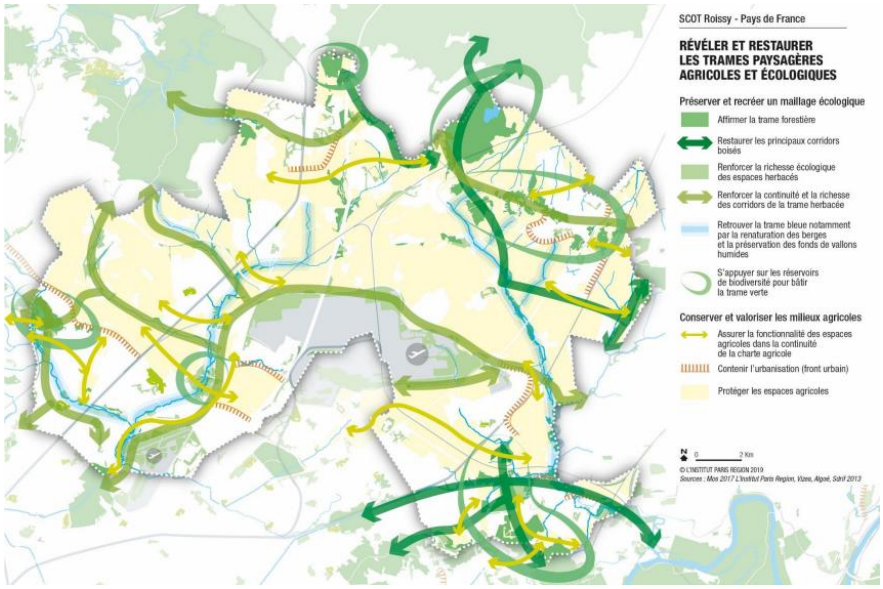
Il s'agit en premier lieu de renforcer la compétitivité et l'attractivité du territoire. La CARPF accueille en effet des infrastructures d'intérêt régional voire national qui placent le territoire comme un pôle économique majeur du Nord Ile-de-France. Il s'agit donc de renforcer les pôles économiques,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



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



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



Le troisième et dernier pilier du SCoT se retrouve dans l'objectif de concilier le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement. Le principe général d'action suivi est « l'adaptation du développement aux ressources et non l'inverse ». Dans ce cadre, l'accent est mis sur la préservation et la restauration des trames paysagères, agricoles et écologiques. Le territoire est en effet doté d'une identité agricole historique et contemporaine forte qu'il convient de préserver par la maitrise de la consommation du foncier. Les trames vertes et bleues sont en ce sens considérées comme un élément constitutif du maillage territorial. Ce pilier du SCoT reprend également l'objectif transversal de protection des populations face aux nuisances, particulièrement les nuisances sonores et celle des déchets.

2. Villiers-le-Bel dans le PADD et le DOO

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

3. Orientations et prescriptions du DOO

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

- La maitrise des extensions urbaines,
- L'amélioration des déplacements,
- Le stationnement et la lutte contre l'imperméabilisation,
- Le territoire inclusif et solidaire, e la qualité du cadre de vie.

6. Le Contrat de Développement Territorial (CDT)

Un Contrat de Développement Territorial (CDT) est un contrat passé entre l'Etat et les collectivités, visant à encadrer le développement territorial engendré par la création des nouvelles gares du Grand Paris. Il s'agit aussi de propager une dynamique à fort potentiel économique du Grand Paris et de rééquilibrer puis développer l'ensemble de la métropole.

Le CDT porte sur les six villes du territoire de Val de France (Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse et de Bonneuil-en-France). Ce périmètre, qui compte 170 000 habitants, a une cohérence géographique et administrative mais il a aussi une pertinence économique, sociale et humaine.

Le Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France a été signé le 27 février 2014 et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014. Quatre objectifs précis sont soutenus par ce CDT sur l'ensemble du Territoire:

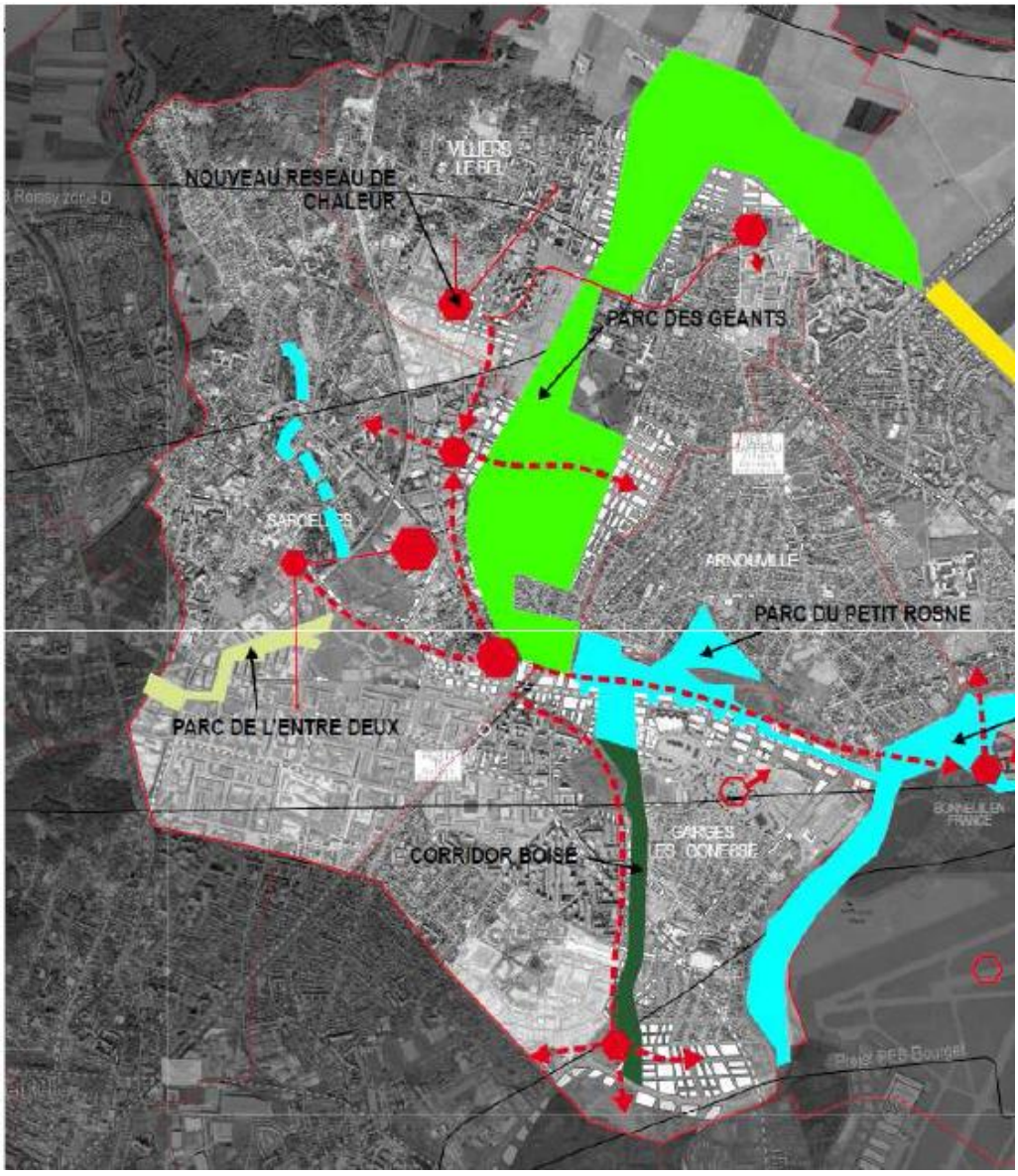
- **Le développement économique et la formation**, y compris :
  • L'objectif de créer 30 000 emplois dans les 15 ans à venir.
  • L'identification de quatre filières économiques porteuses : loisirs, aéroportuaire et aéronautique, santé, culture.
  • Le développement prévu de deux grands sites (à proximité de Villiers le Bel) : la grande salle ARENA et le secteur de la gare RER de Garges/Sarcelles d'une part, le Triangle de Gonesse avec un parc d'activités techno-tertiaires et EuropaCity, d'autre part, reliés entre eux par l'Avenue du Parisis, voie routière Est-Ouest.
  • Le renforcement de l'offre de formation en lien avec les filières économiques porteuses.
- **Le renouvellement urbain** : Il s'agit de poursuivre l'effort commencé : 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.
  Afin d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logement, deux moyens d'action sont mis en place sur le territoire intercommunal : le Plan Stratégique Local Intercommunal et la révision du Programme Local de d'Habitat Intercommunal.
- **Les transports**, y compris :
  • Le développement des modes doux de transport.
  • Le maillage de banlieue à banlieue à compléter, avec la réalisation de l'avenue du Parisis et de son TCSP, la prolongation du T5 jusqu'au Bourget, la modernisation du RER D et la mise en service d'une ligne de bus à haut niveau de service entre le RER D et le RER B.
- **Le développement durable** :
  • Créer un environnement de qualité pour renforcer l'attractivité du territoire.
  • Reconquérir la trame verte (entre le parc de la Courneuve et le Château d'Ecouen) et la trame bleue (aménagement des berges du Petit Rosne et du Croult). Sur le territoire de Villiers-le-Bel, une

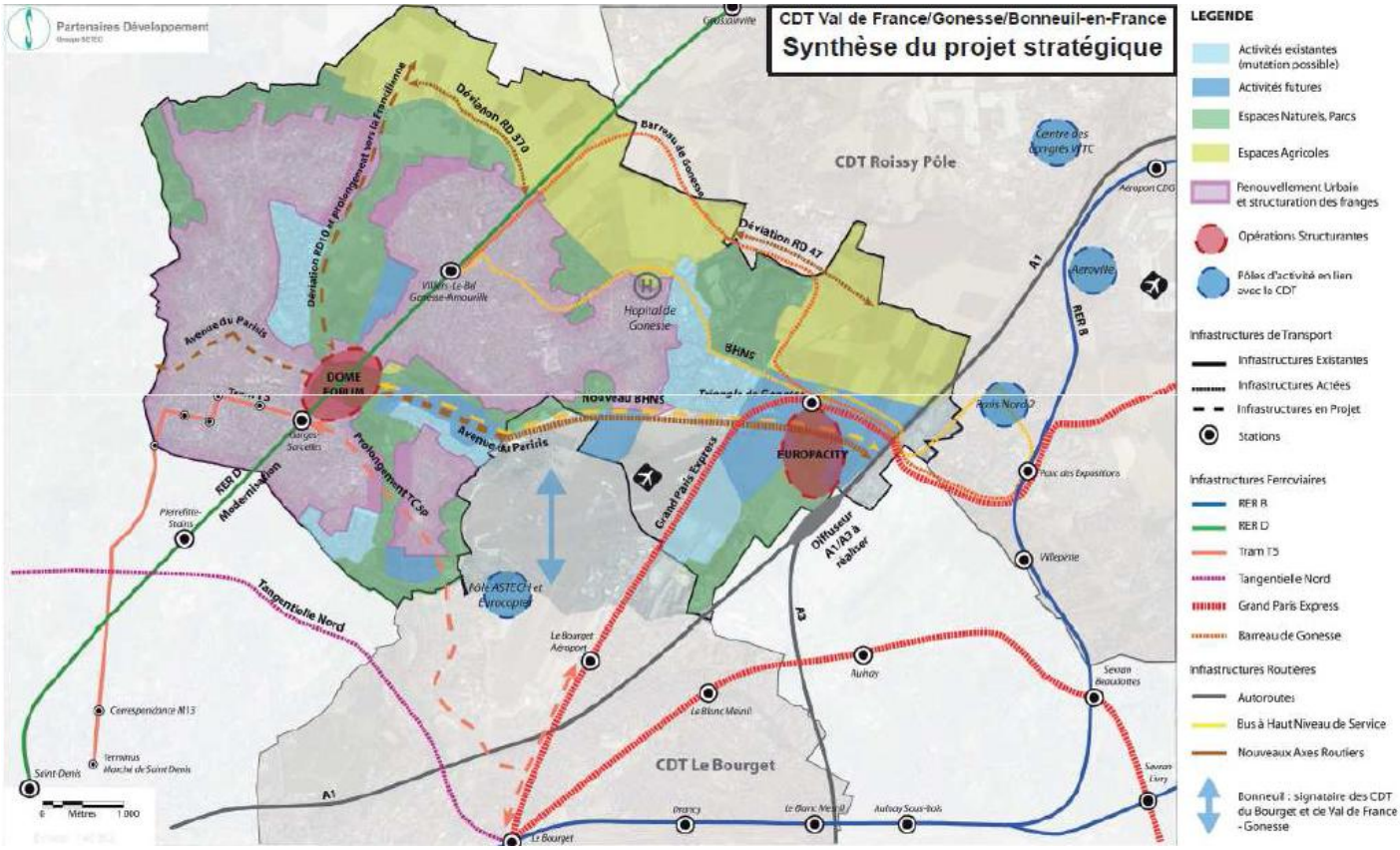
intervention est souhaitée en priorité sur le massif boisé situé en prolongement de la Forêt d'Ecouen et au Nord du Village de Villiers le Bel. Villiers-le-Bel est également impactée par le Parc des Géants, coupure urbaine liée au corridor énergétique.

• Prendre en compte l'environnement dans tous les projets d'aménagement qui doivent être à cet égard exemplaires.

Toutefois, comme l'indiquent les cartes ci-après, dans le projet stratégique, peu d'éléments impactent directement le territoire de Villiers-le-Bel, mis à part la traversée par le Parc des Géants.

Extrait de la carte Trame verte et bleue dans le CDT





Carte extraite du CDT

7. Le contrat de Ville de « Val de France »

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

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

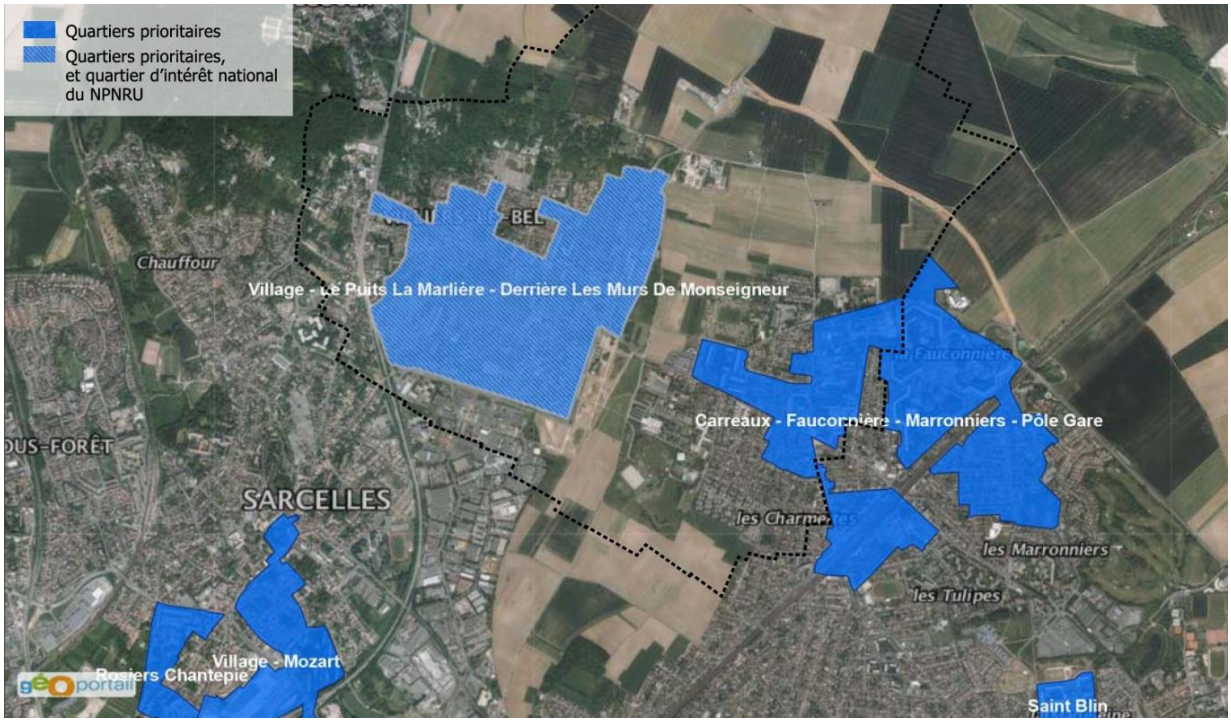
Le Contrat de Ville concerne les communes de Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, soit 116 389 d'habitants concernés par la géographie prioritaire (166 765 habitants sur l'ensemble du territoire). Il repose sur 4 piliers : valeurs de la République et citoyenneté, cohésion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

La géographie du Contrat de Ville indique à Villiers-le-Bel :

- Quartiers prioritaires : Carreaux - Fauconnière - Marronniers - Pôle Gare (d'Arnouville / Gonesse / Villiers-le-Bel) ; et Village - Puits la Marlière - Derrière les Murs de Monseigneur
- Quartier retenu comme site d'intérêt national pour le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine : Derrière-les-Murs/Puits-la-Marlière/Village
- Quartier classé comme quartier prioritaire candidat au programme de la rénovation urbaine au niveau régional : Pôle Gare Arnouville/Gonesse/Villiers-le-Bel (le quartier de la gare à Arnouville - Les Marronniers et la Fauconnière à Gonesse et les Carreaux à Villiers-le-Bel)

Certains des quartiers prioritaires faisaient auparavant l'objet d'un Contrat urbain de cohésion sociale et de Zones Urbaines Sensibles.

Le Contrat de Ville doit créer les conditions optimales de coopération entre les partenaires. Les interactions entre les projets urbains, économiques et sociaux sont nombreuses. Val de France a pour rôle d'animer et de coordonner le Contrat de Ville qui est le reflet d'une démarche partagée et d'une réflexion commune avec les villes.



Source : http://sig.ville.gouv.fr

8. Le Plan Stratégique Local intercommunal (PSL)

La communauté d'agglomération Val de France a lancé fin 2012 une étude pour l'élaboration du Plan Stratégique Local (PSL) de Val de France et de Gonesse afin de préparer la fin des six conventions de rénovation urbaine. Selon l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), le PSL doit définir les interventions à venir pour maintenir et approfondir les résultats des projets de rénovation urbaine (PRU) et les modes de gestion à pérenniser. Il porte à la fois sur :

- les interventions urbaines : le désenclavement, la construction de logements, la diversification fonctionnelle et de l'offre résidentielle, la stratégie foncière...
- le fonctionnement urbain et social du quartier : la gestion urbaine de proximité, la gestion du peuplement, la tranquillité…
- l'insertion par l'économie.

Réunis dans le cadre du dispositif de projet territorial les organismes HLM ont formulé une vision commune du bilan des Projets de Renouvellement Urbain (PRU), des secteurs restant à traiter et de leurs enjeux ainsi que des recommandations sur les actions à mettre en œuvre pour poursuivre la rénovation urbaine.

Par ce document, le CDT poursuit les objectifs de poursuivre l'effort de renouvellement urbain et de diversifier l'offre de logements. A Villiers-le-Bel, les emplacements ou périmètres de renouvellement urbain envisagés dans le cadre du PSL concernent la Zone Urbaine Sensible (ZUS) Puits-la-Marlière/ Derrière-les-Murs-de Monseigneur, avec la Cerisaie II, le Village, le Val Roger, le secteur des Gélinières. Ces objectifs portent également sur les équipements de proximité au Puits-la-Marlière, aux Charmettes, et sur « Salvador Allende ».

Le diagnostic du PSL identifie des fragilités socio-économiques sur la commune de Villiers-le-Bel :

- Une population fortement précarisée au sein de l'agglomération parisienne, dont la spécialisation renforcée dans l'accueil de ménages précaires se combine depuis quelques années à une fragilisation accrue du fait de la crise économique pour les ménages en place (10% de la population sous le seuil de pauvreté après versement des allocations ; une forte hausse des aides alimentaires du CCAS depuis 2009 ; une augmentation de la part des ménages sous le seuil de pauvreté depuis 2007.
- Si les quartiers d'habitat social, partiellement ou largement concernés par les PRU, restent des secteurs de concentration des fragilités, ceux-ci semblent stabilisés à ce bas niveau voire se réduire ponctuellement ; la sécurisation qu'offre ce parc en temps de crise conduit les ménages à rester aussi longtemps que possible dans leur logement
- En revanche, les dynamiques des quartiers d'habitat privé (pavillonnaire, petites copropriétés en quartiers anciens) semblent indiquer une dégradation forte des niveaux socio-économiques de la population, principalement du fait d'une spécialisation dans l'accueil de ménages parmi les plus précaires, notamment étrangers primo-arrivants, et n'ayant pas accès au parc social, et du développement des marchands de sommeil
- Les distinctions socio-économiques entre quartiers s'estompent, voire s'inversent.
- Les dispositifs de suivi scolaire (écoles et collège : REP, études dans le cadre du PRU) permettent d'observer un double phénomène :
  - La déqualification de l'offre scolaire, en primaire (22,3% de retard à l'entrée en 6e contre 15,2% dans le 95) comme au collège (résultats au Brevet très bas) est un des facteurs essentiels de l'évitement vers l'enseignement privé (groupe St Didier), et surtout du départ de la commune pour les « classes moyennes » entre 30 et 40 ans.
  - Dans le public scolaire, des signaux fort de précarité économique touchant à la santé des enfants : désinscriptions dans les cantines, malnutrition en hausse ; ces signaux reflètent en particulier les profils très pauvres des occupants du parc privé.
- Les facteurs de précarisation face à l'emploi trouvent leur source à plusieurs niveaux :
  - Un faible niveau de formation et de qualification, qui s'explique notamment par des difficultés scolaires dès le primaire et le collège (alphabétisation, difficultés familiales, inconfort de l'habitat…)
  - Un accès aux pôles d'emploi qui reste difficile, par la route (pas de desserte autoroute) et malgré des efforts en transports en commun (accès par bus aux pôles RER, desserte bus vers Roissy et St Denis)

9. L'Agenda 21

L'Agenda 21 du Val de France propose la mise en place d'un plan d'actions établi selon 5 axes déclinés en sous-thèmes :

- **Axe 1 Lutter contre l'effet de serre** : Urbanisme et logement / Transports et déplacements/ Verdissement des activités
- **Axe 2 Préserver la biodiversité et les ressources naturelles** : Nature et biodiversité / Agriculture / Zones humides et milieux aquatiques / Eau potable et assainissement
- **Axe 3 Epanouissement de tous les êtres humains** : Petite enfance / Education et conditions de vie de la jeunesse / Offre de logement / Cadre de vie / Accès à la santé / Accès à la culture et au sport / Citoyenneté, participation / Risques, nuisances et insécurité
- **Axe 4 Assurer la cohésion sociale et la solidarité** : Aménagement et cohésion sociale / Lutter contre l'exclusion / Protection des publics à enjeux spécifiques
- **Axe 5 Promouvoir un développement exemplaire** : Economie du territoire / Le territoire et le gisement de déchets / Emploi / Une économie responsable

Villiers-le-Bel a réalisé son propre Agenda 21 construit autour de 5 thèmes déclinés en actions :

- VERS UNE VILLE POSTCARBONE
  - 1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre du bâti
  - 2. Favoriser les modes de déplacements les moins polluants
- VERS UNE VILLE–NATURE, ENSEMBLE
  - 3. Agir pour préserver la nature et la biodiversité
  - 4. Respecter la Nature et en faire un vecteur du « vivre ensemble »
  - 5. Economiser la ressource en eau, mieux gérer les écoulements
- VERS UNE VILLE A VIVRE
  - 6. Agir pour la petite enfance
  - 7. Faciliter l'intégration des jeunes
  - 8. Innover pour les seniors
  - 9. Sport, culture, gouvernance : agir avec et pour les habitants
- VERS UNE VILLE DE LA FRATERNITE
  - 10. Favoriser l'accès aux droits des personnes en difficulté
  - 11. Renforcer le dispositif d'insertion
  - 12. Faciliter la vie et la ville, pour les personnes porteuses de handicap
- VERS UN AUTRE DEVELOPPEMENT
  - 13. Favoriser une consommation responsable
  - 14. Agir pour le développement, en améliorant l'attractivité du territoire
  - 15. Diversifier le tissu d'activités économiques.

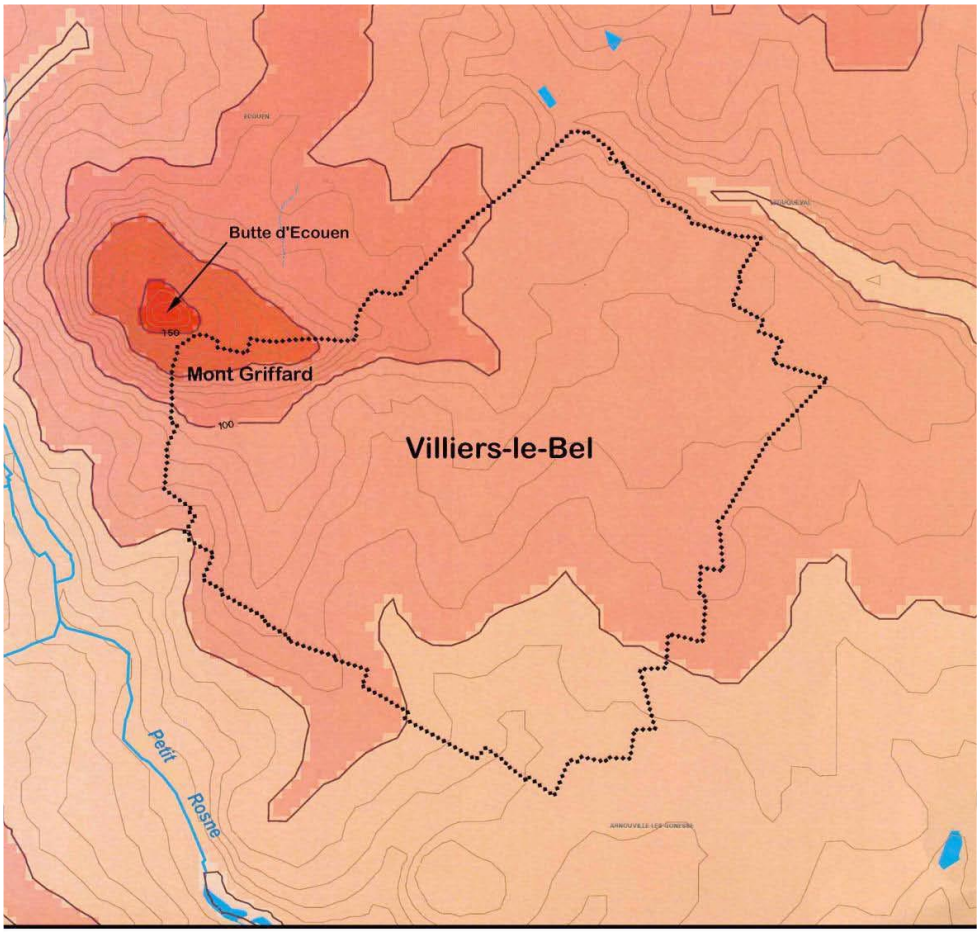
PARTIE 1 :

Etat initial de l'environnement

1. Données déterminantes du cadre physique

Le relief et la topographie

Le relief de Villiers-le-Bel marqué par le Mont Griffard, en contraste avec la plaine



Source : IAURIF

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

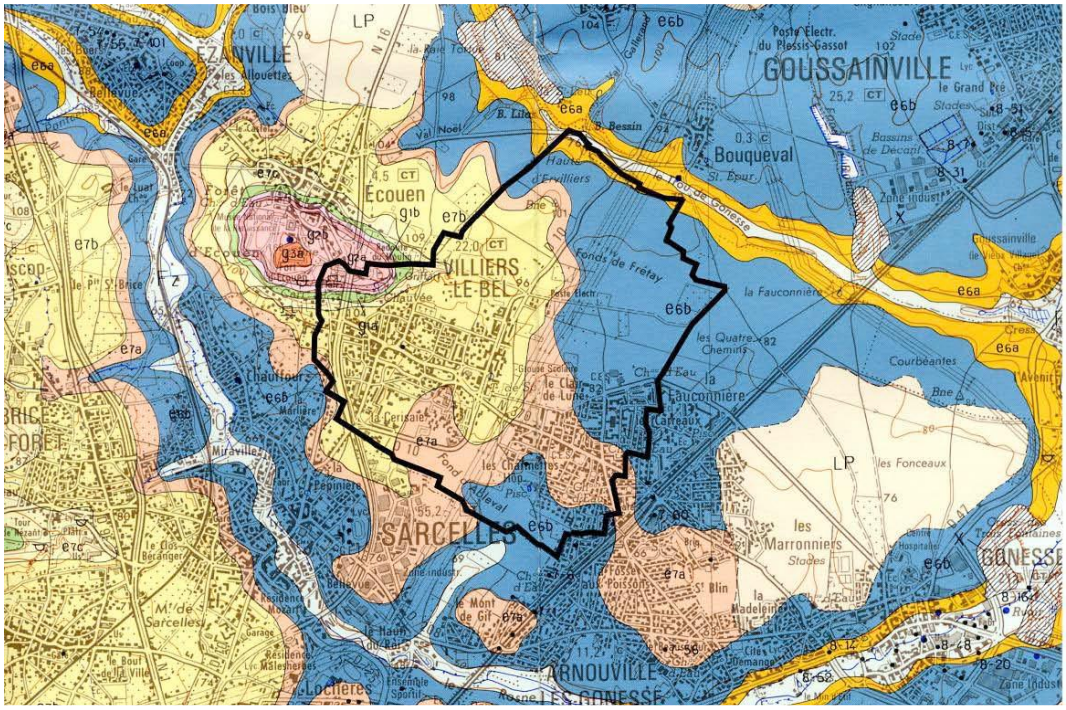
Le territoire communal est implanté sur la partie est de la **Plaine de France**, dont l'altitude moyenne oscille entre 70 et 85 mètres NGF. Il s'incline progressivement vers le sud-est, en direction de la vallée du Petit Rosne, traversant le territoire de Sarcelles.

Cette plaine supporte une **butte témoin**, la butte d'Ecouen, orientée selon une direction nord-ouest/ sud-est. Cette butte domine la plaine. Elle se prolonge vers le sud-est, par le Mont Griffard, sur le territoire communal de Villiers-le-Bel.

Villiers-le-Bel est bâti sur le flan est et au pied de la butte témoin d'Ecouen et de son prolongement, le Mont Griffard. Du sud-est au nord-ouest, l'altitude de la ville augmente régulièrement. L'altitude s'élève à 68 m à la gare, 96 m à l'église, 120 m au niveau de l'ancienne carrière Bertolle, où était exploité le gypse, et 169 m au Fort d'Ecouen, point culminant de la région.

La géologie

Carte géologique de Villiers-le-Bel



TERTIAIRE

g3a	Oligocène supérieur Meulière de Montmorency
g2b	Stampien supérieur Sables et grès de Fontainebleau
g2a	Stampien inférieur Marnes à huîtres
g1b	Stampien inférieur (Sannoisien) Calcaire de Sannois Caillasse d'Orgemont
g1a	Marnes vertes Glaises à cyrènes
e7c	Ludien supérieur Marnes de Pantin Marnes d'Argenteuil
e7b	Ludien moyen 1ère Masse du gypse Marnes d'entre-deux Masses 2ème Masse du gypse Marnes à lucines 3ème Masse du gypse
e7a	Ludien inférieur Marnes à *Pholadomya ludensis*
e6b	Marinésien 4ème Masse du gypse Calcaire de Noisy-le-Sec Sables de Monceau Calcaire de Saint-Ouen Sables de Mortefontaine Calcaire de Ducy Sables d'Ézanville
e6a	Auversien Sables de Beauchamp Sables d'Auvers
e5	Lutétien Marnes et caillasses Calcaire grossier (calcaire grossier à milioles, calcaire sableux ou dolomitique, glauconie grossière)
e4	Cuisien Sables de Cuise
e3	Sparnacien Sables du Soissonnais Fausses glaises Argile plastique
e2	Thanétien Sables, Poudingue de Coye

Source : BRGM

L'édification du site de Villiers-le-Bel a commencé à l'ère tertiaire. Les différentes couches de terrains constituant le territoire communal appartiennent au Parisis ou "Plaine de France", vaste bassin sédimentaire formé lors des incursions marines qui se sont succédées dans le Bassin Parisien.
A l'époque dite « bartonienne », un grand golfe marin couvre l'ouest du bassin parisien. Il est entouré d'une série de lagunes, qui ont abandonné la première assise visible à Villiers-le-Bel : le Calcaire de Saint-Ouen. Celui-ci forme une couche résistante, qui arme la Plaine de France et lui donne son aspect tabulaire.
Une nouvelle transgression marine dépose ensuite une couche de marne, mélange d'argile et de calcaire.

A la fin du Bartonien, la mer se retire, laissant la lagune dont l'eau s'évapore peu à peu, concentrant des sels minéraux, en particulier le sulfate de calcium, qui constitue d'importantes accumulations de

gypse ou pierre à plâtre, qui seront exploitées plus tard dans les carrières. Ces bancs de gypse sont séparés et recouverts de couches marneuses.

A l'époque dite « stampienne », des dépôts d'argile verte sont l'indice d'une mer peu profonde, puis le niveau marin remonte, permettant le dépôt des sables de Fontainebleau, qui constituent le reliquat de la dernière invasion marine subie par la région.

A l'ère quaternaire, les roches formées à l'ère tertiaire sont soumises à un processus d'érosion qui découpe les formations les moins résistantes telles que les sables, le gypse, les marnes. Cette érosion est due à la fois à la mise en place du réseau hydrographique et à l'érosion éolienne. Elle déblaie des vallées qui s'élargissent de plus en plus, jusqu'à se rejoindre, ne laissant de ces terrains que quelques buttes témoins, comme la butte d'Ecouen, reposant sur la dalle du calcaire de Saint-Ouen trop résistante pour être érodée.

Cette érosion est également à l'origine du « limon des plateaux », qui correspond à l'accumulation de fragments de roches érodées lors des grandes glaciations de l'ère quaternaire, puis transportées par le vent. Ce limon recouvre aujourd'hui le calcaire de Saint-Ouen et constitue un sol fertile, propice au développement de l'agriculture dans la Plaine de France.

Ces caractéristiques géologiques ont des conséquences sur la **stabilité des terrains et engendrent des risques en matière de construction** :

- les sables de Fontainebleau sont fluents lorsqu'ils sont aquifères, ce qui est le cas du Mont Griffard,
- les marnes vertes forment un terrain de fondation peu consistant et sujet à des décollements et à des glissements sur les versants,
- le gypse est une assise à éviter en raison de sa solubilité et de sa faible résistance.

Ainsi, une partie du village de Villiers-le-Bel repose sur des terrains marneux, qui accueillent plusieurs lits de gypse. Lors des constructions, il est recommandé de procéder à des sondages géotechniques permettant de connaître l'état et la profondeur du gypse (cf. paragraphe sur les risques naturels).

Le schéma départemental des carrières du Val d'Oise 2014-2020, approuvé par arrêté préfectoral du 17 septembre 2014, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Le schéma départemental des carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement. Il fixe les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement des carrières.

Des gisements de gypes et sablons sont présents au nord de la zone urbanisée en limite avec Ecouen. Actuellement, aucune surface autorisée à l'exploitation n'est présente sur la commune.

Le SDC95 distingue trois catégories de protection environnementale induisant des contraintes pour l'exploitation de carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Villiers-le-Bel est concernée par les zones de protection de type 1bis et de type 2 relative à la présence de deux monuments historiques classés et un monument inscrit et un site inscrit.

L'hydrogéologie et l'hydrologie

a. L'hydrogéologie

La présence de couches de marnes imperméables a permis l'accumulation de deux nappes phréatiques (nappes d'eau douce profondes), présentes sur l'ensemble du Bassin Parisien. L'un de ces deux niveaux aquifères se trouve au-dessus des marnes à Pholodomya (e7a sur la carte géologique) et alimentait les puits du vieux Villiers aujourd'hui délaissés ; le second se localise au-dessus des marnes vertes (g1a sur la carte géologique) et produit des sources, dont la plus connue est la fontaine Chauvée, seule source captée encore visible.

L'alimentation en eau du secteur pavillonnaire des Charmettes est assurée grâce à un forage, qui s'accompagne d'un château d'eau. L'eau est puisée dans la nappe des sables de Beauchamp.

Cependant, la qualité de la nappe aquifère peut devenir problématique, notamment en raison de pollutions d'origine agricole, qui tendent à devenir chroniques.

b. L'hydrologie

Villiers-le-Bel appartient au bassin versant du Croult et du Petit Rosne, qui eux-mêmes appartiennent au bassin de la Seine. Ce bassin versant est orienté vers le sud (c'est-à-dire vers la Seine) et draine la nappe des sables de Beauchamp.

Le ruisseau du Petit Rosne est l'affluent principal du Croult et coule d'ouest en est. Avant de se jeter dans le Croult, le Petit Rosne dessine un petit vallon aux pentes douces.

Le Croult coule selon un axe nord/sud, de façon intermittente de Vémars à Goussainville, puis de façon permanente de Goussainville à Garges-lès-Gonesse, où il effectue sa jonction avec la Morée, qui sépare les départements du Val d'Oise et de Seine Saint-Denis.
Son cours est très artificiel (parcours busé en de nombreux endroits) et la qualité de son eau est médiocre.

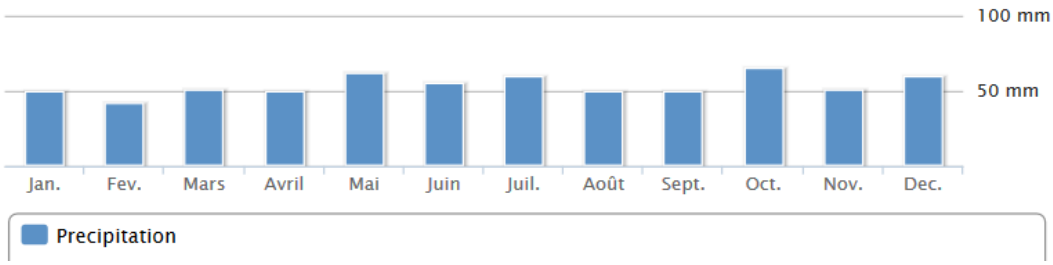
Un climat océanique

(Source : Météo France)

Le département du Val-d'Oise est soumis à un climat océanique dégradé, qualifié ainsi pour ses écarts annuels de températures plus prononcés et ses précipitations moindres par rapport à la bordure océanique.

a. Les précipitations

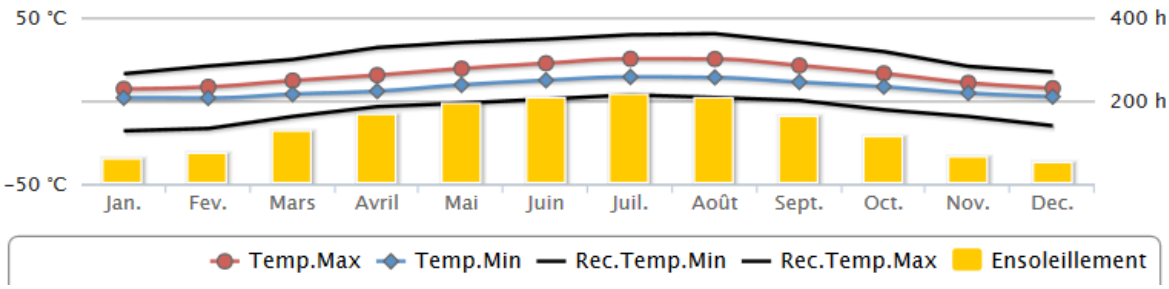
Selon la station du Bourget, le mois le plus sec est le mois de février (42 mm mensuel), tandis que le mois le plus humide est celui d'octobre (64,8mm mensuel).
Entre 1981 et 2010, selon les normales annuelles, la hauteur de précipitations est de 640,7mm et le nombre de jours de précipitations est de 113,5.



Source : météo France

b. Les températures

Selon la station du Bourget, le mois le plus chaud est juillet (température moyenne max 25,1°C), tandis que le plus froid est février (température moyenne minimum de 1,6°C)
Entre 1981 et 2010, selon les normales annuelles, la température minimale a été de7,4°C, tandis que la température maximale a été de 15,8°C
Les records de températures sont de 39,6°C, et de -18,2°C



Source : météo France

c. L'ensoleillement

Selon la station du Bourget, le mois le plus ensoleillé est juillet avec 215,7h mensuelles, tandis que le moins ensoleillé est décembre avec 50,8h mensuelles.
Entre 1981 et 2010, selon les normales annuelles, la durée annuelle d'ensoleillement est de 1637,3h, avec 49,85 jours de bon ensoleillement.

d. Le vent

Les vents dominant sont de secteurs sud-ouest et nord-est. Les vents forts supérieurs à 58 km/h sont observés en moyenne 50 jours par an, alors que les vents supérieurs à 100 km/h le sont 1,3 jours par an.
Les vents de secteurs sud à ouest sont fréquents ce qui implique que le territoire de Villiers-le-Bel est surexposé à l'influence des émissions provenant du cœur de l'agglomération parisienne.

e. Les phénomènes exceptionnels

La présence de brouillard (visibilité inférieure à 1 km) est constatée en moyenne 41,3 fois par an, à Roissy-en-France (depuis 1974).
Les brouillards sont plus fréquents d'octobre à février.
Les orages se produisent essentiellement d'avril à août soit 16,4 jours en moyenne, pour un total annuel de 22,1 jours (toujours à Roissy-en-France). La grêle n'est observée que 2,7 jours par an (à Roissy-en-France).

2. Habitats naturels et continuités écologiques

Notion de Trame Verte et Bleue

a. Définitions

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'aménagement issu du Grenelle de l'environnement, visant à augmenter la part des milieux naturels et semi-naturels dans la répartition des modes d'occupation du territoire, à améliorer leur qualité écologique et leur diversité, et à augmenter leur connectivité pour permettre la circulation des espèces qu'ils hébergent, nécessaire à leur cycle de vie. La TVB permet de définir:

❖ *Des continuités écologiques*

Ce sont des espaces au sein desquels peuvent se déplacer un certain nombre d'espèces. Il s'agit d'un ensemble de milieux plus ou moins favorables à ces espèces, comprenant à la fois les habitats indispensables à la réalisation de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos, etc.) et des espaces intermédiaires, moins attractifs mais accessibles et ne présentant pas d'obstacle infranchissable. Les continuités écologiques sont définies comme l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

❖ *Des réservoirs de biodiversité*

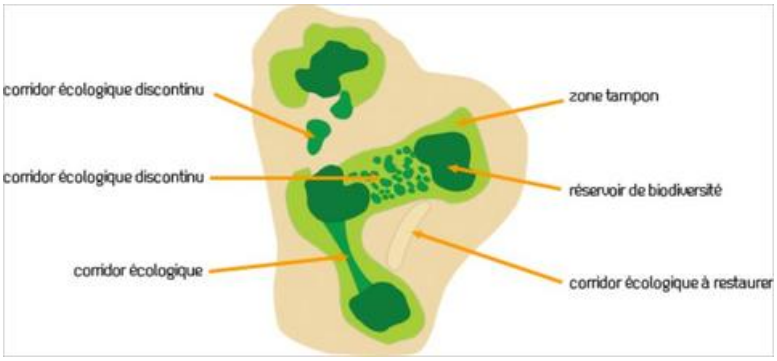
Espaces caractérisés par une biodiversité remarquable par rapport au reste du territoire. Ils remplissent une grande partie des besoins des espèces considérées et constituent leurs milieux de vie principaux. Ils jouent un rôle crucial dans la dynamique des populations de faune et de flore : ces espaces permettent le développement et le maintien des populations présentes, ils fournissent des individus susceptibles de migrer vers l'extérieur et de coloniser d'autres milieux favorables, et peuvent servir de refuge pour des populations forcées de quitter un milieu dégradé ou détruit. La pérennité des populations est fortement dépendante de

leur taille (elle-même limitée par la taille des réservoirs) et des échanges génétiques entre réservoirs. Pour toutes ces raisons, les réservoirs de biodiversité doivent fonctionner sous la forme d'un réseau, entre lesquels des individus peuvent se déplacer.

❖ *Des corridors écologiques*

Il s'agit d'espaces reliant les réservoirs, plus favorables au déplacement des espèces que la matrice environnante. Les milieux qui les composent ne sont pas nécessairement homogènes, continus, ni activement recherchés par les espèces qui les traversent. La qualité principale qui détermine leur rôle de corridor, pour une espèce donnée, est la capacité des individus à les traverser pour relier deux réservoirs, avec un effort de déplacement minimal et une chance de survie maximale.

On parle de perméabilité des espaces, ou au contraire de résistance, pour décrire la facilité avec laquelle ils sont parcourus.



Schématisation de la notion de trame verte et bleue *(source : DREAL PACA)*

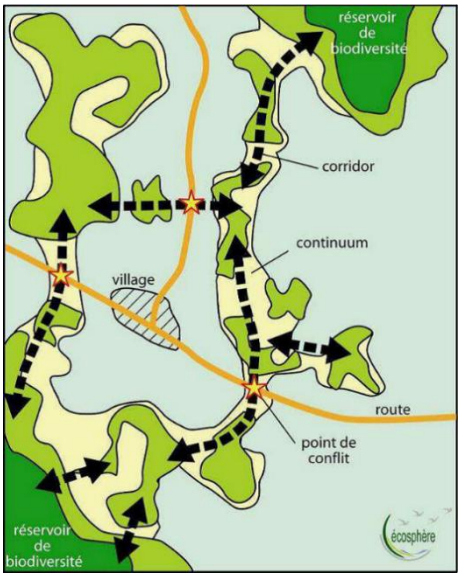
La qualification d'un espace comme réservoir de biodiversité ou comme corridor dépend de l'échelle à laquelle on se place et des espèces que l'on considère. Notamment, les corridors écologiques n'ont pas pour seule fonction d'être des voies de passage pour la faune et la flore sauvages. Ils peuvent également fournir des ressources essentielles à d'autres espèces et constituent donc pour elles des habitats à part entière. Les corridors peuvent être discontinus pour des espèces susceptibles de franchir les obstacles (oiseaux, insectes volants, plantes dont les fruits ou les graines se propagent sur de longues distances…). Ils peuvent être composés d'une mosaïque de milieux naturels ou semi-naturels différents, si ces derniers ne constituent pas un obstacle pour les espèces considérées. Ils peuvent servir d'habitats « relais », assurant les besoins d'un individu pendant un laps de temps court et lui permettant ainsi de parcourir de plus grandes distances.

❖ *Fonctionnalité des corridors*

On parle de fonctionnalité d'un corridor pour désigner la diversité d'espèces qui peuvent l'emprunter. Ce concept permet de comparer deux corridors similaires (c'est-à-dire susceptibles de permettre le passage des mêmes espèces), un même corridor au cours du temps, ou en fonction de différents scénarios d'évolution. La fonctionnalité d'un corridor dépend de sa largeur, de la densité de végétation, du caractère naturel ou artificiel du sol, de la diversité d'habitats, des obstacles qui le traversent… Elle est évaluée pour différents groupes d'espèces (appelés guildes) ayant des exigences semblables. À noter qu'un corridor jugé fonctionnel pour une espèce donnée ne signifie pas que cette espèce l'empruntera de manière systématique : le tracé de la TVB doit donc, dans l'idéal, être adapté à mesure que des indices viennent corroborer ou non les trajets pressentis.

❖ *Fragilité des corridors et éléments fragmentant*

La fonctionnalité des corridors est notamment limitée par la présence d'éléments fragmentant. Il s'agit de secteurs infranchissables pour les espèces considérées. Cet obstacle peut être de différentes natures et combiner plusieurs aspects : une barrière à proprement parler, naturelle (cours d'eau) ou artificielle (clôture) ; un lieu présentant un risque élevé de mortalité (collision avec un véhicule ou des bâtiments, exposition aux prédateurs, pesticides, noyade…) ; un milieu répulsif ou trop étendu pour être traversé (grand espace agricole, ville).



Fonctionnalité des corridors écologiques

(source : Réseau Ecologique du Pays Loire Touraine, Ecosphère – janvier 2015)

❖ *Notion de sous-trame*

Pour décrire les continuités écologiques, on distingue usuellement différentes sous-trames, correspondant à des grandes familles d'habitats : la sous-trame arborée (forêts, bosquets, arbres d'alignement), la sous-trame herbacée (prairies, cultures, pelouses) et la trame des milieux aquatiques et humides (cours d'eau, plans d'eau, marécages, sols humides). Chacune d'elle tire son sens d'un ensemble de caractéristiques physiques et biologiques communes, dont les espèces les plus exigeantes sont très dépendantes : milieu humide ou sec, ouvert ou fermé, ressources alimentaires...

Il ne s'agit toutefois pas de milieux homogènes. En outre, les sous-trames fonctionnent en interaction et les zones de contact (lisières, berges, etc.) ont souvent une grande valeur écologique.

Documents cadres

a. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France, élaboré conjointement par la Région et les services de l'Etat, a été adopté par le préfet le 21 octobre 2013. Il traduit à l'échelle régionale les enjeux de TVB et s'impose aux documents d'urbanisme « inférieurs » : les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et aux Plans Locaux d'Urbanisme (en cas d'absence de SCoT). Selon un rapport de compatibilité, ils ne doivent pas s'opposer à ses orientations de justification argumentée.

Le SRCE propose une cartographie de la TVB à l'échelle régionale. Elle renseigne sur les grandes continuités écologiques prioritaires et permet d'inciter les communes à prendre du recul, en considérant aussi les territoires voisins. La carte des objectifs fait apparaître, à Villiers-le-Bel ou à proximité :

- des **corridors de la sous-trame herbacée** au nord de la commune, dont certains **liés aux pelouses calcaires**. Ces dernières connaissent un fort recul en Ile-de-France, notamment en raison de l'abandon du pâturage extensif, qui évitait leur fermeture. Elles évoluent désormais de façon massive vers des milieux boisés, ne laissant que des espaces résiduels petits et déconnectés, et perdent de ce fait une faune et une flore très spécifiques.
  Ces continuités se prolongent à l'ouest vers les forêts d'Ecouen et de Montmorency, et à l'est vers le cours du Croult. Elles sont à « **fonctionnalité réduite** », c'est-à-dire fragilisées par les activités humaines et les pratiques agricoles actuelles. La restauration de leur plein potentiel représente un enjeu de renforcement de la Trame Verte et Bleue régionale ;

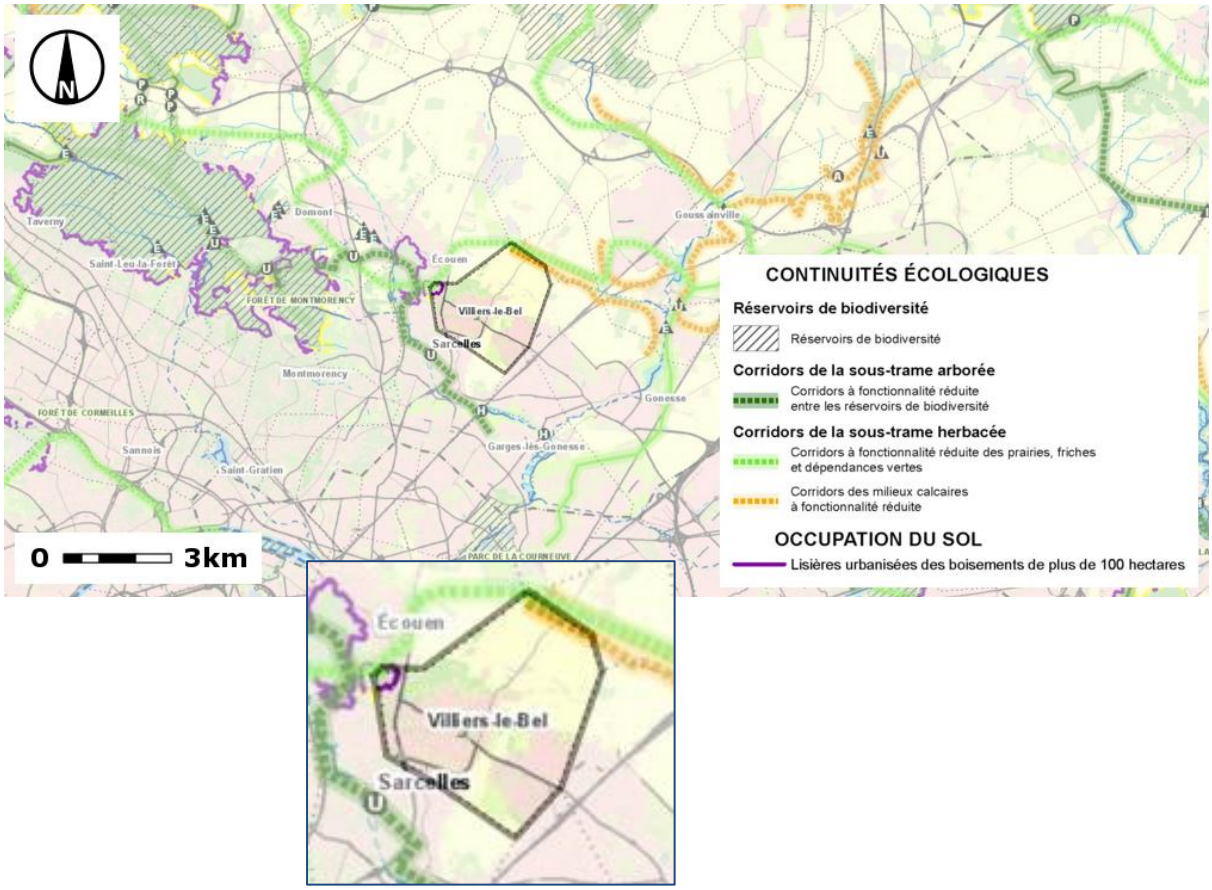
- une zone de **mosaïques agricoles**, qui traduit cet objectif de restauration des continuités herbacées. Il s'agit d'espaces agricoles présentant une proportion significative de milieux herbacés et de bosquets (10% de chaque en surface). Grâce à cette variété d'habitats naturels, ils concentrent une très grande partie de la biodiversité des zones rurales, bien qu'ils ne représentent que 12% de la superficie agricole régionale. La préservation des mosaïques agricoles suppose de protéger et de développer le petit patrimoine arboré et herbacé, notamment en encourageant des activités agricoles variées et des pratiques moins intensives (prairies, jachères, cultures intermédiaires, vergers, agroforesterie, pâturage extensif…).
  Partagée avec les territoires voisins des communes d'Ecouen, le Plessis-Gassot et Bouqueval, cette zone se prolonge par des espaces agricoles plus homogènes (grandes cultures en « open-field »), vers les plaines du nord et au sud, à travers le territoire de la commune, jusqu'au nord de Sarcelles ;

- une **lisière urbaine avec un boisement de plus de 100 ha** à l'ouest. Ce boisement est rattaché à un réservoir de biodiversité majeur, la forêt domaniale de Montmorency, par un corridor écologique à fonctionnalité réduite qui suit au sud le cours du Petit Rosne. Ce dernier a récemment fait l'objet de travaux de renaturation du lit et des berges sur la commune de Sarcelles. Villiers-le-Bel peut contribuer à la restauration de ces continuités écologiques régionales en préservant les boisements périphériques qui se trouvent sur son territoire ;

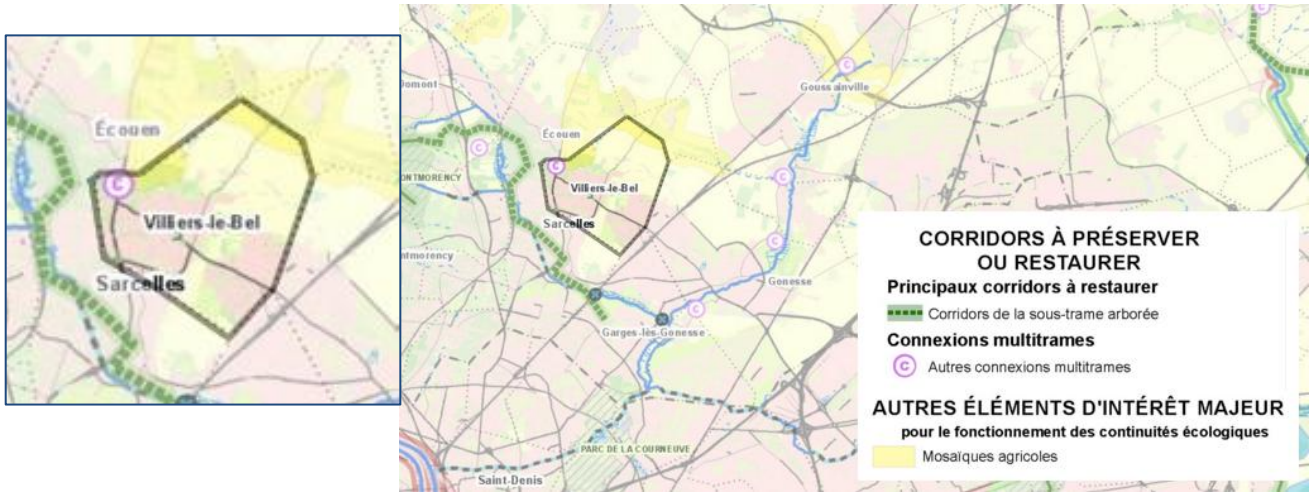
- un lieu de **connexion multitrame**, correspondant aux lisières entre espaces boisés et agricole, au nord-ouest. Ces zones d'interface présentent une grande diversité d'espèces, profitable aussi bien aux écosystèmes forestiers qu'à ceux agricoles, grâce aux nombreuses interactions qui s'effectuent entre eux. Le maintien et la bonne gestion des lisières sont essentiels pour enrichir les continuités herbacées et boisées.

Le SRCE développe également de nombreux objectifs non cartographiés : les communes ont à charge d'identifier les secteurs concernés par chacun d'entre eux.

Carte des composantes du SRCE Francilien 2013



Carte des objectifs du SRCE Francilien 2013



b. Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), du 27 décembre 2013, définit la stratégie d'aménagement et d'urbanisme de la région. Il s'impose aux SCoT et aux PLU (en l'absence de SCoT intégrateur) qui ne doivent pas prendre des mesures allant à l'encontre de ses orientations.
De même que pour le SRCE, il indique à une échelle large de grandes orientations, que les collectivités locales doivent traduire et appliquer à leur niveau en fonction du contexte.

La cartographie fait apparaître les enjeux suivants sur la commune de Villiers-le-Bel :

- **la continuité écologique** cartographiée par le SRCE au nord, entre la plaine agricole et le massif boisé. Désignée comme **liaison verte**, elle contribue à la jonction entre les espaces verts du cœur de métropole et les grands ensembles forestiers et agricoles de la périphérie. L'importance de ce secteur est renforcée par le tracé d'un **front urbain d'intérêt régional**, limite posée à l'extension urbaine afin de préserver les espaces agricoles ;

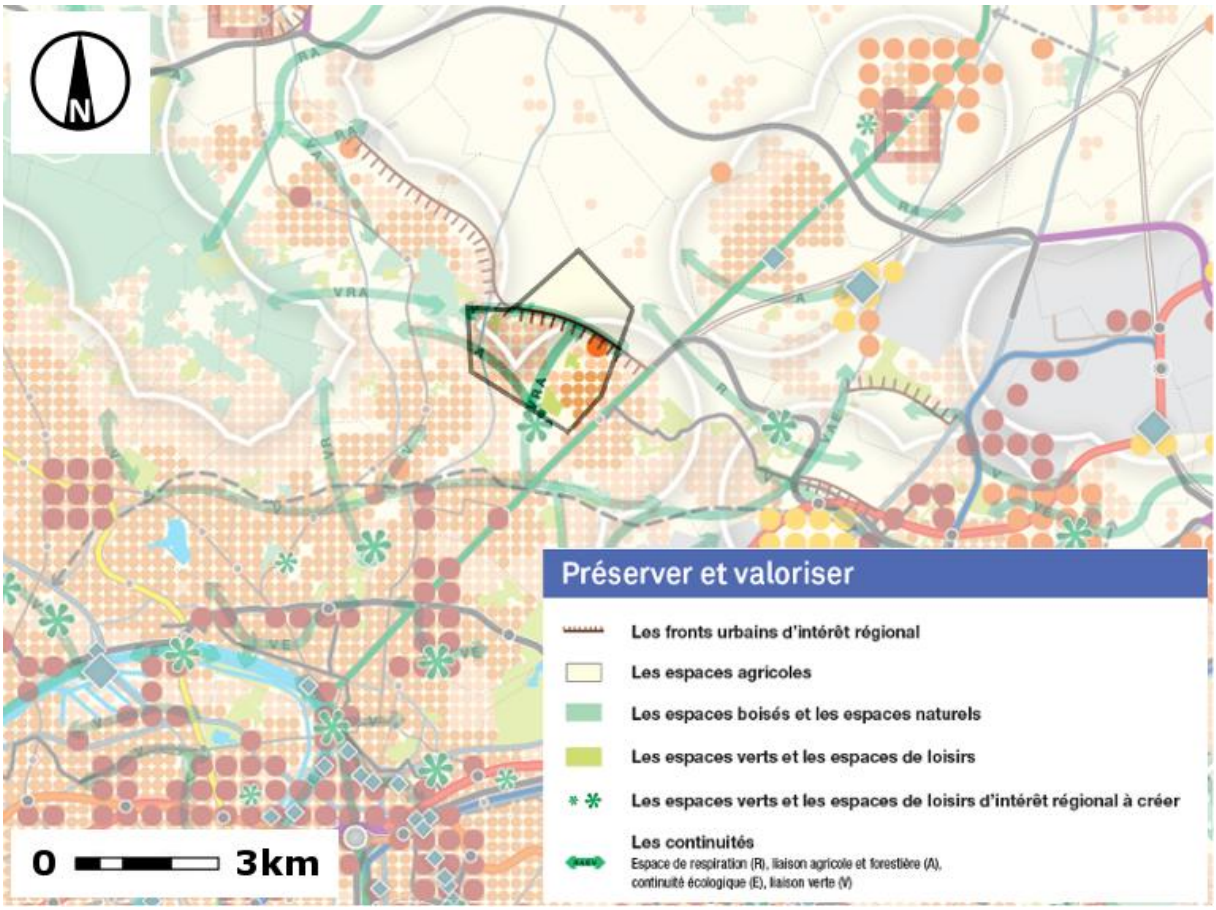
- une **liaison agricole** au sud-ouest, entre la zone agricole commune à Villiers-le-Bel et Sarcelles et celle de Saint Brice sous Forêt. Il ne s'agit pas d'un corridor écologique mais d'un réseau d'espaces considéré sous l'angle de la profession agricole : l'aménagement du territoire doit permettre la circulation des exploitants et les échanges liés à la filière entre ces ensembles. L'objectif qu'il sous-tend, le maintien de l'activité agricole, peut contribuer aux trames vertes et bleues sous réserve de préserver les itinéraires agricoles pratiqués ;

- une continuité d'espaces cultivés, traversant la commune dans la direction nord-sud. Elle joue à la fois le rôle de **liaison verte**, de **liaison agricole** et d'**espace de respiration**, c'est-à-dire une interruption du tissu urbain. Elle constitue une large percée de milieux non minéralisés, mais les pratiques agricoles intensives et la faible proportion d'habitats herbacés ou arborés limitent pour l'heure son intérêt écologique ;

- des **espaces à préserver** : les boisements au nord, les jardins familiaux rue Léon Blum ainsi que le parc de loisirs et d'équipements sportifs au sud ;

- un **espace vert ou de loisirs** d'intérêt régional à créer ou à étendre, entre Villiers-le-Bel et Sarcelles, qui pourrait s'appuyer sur le parc déjà existant.

Extrait de la carte de destinations du SDRIF 2013



Source : SDRIF 2013

c. La trame verte du SCoT Roissy Pays de France

Le SCOT Roissy Pays de France a été approuvé le 19/12/2019. Il comprend une cartographie au 1/50000 de la Trame Verte et Bleue au sein du document d'objectifs et d'orientations (DOO).

Le territoire communal de Villiers-le-Bel est concerné par différents espaces et continuités :

- Bois et forêts identifiés au nord de la zone urbanisée en lien avec le Mont Griffard : principe de protection,
- Une continuité herbacée au nord du périmètre communal en limite avec la commune voisine de Bouqueval : principe de maintien et remise en état,
- Trois espaces verts et de loisirs à pérenniser au sein du tissu urbain : Parc des sports et loisirs, jardins ouvriers de la Fosse Martin et le Parc d'Astanières : principes de pérennisation de leur vocation, de développement de l'accessibilité et de facilitation de l'utilisation.

Extrait du DOO du SCoT approuvé Roissy Pays de France

d. Schéma Directeur de l'Aménagement et de la Gestion de l'Eau

Le nouveau SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands 2016-2021, a été approuvé par arrêté du 1er décembre 2015. Il constitue le plan de gestion demandé par la Directive européenne cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, qui vise à la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE fixe également les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges de certains cours d'eau, etc.).

Les dispositions du SDAGE relatives à l'usage de l'eau visent à :
• diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques » ;
• diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
• réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
• réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
• protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
• protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
• gérer la rareté de la ressource en eau ;
• limiter et prévenir le risque inondation.

À l'échelle d'un bassin versant, les orientations du SDAGE sont reprises par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ; ici celui de Croult-Enghien-Vieille Mer, en cours d'élaboration. De même que pour le SDAGE, l'enjeu du SAGE de « Préserver et restaurer le milieu aquatique » rejoint les problématiques de la TVB.

Les corridors écologiques locaux

a. Trame arborée

❖ Un réservoir de biodiversité local : le bois du Mont Griffard

Les boisements au nord-ouest de la commune constituent le principal réservoir de biodiversité local pour les espèces affiliées au contexte forestier. Selon la base de données Ecomos, qui détaille les milieux naturels en Ile-de-France, ils sont partagés entre des secteurs de forêts denses, constituées d'un mélange de feuillus, et des espaces plus clairsemés : prairies et friches plantées d'arbres. Les associations d'espèces qu'on y observe renseignent sur les conditions de sol et climatique ; en l'occurrence, il s'agit de peuplement dits xéro-a-mésophiles, se développant sur des sols à pH neutre et peu humides.

Toutefois, le bâti existant est responsable d'un mitage conséquent de l'ensemble forestier, fragilisant les écosystèmes qui s'y trouvent. Le réseau routier, et plus particulièrement la rue de Paris, constituent des obstacles majeurs au déplacement des espèces terrestres, dont les populations se retrouvent isolées de celles présentes dans le massif d'Écouen.

Du fait de cette coupure majeure, l'interdiction portée par le SDRIFF d'urbaniser à moins de 50 m des massifs de plus de 100 ha ne concerne en théorie que la portion à l'est de la rue de Paris. Il est toutefois pertinent d'éviter également la progression des surfaces construites au sein des autres boisements, pour ne pas aggraver leur fractionnement. L'extension des Espaces Boisés Classés n'est pas forcément une solution adéquate dans ce cas, car ce régime contraint les possibilités de gestion forestière. En revanche, des prescriptions fortes dans les zones naturelles et les espaces en lisières peuvent suffire à protéger efficacement la forêt, en tenant compte des besoins d'évolution du bâti existant.

Les parcelles construites en bordure ou au sein des boisements requièrent une attention particulière concernant le traitement de leurs espaces libres, tant pour leur insertion paysagère que pour la mise en place de zones « tampon », permettant d'atténuer les nuisances du milieu urbain sur les habitats naturels.

Limite des boisements (ruelle des Fonds Gigots)

❖ Les espaces-relais de la trame arborée

Les secteurs urbains et agricoles constituent des obstacles au déplacement de la majorité des espèces forestières, pour diverses raisons :

- les éléments bâtis peuvent constituer des barrières infranchissables : clôtures, bâtiments, mais aussi revêtements artificiels pour les espèces vivant dans le sol ;
- les conditions de température, d'humidité, d'ensoleillement… ne sont pas les mêmes que sous le couvert boisé ;
- certaines ressources sont indisponibles ;
- ces milieux présentent des dangers propres (exposition aux prédateurs, circulation automobile, pollutions, toxicité des produits phytosanitaires…).

Toutefois, certaines espèces sont capables de les traverser pour rejoindre d'autres habitats favorables, notamment lorsqu'elles se déplacent par voie aérienne (oiseaux, chauve-souris, certains insectes, mais aussi des champignons et les plantes dont les graines sont dispersées par ce biais). Il s'agit d'une biodiversité généralement ordinaire, s'accommodant du contexte urbain, mais néanmoins essentielle au bon fonctionnement des écosystèmes à l'échelle du territoire. Les distances qu'elles peuvent parcourir sont limitées (quelques dizaines de mètres seulement pour les insectes volants), mais elles peuvent profiter de petits espaces arborés, servant d'étapes intermédiaires pour un trajet plus conséquent.

Les parcs et jardins à dominante arborée présents dans la commune, notamment dans sa moitié ouest, jouent ce rôle d'espaces-relais et constituent ainsi des corridors « en pas japonais ». Leurs surfaces, les distances qui les séparent, les espèces végétales qui s'y trouvent et leurs gestions sont autant de facteurs conditionnant la possibilité pour les espèces forestières d'y trouver un habitat favorable, au moins de façon temporaire.

EBC au 2 ruelle des Oulches d'Hérivaux/9 rue Archinard / Espaces verts à protéger allée Pierre Corneille

❖ Le petit patrimoine boisé

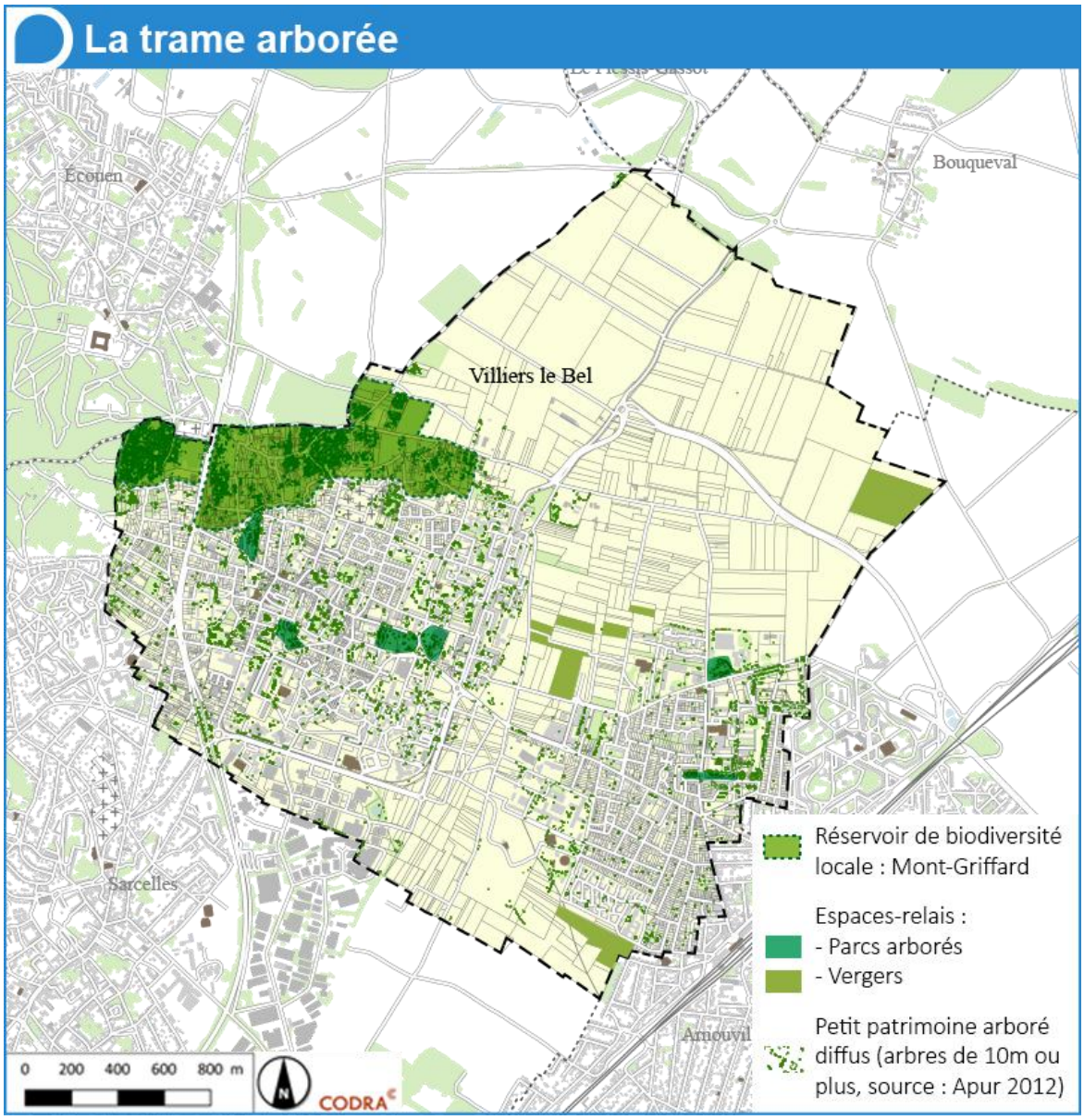
Selon la même logique, mais à une échelle plus restreinte, les arbres d'alignements, les haies, les arbres isolés participent à rendre la ville plus hospitalière aux espèces de milieux boisés et à relier entre eux les parcs et jardins boisés.

Boulevard Charles de Gaulle / rue Julien Boursier

Les bosquets, vergers, haies et arbres isolés peuvent aussi jouer un grand rôle au sein des espaces agricoles. Ils fournissent une diversité locale d'habitats naturels, servant de refuge à des espèces de faune et de flore repoussées hors des cultures, y compris certaines espèces auxiliaires (pollinisateurs, prédateurs de ravageurs…). Ils constituent des corridors à petite échelle, même s'ils sont parfois discontinus.

En bordure des champs, les haies participent également à la prévention des risques de pollution et d'érosion des sols.

Certaines zones de la commune sont très peu pourvues en arbres, notamment les espaces de grandes cultures où seules les limites d'urbanisation et les bords des routes sont parfois plantés.



b. Trame herbacée

❖ Des habitats restreints et éparpillés

Hormis les grands espaces agricoles, dont la biodiversité peut être remarquable (prairies pâturées), ou au contraire très limitée par les pratiques culturales (grandes cultures), les milieux herbacés sont généralement de petite taille, dispersés et peu connectés entre eux. S'ils sont suffisamment nombreux, proches et gérés de façon extensive, ils peuvent toutefois héberger une faune et une flore très spécifiques, circulant de l'un à l'autre en « sauts de puce ». C'est le cas notable de nombreuses plantes à fleurs comme les orchidées, des insectes pollinisateurs qui y sont associés (Papillons, Abeilles…), ou encore des prédateurs de ces derniers (Oiseaux, Chiroptères, Mammifères).

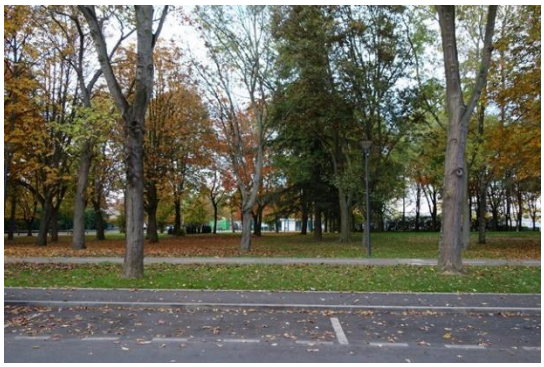
Au sein de la trame urbaine, ces habitats peuvent se trouver dans les parcs et jardins pas ou peu plantés d'arbres, ce qui est souvent le cas à Villiers-le-Bel. Toutefois, la majorité correspond pour l'heure à de simples pelouses, qui ne permettent pas d'héberger une grande biodiversité. Les tontes rases et trop fréquentes tendent en effet à favoriser un très petit nombre d'espèces végétales vivaces, essentiellement des graminées. Cette gestion empêche certaines plantes d'accomplir leur cycle de vie en entier et nuit indirectement aux espèces animales qui s'en nourrissent (Insectes pollinisateurs par exemple). Une végétation trop basse est également peu attrayante pour la macrofaune (petits Mammifères, Amphibiens) et la microfaune du sol (Insectes et autres Invertébrés), qui préfèrent généralement un couvert plus dense : elle leur fournit une protection contre la prédation, la chaleur, les aléas climatiques, etc. Enfin, l'usage interdit de produits phytosanitaires augmente la mortalité de nombreuses espèces sauvages, y compris non ciblées comme certains insectivores (Oiseaux, Chiroptères, Batraciens).

Les prairies fleuries (à gauche) hébergent une biodiversité faunistique et floristique nettement plus grande que les pelouses rases (à droite), dont des espèces patrimoniales (Orchidées, Papillons…).

❖ La gestion différenciée de l'espace public

Le principe de gestion différenciée consiste à adapter les pratiques aux différents usages des milieux herbacés, en les déclinant

- dans l'espace : au sein d'un même lieu (parc, jardin public…), des secteurs en gestion extensive pour la biodiversité et d'autres en gestion plus intensive pour les loisirs ou l'esthétique. Lors des tontes ou fauches, le maintien de zones « refuges » pour la faune.
- dans le temps, avec une gestion plus extensive en hiver, lorsque les espaces publics sont moins fréquentés, et/ou aux périodes de floraison, de reproduction de la faune remarquable, etc.



La commune est riche en espaces verts publics, qui pourraient être gérés de façon différenciée pour améliorer leur intérêt au regard de la biodiversité. À titre d'exemples : boulevard Charles de Gaulle, ruelle des Fonds Gigots, parc Jean Vilar, jardin du Gingko, boulevard Salvador Allende, rue de Goussainville.

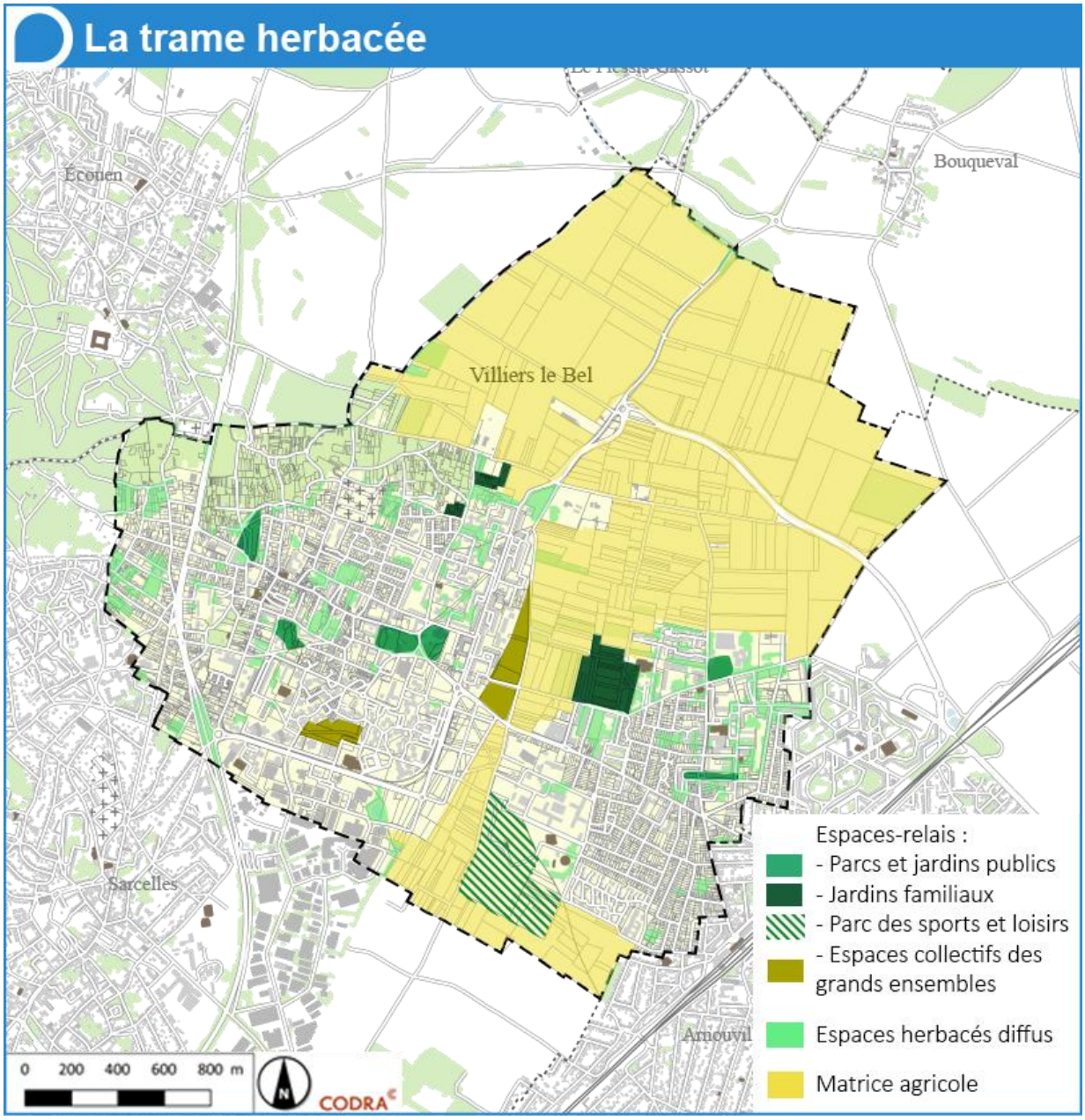
La gestion raisonnée concerne aussi les espaces enherbés de faible surface et les voiries, en permettant la présence d'une flore spontanée. Dans les petits délaissés, les friches, au pied des arbres… le maintien d'une végétation peu contrainte n'entre pas nécessairement en conflit avec les autres usages. Bien qu'ils ne remplacent pas les grands espaces de prairies en termes de fonctions écologiques, ces lieux jouent des rôles essentiels à leur échelle : conservation et dissémination de la flore locale et des espèces associées, infiltration des excédents pluviaux, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, entretien des sols, santé des arbres. Il faut toutefois surveiller de près les éventuelles espèces à caractère invasif, afin de maîtriser leur population si nécessaire.

Sur les trottoirs, au pied des murs ou sur les façades, c'est une flore particulière qui se développe. Ces plantes dites pionnières se contentent de peu et peuvent supporter les conditions rigoureuses du milieu urbain (faible quantité de substrat, manque d'eau et de nutriment, exposition aux intempéries). Elles viennent compléter la palette végétale présente sur la commune en profitant d'espaces qu'elles seules peuvent exploiter. Contrairement à une idée répandue, ces herbacées n'ont généralement pas d'effet significatif sur la dégradation des constructions : elles s'installent dans les moindres interstices, mais ne contribuent pas à les aggraver.

Rue Jules Ferry, résidence les Sorbières

Au vu de la surface qu'ils représentent au sein de la commune, les jardins privés peuvent être un vivier formidable pour le développement de la trame herbacée, sous réserve que soient favorisées une gestion raisonnée et des espèces locales.

Les espaces associés aux logements collectifs (ici, allée Pierre Brossolette et allée Jean Moulin) participent à la trame verte au sein de la ville.



c. Espaces remarquables

Les espaces décrits ci-après présentent des caractéristiques originales, susceptibles de participer à la richesse des différentes sous-trames d'une manière plus spécifique.

❖ Les lisières forestières

Les lieux de contact entre différentes sous-trames sont généralement riches en biodiversité, car ils concentrent sur un même espace des conditions environnementales variées, attirant un vaste cortège d'espèces. Les interfaces entre les milieux boisés et ouverts font se côtoyer des espèces propres à chacun d'eux, ainsi que d'autres spécifiques aux lisières. De leur proximité naissent des interactions nouvelles qui participent à la richesse des écosystèmes.

Ces associations originales ont des effets positifs au-delà des lisières elles-mêmes, car certaines espèces circulent entre la lisière et le cœur des milieux boisés / ouverts, pour satisfaire différents besoins. À titre d'exemples, des chauves-souris nichant à l'intérieur des boisements trouvent au niveau de la lisière un terrain de chasse très intéressant ; des insectes pollinisateurs butinent les plantes cultivées, mais passent d'autres stades de leur vie (ou les saisons hors floraison) au sein des lisières.

Les conditions du milieu (exposition au soleil, au vent, hauteur de végétation, épaisseur du sol et composition de la litière, humidité…) varient intensément à l'échelle de quelques mètres seulement : cette hétérogénéité des habitats est favorable à la présence d'une biodiversité conséquente. Elle peut être favorisée par l'entretien de quelques caractéristiques :

- une transition progressive entre le milieu arboré et le milieu ouvert, avec des arbres de plus en plus clairsemés ;
- un profil stratifié, c'est-à-dire présentant une succession de hauteurs végétales étalées dans l'espace (arbres, arbustes, buissons, herbacées) ;
- un découpage de la lisière non linéaire.

À noter toutefois que l'intérêt écologique des lisières ne doit pas constituer une incitation à morceler les boisements, pour en augmenter artificiellement le nombre et le linéaire. De nombreuses espèces ont besoin d'espaces forestiers de grande envergure et connectés entre eux pour se maintenir, la fragmentation et la réduction de surface des milieux naturels restent les principales causes de perte de biodiversité.

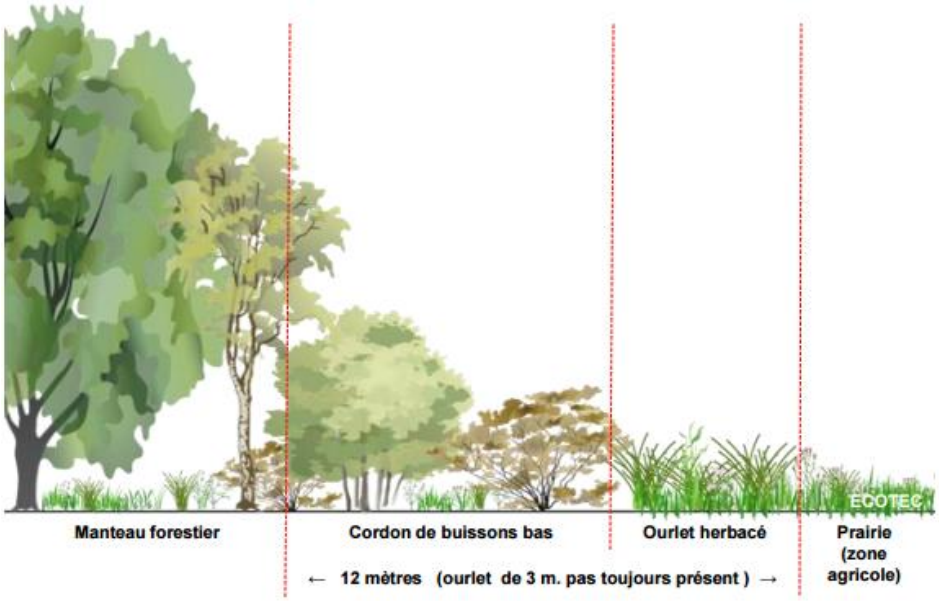


Schéma de principe de la lisière étagée

(Source : Biodiversité en forêt. Lisière étagée - ECOTEC Environnement S.A. - 2013)

Cas d'une lisière brutale : pas de transition entre le milieu boisé dense et l'espace agricole

❖ Les jardins familiaux

La commune comprend 2 sites majeurs de jardins familiaux, dans le secteur Ouest près du Mont Griffard et dans le secteur Est à proximité des Carreaux. La contribution des jardins familiaux à la trame verte de la commune est difficile à caractériser, notamment du fait du grand nombre d'acteurs qui déterminent, par leurs pratiques, les écosystèmes qui peuvent s'y développer. La diversité des espèces cultivées

constitue toutefois un très fort potentiel pour la biodiversité sauvage, qui peut y trouver des habitats et des sources de nourriture adaptées à ses besoins. Ce sont par ailleurs des espaces très perméables aux déplacements, du fait de l'absence de revêtements imperméables et d'obstacles physiques : les clôtures sont majoritairement végétalisées ou grillagées.

❖ Les vergers

Les vergers apportent une diversité aux espaces agricoles en fournissant des habitats originaux, notamment par une hauteur de végétation intermédiaire entre les espaces boisés et ouverts. Au même titre que les haies ou les friches arbustives, ils apportent un couvert végétal apprécié par certaines espèces des milieux forestiers, s'associant ainsi à la trame arborée. Comme pour les autres espaces cultivés, leur contribution réelle à la biodiversité locale est soumise aux itinéraires agricoles pratiqués.

❖ Le Parc des sports et des Loisirs

Si les équipements sportifs en eux-mêmes (stade, terrains de sport…) présentent peu d'intérêt pour la trame verte et bleue, le parc qui les entoure, essentiellement occupé par des pelouses et quelques arbres de haute tige, constitue un espace de biodiversité à saisir, tant par sa taille que par son relief ou sa situation en bordure d'espaces agricoles.

d. Autres obstacles et nuisances pour la faune et la flore

Les autres nuisances pour la faune et la flore sont encore assez peu renseignées d'un point de vue scientifique et ne font pas l'objet d'une réglementation spécifique. Néanmoins, certains principes généraux sont déjà connus et peuvent être mis en application dans les documents d'urbanisme.

❖ Trame brune : continuité des sols

Largement ignorés pendant de nombreuses années, les sols sont pourtant essentiels au fonctionnement des écosystèmes. Ils ne sont pas qu'un simple support physique pour la végétation, leurs rôles sont extrêmement variés :

- biodiversité : avec plusieurs milliers d'espèces animales et plusieurs dizaines à plusieurs centaines de milliers d'espèces bactériennes et de champignons dans seulement quelques mètres carrés de sol, la biodiversité souterraine est bien plus importante que celle visible à la surface ;
- cycle de l'eau : infiltration de l'eau de pluie, circulation souterraine, disponibilité en eau pour les plantes, évaporation…
- cycle des nutriments : c'est la diversité des organismes du sol qui assure la dégradation complète des débris végétaux et des cadavres animaux, en les fragmentant par étapes successives pour les transformer en nutriments de nouveau disponibles pour les plantes ;
- absorption et stockage du CO2 atmosphérique, via l'enfouissement de matière organique et sa transformation par les organismes du sol ;
- lutte contre les pollutions : les sols jouent un rôle de filtre des eaux de ruissellement en retenant partiellement les polluants et certains organismes du sol sont parfois capables de les dégrader en éléments inoffensifs ou moins toxiques ;
- état sanitaire des végétaux : les interactions entre les organismes du sol et les végétaux sont innombrables. On peut citer les symbioses entre des champignons et les arbres, indispensables pour l'alimentation de ces derniers en nutriments ; les effets répulsifs de certains organismes face à des parasites ou des pathogènes ; le travail du sol effectué par les vers de terre qui facilite l'enracinement des plantes ; etc.

Pour conserver toutes ces fonctions, l'intégrité physique, chimique et biologique des sols doit être préservée. En premier lieu, leur artificialisation doit être restreinte au maximum. Quand c'est possible, les sols de pleine terre doivent être restaurés là où les surfaces artificielles ne sont plus ou pas nécessaires.

En plus de cet objectif quantitatif, il y a comme pour les autres trames une notion essentielle de connectivité. Les espèces présentent dans le sol ont des besoins de déplacement, pour accomplir leur cycle de vie, se reproduire, échapper à des changements ponctuels dans leur environnement, recoloniser un milieu après un épisode de mortalité, etc. Notamment, plus les populations sont isolées, plus elles sont vulnérables (perte de diversité génétique, risque de disparition locale…). Il est donc nécessaire de réfléchir au maintien d'espaces de pleine terre aussi continus que possible. Cette continuité est par ailleurs utile à la bonne circulation de l'eau et contribue donc à limiter le risque de ruissellement pluvial.

❖ Trame noire : pollution lumineuse

La « trame noire » concerne les espèces (insectes, oiseaux, chauve-souris, amphibiens, etc…) dont le cycle de vie peut être perturbé par la pollution lumineuse nocturne des espaces urbains.

La réduction de la pollution lumineuse est aussi un levier pour l'amélioration du cadre de vie, les éblouissements directs et la luminosité ambiante pouvant être sources d'inconfort, voire de problèmes de santé (perturbation du sommeil). La diminution de l'éclairage génère également des économies d'électricité non négligeables : une étude de l'Ademe estime entre 20 et 40% l'économie d'énergie possible pour une commune, simplement en orientant tous les éclairages publics vers le bas.

Agriculture

Les données du recensement général agricole sont rapportées à la commune où se trouve le siège d'exploitation agricole. Par conséquent, elles ne fournissent qu'un aperçu partiel du patrimoine agricole de la commune : les éventuelles parcelles communales appartenant à des exploitations extérieures ne sont pas prises en compte ; à l'inverse, des parcelles des territoires voisins peuvent être incluses dans les statistiques de la commune, si elle héberge le siège d'exploitation. Deux sièges d'exploitation sont recensés à Villiers-le-Bel.

Leur Surface Agricole Utilisée (SAU) moyenne était de 30,1 ha en 2010, une taille très inférieure à la moyenne du département (98,6 ha). De plus, sur la période 2000-2010, la SAU totale des exploitations est passée de 119 ha à 60 ha, soit une évolution annuelle de -6,61%, traduisant une diminution supérieure à celle du département de -0,3% par an. Villiers-le-Bel est l'une des communes du Val de France où la diminution de surface agricole a été la plus importante.

Cette diminution des surfaces cultivées ne s'est pas traduite d'une manière aussi forte en termes d'emplois. Le nombre d'Unités de Travail Annuel (UTA), qui mesure l'emploi généré par le secteur agricole, a chuté seulement de 10,5 à 10,3 entre 2000 et 2010 (-1,9% sur la période contre -26,5% au niveau départemental et -21,5% au niveau national). 50% de ces emplois sont permanents à Villiers-le-Bel, contre 33,4% des UTA dans le Val d'Oise et 17% à l'échelle nationale.

Allant avec la spécialisation de la plaine de France, 60,5% des SAU à Villiers-le-Bel sont des terres labourables, une part identique à celles des céréales, révélant la part importante de grandes cultures céréalières sur le territoire. Au niveau départemental, 93,7% des SAU sont des terres labourables et 58,4% des SAU sont dédiées aux céréales.

Plus globalement le Mode d'Occupation des Sols (MOS) montre que l'ensemble des espaces agricoles, y compris exploités par des agriculteurs ayant leur siège sur une autre commune, représente environ 310 ha sur la commune. Par ailleurs la diminution des espaces agricoles entre 2008 et 2012 est globalement de 15 ha et correspond majoritairement à l'aménagement de la zone d'activité des Tissonvilliers.

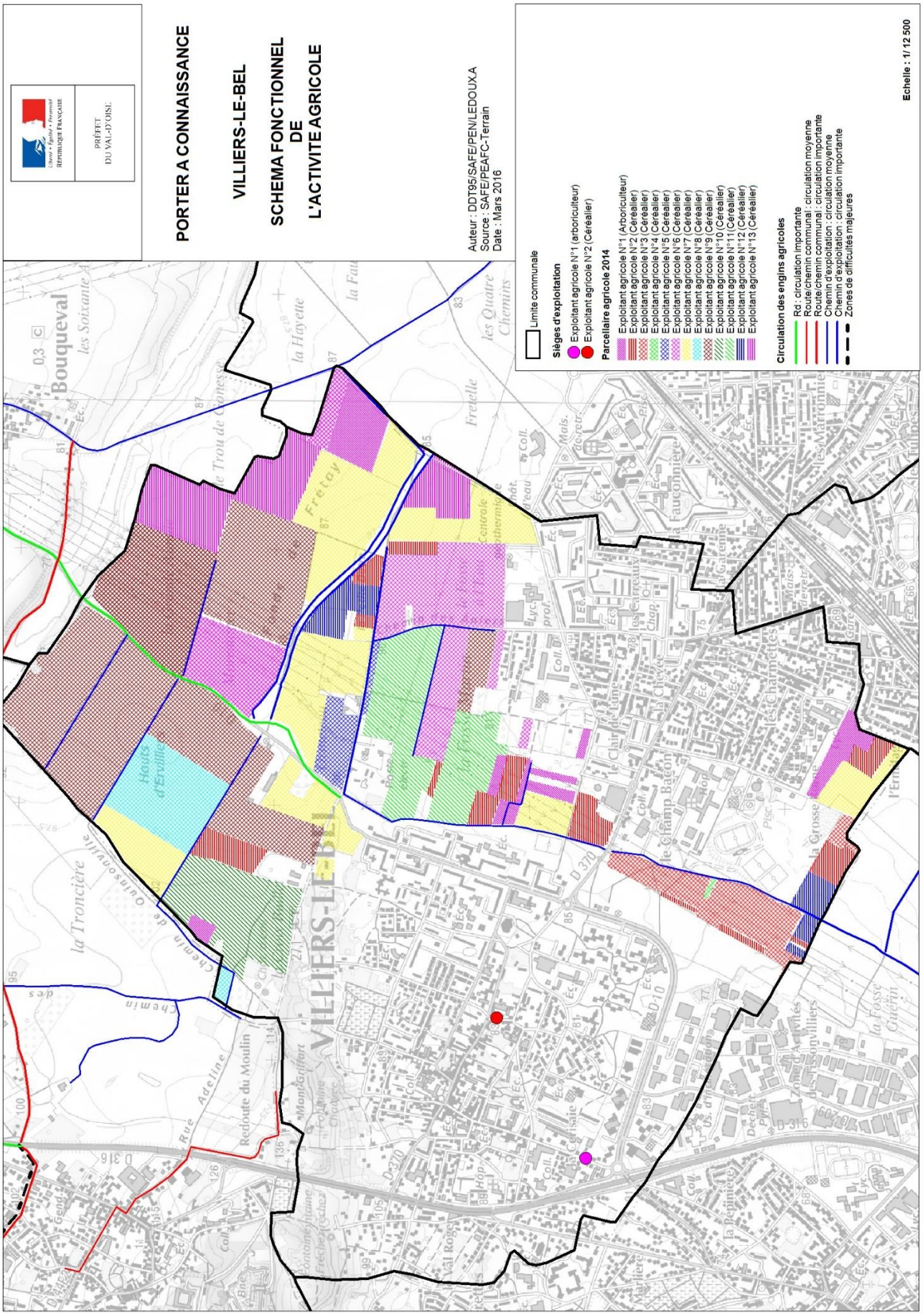
D'après les données de la Politique Agricole Commune (PAC), 13 agriculteurs sont présents sur la commune et exploitent 306 ha en 2014 (entre 2012 et 2013 3 ha ont été consommés par l'activité industrielle). Les cultures majoritaires sont composées de 84% de céréales (blé, maïs, orge). Les autres cultures sont composées de 6% de betteraves, 6% de jachères et 4% de vergers, en 2014. Quelques vergers de production ne font pas l'objet d'une déclaration à la PAC.

Parmi les 13 exploitations, 2 ont un siège social situé sur la commune : un céréalier et un arboriculteur. Ces deux exploitants disposent de 10 ha pour le céréalier et 48 ha pour l'arboriculteur. L'exploitant céréalier est proche de la retraite. L'arboriculteur dont les vergers sont situés sur la commune a cessé son activité.

Le plateau agricole au nord de la commune est particulièrement intéressant à cultiver grâce à sa desserte aisée, aux îlots de grandes surfaces et à leur qualité agronomique élevée. La pression urbaine

y est faible. En revanche, toute la partie agricole au sud de la déviation Gonesse-Villiers-le-Bel est très morcelée, difficile d'accès et les terres de moindre qualité. De même l'accès des parcelles agricoles au centre et au sud de la commune est compliqué. Les chemins sont étroits et souvent remplis de dépôts sauvages.

La carte suivante illustre le schéma fonctionnel de l'agriculture sur Villiers-le-Bel. Elle met en exergue le parcellaire cultivé sur la commune et mentionne l'emplacement des sièges d'exploitation, des bâtiments agricoles et des routes fréquemment empruntées par les agriculteurs et les difficultés rencontrées le cas échéant.


PORTER A CONNAISSANCE
VILLIERS-LE-BEL
SCHEMA FONCTIONNEL DE L'ACTIVITE AGRICOLE
PRÉFET DU VAL-D'OISE
Auteur : DDT95/SAFE/PEN/LEDOUX.A
Source : SAFE/PEAFC-Terrain
Date : Mars 2016
Limite communale
Sièges d'exploitation
Exploitant agricole N°1 (arboriculteur)
Exploitant agricole N°2 (Céréalier)
Parcellaire agricole 2014
Exploitant agricole N°1 (Arboriculteur)
Exploitant agricole N°2 (Céréalier)
Exploitant agricole N°3 (Céréalier)
Exploitant agricole N°4 (Céréalier)
Exploitant agricole N°5 (Céréalier)
Exploitant agricole N°6 (Céréalier)
Exploitant agricole N°7 (Céréalier)
Exploitant agricole N°8 (Céréalier)
Exploitant agricole N°9 (Céréalier)
Exploitant agricole N°10 (Céréalier)
Exploitant agricole N°11 (Céréalier)
Exploitant agricole N°12 (Céréalier)
Exploitant agricole N°13 (Céréalier)
Circulation des engins agricoles
Rd : circulation importante
Route/chemin communal : circulation moyenne
Route/chemin communal : circulation importante
Chemin d'exploitation : circulation moyenne
Chemin d'exploitation : circulation importante
Zones de difficultés majeures
Echelle : 1/ 12 500
VILLIERS-LE-BEL
Bouqueval
les Soixante Arpents
la Troncière
Haute d'Ermont
Redoute du Moulin
Rue Adeline
Mont Griffart
la Hayette
les Quatre Chemins
Fretelle
Fretay
les Charmettes
la Faucommière
le Champ Bacon
la Grosse Pierre
la Fosse Guérin
la Perrière
Zones d'activités économiques
D 370
D 316

3. Gestion de l'eau et des déchets

Gestion de l'eau

a. Assainissement

La commune de Villiers-le-Bel est adhérente du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) Croult et Petit Rosne. Celui-ci est mobilisé sur 33 communes du bassin versant, sur trois missions principales : la restauration des rivières, la prévention du risque d'inondation et la prévention des pollutions. Villiers-le-Bel est principalement concernée par cette dernière.
Les eaux usées sont acheminées gravitairement jusqu'à la station d'épuration de Bonneuil, qui traite 49636 m³ d'eau par jour, soit 250 000 EH (moyenne en 2017). Sa capacité maximale est de 55 500 m³ / jour, soit 300 000 EH. Son rendement est globalement bon et respecte les normes d'assainissement, mais des difficultés ponctuelles sont constatées lors de fortes pluies. Une fois traitées, les eaux sont rejetées dans la Morée, un affluent du Croult.

Le réseau d'assainissement est séparatif et dessert, à l'échelle de la communauté de commune, 99% de la population. Le Nord du Village et le Val Roger sont notamment en marge de ce réseau.
Par ailleurs, certains réseaux plutôt anciens et en état moyen comportent aussi des problèmes de branchements et d'étanchéité faisant peser un risque de pollution sur les sols et le réseau hydrologique. Un Schéma Directeur d'Assainissement est en place sur la commune.

A noter, que les eaux de pluie, en lessivant les sols, se chargent en matières polluantes (matières en suspension, hydrocarbures, fertilisants agricoles, matières organiques, etc.) et, lorsqu'elles sont rejetées dans les cours d'eau, participent à la dégradation de leur qualité.

b. Eau potable

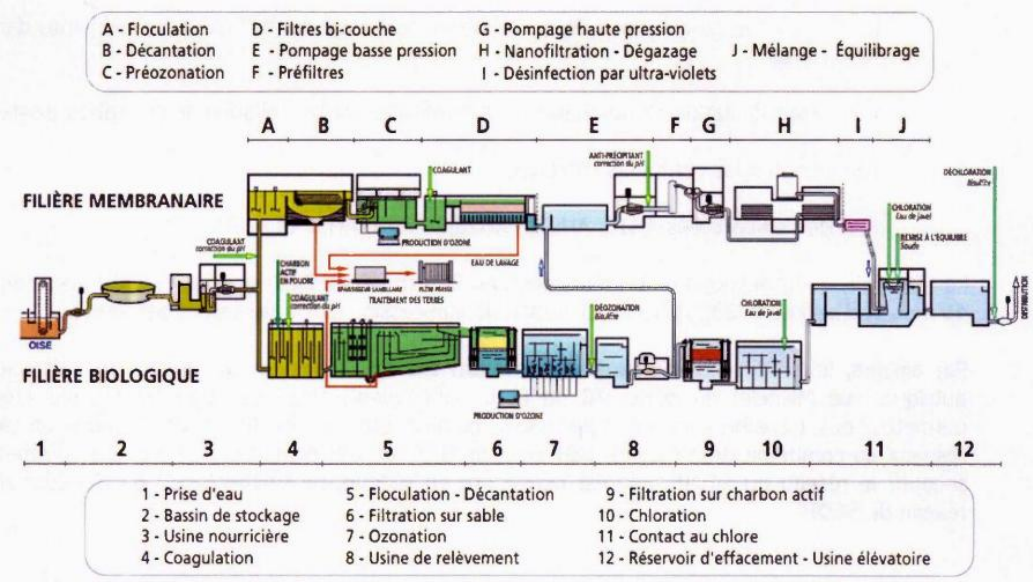
Sur le territoire de Villiers-le-Bel, le service public de l'eau potable est exercé par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF). La mission du SEDIF consiste à assurer l'alimentation en eau potable de 150 communes réparties sur 7 départements d'Ile-de-France, excepté Paris, soit près de 4,6 millions d'usagers. Au 1er janvier 2011, le SEDIF a confié la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à la société Veolia Eau d'Ile-de-France en vertu d'un contrat de délégation de service public pour une durée de 12 ans.

LA PRODUCTION ET LE TRAITEMENT

La commune de Villiers-le-Bel est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. En 2020, l'usine a produit en moyenne 165 000 m3/jour avec une pointe à 244 455 m3 pour 870 000 habitants du Nord du territoire du SEDIF. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m3/j.

L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70 % de sa production, les 30 % restants provenant de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées sur le réseau : l'eau obtenue est plus douce et d'une qualité remarquable grâce à la filière membranaire. Un traitement aux ultra-violets a également été mis en place en 2021 sur la filière biologique (en aval de la filtration sur charbon actif).

Schéma de fonctionnement de l'usine de Méry-sur-Oise



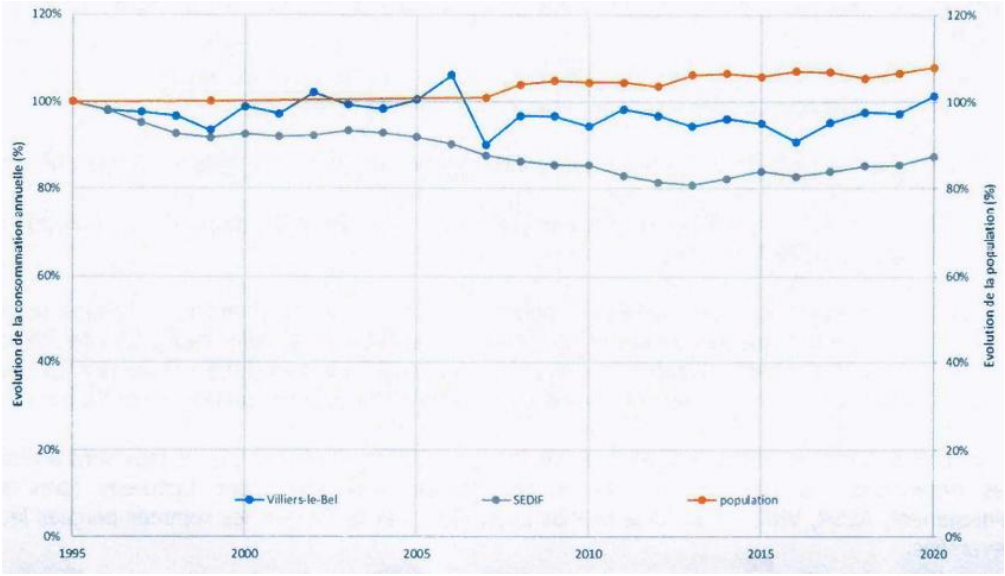
LA DISTRIBUTION ET LA CONSOMMATION

En 2020, un volume de 1 505 060 m3 d'eau potable a été distribué à 28 157 habitants grâce à un réseau de 46 kilomètres de canalisations (source SEDIF mars 2022).

Au 1er janvier 2020, l'âge moyen du réseau de distribution était de 42,28 ans.

La consommation globale sur la commune de Villiers-le-Bel n'a pas connu la baisse régulière observée à l'échelle du SEDIF entre 2007 et 2020. Elle a notamment été soutenue par un accroissement de la population.

Evolution de la consommation globale et de la population de 1995 à 2020
Commune de Villiers-le-Bel



LE RENDEMENT DU RESEAU D'EAU POTABLE

Le rendement du réseau du SEDIF s'élevait à 87,42 % en 2016. Il atteignait 90,70% en 2020, soit un taux supérieur à la valeur cible de 90%. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF poursuit l'effort de renouvellement des conduites dans son Plan pluriannuel d'investissement pour la période 2022-2031.

Le taux de fuite (nombre de fuites sur canalisations par km de réseau) en 2020 est de 0 à Villiers le Bel (contre 0,12 à l'échelle du SEDIF).

LA QUALITE DE L'EAU

La qualité de l'eau potable à Villiers-le-Bel fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France. En 2020, le contrôle sanitaire sur la commune de Villiers-le-Bel a porté sur 30 prélèvements. Aucun dépassement de valeur seuil n'est relevé.

Un captage privé est également présent sur le territoire de la commune, géré par une association syndicale libre qui alimente le secteur pavillonnaire des Charmettes par un forage et un château d'eau. L'eau est puisée dans la nappe des sables de Beauchamp. Sa qualité pourrait être impactée par l'activité agricole.

Gestion des déchets

La collecte des déchets est assurée par le Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles (SIGIDURS). Elle s'effectue 2 fois par semaine pour les déchets ménagers (4 fois pour les habitats collectifs), 1 fois par semaine pour les recyclables, entre 1 fois par semaine et 1 fois par mois pour les déchets végétaux, et 1 fois par mois pour les encombrants. Une vingtaine de colonnes de collecte, enterrées ou en surface, sont réparties dans la commune pour le dépôt du verre. Enfin, un camion est présent 1 fois par mois à Villiers-le-Bel pour permettre aux habitants de déposer leurs déchets ménagers spéciaux (déchets hautement polluants comme les huiles de moteur, piles, peintures et solvants, pesticides, aérosols, ampoules…). La mise en place de bornes enterrés est fréquente dans les nouveaux projets.

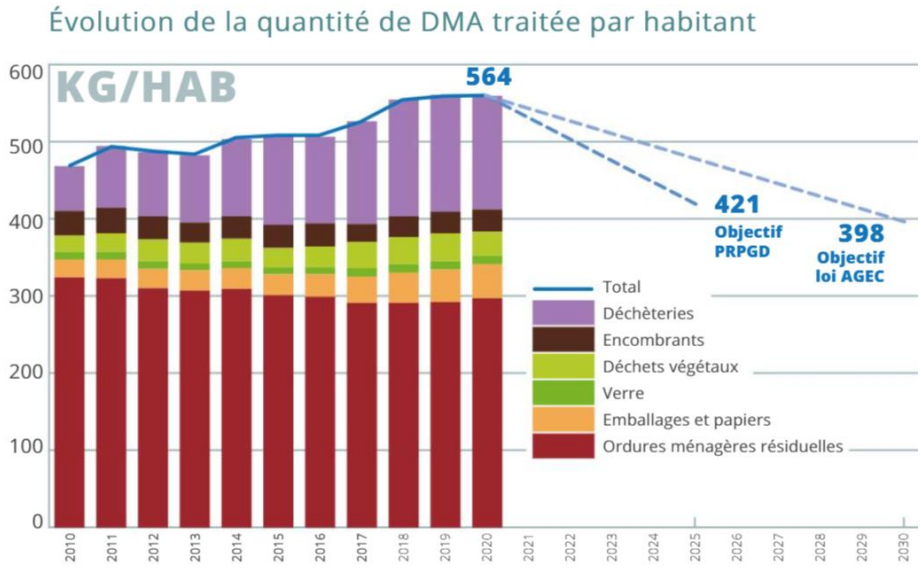
Quatre déchèteries sont accessibles aux habitants de Val de France : à Sarcelles, Gonesse, Bouqueval et Louvres. Villiers-le-Bel apparait peu équipée en composteurs individuels avec un taux d'équipement de moins de 5% contre plus de 11% en moyenne à l'échelle du territoire du SIGIDURS.

Une recyclerie/ressourcerie a vu le jour ces dernières années. La ressourcerie dispose aujourd'hui de deux boutiques, situées à Villiers-le-Bel et à Gonesse, dans lesquelles les résidents peuvent déposer et/ou acheter des objets encore utilisables (meubles, électroménager, décoration, vêtements, jouets…).

D'après le rapport annuel d'activité du SIGIDURS de 2020, 564 kg par habitant sont collectés en moyenne sur le territoire, soit le même poids moyen qu'en 2019. Ce poids se réparti de la manière suivante : 297 Kg d'ordures ménagères, 44 kg d'emballages et papiers, 31 kg de déchets végétaux, 11 kg de verre, 29 kg d'encombrants et 152 kg collectés en déchèterie.

46% de ces déchets font l'objet d'une valorisation énergétique, 27 % font l'objet d'un recyclage « matière », 6% sont valoriser organiquement et 20% sont stockés.

La loi relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire (loi AGEC) parue en février 2020 s'articule autour de plusieurs grandes orientations et notamment la réduction des déchets, l'amélioration de la valorisation de la matière et la réduction de l'enfouissement. Elle vient compléter et renforcer les précédentes lois (loi de Transition énergétique pour la Croissance Verte de 2015 notamment) et instaure des obligations et des objectifs à plus ou moins long terme. A ces documents s'ajoute le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la région Ile-de-France, qui vise à coordonner les actions liées à la prévention et à la gestion des déchets des acteurs du territoire. La réglementation et les documents de planification prévoient des objectifs chiffrés, à l'échelle nationale ou régionale, qui ont été déclinés à l'échelle du SIGIDURS. Les objectifs sont retranscrits dans le graphique suivant :



Source : SIGIDURS – rapport d'activité 2020

4. Pollutions et nuisances

Pollution des sols

La base de données BASIAS recense à Villiers-le-Bel 29 sites présentant un risque potentiel de pollution des sols. 6 d'entre eux ont cessé leur activité, 12 sont encore actifs et la situation n'est pas connue pour les autres sites.

Liste des sites industriels et activités de services recensés par BASIAS

N°	Identifiant	Raison(s) sociale (s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel (s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	IDF9502772	FLO-PAK, Société	?	?	?	VILLIERS-LE-BEL (95680)	c20.16z, v89.03z	En activité	Inventorié	604167	2444481			
2	IDF9502794	GILSON, Société	Matériel de laboratoire, usine de fabrication de	Ableval, 2 rue d'	2 Rue Ableval d'	VILLIERS-LE-BEL (95680)	v89.01z	Ne sait pas	Inventorié	604233	2444372	605196	2444498	numéro
3	IDF9502796	Casse Nationale Seize (ex MOREAUX Miche)	Casse automobile	Chantilly, 5 allée de	5 Allée Chantilly de	VILLIERS-LE-BEL (95680)	e38.31z	En activité	Inventorié	603449	2445387	603454	2445286	numéro
4	IDF9502787	D.D.E.	?	Concorde, 11 avenue de la	11 Avenue Concorde de la	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié	605829	2444493	605837	2444486	numéro
5	IDF9502781	ANTAR-PETROLES DE L'ATLANTIQUE, Société	Station service	Concorde, 3 avenue de la	3 Avenue Concorde de la	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g47.30z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	605744	2444538	605717	2444546	numéro
6	IDF9502790	NORD DE PARIS, C.G.I.	Chaufferie	Corneille, allée Pierre	Allée Pierre Corneille	VILLIERS-LE-BEL (95680)	d35.30z	Ne sait pas	Inventorié	605790	2444691	605662	2444721	rue
7	IDF9503694	AUTO TRACT - DELPRAT Stephane		Coudray, Chemin du	Chemin Coudray du	VILLIERS-LE-BEL (95680)	e38.31z, g45.3	Activité terminée	Inventorié	605405	2445917	605052	2445984	rue
8	IDF9502773	DERENNE Gilles	?	Entrepreneurs, rue des	Rue Entrepreneurs des	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g47.30z, v89.03z	En activité	Inventorié	604129	2444603	604257	2444519	rue
N°	Identifiant	Raison(s) sociale (s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel (s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse

9	IDF9502770	PETILLON, Etablissements	Station service et garage	Erables, avenue des	Avenue Erables des	VILLIERS-LE-BEL (95680)	c25.61z, g45.21a, g47.30z	Ne sait pas	Inventorié	603939	2444739	604095	2444761	rue
10	IDF9502780	ELF-FRANCE, Société	Station service	Erables, avenue des	Avenue Erables des	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g47.30z, v89.03z	En activité	Inventorié	604607	2444964	604095	2444761	rue
11	IDF9502774	GILSON MEDICAL ELECTRONICS FRANCE, Société	?	Gambetta, 69 rue	69 Rue Gambetta	VILLIERS-LE-BEL (95680)	c20.30z, g47.30z, e37.10z	En activité	Inventorié	604297	2445388	604293	2445384	numéro
12	IDF9502775	GILSON MEDICAL ELECTRONICS FRANCE, Société	?	Gambetta, 72 rue	72 Rue Gambetta	VILLIERS-LE-BEL (95680)	c20.30z, g47.30z	En activité	Inventorié	604345	2445343	604396	2445344	numéro
13	IDF9502786	GEOFOR, Société	?	Goussainville, rue de	Rue Goussainville de	VILLIERS-LE-BEL (95680)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	605874	2445158	605884	2445187	rue
14	IDF9502795	AURICOSTE&FILS, Société	?	Guerbigny, 3 rue J.	3 Rue J. Guerbigny	VILLIERS-LE-BEL (95680)	c25.50a	Ne sait pas	Inventorié	603776	2445640	603783	2445641	numéro
15	IDF9502783	ATAC, Société	Station service	Hugo, place Victor	Place Victor Hugo	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g47.30z, v89.03z	En activité	Inventorié	604403	2445213	604496	2445220	rue
16	IDF9502776	MICHEL, Garage	Garage automobile	Michel, 3 rue Louise	3 Rue Louise Michel	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g45.21a, g45.21b, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	604198	2445323	604178	2445349	numéro
17	IDF9502778	ATTIA, Garage	Garage automobile	Paris, 28 rue de	28 Rue Paris de	VILLIERS-LE-BEL (95680)	c25.61z, g45.21a	En activité	Inventorié	603388	2445280	603376	2445275	numéro
18	IDF9502777	DPS, Garage	Garage automobile	Paris, 71 route de	71 Route Paris de	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g45.21a, g45.21b, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	603451	2445771	603372	2445309	numéro
19	IDF9502792	BERTOLLE FRERES, S.A. des Ets.	?	Paris, 81 route de	81 Route Paris de	VILLIERS-LE-BEL (95680)	d35.30z	Ne sait pas	Inventorié	603438	2445713	603372	2445309	numéro
20	IDF9502788	GAZ DE FRANCE	?	Raies, chemin des Longues	Chemin Longues Raies des	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g47.30z	En activité	Inventorié			605621	2445001	rue
21	IDF9502779	KILIDJAN Jean-Claude	Garage automobile	République, 78 rue de la	78 Rue République de la	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g45.21a, g45.21b	En activité	Inventorié	603679	2445273	603706	2445254	numéro
22	IDF9503622	Richet, Hôpital Charles (Assistance Publique-Hôpitaux de Paris)	Hôpital	Richet, Rue Charles	Rue Charles Richet	VILLIERS-LE-BEL (95680)	q86.1	En activité	Inventorié	605013	2444556	604791	2444752	rue
23	IDF9502789	CRAM, Société	Chaufferie	Salengro, 1 rue Roger	1 Rue Roger Salengro	VILLIERS-LE-BEL (95680)	d35.30z	Ne sait pas	Inventorié	604487	2445527	604484	2445559	rue
24	IDF9502782	MOBIL OIL FRANCAISE, Société	Station service et garage	Sémard, 103 avenue Pierre	103 Avenue Pierre Sémard	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g45.21a, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	605645	2444586	605630	2444594	numéro
25	IDF9502785	MAGASINS POPULAIRES, Société Française de	?	Sémard, 178 avenue Pierre	178 Avenue Pierre Sémard	VILLIERS-LE-BEL (95680)	v89.03z	Ne sait pas	Inventorié			605695	2444458	numéro
26	IDF9502784	VERNHES M.	Combustibles, commerce de	Sémard, 180 avenue Pierre	180 Avenue Pierre Sémard	VILLIERS-LE-BEL (95680)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié			605695	2444458	numéro
27	IDF9502793	CHAMBRE DES METIERS DU VAL D'OISE	Centre de formation pour apprentis	Sémard, 43 avenue Pierre	43 Avenue Pierre Sémard	VILLIERS-LE-BEL (95680)	g45.21a	En activité	Inventorié	604903	2444944	604848	2444955	numéro
28	IDF9502791	IDEX ET CIE, Société	Chaufferie	Sémard, rue Pierre	Rue Pierre Sémard	VILLIERS-LE-BEL (95680)	d35.30z	Ne sait pas	Inventorié			605448	2444683	rue
29	IDF9502768	HUTCHINSON-MAPA, Société (ex MAPA-FIT, Société)	?	Sémart, 80 avenue Pierre	80 Avenue Pierre Sémart	VILLIERS-LE-BEL (95680)	c20.17z, d35.30z, v89.03z	Ne sait pas	Inventorié	605345	2444699	605362	2444723	numéro

La base de données BASOL signale la présence d'un site anciennement pollué à Villiers-le-Bel et identifié en secteur d'information sur les sols : HUTCHINSON MAPA, située au 80, rue Pierre Sémard. Il s'agissait d'une usine de fabrication de gants en caoutchouc, ayant cessé son activité à la fin des années 1990. Le site, racheté par la mairie, a fait l'objet d'une analyse de pollution en 2002 dans le cadre d'un projet de réhabilitation pour la construction de petits immeubles. Une pollution au chrome a été identifiée au niveau des sols et de la nappe phréatique. Les sources de chrome ont été excavées et traitées en filière agréée en 2006 et le projet de construction d'habitat a pu être réalisé, sous réserve de certaines précautions (interdiction des jardins potagers, collectifs ou privatifs, des forages et des travaux de terrassement, sauf ceux nécessaires à la réalisation des logements). Des analyses de sol ont permis de vérifier l'étendue de la zone susceptible d'être concernée par la pollution résiduelle et l'évolution de celle-ci et ont entrainé la fermeture du puits alimentant le quartier des Charmettes. Par ailleurs, un suivi de la qualité des eaux souterraines est maintenu, notamment pour s'assurer de la potabilité de l'eau captée au quartier des Charmettes, à l'est du site.

Un second site est inventorié par BASOL et identifié au titre des secteurs d'information sur les sols. Il s'agissait de la société Casse Nationale 16 qui était autorisée à exploiter le site depuis 1983. Elle exerçait des activités de dépollution et de démontage de véhicules hors d'usage. L'exploitation n'est plus en fonctionnement depuis le 31 mai 2013. Une évaluation de la qualité environnementale des sols menée en avril 2013 a démontré une forte pollution du sol en hydrocarbures et HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) en partie nord du site et en partie centrale et sud du site. Un impact en métaux lourds (cadmium, cuivre, mercure, plomb et zinc) est également observé en partie Nord du site. Des travaux de terrassements et de dépollution ont été menés en 2015. La cessation d'activités a été

constatée lors de la visite d'inspection réalisée en novembre 2016 sur le site. Il appartenait donc à l'aménageur de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la compatibilité du site avec le projet envisagé (réalisé depuis).

Pollution atmosphérique et Gaz à Effet de Serre

a. Notions générales sur les polluants atmosphériques

Les polluants atmosphériques sont trop nombreux pour être surveillés en totalité. Certains d'entre eux sont choisis car ils sont représentatifs de certains types de pollution (industrielle ou automobile) et/ou parce que leurs effets nuisibles pour l'environnement et/ou la santé sont déterminés. Les principaux indicateurs de pollution atmosphérique sont les suivants:

❖ *Dioxyde de soufre : SO_2*

Les émissions de dioxyde de soufre proviennent essentiellement de l'utilisation de combustibles fossiles (gazole, fuel, charbon…) et dépendent de leur teneur en soufre qui, libéré par la combustion, réagit avec l'oxygène de l'air. C'est un gaz très irritant pour l'appareil respiratoire car il provoque des affections telles que les toux, les gênes respiratoires et les maladies ORL.

❖ *Particules en suspension : PM*

Ces particules sont de natures très variées. Certaines sont d'origine naturelle (poussières, cendres…) mais d'autres sont d'origine anthropique : les combustions industrielles, le chauffage domestique, l'incinération, l'agriculture et les transports. En ce qui concerne les véhicules, les poussières les plus fines sont surtout émises par les moteurs Diesel.
On distingue les particules dont le diamètre est inférieur à 2,5 µm ($PM_{2.5}$) et celles dont le diamètre est compris entre 2,5 et 10 µm (PM_{10}), car leur comportement dans l'atmosphère et leurs risques sur la santé sont différents. Les plus grosses sont généralement retenues au sein des voies respiratoires, mais les plus fines pénètrent facilement jusque dans les alvéoles pulmonaires, où elles peuvent favoriser des affections respiratoires. La nocivité des particules dépend aussi de leur composition chimique, des polluants qui s'y fixent et des substances avec lesquelles elles réagissent.

❖ *Oxydes d'azote : NOX*

Les émissions d'oxydes d'azote apparaissent dans toutes les combustions à hautes températures de combustibles fossiles (charbon, fuel, pétrole...). Le secteur des transports est responsable de plus de 60% des émissions de NO_X (les moteurs Diesel en rejettent deux fois plus que les moteurs à essence catalysés).
Ils sont principalement présents sous forme de monoxyde d'azote (NO) et de dioxyde d'azote (NO_2). Cette dernière est la plus nocive pour la santé humaine, provoquant des irritations (yeux, nez, bouche), des troubles respiratoires et des affections chroniques. C'est le seul oxyde d'azote faisant l'objet d'une surveillance et d'une réglementation.
Ces composants contribuent également aux phénomènes de pluies acides (ils se dissolvent dans l'eau sous forme d'acide HNO_3) et à la formation d'ozone, sous l'effet du rayonnement solaire.

❖ *Ozone : O3*

Naturellement présent à haute altitude, l'ozone protège les organismes vivants en absorbant une partie des rayons ultra-violets. Toutefois, l'ozone d'origine anthropique formé à basse altitude est nuisible si sa concentration augmente trop fortement. Il s'agit d'un polluant secondaire, c'est-à-dire qui se forme à partir d'autres polluants (oxydes d'azote et composés organiques volatils), sous l'action du rayonnement solaire. Cette réaction nécessite des conditions climatiques particulières : fort ensoleillement, températures élevées, faible humidité, absence de vent, phénomène d'inversion de température.
Très oxydant, ce gaz pénètre profondément dans les voies respiratoires et peut réagir sur les composants cellulaires, endommageant l'appareil pulmonaire. Ces effets sont accentués par la présence d'autres polluants tels les oxydes de soufre et d'azote ou lors d'efforts physiques et d'expositions prolongées. On observe en général des niveaux d'ozone plus élevés en région périurbaine ou rurale, sous l'effet de vents provenant des agglomérations.

❖ *Monoxyde de carbone : CO*

Les émissions de monoxyde de carbone proviennent de la combustion incomplète des combustibles et carburants (véhicules automobiles, chaudières, etc.).
Il pénètre très facilement dans les poumons et passe dans les vaisseaux sanguins, où il se combine avec l'hémoglobine à la place du dioxygène. Il empêche ainsi l'oxygénation de l'organisme et peut être mortel en cas d'exposition prolongée à des concentrations élevées.

❖ *Composés Organiques Volatils non méthanique : COV*

Les composés organiques volatils englobent un grand nombre de composés organiques gazeux, notamment les hydrocarbures (dont le benzène). Certains sont d'origine biogénique (émissions par les plantes ou certaines fermentations), d'autres sont libérés lors de l'évaporation des carburants (remplissage des réservoirs), dans les gaz

d'échappement, par l'usage domestique de solvants... Selon les cas, ils sont plus ou moins lentement biodégradables par les bactéries et champignons, voire par les plantes, ou dégradables par les UV ou par l'ozone.
Ils peuvent provoquer des irritations des voies respiratoires, des troubles neuropsychiques, des gênes olfactives et augmentent le risque de cancers. Leur surveillance n'est pas prévue par la réglementation.

❖ *Métaux lourds*

Ils regroupent l'ensemble des métaux présentant des risques toxiques pour la santé et l'environnement. Ils proviennent essentiellement de la combustion de charbon, de pétrole ou des déchets ménagers, ainsi que certains procédés industriels. On retrouve parmi ces métaux le plomb (Pb), l'arsenic (As), le nickel (Ni) et le cadmium (Cd).
Ils sont très néfastes pour la santé : ils peuvent s'attaquer au système nerveux central (Pb), être à l'origine de certains cancers (As), entraîner des manifestations respiratoires et cutanées (Ni) mais aussi des troubles digestifs, sanguins, rénaux et osseux (Cd).

b. Les niveaux de pollution atmosphérique

Les niveaux de pollution mesurés chaque année dépendent à la fois des quantités émises et de la météorologie. En effet, les conditions météorologiques peuvent favoriser la dispersion des polluants, ou au contraire leur accumulation sur un même territoire, le mélange de polluants réactifs entre eux, leur stagnation dans l'atmosphère ou leur déposition sur le sol. Les tendances sur plusieurs années permettent de lisser ces effets, reflétant ainsi l'évolution des émissions et des mesures mises en place pour limiter la pollution.

En 2013, les niveaux moyens atmosphériques mesurés en Ile-de-France dépassaient les objectifs de qualité pour 5 polluants : le dioxyde d'azote, les particules PM10 et PM2.5, l'ozone et le benzène, allant jusqu'à quatre fois la norme le long du trafic. Les niveaux sont en baisse depuis 2000, mais les dernières années montraient plutôt une tendance à la stabilisation, bien que les normes règlementaires ne soient pas encore atteintes pour certains de ces polluants.

D'autres polluants problématiques par le passé sont désormais maintenus en deçà des normes depuis plusieurs années (dioxyde de soufre, plomb, monoxyde de carbone). Le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France 2018-2025 a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 31 janvier 2018.

Ce plan décline 24 actions découlant de 11 mesures réglementaires pour réduire les émissions de polluants atmosphériques sur les différents secteurs du transport, de l'énergie, du chauffage, de l'industrie ou de l'agriculture.

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

Actions incitatives
Promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le PDUIF
Promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation routière et le partage multimodal de la voirie
Promouvoir le développement des véhicules propres
Mettre en œuvre des mesures supplémentaires, notamment issues des travaux du Comité Interministériel sur la Qualité de l'Air (CIQA) et déclinées localement, permettant d'accroitre de 10% la réduction des émissions de NO_X et de PM_{10} liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération
Sensibiliser les automobilistes franciliens à l'écoconduite
Sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules
Former et informer les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces verts et infrastructures de transport sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques
Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
Sensibiliser les franciliens à la qualité de l'air
Harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie
Réduire les émissions de particules dues aux chantiers
Étudier la faisabilité d'un contournement pérenne du cœur dense de l'agglomération parisienne pour les poids lourds en transit
Étude sur le partage multimodal de la voirie en Ile-de-France
Etudier l'opportunité de moduler la redevance d'atterrissage sur les aéroports franciliens en fonction des émissions polluantes des avions
Etudier les évolutions du contrôle technique pollution pour les VL et les PL

Mesures réglementaires et actions incitatives du PPA

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

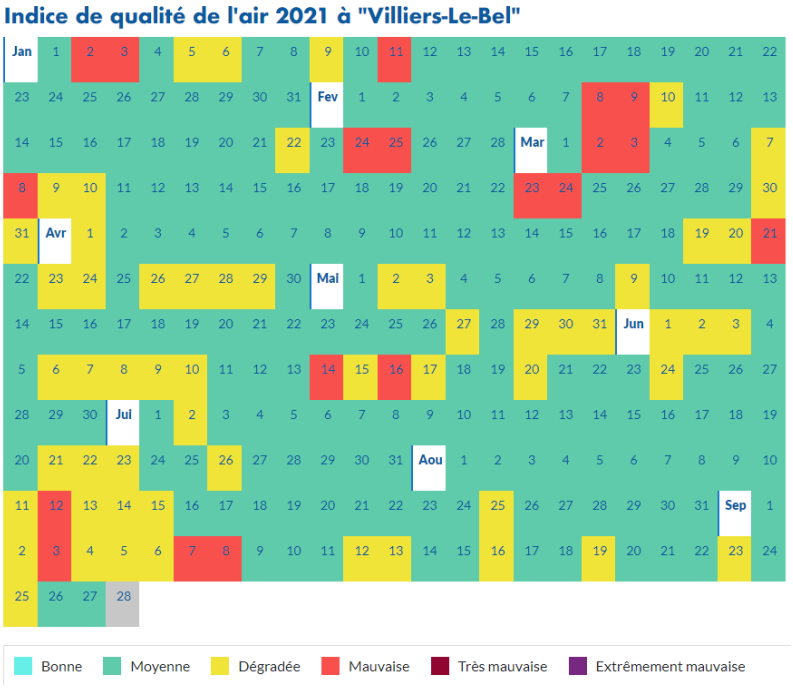
L'indice ATMO agit comme un thermomètre, avec une graduation spécifique : il donne une représentation différente de la qualité de l'air. La prise en compte des particules fines PM2,5 et les seuils permettent de mieux décrire la qualité de l'air. Néanmoins, l'indice ATMO ne prend en compte les polluants individuellement et ne tient pas compte des effets cocktails de plusieurs polluants. Il s'agit d'une représentation simplifiée de la qualité de l'air. Il se fonde sur des prévisions journalières et comporte une marge d'incertitude, à l'image des bulletins météorologiques (source : atmo-France.org).

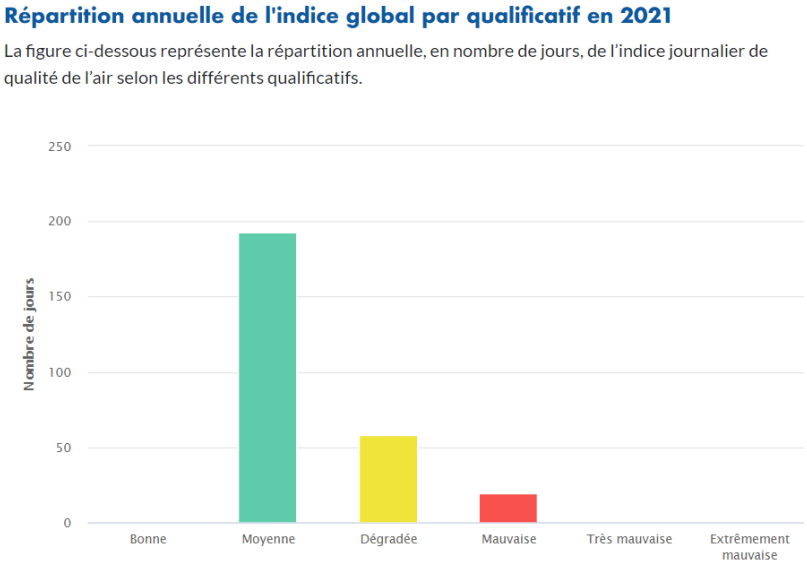
Les seuils définis par arrêté (source : atmo-France.org)

		Indice arrêté du 10 juillet 2020					
		Bon	Moyen	Dégradé	Mauvais	Très mauvais	Extrêmement mauvais
Moyenne journalière	PM2.5	0-10	11-20	21-25	26-50	51-75	>75
Moyenne journalière	PM10	0-20	21-40	41-50	51-100	101-150	>150
Max horaire journalier	NO2	0-40	41-90	91-120	121-230	231-340	>340
Max horaire journalier	O3	0-50	51-100	101-130	131-240	241-380	>380
Max horaire journalier	SO2	0-100	101-200	201-350	351-500	501-750	>750

En raison de l'évolution du calcul de l'indice ATMO au 1er janvier 2021, l'historique des indices n'est disponible que pour l'année en cours.

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





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

Située relativement loin de l'agglomération parisienne, en limite d'urbanisation et à proximité d'espaces agricoles et naturels, Villiers-le-Bel est de manière générale assez épargnée par les pollutions atmosphériques, sauf lors de pics de pollution se propageant à l'ensemble de l'Ile-de-France. La présence des axes de circulations importants peut également jouer un rôle.

Villiers-le-Bel est également situé à proximité de grands pôles d'activités (ex : autour de l'A 1, Le Bourget, Roissy PIEX Villepinte, St Denis Pleyel, Plaine Commune) qui engendrent des nuisances à la fois de pollution atmosphérique et de bruit.

En raison du caractère diffus des pollutions atmosphériques, leur gestion au niveau local est très limitée. À hauteur des infrastructures routières, elle peut passer par des efforts de réduction du trafic automobile, par des formes urbaines permettant une bonne circulation de l'air ou par la plantation d'arbres de haute tige, dont le feuillage peut piéger une petite quantité des particules. En situation de fond, en revanche, les niveaux moyens de pollution dépendent des efforts conjoints sur l'ensemble de la région.

c. Contribution aux émissions de polluants et GES

AirParif modélise depuis peu les émissions en polluants atmosphériques et Gaz à Effet de Serre (GES) par EPCI et leur répartition selon différents secteurs d'activité.

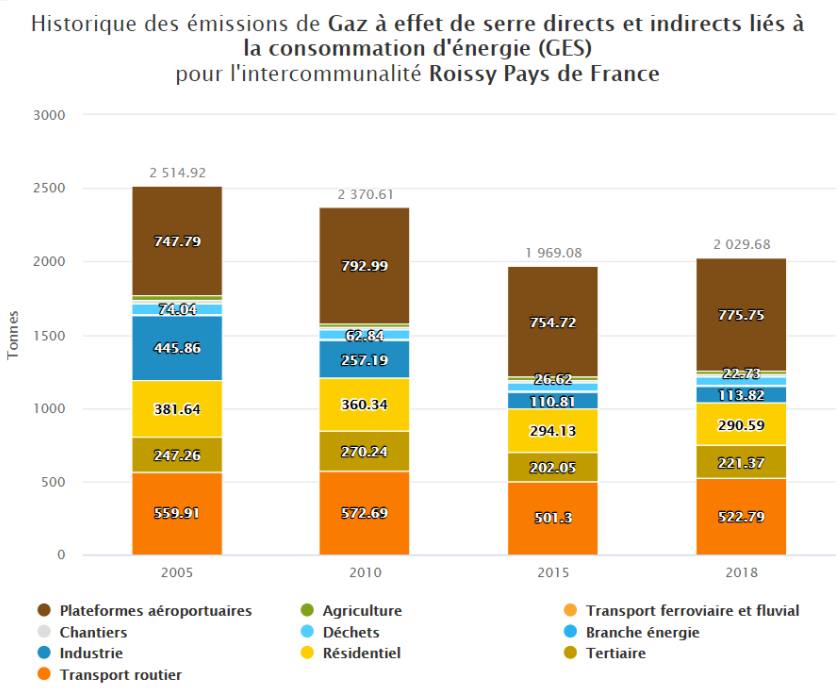
Pour l'EPCI Roissy Pays de France et donc à Villiers-le-Bel, le profil des émissions fait apparaître trois contributeurs majeurs, pour presque toutes les émissions considérées :

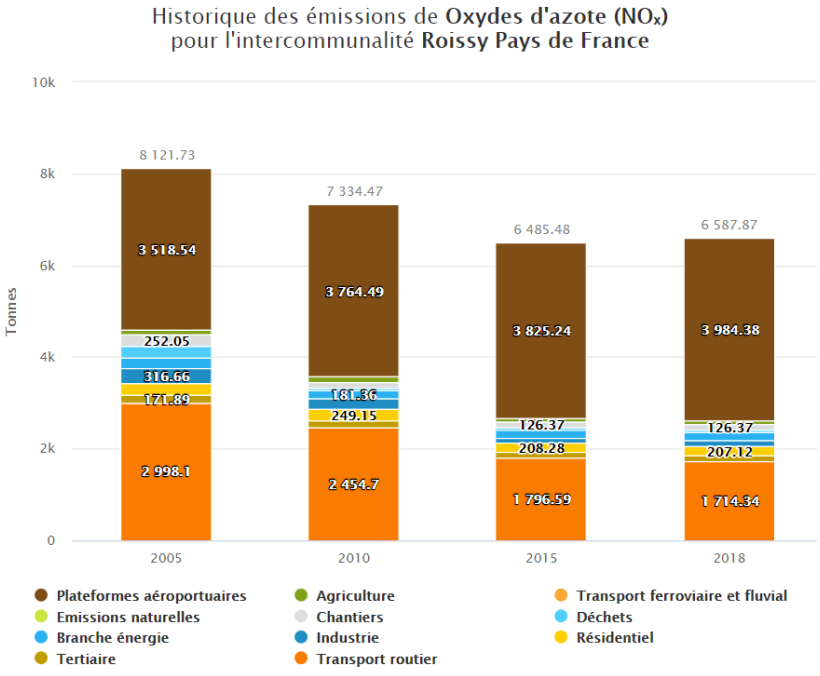
- les plates-formes aéroportuaires, avec la proximité des aéroports Charles de Gaulles et du Bourget
- les transports routiers
- les bâtiments résidentiels

Plus secondairement l'activité tertiaire et l'industrie sont également des contributeurs assez importants. S'agissant de l'ammoniac, l'agriculture est le 1er contributeur.

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

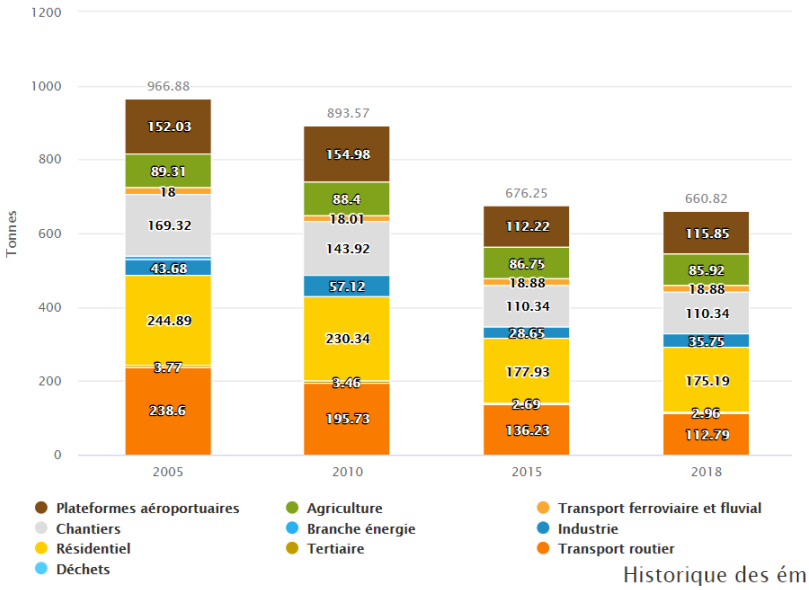
Les principales différences par rapport aux profils de la région Ile-de-France concernent la très faible contribution des plateformes aéroportuaires et une plus forte contribution du tertiaire, du résidentiel et de l'industrie.



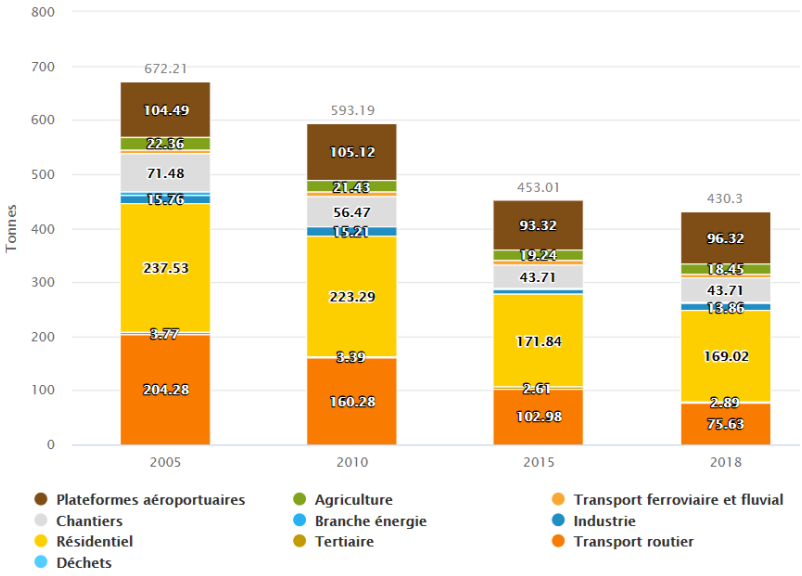


Source : Airparif 2021

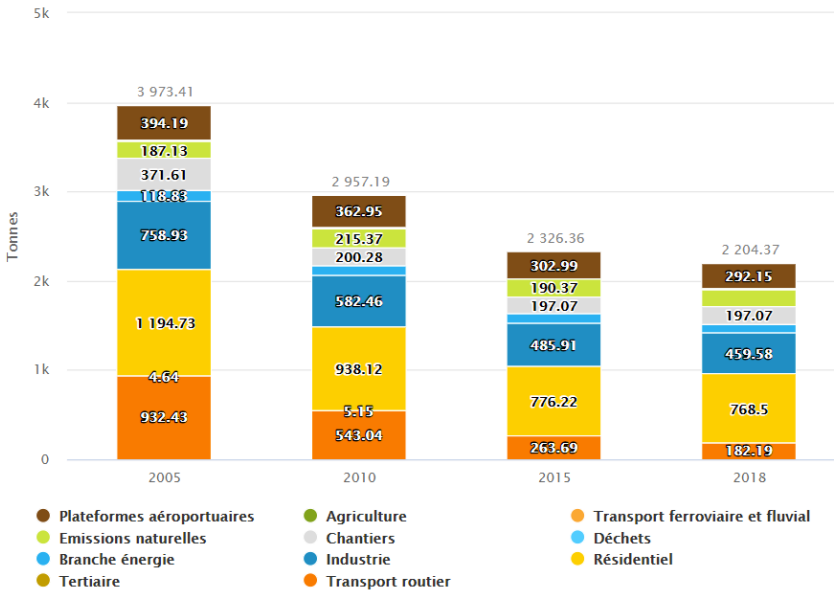
Historique des émissions de **Particules (diamètre inférieur à 10µm) (PM_{10})** pour l'intercommunalité **Roissy Pays de France**

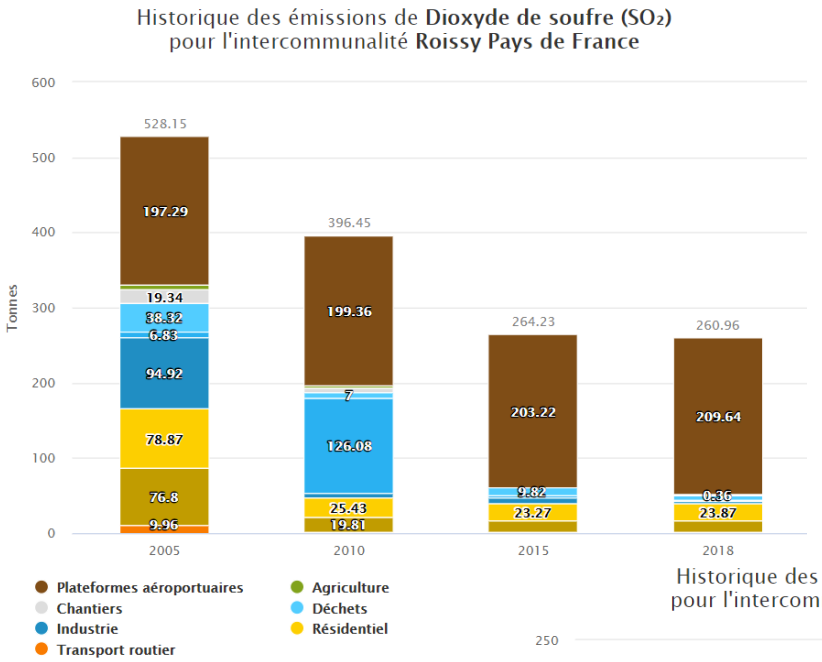


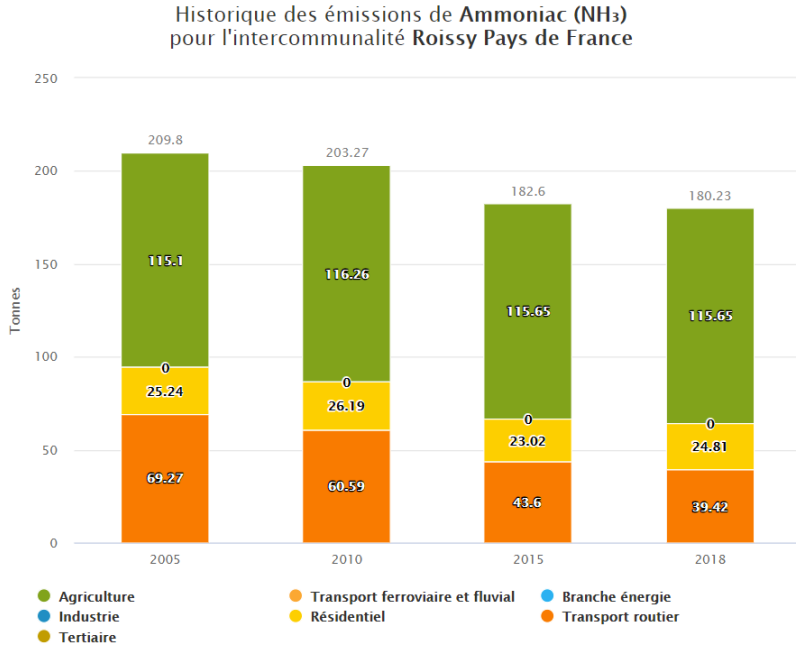
Historique des émissions de **Particules fines (diamètre inférieur à 2,5µm) ($PM_{2.5}$)** pour l'intercommunalité **Roissy Pays de France**



Historique des émissions de **Composés organiques volatils non méthaniques (COVNM)** pour l'intercommunalité **Roissy Pays de France**







Nuisances sonores

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a présenté des recommandations pour la protection de la santé contre les nuisances sonores nocturnes dans un rapport intitulé « Night noise guidelines for Europe » (octobre 2009). Elle évalue à 1/5 le nombre d'Européens qui seraient régulièrement exposés à des niveaux sonores nocifs pour la santé durant la nuit. Le niveau d'exposition nocturne conseillé est de 30 dB(A)[1] maximum dans la chambre à coucher ; dépassé ce seuil, un individu peut subir des effets sur la santé, tels que troubles du sommeil, insomnie et une utilisation accrue de somnifères pouvant avoir des répercussions supplémentaires. Le rapport indique par ailleurs qu'une exposition de longue durée à des niveaux moyens excédant 55 dB(A), ce qui équivaut au bruit d'une rue fréquentée, peut se traduire par de l'hypertension artérielle et provoquer des crises cardiaques. Certains publics (enfants, seniors, femmes enceintes, personnes souffrant de maladies chroniques, travailleurs postés) sont plus vulnérables au bruit et peuvent être affectés dès 30 dB(A)[2].

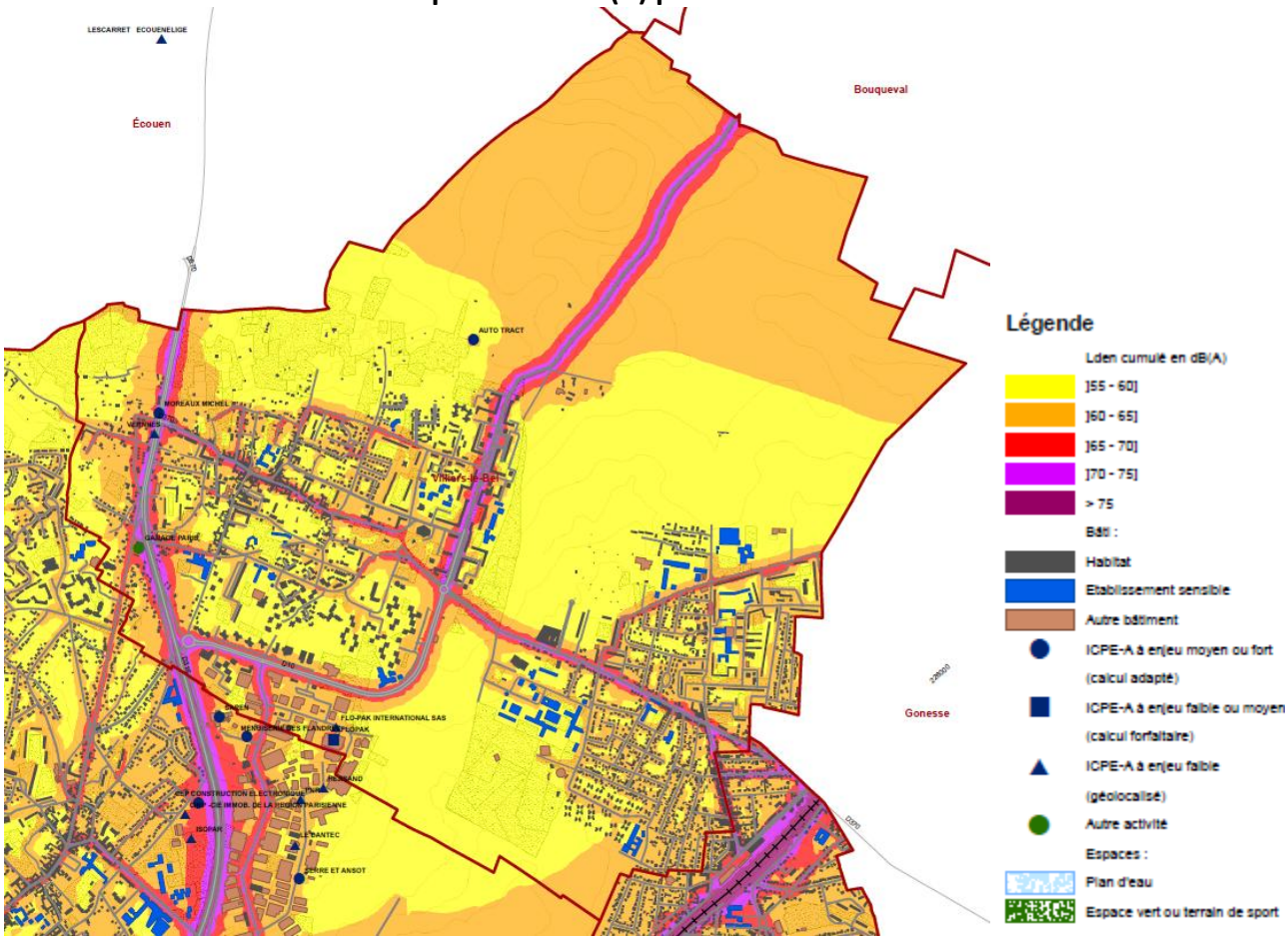
Différentes sources implantées directement à Villiers-le-Bel, ou en dehors de la commune génèrent des nuisances sonores.

[1] Il s'agit du niveau sonore en décibel, ajusté pour refléter la perception qu'en a l'oreille humaine en terme de fréquence acoustique (sons graves perçus moins fort que les aigus, par exemple).
[2] Source : Bruitparif

Ces dernières sont liées aux routes, aux avions, à des entreprises, des ICPE (établissements classés pour la protection de l'environnement) ou d'autres activités et en particulier aux infrastructures suivantes : RD10, RD 209, RD 370, RD 316, ligne de voie ferrée n°2005 (Paris-Lille).

Des cartes du bruit ont été établies sur le territoire de Villiers-le-Bel par les Communautés d'Agglomération du Val et Forêt et du Parisis. Ces cartes ont été arrêtées le 3 septembre 2008.

Contribution sonore cumulée exprimée en dB(A) par l'indice Lden



Sources : DDEA 95 - CG95, CA Val de France, RFF – RATP, DGAC, DRIRE IdF – BRUITPARIF, DDASS 95, IGN (BdTopo 2006)

a. Les infrastructures de transport terrestres

Le bruit est réglementé, entre autres, par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 qui a pour objet de lutter contre les bruits et les vibrations pouvant nuire à la santé ou porter atteinte à l'environnement (article 1), et par un ensemble de mesures (concernant le bruit des infrastructures de transport terrestre). Ainsi, l'arrêté du 30 mai 1996, a pour objet :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transport terrestre recensées
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situé de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres.

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Il appartient au Préfet de procéder au recensement des infrastructures terrestres concernées dans son département et de les classer dans les catégories établies. Un arrêté de 2003 concernant Villiers-le-Bel, impose un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs pour les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par les infrastructures terrestres classées, soit **10 voies routières et une voie ferrée, classées de la catégorie 1 à 4.**

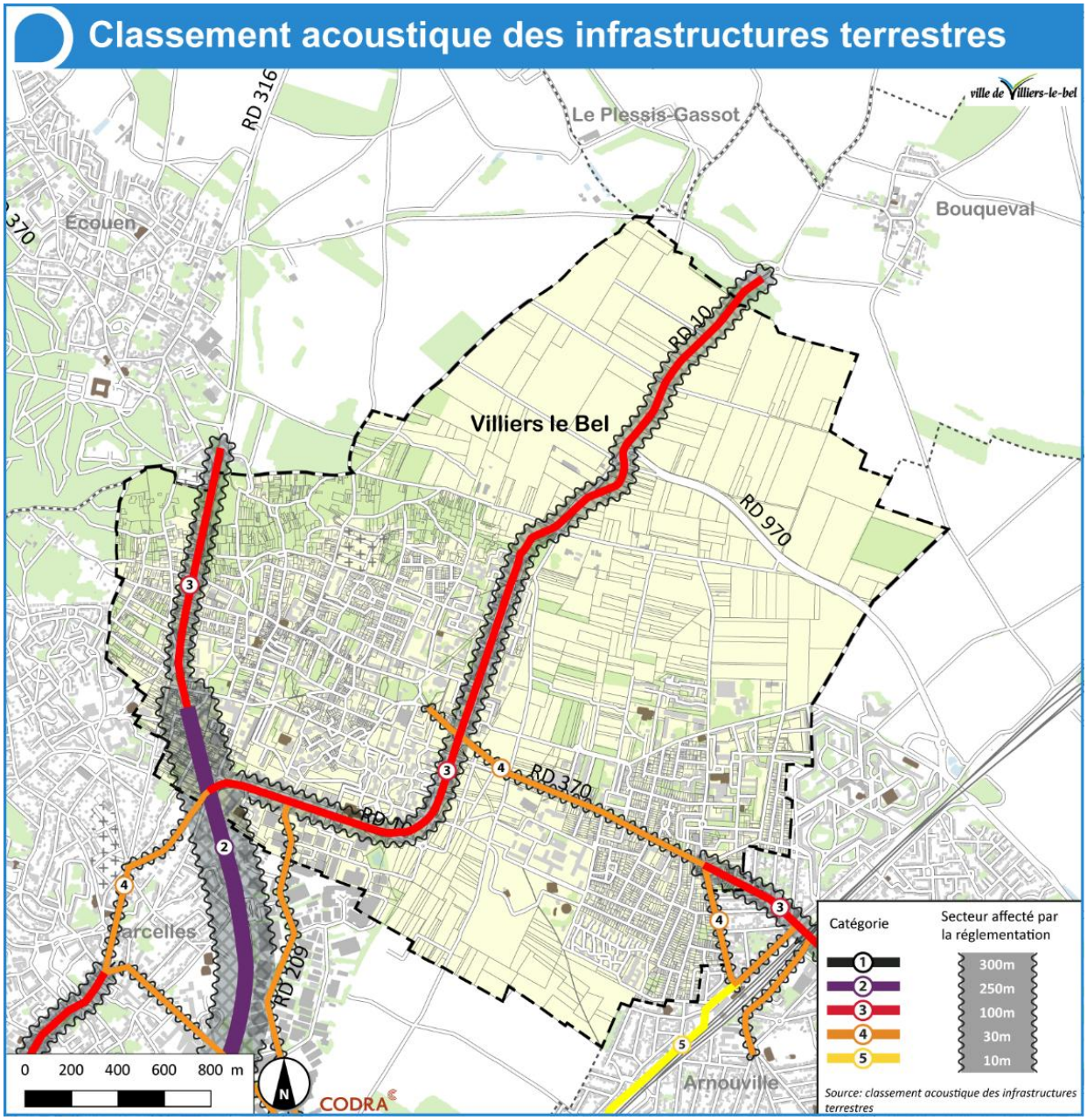
N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RN16:1	RN16	Limite commune Ecouen	Rue de Paris	ouvert	3	100 m
RN16:2 (soit la RD16)	RN16	Rue de Paris	Limite commune Sarcelles	ouvert	2	250 m
RD10:1	Rue de la République	Limite commune Sarcelles	Bretelle d'accès RN16	ouvert	4	30 m
RD10:2	Rue de la République	Bretelle d'accès RN16	Pont Carnot	ouvert	3	100 m
RD10:3	Avenue des Erables	Pont Carnot	Avenue des Tissonvilliers (D209)	ouvert	3	100 m
RD10:4	Avenue des Erables	Avenue des Tissonvilliers (D209)	Avenue Pierre Semard	ouvert	3	100 m
RD10:5	Avenue du 8 mai 1945	Avenue Pierre Semard	Rue Gounod	ouvert	3	100 m
RD10:6	Av du 8 mai 45/Rte de Bouqueval	Rue Gounod	Limite commune Bouqueval	ouvert	3	100 m
RD44e3:1	Avenue Pierre Semard (Arnouville)	Avenue de la Concorde	Limite commune Arnouville lès Gonesse	ouvert	4	30 m
RD209:1	Avenue des Tissonvilliers	Limite commune Sarcelles	Avenue des Erables	ouvert	4	30 m
RD370:1	Avenue de la Concorde	Limite commune Gonesse	Avenue Pierre Semard	ouvert	4	30 m
RD370:2	Rues Gambetta, Michel	Avenue Pierre Semard	Avenue des Erables (RD10)	ouvert	4	30 m
RD370:3	Avenue Pierre Semard	Avenue des Erables (RD10)	Place Victor Hugo	ouvert	4	30 m

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
2005	Ligne de Paris à Lille	272/BAN	BV de Villiers le Bel	Bif de Gonesse	ouvert	1	300 m

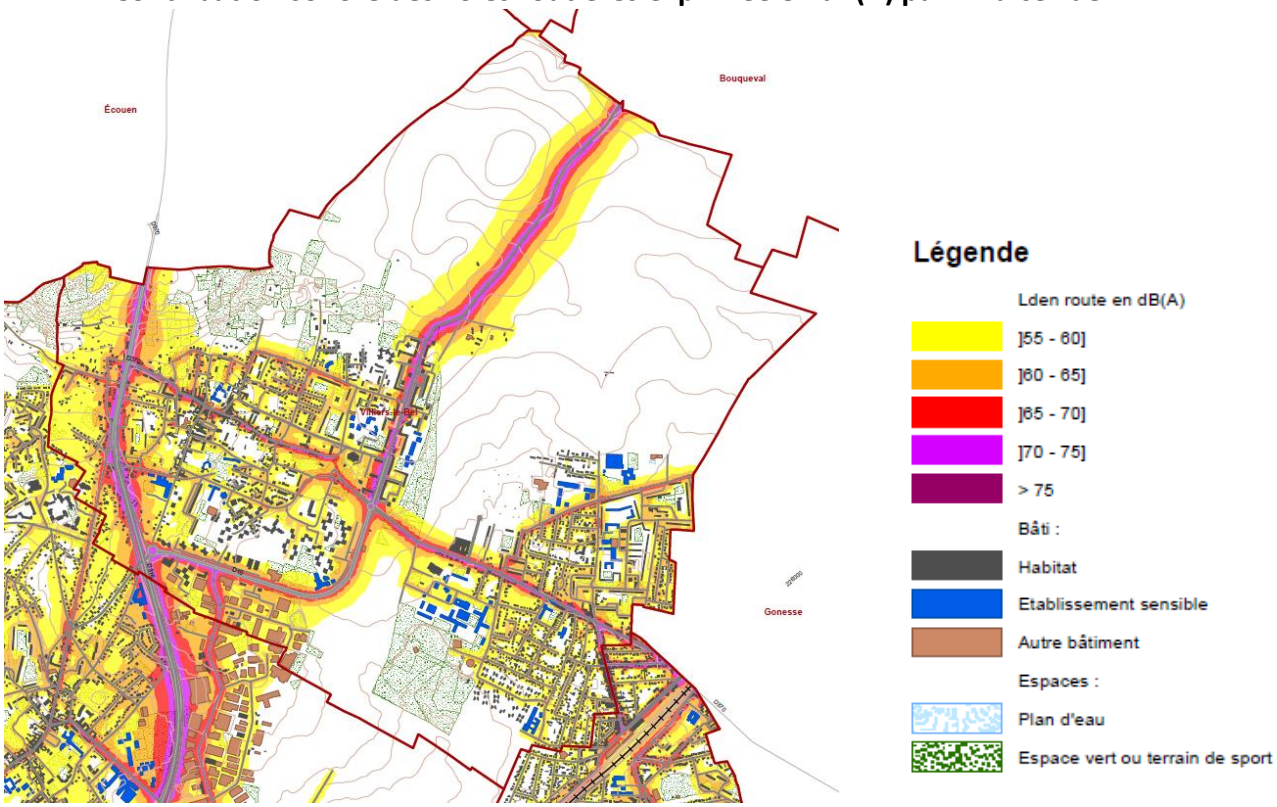
Sur l'ensemble de la journée, les voies routières les plus bruyantes sont la RD316, la D10 et l'avenue Pierre Sémard, avec un niveau acoustique atteignant 70 - 75 dB(A) sur la chaussée et 60-70 en périphérie immédiate. L'espace le plus impacté en journée est le parc d'activités de la Grande Couture Est. Les voies ayant un impact sonore en journée en ont également la nuit mais de l'ordre de 50 à 60 dB(A).

La cartographie présentée sur le site d'AirParif fait apparaitre des dépassements de valeurs limites pour :

- La nuit >62 dB(A) : totalité du linéaire de la RD916, et une partie des linéaires (essentiellement non urbains) des RD10, RD 970 et RD 370.
- Sur une période de 24h >68 dB(A) : totalité des linéaires des RD916, RD10, RD 970 et RD 370.


Classement acoustique des infrastructures terrestres
ville de Villiers-le-bel
Le Plessis-Gassot
Bouqueval
Ecouen
RD 316
370
RD 10
Villiers le Bel
RD 970
RD 370
RD
Arcelles
RD 209
Arnouville
Catégorie
Secteur affecté par la réglementation
1
2
3
4
5
300m
250m
100m
30m
10m
0 200 400 600 800 m
N
CODRA
Source: classement acoustique des infrastructures terrestres

Contribution sonore des voies routières exprimée en dB(A) par l'indice Lden



Sources : DDEA 95, CG 95, DDASS 95, IGN (BdTopo 2006)

Concernant les nuisances sonores liées aux transports terrestres dans l'urbanisation du territoire (réseau autoroutier et routier national), un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été réalisé par la DDT du Val d'Oise, dans le cadre imposé par la directive européeene 2002/49/CE. Ce document approuvé le 3 octobre 2012, par arrêté préfectoral, contient notamment :

- une synthèse des résultats de la cartographie du bruit et une description des infrastructures et des agglomérations concernées ;
- les objectifs de réduction du bruit dans les zones exposées à un bruit dépassant les valeurs limites mentionnées à l'article R572-4 du code de l'environnement ;
- les mesures visant à prévenir ou réduire le bruit dans l'environnement (sur les 10 dernières années et les 5 ans à venir par le gestionnaire des voies concernées) ;
- les financements, lorsqu'ils sont disponibles, et les échéances prévues de mise en œuvre;
- une estimation de la population impactée.

b. Les infrastructures aériennes

❖ Les aéroports de Roissy Charles-de-Gaulle et du Bourget

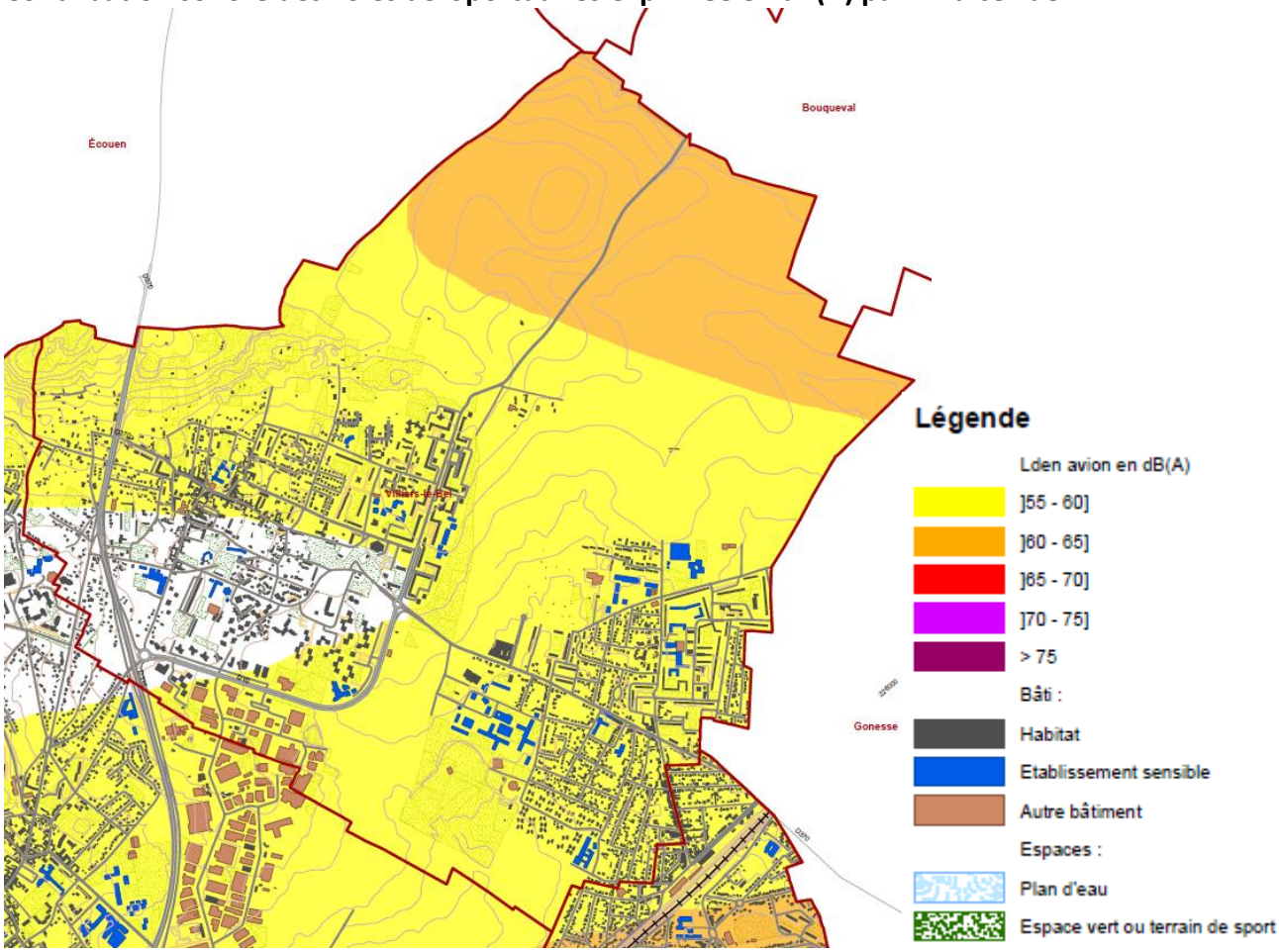
En 2011, l'aéroport Roissy Charles de Gaulle est classé 7ème aéroport mondial avec 61 millions de voyageurs annuel. La même année, 514 059 mouvements (décollage/atterrissage) ont été enregistrés soit une moyenne de 1 400 par jour.

Avec ses 3 pistes, l'aéroport de Paris-Le Bourget est le premier aéroport d'aviation d'affaires en Europe, (vols privés et certains mouvements militaires). Il a une capacité d'accueil de 180 000 voyageurs par an et a assuré 58 000 mouvements en 2009 soit une moyenne de 159 par jour avec 800 destinations desservies dont 8/10 à l'international. Depuis 2011, le Bourget est devenu un aéroport exclusivement civil.

Sur l'ensemble de la journée, les aéroports impactent la majorité de la commune avec un niveau sonore supérieur à 55 dB(A), tandis que la partie Nord (aux espaces agricoles) est impactée avec un niveau supérieur à 60 dB(A).

Contrairement à l'aéroport d'Orly qui a instauré un couvre-feu entre 23h30 et 6h15, l'aéroport de Roissy continue à assurer des vols nocturnes avec en moyenne 160 mouvements par nuit. Cela génère du bruit à hauteur de 50 – 55 dB(A), au Nord de la commune dans les espaces agricoles et jusqu'à 60 dB(A) sur une toute petite partie à l'Est. Ces mesures sont considérées comme acceptables sur l'échelle du bruit.

Contribution sonore des voies aéroportuaires exprimée en dB(A) par l'indice Lden



Sources : DGAC, DDASS 95 ,IGN (BdTopo 2006)

❖ Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy

Un Plan d'Exposition au Bruit permet de fixer des règles d'urbanisme très strictes dans un périmètre défini afin de ne pas exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores aéroportuaires. Le territoire concerné est découpé en zones soumises à des restrictions propres :

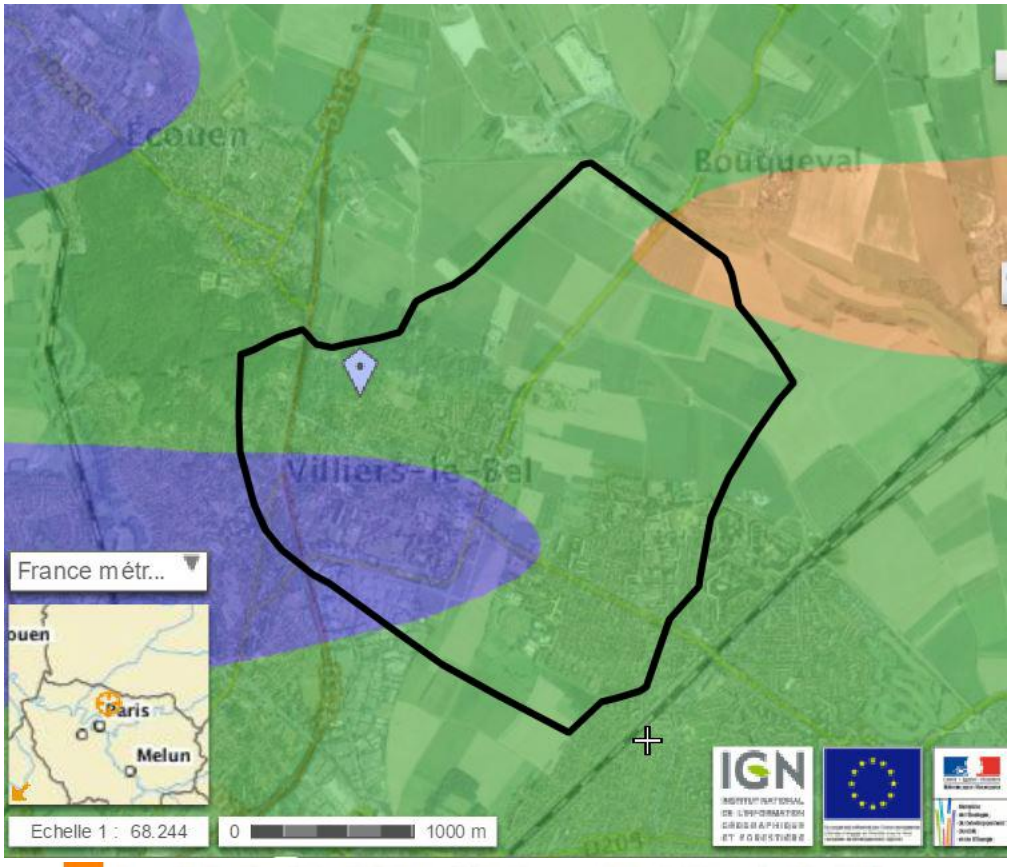
- Les zones A et B sont considérées comme des zones de bruit fort et seules les installations liées à l'activité aéroportuaire sont autorisées, ou les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme une zone de bruit modéré où des constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé, desservi par des équipements publics et de n'accroître que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

L'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle s'est doté d'un PEB en 1989, plan qui a été révisé par arrêté inter-préfectoral le 3 avril 2007. Cette révision a été soumise à enquête publique et approuvé sans prendre en compte les résultats. Plusieurs associations, dont l'ADVOCNAR, ainsi que le Conseil Départemental du Val d'Oise et plusieurs collectivités locales ont déposé au Conseil d'Etat un recours en annulation du PEB.

127 communes, s'étendant sur 5 départements, sont concernées par ce PEB et Villiers-le-Bel est classée en zones B, C et D. Les zones C et D concernent des secteurs urbanisés de la commune, en revanche la petite partie classée en zone B au nord de Villiers-le-Bel concerne un territoire agricole.

Un Plan d'Exposition au Bruit est également approuvé pour l'aéroport du Bourget. Villiers-le-Bel n'y apparait pas directement concernée par les zones exposées au bruit.

Extrait du PEB de Roissy concernant la commune de Villiers-le-Bel



Zone B de gêne forte (Lden supérieur à une valeur choisie entre 65 et 62)

Zone C de gêne modérée (Lden supérieur à une valeur choisie entre 57 et 55)

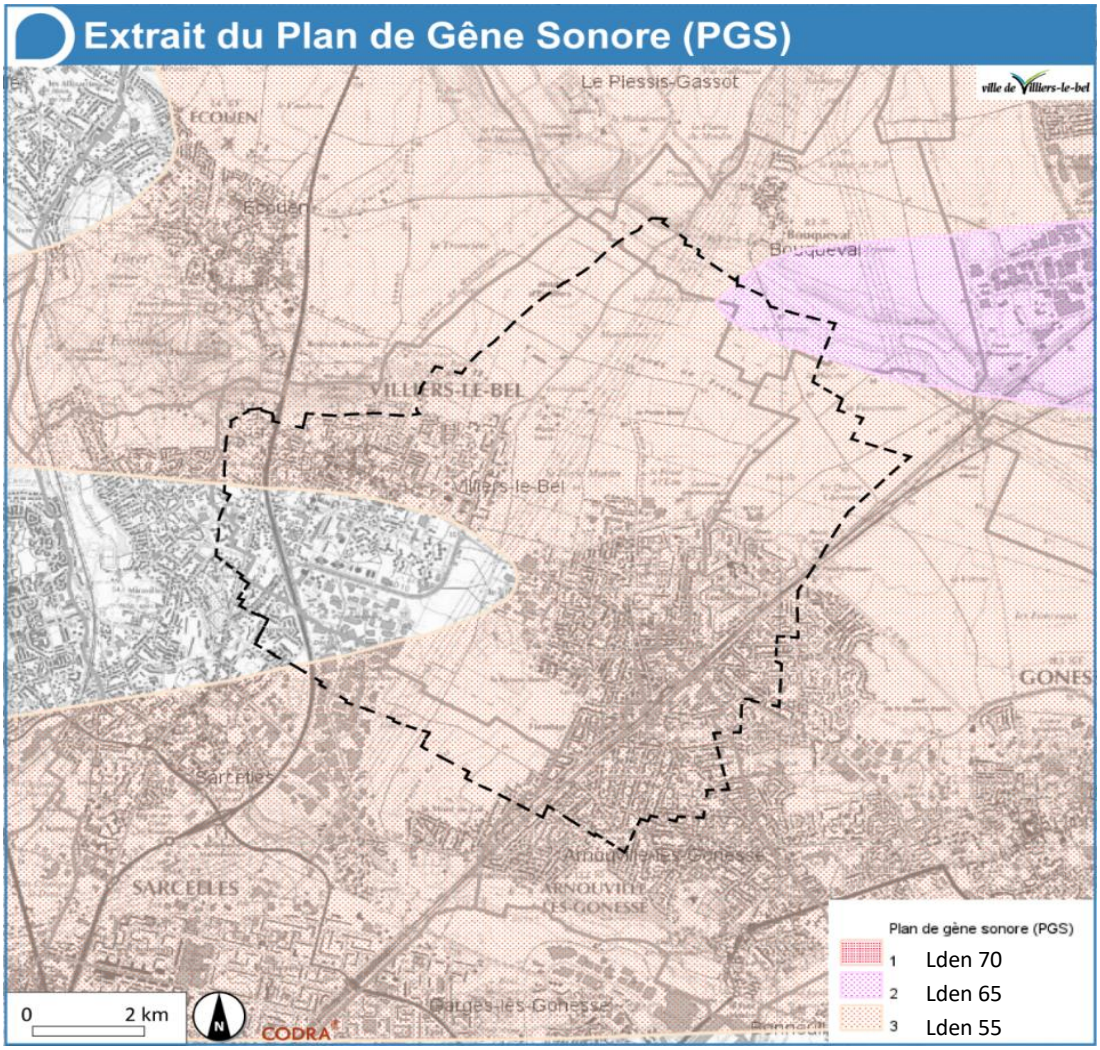
Zone D de gêne faible, obligatoire sur les dix plus grands terrains (Lden supérieur à 50)

Source : géoportail

❖ Le Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle

Le Plan de Gêne Sonore est un document délimitant, autour d'un aéroport, des zones de bruit à l'intérieur desquelles les riverains peuvent bénéficier d'une aide financière pour des travaux d'insonorisation de leur habitation. Il est issu de la loi du 31 Décembre 1992 relatif au bruit.

26 575 habitants de Villiers-le-Bel, soit 10 006 logements, sont reconnus comme subissant une gêne constatée par le P.G.S. et peuvent bénéficier d'une aide. Cette aide peut également être attribuée pour l'insonorisation des établissements d'enseignement ou des locaux à caractère sanitaire et social implantés dans ces zones. En sont toutefois exclus, les locaux qui, à la date de délivrance de l'autorisation de construire étaient compris dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) alors en vigueur.



Nuisances électromagnétiques

Un important couloir de lignes aériennes Très Haute Tension, 225 kV, traverse les communes de Sarcelles et de Villiers-le-Bel en provenance du poste de transformation 400 kV/225kV de Plessis-Gassot pour relier la boucle électrique ceinturant la région parisienne. Cette structure en boucle électrique est destinée à préserver la région parisienne d'une coupure d'électricité importante.

De plus, un deuxième couloir de ligne de la boucle à 400 000 volts ceinturant la région Ile-de-France traverse le nord du territoire du CDT.

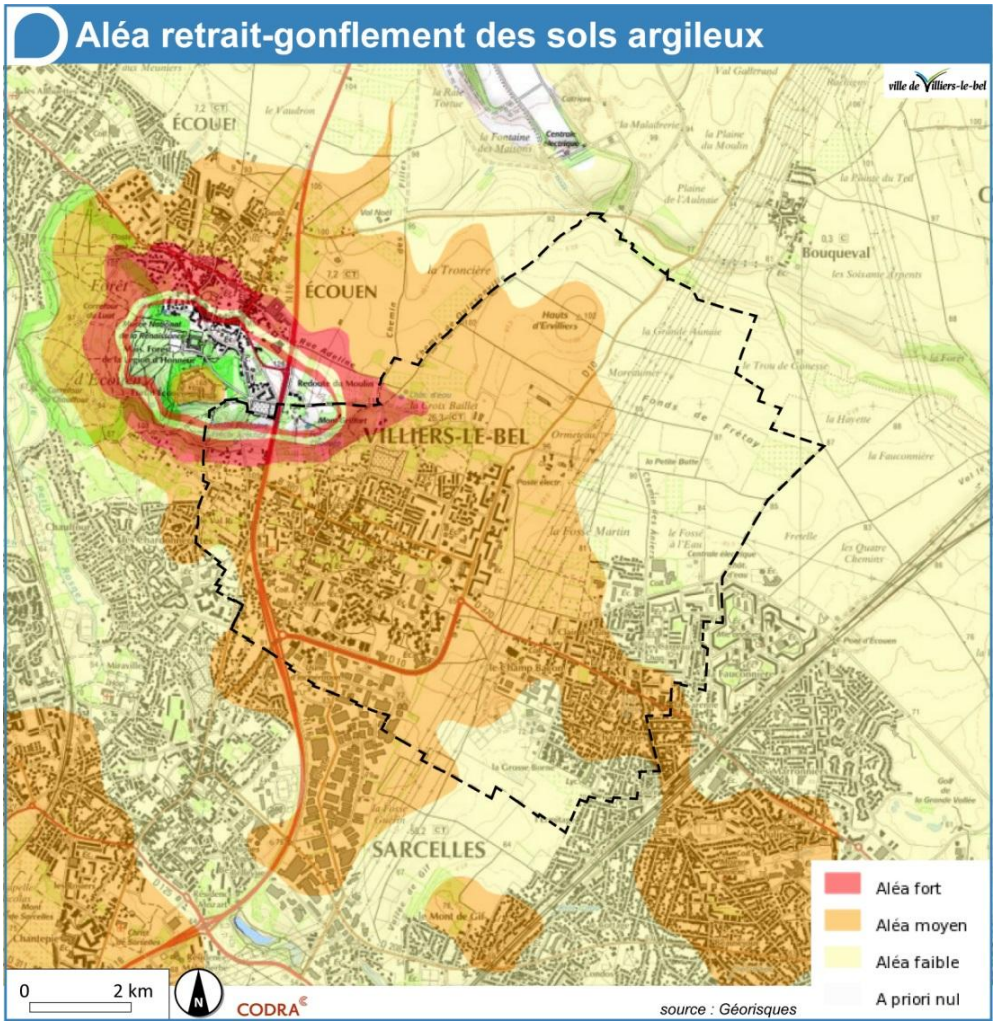
Par ailleurs, l'apparition de contraintes de fiabilité sur le réseau à 63 000 volts de la zone de Villiers-le-Bel devrait conduire à envisager la création d'une 3e liaison pour alimenter ce poste. A plus long terme, il conviendra d'envisager la création d'un poste source sur la commune de Gonesse au regard de la répartition des charges à alimenter dans la zone.

Ces infrastructures, outre leur impact sur la qualité des paysages, génèrent des contraintes de construction à leurs abords. De plus, elles peuvent générer des nuisances sur la santé des personnes électro-sensibles. Des études sont en cours à une échelle nationale sur ce point.

5. Risques majeurs

Retrait-gonflement des argiles

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



Effondrements ou affaissements de cavités souterraines

Villiers-le-Bel est couverte par un document valant Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrain approuvés le 9 octobre 1989 au titre de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme. Ce document a été mis en place au vu de la zone d'exploitation d'anciennes carrières d'exploitation de gypse. Ainsi, un effondrement dans un bois de Villiers-le-Bel a produit un fontis de 30 mètres de profondeur en janvier 1996, au-dessus d'une ancienne carrière de gypse. En conséquence, tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles. Cette prescription est inscrite dans les documents d'urbanisme des communes. *(extrait de l'évaluation environnementale du CDT)*

a. La dissolution naturelle du gypse

L'analyse géologique de Villiers-le-Bel a mis en évidence la présence de couches de gypse dans le sous-sol, notamment sur les versants du Mont Griffard.

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, matériau instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne par l'eau

d'infiltration (dissolution) responsable du creusement de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse.
Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- l'effondrement de terrain de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois à plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;
- l'affaissement de terrain, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
- la perte des caractéristiques mécaniques (taux de travail admissible) qui représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur, qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

Aussi, les risques de mouvement de terrain (effondrement, affaissement ou de désordres en surface, dus à la présence éventuelle de "lentilles" de gypse qui pourraient subsister au pied des versants, dans le secteur est, sont à prendre en compte.
Le caractère incertain des phénomènes de dissolution ne permet pas, en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés.
Cependant, les constructeurs devront prendre certaines précautions avant tout aménagement de terrain, notamment par une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse, ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci. La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux fuites des réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

Le Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels (SDPRN) du Val d'Oise, approuvé le 1er avril 2016, traite dans ses actions 1 et 13 des cavités souterraines : « inventaire des indices de risque de cavités souterraines et marnières » et « harmoniser les modèles de prescriptions pour les PPR « cavités souterraines » ».
Outre le gypse, la commune comprend une problématique marnière.

b. Les carrières abandonnées

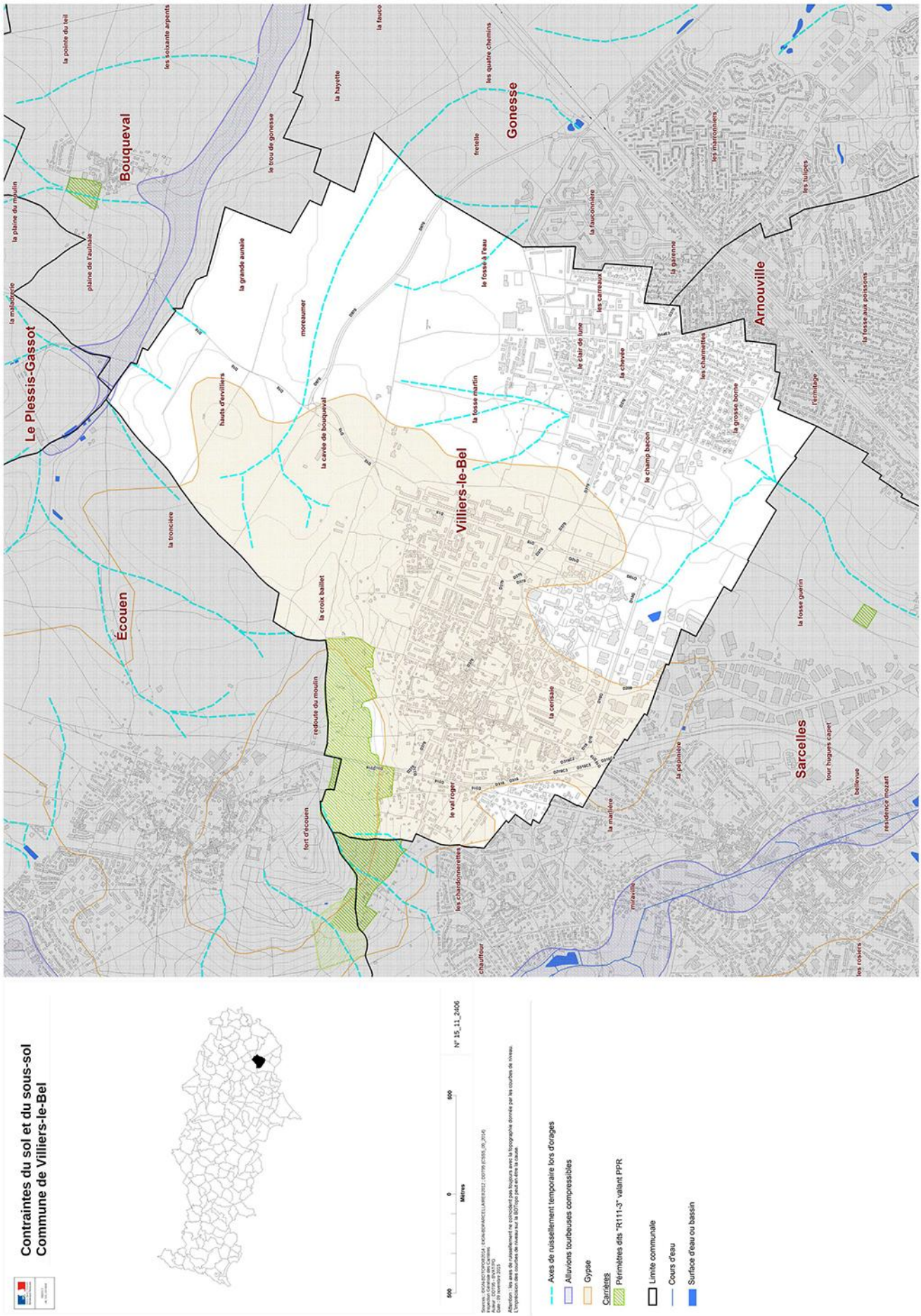
Localement, le gypse a fait l'objet d'une exploitation, soit à ciel ouvert, soit sous forme souterraine, notamment au pied et sur les flancs du Mont Griffard, où le gisement à fait l'objet d'une exploitation importante aux 19ème et 20ème siècles. Ces sites sont concernés par un Plan de Prévention des Risques (PPR), qui institue des servitudes publiques dans les périmètres des anciennes carrières souterraines abandonnées, soumis à des risques importants de fontis, d'effondrement, d'affaissement ou de tassement.

Ces carrières sont présentes de part et d'autre de la RD 316.

- A l'ouest, au nord du quartier du Val Roger, on trouve :
  - le site des Coquibus Lisles qui représente un étage d'exploitation du gypse (épaisseurs variables de 4 à 7 mètres à 15-20 mètres de profondeur)
  - le site des Burays qui représente deux étages d'exploitation de 4 mètres à 25-35 mètres

Ce secteur a été rendu inaccessible (clos), car les cavités n'ont pas été comblées à la fin de l'exploitation et leur mauvais état représente un réel danger.

- A l'est, le site du « Haut des Closeaux » comporte un étage d'exploitation. Des fontis (effondrements de terrain) sont signalés assez régulièrement (les derniers datent de 1996).


Contraintes du sol et du sous-sol
Commune de Villiers-le-Bel
Axes de ruissellement temporaire lors d'orages
Alluvions tourbeuses compressibles
Gypse
Carrières
Périmètres dés "R111-3" valant PPR
Limite communale
Cours d'eau
Surface d'eau ou bassin
Villiers-le-Bel
Le Plessis-Gassot
Bouqueval
Gonesse
Arnouville
Écouen
Sarcelles

Mouvements de terrain

Un effondrement s'est produit le 25 mars 1996, au nord de l'avenue du 8 mai 1945. La commune est donc signalée comme présentant un risque non localisé de mouvements de terrain.

Risque d'inondation

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

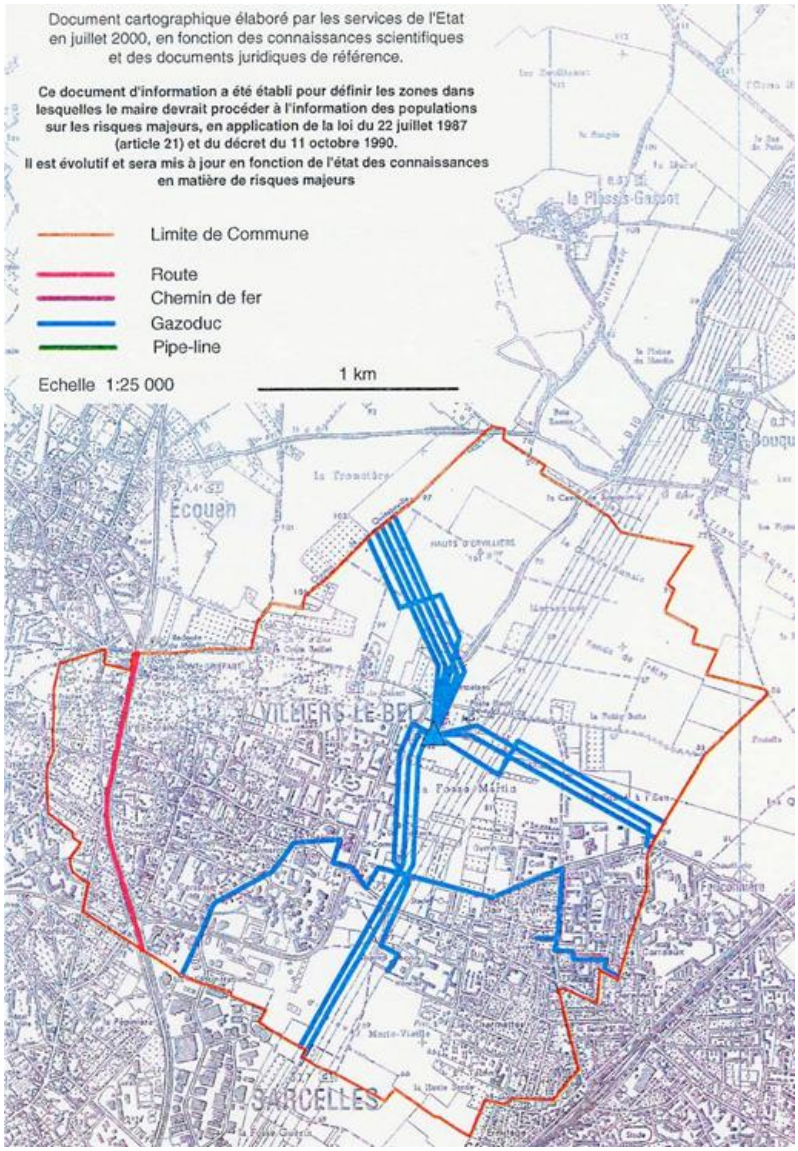
Afin de limiter ce risque, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH), en charge de la gestion de l'assainissement et du risque inondation sur le territoire du CDT, s'est doté d'une dizaine de bassins de retenues sur les deux cours d'eau pour atteindre une capacité de stockage de 1,6 m^3. Ces bassins sont surveillés à l'aide d'un système de télégestion.

De plus, le SIAH impose à ses communes membres le stockage des eaux pluviales à la parcelle ou leur restitution au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/s/ha. Le SIAH calcule le volume nécessaire au stockage des eaux pluviales du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire. Ce volume est calculé pour assurer la rétention des eaux pluviales d'une pluie de période de retour cinquantennale. Il pourra être mis en œuvre sous la forme d'ouvrage enterré (bassin de rétention, canalisation surdimensionnée, etc.), sous la forme d'une toiture terrasse ou faire l'objet d'un aménagement intégré aux espaces verts (noues enherbées, modelés de terrain pour éviter le ruissellement des eaux pluviales, etc.).

Face à ce risque inondation, la directive européenne « Directive Inondation » 2007/60/CE a aussi initié le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2016-2021 pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, approuvé par l'arrêté du 23 décembre 2015. Le PRGI du bassin Seine Normandie fixe pour six ans des dispositions réparties dans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Villiers le Bel ne fait pas partie des 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin.

Risques liés au transport de marchandises dangereuses par routes ou voies ferrées

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



Pour les canalisations traversant les espaces bâtis, d'une pression maximale de 20 bars, les risques en cas d'explosion sont susceptibles de porter jusqu'à 20 mètres de part et d'autre (cf. annexes 3 du PLU). En-dehors des espaces urbanisés, la pression peut aller, selon les canalisations, jusqu'à 67,7 bars, soit une zone d'effet jusqu'à 505 mètres pour celles présentant le risque maximal.

Les terrains au voisinage de ces installations sont soumis à des servitudes d'utilités publiques liées à ce risque et rappelées en annexes du PLU.

Risque industriel

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

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

6. L'énergie

Consommations énergétiques

En 2005, la consommation énergétique du bâti à Villiers-le-Bel était de 231 952 MWh, avec 72% de cette consommation pour les besoins du bâti résidentiel et 28% liés au bâti tertiaire.
Ces fortes consommations du bâti sont principalement liées à l'âge des constructions datant majoritairement de la période 1949-1974 (plus de 80% des logements à Villiers-le-Bel). Ces consommations devraient diminuer avec les rénovations urbaines projetées et la construction de bâtiments énergétiquement plus performants.

Réseau de chaleur et géothermie

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

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

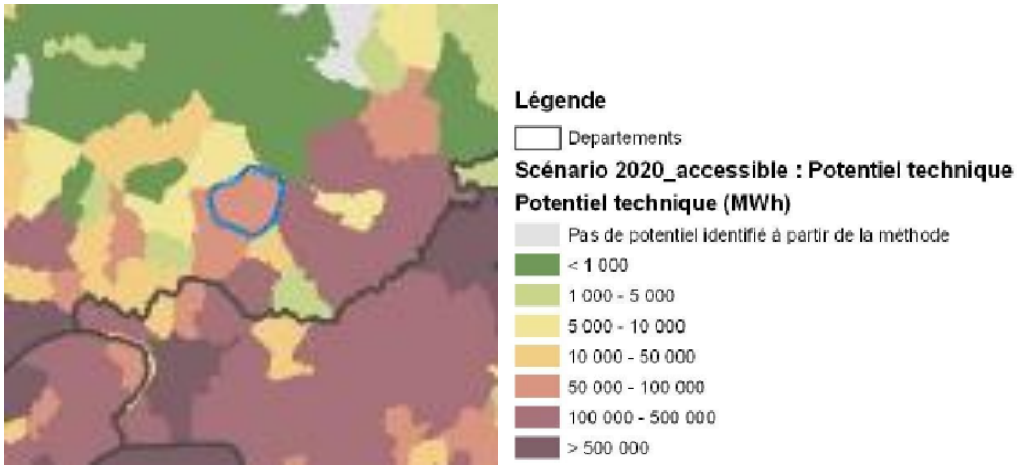
Le réseau de chaleur existant à Villiers-le-Bel (2019)

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/energie.map

La géothermie est l'énergie produite par la chaleur interne de la terre. En France, la température moyenne au niveau du sol est en général de 10 à 14°C. La température augmente en moyenne de 4°C tous les 100 m (gradient géothermal).
A la différence de la plupart des énergies renouvelables (solaire, éolienne …), la géothermie est une source d'énergie permanente dont la production ne dépend pas des conditions naturelles ou climatiques contingentes. Par ailleurs, cette ressource ne nécessite pas de zone de stockage.
Villiers-le-Bel comporte d'ores et déjà une installation (Dogger) de géothermie. Lors de la rénovation du Quartier des Carreaux à Villiers-le-Bel (2007-2014), le réseau de chaleur a été étendu aux abords d'un lycée au nord de la rue de Goussainville. La géothermie couvre 44% des besoins énergétiques d'un ensemble de 3 090 logements. Une extension a été amorcée vers les quartiers Derrière les murs et Puits la Marlière.
L'exploitation du potentiel géothermique de l'aquifère superficiel est d'une manière générale intégrée aux projets d'aménagement du territoire du Val de France.

De plus, il existe sur la commune un potentiel moyen de développement technico-économique de la géothermie, comme le confirme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de 2012 (cf carte ci-dessous).

Potentiel technico-économique de la géothermie accessible en 2020



Source : SRCAE Ile-de-France

Le développement d'un nouveau réseau de chaleur sur la partie Ouest de la Ville est à l'étude, il pourrait partir de l'usine d'incinération du SIGIDURS, un point de production de chaleur.

SYNTHESE : habitats naturels et continuités écologiques

Atouts	Faiblesses
- Une commune en situation de lisière urbaine, avec des boisements et une mosaïque agricole - La présence de corridors écologiques locaux (trame arborée, herbacée et des espaces remarquables : lisières forestières, vergers, jardins familiaux…) - Des liaisons agricoles Nord-Sud et Sud-Ouest, par la continuité d'espaces cultivés	- De grandes infrastructures constituant des points de fragilités des corridors : D10, D316… - Mais des espaces d'habitats restreints et éparpillés dans les corridors, une gestion parfois néfaste, et des obstacles au niveau des trames brune et noire (sol et luminosité nocturne) - De vastes espaces urbains et agricoles : des grandes entités moins favorables au déplacement des espèces
Opportunités	**Menaces**
- Des objectifs de préservation d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue (boisements, jardins familiaux…) par différents documents : SRCE, SDRIF, SCoT	- Des espaces agricoles en diminution

Enjeux

- Contenir le développement urbain pour maintenir les lisières agricoles, forestières et les espaces naturels, et inscrire le développement urbain dans l'enveloppe délimitée par le front urbain d'intérêt régional inscrit au SDRIF.
- Protéger la nature, la biodiversité et les ressources naturelles
- Préserver et valoriser les continuités écologiques, tels que l'axe Nord/Sud de la coulée verte, les espaces boisés du Mont Griffard et les plaines agricoles au Nord
- Préserver/Valoriser/restaurer les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (boisements, jardins familiaux…), en particulier ceux identifiés par les documents supra-communaux (SRCE, SDRIF)
- Protéger le patrimoine naturel et les espaces boisés du territoire.
- Accroitre la nature en ville (identifier, préserver, voire restaurer) et préserver/développer la trame arborée en ville (protection des arbres, palette végétale adaptée)
- Valoriser les espaces de corridors écologiques locaux tant dans le domaine public que privé pour réduire les obstacles dans les déplacements des espèces et étendre les espaces supports de biodiversité
- Maintenir et développer l'agriculture tant pour ses valeurs économiques que pour le contexte naturel et écologique, par une attention particulière portée aux terrains, aux bâtis et au passage des engins agricoles
- Reconquérir le Mont Griffard et permettre sa réappropriation par le public

SYNTHESE : Données environnementales (gestion de l'eau, des déchets, l'énergie ; risques, pollutions, nuisances)

Atouts	Faiblesses
- Une eau potable globalement de bonne qualité - Une commune adhérente du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) : prévention des pollutions, notamment par réduction de l'usage des pesticides - Un schéma d'assainissement et un réseau d'assainissement séparatif en place - Une gestion des déchets intégrant les principes de tri sélectif, avec des collectes spécifiques pour les déchets verts et ménagers spéciaux - Un niveau de pollution atmosphérique dans la moyenne francilienne	- Des problèmes de branchements et d'étanchéité faisant peser un risque de pollution sur les sols et le réseau hydrologique. - L'eau est puisée dans la nappe des sables de Beauchamp pour les Charmettes, dont la qualité est impactée par l'activité agricole. - Un patrimoine bâti ancien, consommateur d'énergie - Des nuisances sonores par les aéroports de Roissy Charles de Gaulle, du Bourget et les infrastructures terrestres - Des risques de retrait-gonflement des argiles (autour du Mont-Griffard) - Des effondrements ou affaissements de cavités souterraines (dissolution naturelle du gypse et carrières abandonnées) - Des risques d'inondations - Des eaux de ruissellement qui se chargent de matières polluantes
Opportunités	**Menaces**
- Le développement d'un réseau de chaleur urbain, en particulier en géothermie - Extension du réseau de chaleur urbain par l'utilisation des thermies produites par le SIGIDURS	- 29 sites présentant un risque potentiel des pollutions des sols et 2 sites d'information sur les sols - Un risque de mouvement de terrain non localisé - Des transports de matières dangereuses sur certains grands axes

Enjeux

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance aux énergies fossiles de la Ville et du territoire
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments en permettant une meilleure efficacité énergétique dans le patrimoine bâti par la rénovation d'un patrimoine antérieur à 1974 important, mais aussi par la qualité environnementale et énergétique des futures constructions
- Tenir compte des différents risques et nuisances dans les modalités d'aménagement et de renouvellement urbain (mouvements de sol au Mont Griffard, nuisances sonores de l'aéroport de Roissy et possibilité de reconquête du centre-ville…)
- Développer les nouvelles énergies notamment en poursuivant les efforts sur le réseau de chaleur et en permettant l'installation de dispositifs producteurs d'énergie renouvelable sur le bâti
- Agir en faveur de la réduction des sources de pollutions
  - De l'air, en favorisant les modes actifs pour les déplacements courts du quotidien
  - De l'eau et des sols, par la gestion des eaux usées et de ruissellement
- Mieux gérer les écoulements et favoriser la gestion/utilisation des eaux pluviales en particulier à la parcelle.

PARTIE 2 :

Structuration du territoire

1. Historique du développement de Villiers-le-Bel

Occupation ancienne du territoire

On retrouve des traces de l'occupation du site de Villiers-le-Bel depuis le néolithique (5 500 - 2 200 av. J.-C.) avec des outils en pierre (en partie polis) découverts en prospections autorisées par l'Etat. Des traces de la période suivante - la Protohistoire (2 200 - 52 av. J.-C.) – ont également été mises à jour lors d'opérations archéologique dont celle du 69 bis rue Gambetta.
Plusieurs indices de sites gallo-romains (52 av. J.-C. à 476 ap. J.-C.) sont aussi répartis sur l'ensemble de la commune dont un puits gallo-romain rue Jules Ferry.
Le Haut Moyen âge (Ve-XIe siècle) a quant à lui été mis en évidence en plusieurs points de la commune (espaces funéraires et zones d'habitat) notamment lors d'opérations archéologiques comme celle du collège et de l'école Saint-Didier.
(Voir pages 125-126, le paragraphe sur les « secteurs archéologiques »)

Formation du village

- Au 11ème siècle, ce domaine rural, qui s'est développé sur l'espace de l'ancienne villa gallo-romaine, dépend de l'abbaye de Saint-Denis. Il est attribué par les abbés de Saint-Denis à un chevalier dénommé Raoul le Bel.
  La toponomie de « Villiers-le-Bel » découlerait donc du terme « Villare », qui s'apparente à « Villae » (« villa » devenu « village »). « Le Bel » lui, du nom du seigneur, dont la famille prit possession du fief de Villiers dans le courant du 11ème siècle.

  Le village de Villiers-le-Bel, datant du haut moyen-âge, s'est implanté à proximité du grand chemin de Paris à Amiens (ancienne voie romaine de Paris à Senlis), au pied du Mont Griffard. Au contact de ces deux éléments majeurs du relief local, il bénéficiait à la fois des différentes ressources que la butte lui procurait (gypse, vigne, verger, eau...) et de la plaine, favorable aux grandes cultures.
  La construction de l'église au 12ème siècle a contribué au modelage plus précis du village en fixant l'orientation des principaux axes de circulation, qui ont déterminé le développement de l'urbanisation : un axe est/ouest (actuelles rues Julien Boursier et Gambetta) et un axe nord/sud (actuelles rues de la République et Jules Ferry). Des axes qui constituent encore aujourd'hui les artères principales du village.

- En 1428, le village, relié à la route royale de Paris à Amiens à travers vignes et vergers, était regroupé à l'est d'un immense vignoble recouvrant la côte d'Ecouen. Il comprenait une centaine de maisons réparties le long des rues et des chemins menant aux villages voisins, ainsi que quelques maisons de nobles ou de gros propriétaires terriens. La place du village se situait devant l'église.
  Les activités de Villiers-le-Bel se fondaient sur :
  - les plâtrières du Mont Griffard, qui permettaient l'exploitation du gypse à ciel ouvert,
  - la culture du blé et de l'avoine dans la plaine agricole,
  - la culture de la vigne, qui occupait une superficie très importante et qui sera détruite au 19ème siècle par le phylloxéra,
  - les vergers localisés autour du village.

- Au 17ème siècle, Villiers-le-Bel s'apparente à un gros bourg de cultivateurs et d'artisans, vivant de la culture des céréales et de la vigne, mais également de l'industrie de la dentelle.

Carte de Cassini (XVIIIe), *extrait de géoportail*

- Au 19ème siècle, la bourgeoisie parisienne jette son dévolu sur le village et les environs et se fait construire de grandes maisons, dont certaines subsistent encore. On compte jusqu'à une centaine de ces propriétés, qu'animait une population saisonnière.

Carte de l'Etat-major 1818-1824, *extrait de géoportail*

En 1900, l'urbanisation de Villiers-le-Bel était encore pratiquement circonscrite au bourg ancien et à quelques maisons construites dans le quartier dit de l'Espérance, le long de la route de Paris (ancienne RD 316), dont le tracé date du 18ème siècle.

Le recensement de 1901 dénombre 1 466 habitants à Villiers-le-Bel, résidant dans le bourg, aux abords de la route de Paris, aux abords de la Briqueterie Bastin (carrefour des Carreaux) ou avenue Pierre Sémard à la limite d'Arnouville-lès-Gonesse. L'agriculture représente toujours l'activité dominante. Cependant, de petites industries (briqueterie, marbrerie) se sont implantées, permettant une diversification des activités du village.

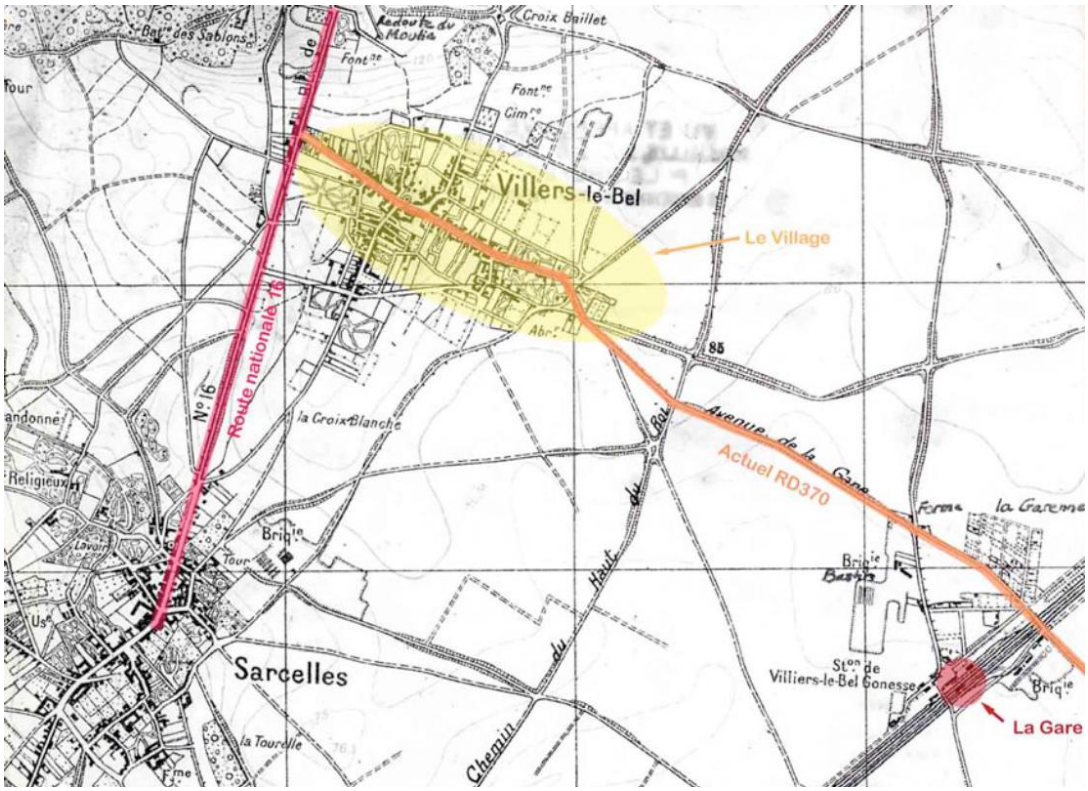
Développement d'un second secteur d'urbanisation

- La ligne de chemin de fer, qui dessert la gare de Villiers-le-Bel /Arnouville-lès- Gonesse /Gonesse, a été ouverte à la circulation ferroviaire en 1859. Cette nouvelle ligne avait pour fonction de relier Saint-Denis à Creil, en évitant un détour par Pontoise.

  La construction de la gare, ouverte en 1859, à l'extrême est du territoire communal, permet d'améliorer les échanges, en particulier avec Paris. Distante de près de 3 km de l'église, la gare va être à l'origine d'un second pôle d'urbanisation, distinct de l'ancien village, dont la construction commence au début du 20ème siècle : le quartier de la gare.
  En 1910 débute la réalisation du lotissement des Charmettes sur les 70 000 m² de terrain de la briqueterie Bastin.

Villiers-le-Bel au début du XXème siècle,

source : Mémoire en Image, Villiers-le-Bel, Maurice Bonnard



- L'entre-deux guerres voit l'extension du quartier de la gare à l'est de la commune de Villiers-le-Bel, grâce à la création de plusieurs lotissements « type 1930 ». De 1921 à 1930 sont créés les lotissements suivants :
  - les Charmettes,
  - les Charmettes extension, qui complète le lotissement des Charmettes (1920-1922),
  - pierre Dupont et annexe,
  - la villa du Clair de Lune,
  - la villa du Cottage Parisien,
  - la Chevée,
  - le Champ Bacon,
  - la Cité Le Nord,
  - la Morte Vieille,
  - les Castors Ferodo,
  - lotissement Griset

Localisation des lotissements dans les années 1930

Durant cette période, l'extension du bourg est limitée au prolongement de l'existant et, en 1935, l'équilibre démographique entre le bourg et le quartier de la gare est atteint.

A gauche, vue sur la rue Gambetta (anciennement Grande rue d'Aval), côté Village, à droite, vu de l'avenue Victor Hugo (lotissement des Charmettes), côté gare ; Documents extraits de la collection Maurice Bonnard

Poursuite de l'urbanisation après la seconde guerre mondiale

- Au lendemain de la seconde guerre mondiale, Villiers-le-Bel participe à l'effort de reconstruction d'après-guerre. La commune accueille alors d'importants programmes de logements, comme la plupart des communes en limite de la deuxième couronne de la région parisienne. Villiers-le-Bel devient une ville d'accueil de populations, ce qui induit une forte croissance démographique.
  La commune connaît durant cette période un développement urbain accéléré, qui se traduit par la construction de plusieurs grands ensembles.

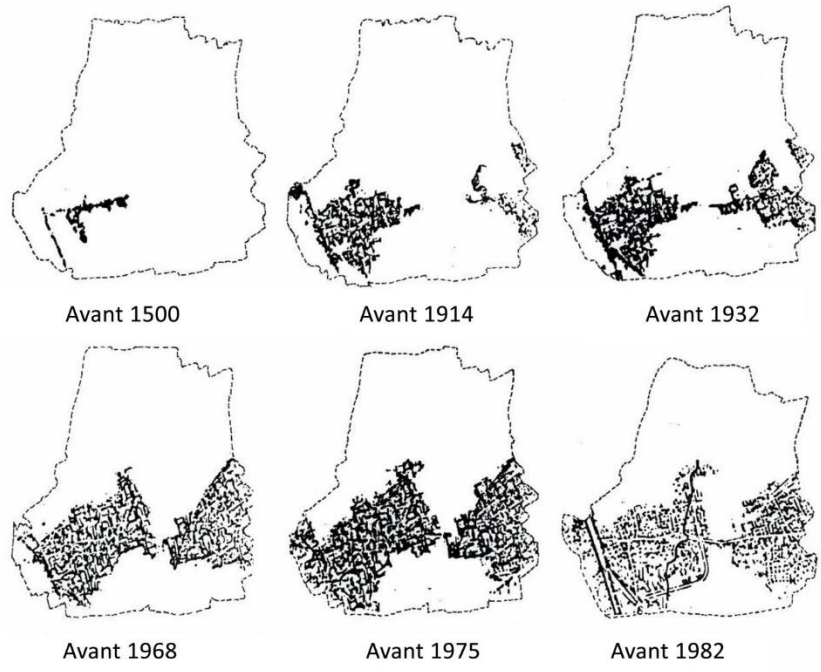
Les opérations de logements collectifs d'après-guerre

Entre 1955 et 1972, trois nouveaux quartiers voient ainsi le jour :

- La cité des Carreaux, premier grand ensemble de la commune, construit entre 1955 et 1957, au nord-est de la commune et à proximité de la gare.
- Le Puits-la-Marlière (appelé PLM), réalisé au milieu des années 1960, à la périphérie est du village.
- Derrière-les-Murs-de-Monseigneur (DLM), construit sous forme de Zone d'Aménagement Concerté au début des années 1970, au sud-est du village.

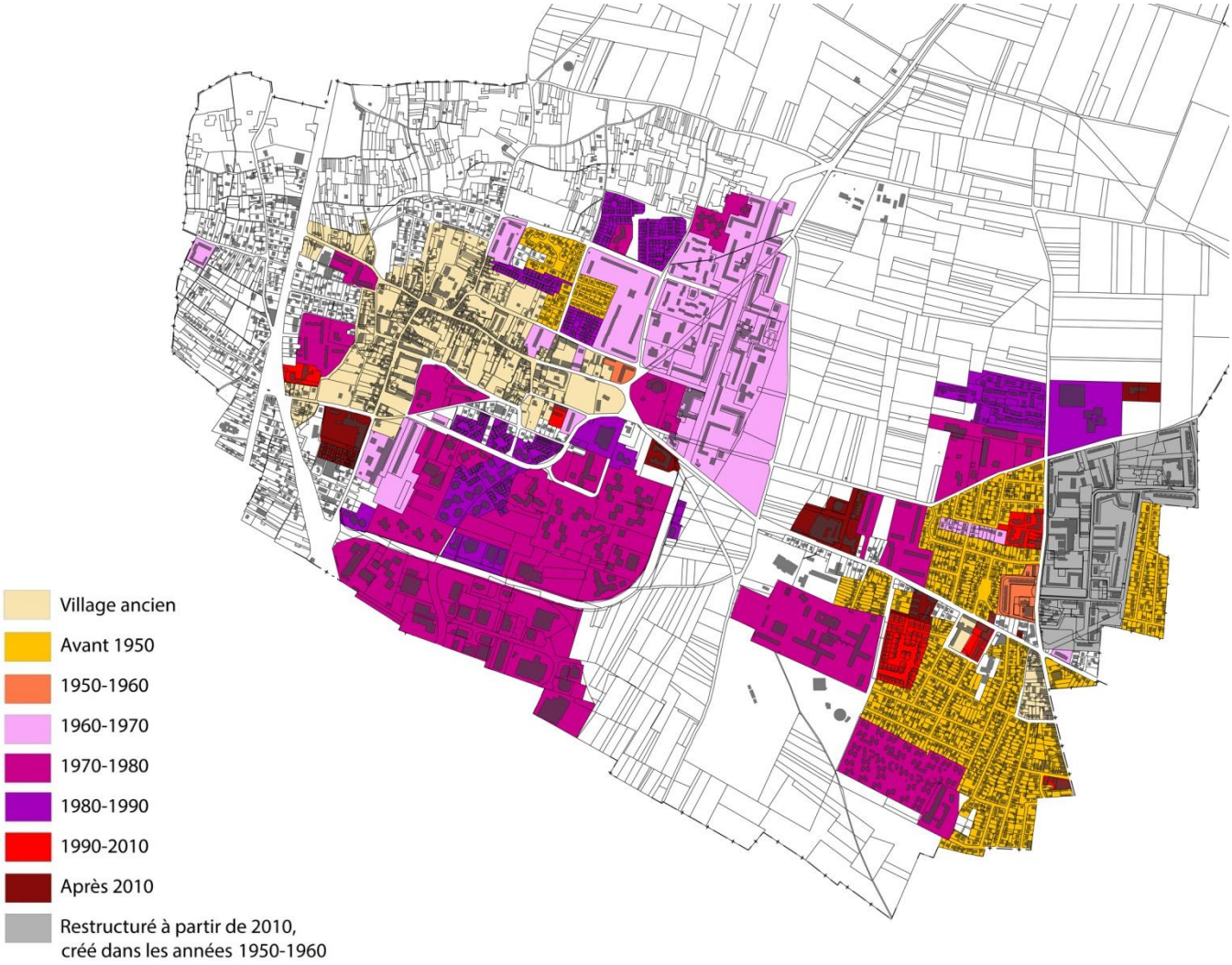
Les constructions d'habitat collectif se sont poursuivies à un rythme plus modéré durant les années 80.

Evolution de la tache urbaine de Villiers-le-Bel



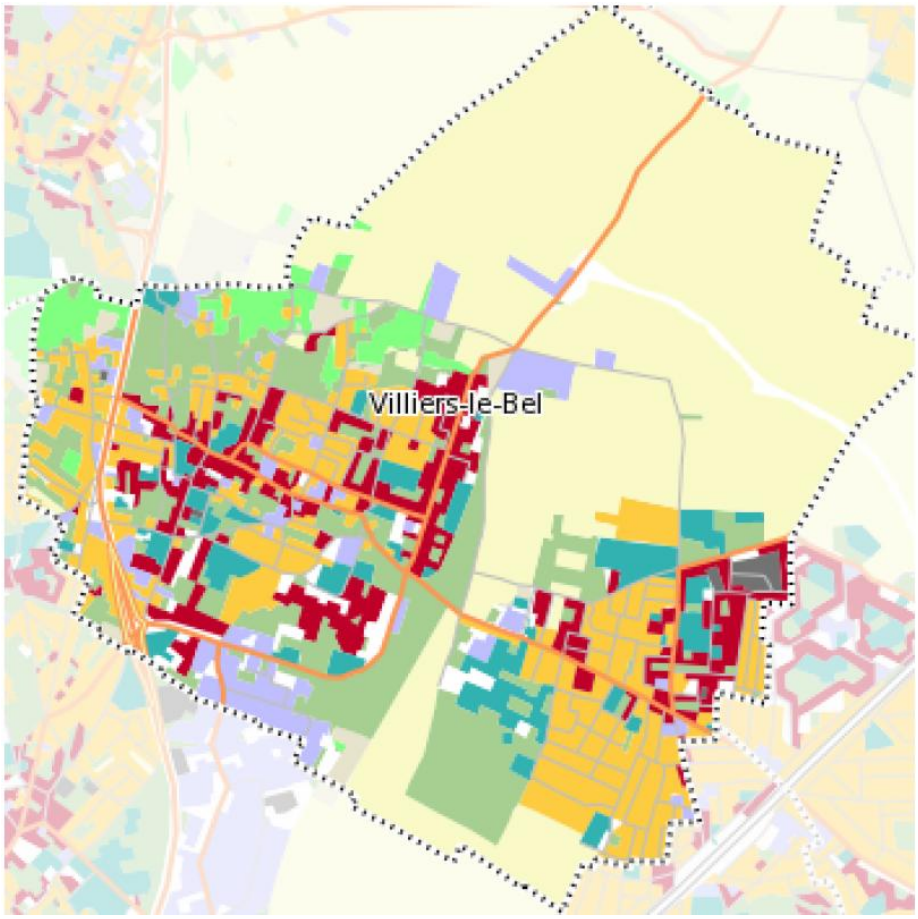
- Dans les années 1985-1990, le développement de la ville se poursuit à un rythme plus lent, la construction s'effectuant essentiellement sous forme pavillonnaire par de petites opérations groupées (la Fosse Martin, les Galopins, le Champ Bacon, Louis Ganne...).
  Cette construction modérée se poursuit encore à l'heure actuelle, par un renouvellement et une densification des tissus existants, selon différentes typologies, par division de parcelles ou comblement de dents creuses par exemple.

Evolution urbaine et rythme de construction



2. L'occupation du sol marquée par les espaces naturels

Le territoire de Villiers-le-Bel, compte 732,67ha, principalement investis par des milieux non bâtis puisque les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent 47,7%. Parmi les milieux artificialisés, les espaces construits sont majoritaires avec 37,83% du territoire, tandis que les espaces ouverts artificialisés représentent 15,03% du territoire.



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	21,51	-0,19	0,00	21,32	-0,19
2 Milieux semi-naturels	5,46	-0,18	3,37	8,65	3,20
3 Espaces agricoles	327,99	-15,57	0,20	312,63	-15,36
4 Eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**354,96**	**-12,56**	**0,20**	**342,60**	**-12,35**
5 Espaces ouverts artificialisés	101,88	-1,93	11,78	111,73	9,85
Espaces ouverts artificialisés	**101,88**	**-1,93**	**11,78**	**111,73**	**9,85**
6 Habitat individuel	107,19	-0,09	1,04	108,14	0,95
7 Habitat collectif	62,24	-1,57	1,69	62,36	0,12
8 Activités	35,60	-0,55	0,06	35,10	-0,49
9 Equipements	40,35	-0,95	0,43	39,83	-0,52
10 Transports	24,56	-1,18	6,15	29,53	4,97
11 Carrières, décharges et chantiers	5,89	-5,85	3,34	3,37	-2,52
Espaces construits artificialisés	**275,83**	**-1,59**	**4,10**	**278,33**	**2,50**
Total	**732,67**	**-16,08**	**16,08**	**732,67**	**0**

Occupation du sol simplifiée en 2012 *(source : IAURIF)*

Entre 2008 et 2012, les espaces agricoles ont perdu 15,36 ha, au profit surtout des espaces ouverts artificialisés (+9,85 ha) et dans une moindre mesure des espaces construits artificialisés (+ 2,5 ha).

Les espaces urbains

a. Les espaces construits artificialisés

En 2012, plus de 70% des espaces artificialisés, soit des espaces urbains.
Les espaces construits artificialisés regroupent à la fois l'habitat (individuel, collectif, …), les activités, les équipements, les infrastructures de transports, et les carrières/décharges chantiers. Ils couvrent plus de 270 hectares, soit plus de 70% des espaces artificialisés.
L'habitat individuel représente plus de 108,14 hectares, soit 27,72% des espaces urbains (construits et non construits).
L'habitat collectif, représente 16% des espaces urbains et correspond essentiellement aux grands ensembles de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, du Puits-la- Marlière mais également des Carreaux.
Les équipements couvrent également une superficie non négligeable, puisque 10% des espaces urbains leur sont consacrés, une part proche de l'habitat collectif.
De même, les espaces dédiés aux activités couvrent environ 35,10 hectares, soit 9% des espaces urbains de Villiers-le-Bel.

b. Les espaces ouverts artificialisés

Ils comprennent les espaces verts urbains (parcs, jardins, …), les espaces dédiés au sport, des espaces à vocation de tourisme et loisirs, les cimetières, et des espaces aux usages non déterminés.

A Villiers-le-Bel, en 2012, ils représentent plus de 110 hectares, soit près de 29% des espaces urbains et 15% de l'ensemble du territoire communal. Il s'agit essentiellement du Parc des Sports et des Loisirs, de plaines de jeux, des jardins familiaux et du Mont Griffard, mais on les retrouve également de manière plus diffuse au sein des espaces urbains construits, sous forme de parcs publics, de jardins privés en cœur d'îlots ou de pelouses rases accompagnant les Grands Ensembles et autres logements collectifs.
Une partie importante en frange Ouest de la coupure urbaine correspond à des espaces sans véritable usage (autres espaces ouverts) : 27,47 ha soit près d'un quart des espaces ouverts artificialisés.
Les espaces verts urbains (hors espace de sport, tourisme et loisirs) représente 71,85 hectares soit 64% des espaces ouverts artificialisés.

Les espaces ruraux

Ils correspondent, selon la typologie de l'IAURIF, aux espaces agricoles, forestiers et naturels (forêts, milieux semi-naturels, espaces agricoles, eau).
Sur le territoire de Villiers-le-Bel, ils représentent près de 350 hectares, mais sont en diminution. Ils couvrent un peu moins de la moitié de la surface communale (47%). Ce sont majoritairement des espaces agricoles (91% des espaces ruraux), surtout composés de grandes cultures, principalement localisés au Nord de la commune : 294ha soit 94% des espaces agricoles
Villiers-le-Bel possède également des espaces boisés au sein du Mont Griffard, correspondant aux franges de la forêt d'Ecouen (3% de la commune).

La consommation d'espace des 10 dernières années

D'après les données du Cerema, les espaces naturels, agricoles et forestiers représentaient 386,3 ha en 2006 (52,9% du territoire communal) et 379,1 ha en 2015 (51,9%). La consommation d'espaces pour l'urbanisation sur cette période est donc de 7,2 ha (1% du territoire environ), essentiellement consacrés à l'agrandissement de la zone d'activités économiques des Tissonvilliers, au sud, et de l'aménagement de la RD 970, au nord.

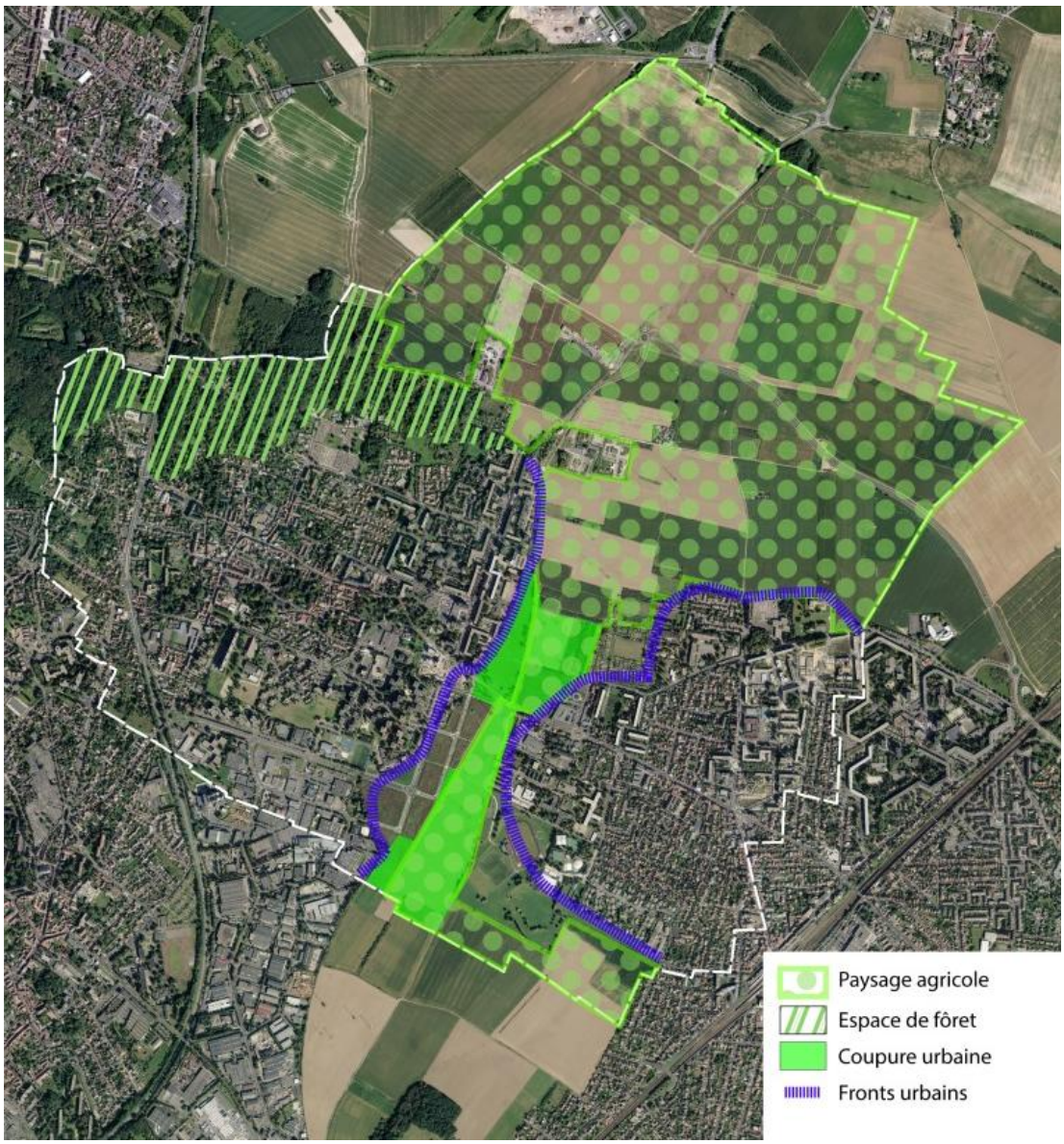
3. Le paysage à Villiers-le-Bel

Les grandes entités paysagères

Le territoire communal de Villiers-le-Bel est localisé entre la zone agglomérée francilienne au sud et les espaces ruraux de la Plaine de France au nord, à l'interface entre ville et campagne. Ainsi, on observe une transition Sud-Nord des paysages, qui correspond au passage d'un cadre urbain dense à un cadre plus rural.

Les grandes entités paysagères observées sur le territoire communal sont liées à la fois à la topographie et à l'occupation humaine des sols. Le paysage est ainsi marqué par de forts contrastes spatiaux.

Les grandes entités paysagères de Villiers-le-Bel *(réalisation CODRA)*



L'Atlas des paysages du Val d'Oise classe les paysages de Villiers-le-Bel en deux entités majeurs *(les paragraphes suivants concernant l'atlas des paysages sont extraits du site du CAUE 95)* :

- Les plaines urbanisées, au sud de Villiers-le-Bel constituant le territoire bâti de la commune :

Dans la continuité de Paris, ces territoires présentent une urbanisation ininterrompue. Une ancienne structure territoriale voyait les villages ponctuer les rebords des reliefs ou les berges de la Seine. L'essor urbain – depuis la fin du XIXe siècle et l'apparition du chemin de fer – n'a pas substitué une ville plus dense aux anciens villages mais s'est déroulé par ajouts successifs.

Vastes étendues pavillonnaires, ZUP, zones industrielles et centres commerciaux tous coupés d'infrastructures plus ou moins étanches, recouvrent aujourd'hui ces territoires dans une vaste juxtaposition aux structures peu compréhensibles. Les enjeux de paysage sont ici principalement ceux du renouvellement urbain et des espaces publics. Ils consistent à mieux valoriser et coordonner les espaces de nature encore présents, en particulier à proximité des rebords de buttes, à redonner force aux structures territoriales lisibles, à compenser les effets de coupure et de relégation produits par les infrastructures.

Villiers-le-Bel fait plus particulièrement partie de la sous-unité « Sarcelles-Petit Rosne ».

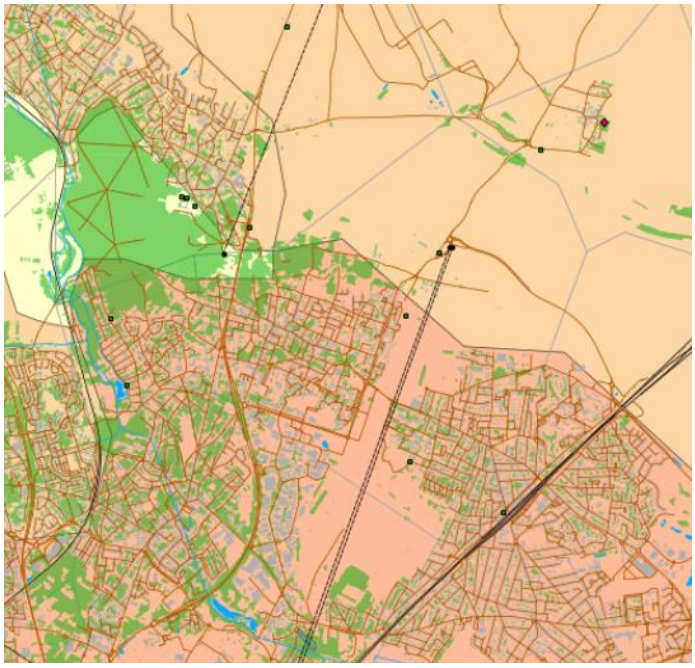
- Les plaines agricoles marquées par l'urbanisation, au nord de Villiers-le-Bel :

Ces plaines encore cultivées voient faiblir leur caractère de paysage agricole en raison de la pression des urbanisations voisines et plus généralement de celle de la métropole parisienne. S'y accumulent les éléments utiles mais souvent inesthétiques des « marges urbaines » (infrastructures, dépôts, lignes électriques…). La simplicité du paysage initial de grandes cultures se prête difficilement à l'intégration de ces éléments qui n'appartiennent ni au registre des paysages ruraux ni à celui des villes.

Les diverses unités qui composent la Plaine de France sont confrontées à la fois à la nécessité de composer les franges urbaines au contact des horizons cultivés, aux effets de marges urbaines causés par les nuisances de l'aéroport Charles-de-Gaulle et aux pressions foncières exercées sur les terres disponibles. Sur des sols considérés comme les meilleures terres à blé d'Europe, les cultures restent cependant le caractère paysager essentiel, mais qui nécessite pour rester lisible d'importants efforts de structuration territoriale face aux multiples dynamiques en cours portées par le potentiel économique de l'aéroport. C'est ici que se concentrent les enjeux les plus importants des marges de l'agglomération et où le paysage doit absolument figurer au programme de la planification territoriale

Villiers-le-Bel fait plus particulièrement partie de la sous-unité « Plaine de Mareil-en-France ».

Identification de Villiers-le-Bel dans l'atlas des paysages du Val d'Oise



Sources : données tirées de l'Atlas des paysages du Val d'Oise via le site internet du CAUE 95

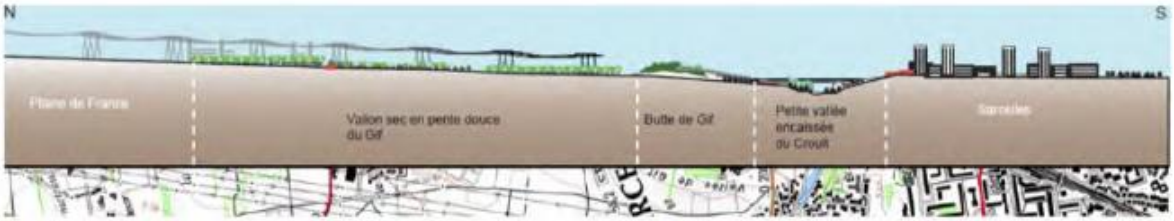
a. Les paysages agricoles, sur les plateaux

Vue sur la plaine agricole, depuis le territoire communal

Les espaces agricoles de la Plaine de France, que l'on observe au nord du territoire communal, constituent un vaste plateau ouvert et plat, traversé par des axes structurants très présents.

La zone agricole endémique ou vallée sèche à laquelle ils appartiennent, prend la forme d'un couloir orienté Nord/Sud entre Villiers-le- Bel et Sarcelles dans sa partie Nord et Arnouville et Garges-lès-Gonesse dans sa partie Sud.

Coupe paysagère de la zone agricole endémique



Source Evaluation Environnementale du CDT Val de France

Elle résulte pour toute sa partie Nord d'une servitude liée au passage d'un couloir de lignes aériennes haute tension venant du Plessis-Gassot pour alimenter le Nord de la région parisienne et de l'ancienne inscription dans les documents d'urbanisme d'emprises réservées pour l'autoroute A 16.

La Plaine de France occupe près du tiers de la superficie communale et possède, à cet endroit, des sols dont la qualité agronomique est dans l'ensemble moyenne.

Ce paysage d'openfield est caractéristique des régions de grande culture céréalière, souvent intensives et industrielles. Le paysage est large, seuls les fronts urbains bâtis se détachent à l'horizon. Aucun arbre ou bosquet ne vient ponctuer le paysage et le regard peut alors s'étendre.

La Plaine de France constitue un site inscrit, protégé au titre de la protection des sites et des monuments naturels.

Les espaces agricoles au Nord du territoire, avec la présence à l'horizon du front urbain de Villiers-le-Bel, et la présence des pylônes électriques dans le paysage.

Ce type de paysage est également visible depuis l'extrême Sud du Territoire. La coupure urbaine s'ouvre sur les champs, composant là aussi un paysage ouvert mais avec parfois des bosquets discernables au loin. Les fronts bâtis des communes voisines créent également un arrière fond à ce paysage.

Les paysages agricoles visibles depuis le sud du territoire communal, avec en arrière-plan des fronts bâtis et des filtres arborés

Les espaces agricoles de la Plaine de France font l'objet d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF)

b. Le Mont-Griffard et la forêt d'Ecouen, un espace boisé entre paysage agricole et urbain

Vue sur les espaces boisés du Mont Griffard

Situé au Nord-Ouest de la commune, le Mont Griffard est un espace boisé qui forme une véritable coupure végétale entre les zones agricoles au nord et les zones densément urbanisées au sud. Localisé au nord-ouest du territoire communal de Villiers-le-Bel, il accueille la forêt d'Ecouen, espace naturel protégé. Cette forêt d'Ecouen correspond à la pointe sud-est d'un croissant boisé, ceinturant l'ouest de la plaine de France et qui joint la forêt de Montmorency à la forêt de Chantilly, en passant par la forêt de l'Isle-Adam et la forêt de Carnelle. Cette forêt domaniale, propriété de la Grande Chancellerie de la Légion d'honneur, s'étend sur 101 hectares.

Le Mont Griffard correspond à l'éperon Est de la butte d'Ecouen. Il constitue un vaste espace vert et boisé de 37 hectares. Il est le point culminant de la commune, à partir duquel un relief se fait sentir sur le territoire de Villiers-le-Bel.

Le Mont Griffard domine ainsi à la fois la Plaine de France qui s'étend au Nord et le vallon du Petit Rosne au sud.

La Forêt d'Ecouen en partie sur le territoire de Villiers-le-Bel

Le passage de la RD 316 le sépare en deux parties :

- une partie ouest, au nord du quartier du Val Roger, constitue un périmètre de 9,5 hectares, clos et interdit au public en raison de la présence d'anciennes carrières de gypse non comblées,
- une partie est, au nord du village, représente 27,5 ha, dont 24 ha propriétés de la commune ou de la communauté d'agglomération de Roissy-Pays-de-France.

Jusqu'au début du siècle, le Mont Griffard était couvert essentiellement de vignes et de vergers. Lors de l'épidémie de phylloxéra, les cultures fruitières plus rentables, ont été préférées à la vigne. Aujourd'hui seul le coteau nord est encore occupé en partie par des vergers.

Aujourd'hui, le Mont-Griffard a été mité par des habitations et l'on retrouve des entités paysagères diverses (vergers, boisements et espaces verts communaux, friches, espaces bâtis…).

Le chemin du Coudray, qui suit la ligne de crête du Mont Griffard, offre de nombreux points de vue sur la Plaine de France, mais également sur le village et les quartiers adjacents. Davantage à l'intérieur des bois, le paysage est fermé.

A droite, le paysage fermé des bois du Mont Griffard, à l'Ouest une vue dégagé depuis cet espace sur les quartiers urbanisés de Villiers-le-Bel

L'urbanisation vient buter sur cet espace, à l'Ouest et à l'Est de la Rue de Paris. Ainsi depuis les espaces pavillonnaires qui le bordent, des percées s'ouvrent sur le Mont-Griffard, avec des perspectives sur l'espace boisé.

Le secteur du Mont Griffard fait actuellement l'objet d'un projet de parc.

Au travers de ce projet, la communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France envisage au titre des opérations communautaires, de reconquérir ce vaste espace vert et boisé au Nord de la commune de Villiers-Le-Bel et en partie coupé par la RD 316.

Le projet de ce parc propose de préserver, conforter des espaces naturels tout en favorisant l'accès et la fréquentation du public de l'est du Val d'Oise. Cela pourrait se traduire par la création d'un axe structurant qui offre des lieux de promenade quotidienne traversant des espaces de jeux, un réseau de cheminement du parc à hiérarchiser et à compléter, une régénération du boisement avec plantation de vergers et/ ou de vignes et un traitement des franges.

Une ouverture sur le Mont-Griffard depuis le tissu résidentiel individuel

Il existe un enjeu de préservation du front urbain nord, notamment constitué par la forêt en lisières d'Ecouen et du Mont Griffard, enjeu confirmé par la mise en place d'un Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) par l'Agence des Espaces Verts et du département du Val d'Oise.

c. L'espace ouvert de la coupure urbaine : une coulée verte

La coupure urbaine, un espace ouvert entre deux morceaux de ville

D'importantes réserves foncières ont été constituées, en vue d'un projet d'autoroute A16, aujourd'hui abandonné. Sur le territoire de Villiers-le-Bel, elles forment une bande inconstructible d'environ 250 mètres de large, traversant le territoire communal en son centre, du nord au sud. Cette bande apparait désormais comme large coupure verte, qui traverse la ville, avec des espaces agricoles à chaque extrémité.

Cette coupure est soulignée par le passage « d'une autoroute électrique » (8 lignes à haute tension de 225 KVolts) et de feeders de gaz souterrains.

Cet espace apparait ainsi comme un paysage ouvert ponctué par les pylônes électriques, et sur lequel se dégage en fond les fronts bâtis de Villiers-le-Bel. Cette coupure verte accueille des espaces agricoles et des espaces récréatifs et sportifs.

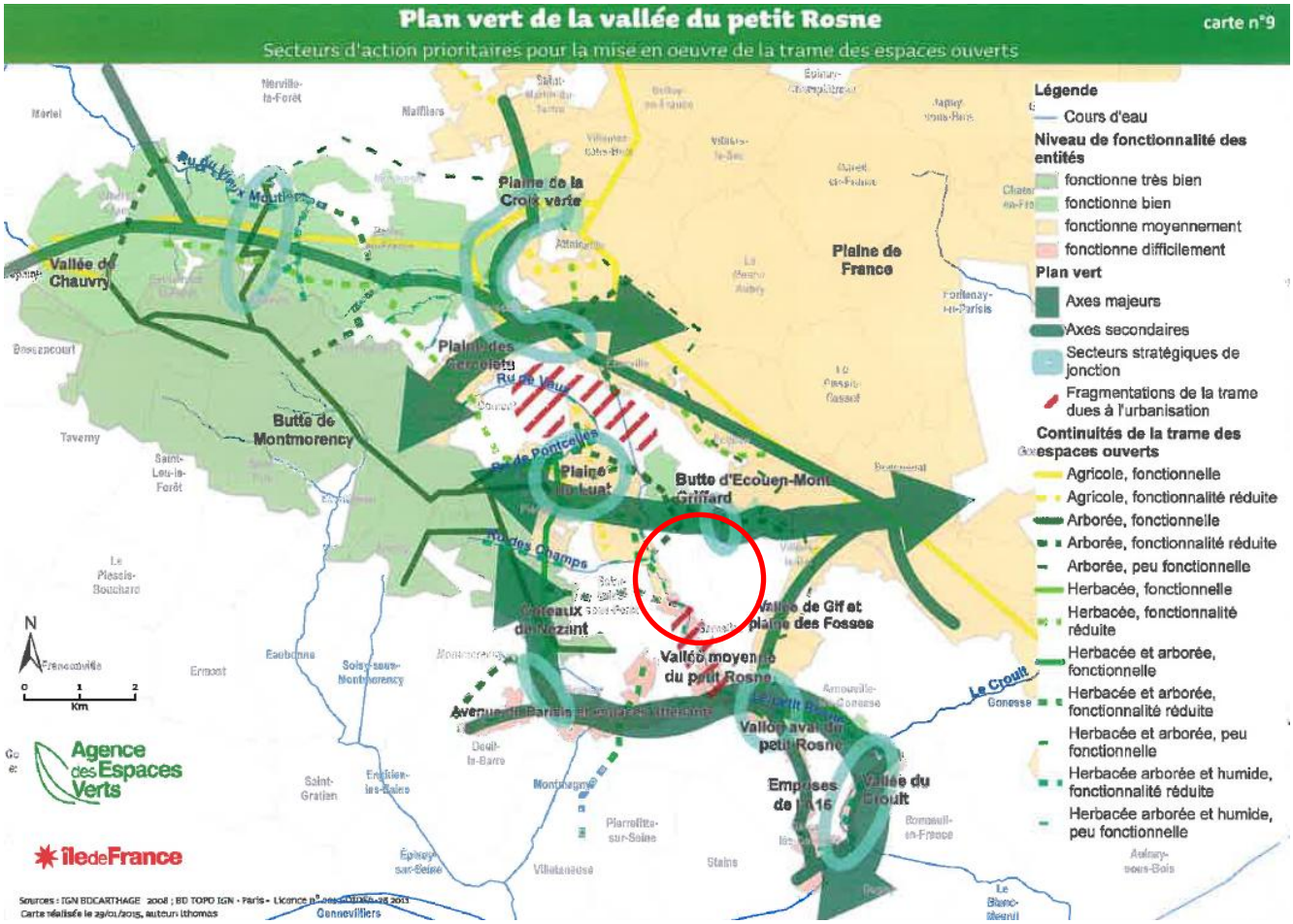
Cette étendue permet également de vastes échappées visuelles vers la Plaine de France au nord et les terrains agricoles au sud, sur la commune de Sarcelles.

Le paysage ouvert de la coupure verte, ces pylônes, et ces limites bâties

d. Villiers-le-Bel dans la Vallée du petit Rosne

L'Agence des espaces verts de la région Ile-de-France a réalisé une étude des fonctions des espaces ouverts de la vallée du petit Rosne, qui s'étend aux portes de la plaine de France, entre les buttes de l'Isle-Adam et Montmorency. Cette véritable interface entre l'agglomération parisienne et les grands espaces naturels et agricoles, concerne en partie le territoire de Villiers-le-Bel. Cette vallée fait néanmoins l'objet de nombreux projets d'aménagements et d'infrastructure.

Afin d'améliorer le fonctionnement des entités agricoles, naturelles ou forestières et les continuités nécessaires au maintien de la trame des espaces ouverts dans la vallée du petit Rosne, plusieurs secteurs à enjeux ont été identifiés dans un Plan Vert à l'échelle du territoire. Sur la commune de Villiers-le-Bel apparait un axe vert majeur entre les réservoirs de biodiversité et un secteur stratégiques de jonctions entre le Mont Griffard et les espaces agricoles de la Plaine de France.



Extrait du diagnostic territorial de la Vallée du Petit Rosne, 2014

e. Les paysages urbanisés de Villiers-le-Bel

Une vue sur les divers tissus urbains de Villiers-le-Bel qui créent des paysages disparates

La zone urbaine de Villiers-le-Bel se situe dans la continuité de l'agglomération parisienne. L'entrée de l'agglomération est marquée par une rupture nette entre les espaces agricoles et un front bâti de grande hauteur (quartiers du Puits-la-Marlière et des Carreaux au niveau de Villiers-le-Bel). Ces immeubles forment un front urbain très visible depuis la Plaine de France et le Mont Griffard, qui ferment l'horizon souvent sans aucune transition.

Les fronts urbains depuis les espaces agricoles, et l'émergence de bâtiments hauts qui marquent le paysage

A gauche, des espaces urbains et agricoles urbains accolés sans transition paysagères
A droite, un exemple de passage brutal d'un paysage de tissu pavillonnaire à celui de Grands Ensembles

Les paysages urbains de Villiers-le-Bel sont divers.

Entre le centre ancien au bâti traditionnel, les zones pavillonnaires et les grands ensembles les contrastes spatiaux sont forts. Ces contrastes peuvent s'observer à travers les différentes typologies de tissu urbain et bâti et leur inégale intégration paysagère. Les tissus urbains se juxtaposent sans transition, et les ruptures d'échelles peuvent être brutales, comme dans le cas de tours et barres qui émergent soudainement dans les paysages des différents quartiers et marquent les paysages des quartiers voisins.

Des éléments marquant du paysage

a. Les points de vue

Les points de vue constituent des éléments de respiration, au sein d'un tissu urbain dense, en offrant des ouvertures visuelles sur les paysages naturels alentour.

Villiers-le-Bel bénéficie à la fois de points de vue depuis les secteurs en relief et face aux plaines agricoles au nord et au sud.

b. Coupure, rupture et transition paysagère

Les passages d'une entité paysagère à une autre peuvent se faire de manière plus ou moins tranchée ou transitoire ; ainsi on peut trouver sur le territoire de Villiers-le-Bel des coupures, des ruptures ou parfois des espaces intermédiaires.

De plus le territoire communal est largement doté de grandes infrastructures (routes à grande circulation, lignes à haute tension, …), qui contribuent fortement au morcellement du territoire et constituent autant de coupures visuelles et physiques.

❖ La « coulée verte », une coupure entre deux entités urbaines

La présence des réserves foncières de la coulée verte a interdit toute urbanisation de ces emprises. La coupure verte peut ainsi être assimilée à une zone tampon, un espace de respiration entre deux zones urbaines denses. Cet espace est sillonné par un certain nombre de chemins ruraux et de mobilités douces, employés quotidiennement par les habitants.

Néanmoins, du point de vue du fonctionnement de l'ensemble de la ville, il est assimilable à une véritable coupure dans le tissu urbain de Villiers-le-Bel. La continuité urbaine de la zone agglomérée est ainsi interrompue, entérinant la séparation de Villiers-le-Bel en deux secteurs. Les deux entités urbaines Ouest et Est fonctionnent séparément et individuellement.

❖ Rupture et espace de transition entre les paysages

Généralement, les tissus urbains et les entités paysagères sont plutôt simplement juxtaposés que pensés avec progression d'un espace à un autre. Au niveau des entrées de ville notamment, le passage d'un espace bâti à un espace non bâti se fait radicalement, comme entre les espaces agricoles et l'espace construits ainsi qu'entre la coupure verte et l'espace construit où seul une voie se glisse entre les deux et fait office de limite sur les bords Est et Ouest.

De façon exceptionnelle, entre les espaces agricoles au sud et la résidence de la Grosse Borne, un front végétal marque la limite entre les deux entités, et camoufle le tissu bâti. Dans tous les cas cette limite est fine, et aucune frange épaisse ne permet de travailler le passage de l'espace agricole à l'espace bâti.

Un front végétal sur le chemin du Coudray, au Nord de la Commune

En revanche, entre le Mont Griffard et le tissu pavillonnaire accolé au secteur du village, il existe un espace végétal entretenu et aménagé, comme un grand parc, un espace tampon entre les espaces bâtis et le bois. De même, une partie du parc des sports et des loisirs sert de transition entre le stade et les espaces agricoles au Sud de la commune.

A gauche, un espace vert aménagé entre les bois du Mont-Griffard et les espaces résidentiels
A droite, un espace de transition entre les espaces sportifs et les espaces agricoles du Sud du territoire

❖ La coupure de la RD 316

La RD 316, qui traverse le territoire communal de Villiers le Bel du nord au sud dans son extrémité ouest, constitue une véritable fracture physique dans la continuité entre la butte d'Ecouen à l'ouest et le Mont Griffard à l'est.

Le passage de la butte d'Ecouen par la RD316 marque, par ailleurs, la première étape de l'entrée dans l'agglomération parisienne et matérialise l'articulation entre le milieu rural de la Plaine de France et le milieu urbain plutôt dense de la banlieue nord parisienne.

L'analyse séquentielle de la RD 316 révèle ainsi la succession de plusieurs ambiances paysagères, qui permettent aux automobilistes de prendre conscience du passage d'une entité à une autre :

- dans la plaine agricole, la RD 316 bénéficie d'un traitement simple, qui permet une vue dégagée sur les espaces agricoles de part et d'autre,
- le passage de la ligne de crête du Mont Griffard correspond au passage du rural à l'urbain et constitue une porte de l'agglomération parisienne,
- la traversée du Mont Griffard s'accompagne de talus et de boisement de part et d'autre de la voie, qui dirigent le regard vers l'ouverture visuelle et la découverte progressive de l'agglomération parisienne en fond d'horizon,
- entre Villiers-le-Bel et Sarcelles, la RD 316 correspond à une portion de route, bordée d'arbres, sans aucun traitement spécifique. Elle ne permet pas la perception du site que l'on traverse et apparaît totalement déconnectée de l'urbanisation qui l'entoure.

L'occupation du sol le long de la RD 316 est très hétéroclite (activités, immeubles collectifs, habitat pavillonnaire, équipements privés…) et il n'existe pas de véritable façade urbaine sur cette voie. En effet, la plupart des constructions tournent le dos à la RD 316 ou bénéficient d'accès indépendants depuis une contre-allée longeant la nationale, ce qui renforce sa vocation de voie de transit et accentue l'effet de coupure.

A gauche, la RD 316, césure entre le tissu rattaché au secteur du village et le secteur résidentiel à l'Ouest
A droite, la RD 316 entre le Mont Griffard et la forêt d'Ecouen

❖ La RD10, l'avenue des Erables une césure entre tissu résidentiel et tissu d'activité

La configuration de cette voie départementale dans sa traversée sud de Villiers-le-Bel (2x2 voies avec glissière centrale et latérale sur certaines parties) lui confère un caractère de voie rapide, matérialisant la coupure entre deux modes d'occupation du sol : au nord le quartier d'habitat dense de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, au sud la zone d'activités de Roissy-Pays-de France.

Du fait de la largeur des voies et de l'importante circulation de transit, cet axe pose actuellement des problèmes de vitesse et de sécurité des traversées piétonnes. Elle s'impose ainsi comme une limite franche et dure entre deux quartiers.

La RD10, entre zone d'activité et tissu résidentiel de Grand Ensemble

❖ Les grandes voies de circulations dans l'espace agricole Nord

La D970 et la D10, viennent scinder l'espace agricole en différents sous-espaces identiques. Ces limites sont peu traversables et difficiles à pratiquer en mode doux. En revanche, elles permettent d'offrir des vues sur le paysage agricole.

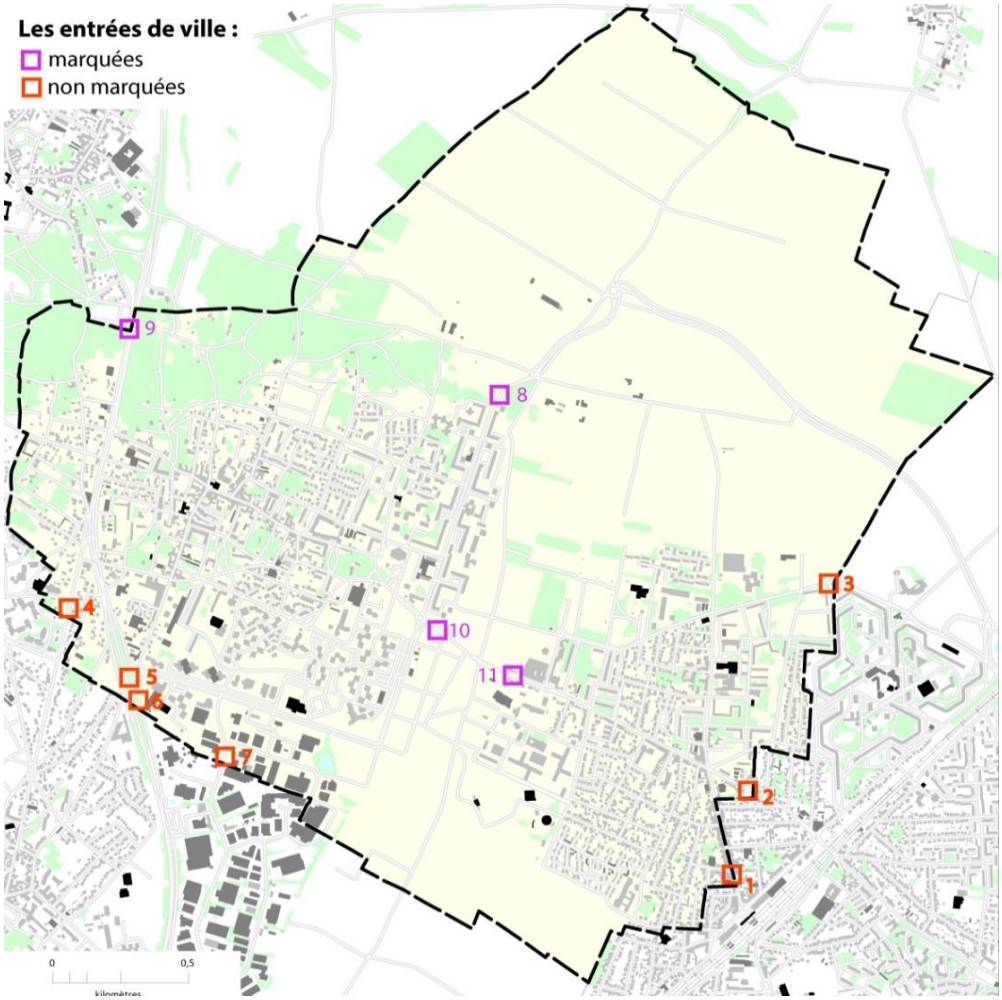
Coupure du paysage agricole par les départementales et vues offertes sur ces espaces

c. Les entrées de ville

Villiers-le-Bel possède plusieurs entrées de ville par ses différentes liaisons routières avec les communes voisines (Gonesse, Arnouville, Sarcelles, Ecouen).

La continuité urbaine des entrées de ville situées au sud de la commune, ne permet pas une lisibilité parfaite du passage d'une commune à l'autre. Au contraire, au Nord, le changement de paysage est souvent radical et l'entrée bien marquée puisque l'on passe des paysages de plaine agricole ou du Mont Griffard à des espaces fortement urbanisés.
Les entrées de ville ne sont, dans la plupart des cas, que peu matérialisées. Les panneaux de sorties et d'entrée des villes ne sont souvent que les seuls indices d'arrivée dans Villiers-le-Bel.

A ces entrées proprement dites sur le territoire de Villiers-le-Bel s'ajoutent les entrées dans les deux secteurs de la ville, Ouest et Est, bien distincts.
On passe là aussi d'espaces vierges d'urbanisation, la coupure urbaine, à des espaces bien construits.



❖ Les entrées depuis un espace déjà urbanisé

Entrée n°1 : Avenue Pierre Sémard, depuis la gare « Villiers-le-Bel-Gonesse-Arnouville »

L'avenue Pierre Sémard est l'une des entrées de ville les plus urbaine. Cette entrée n'est pas perceptible dans sa presque totalité puisqu'en venant de la gare, il y a une continuité de la voie depuis Arnouville et seul un des côtés de l'avenue pierre Sémard se situe sur le territoire communal de Villiers-le-Bel. Il n'y a donc pas de distinction en termes d'aménagement, de bâti ou de végétation entre les deux communes permettant d'identifier l'entrée dans Villiers-le-Bel. L'avenue est composée de part et d'autre de places de stationnement, de trottoirs, de petits commerces et services en rez-de-chaussée des bâtiments (R+1+C allant jusqu'à R+4). L'implantation du bâti forme un front urbain continu entre les deux communes.

Entrée N°2 : Avenue de la Concorde depuis la RD370

L'avenue de la Concorde permet, entre autres, l'accès à Villiers-le-Bel depuis Gonesse, en passant par Arnouville. L'entrée de ville est marquée par un panneau, mais le passage d'une commune à l'autre ne se fait pas ressentir puisqu'il y a une continuité du tissu pavillonnaire le long de la voie. La configuration

de la voie, des trottoirs, des stationnements et du bâti rend impossible la distinction entre les deux communes.

On perçoit davantage l'entrée de ville quelques mètres plus loin, elle n'est alors pas physique mais plutôt ressentie de manière sensible, lorsque l'on arrive sur le carrefour avec l'avenue Pierre Sémard. Le rond-point a été récemment reconfiguré et l'on entre dans un secteur plus dense avec des immeubles de quelques étages et des commerces. C'est aussi le carrefour qui ouvre sur le quartier des Carreaux, en fin de requalification urbaine.

Le carrefour entre l'avenue de la Concorde et l'avenue Pierre Sémard, perceptible comme une entrée de ville

Entrée N°3 : Rue de Goussainville depuis Gonesse

La rue de Goussainville constitue une entrée de ville de Villiers-le-Bel depuis Gonesse. Il s'agit d'une voie à double sens formant un virage au niveau de cette entrée. Les vues sont dégagées à droite sur le site de la Plaine de France et donnent sur le bâti du Grand Ensemble des Carreaux sur la gauche. Ce contraste entre le bâti récemment rénové (R+4) et les vues dégagées donnent une impression paysagère particulière. Aucune distinction ne se fait au prime abord entre le tissu urbain de Gonesse et celui de Villiers-le-Bel. Seul le panneau signale l'entrée de ville de Villiers-le-Bel. Toutefois Gonesse ayant réalisé récemment des opérations au nord de la rue de Goussainville, l'impression de dégagement sur les champs n'arrive qu'au passage dans Villiers-le-Bel et l'on perçoit alors la « lisière » d'urbanisation.

Entrée N°4 : Rue de Paris, depuis Sarcelles

La rue de Paris marque une entrée de ville de Villiers-le-Bel depuis Sarcelles. Elle se situe en limite sud de la commune. Le caractère résidentiel est maintenu de chaque côté de la voie mais aussi sur les deux communes. Des trottoirs sont positionnés de part et d'autre de la voie.

Il est intéressant de remarquer l'absence de marquage au sol séparatif de la voirie sur la commune de Villiers-le-Bel. Cependant, mis à part cet indice, il serait très difficile, en l'absence du panneau d'entrée de ville, d'identifier cette dernière du fait de la continuité du tissu urbain.

Entrée N°5 : Accès par le pont Carnot depuis Sarcelles

Cette autre entrée de ville est légèrement perceptible. Le pont marque une transition entre deux tissus urbains différents à Sarcelles et à Villiers-le-Bel. Plutôt pavillonnaire et peu dense à Sarcelles, on débouche à la sortie du pont sur un rond-point qui marque l'arrivée dans Villiers-le-Bel. Le paysage urbain est alors différent puisqu'en arrière-plan sont perceptibles les quartiers de résidences collectives et la zone d'activités avec la perception de la caserne des sapeurs-pompiers.

Entrée N°6 : Accès par la RD316, depuis Sarcelles

La RD 316 constitue le principal accès depuis Sarcelles. Cette entrée de ville de Villiers-le-Bel est actuellement très peu lisible, pour plusieurs raisons. L'axe a un caractère presque autoroutier qui n'incite pas à réduire la vitesse de circulation, et l'entrée dans Villiers-le-Bel donne plutôt l'impression de sortir d'une autoroute. L'accès y est compliqué et étant donné le statut de la voie aucun traitement particulier ne permet de percevoir le changement de territoire. Le traitement paysager est peu qualitatif.

Cette entrée de ville fait donc figure d'entrée dans l'agglomération et ne présente pas véritablement d'indication en ce qui concerne l'arrivée à Villiers-le-Bel.

Entrée N°7: Sur la RD209, par le parc d'activité de Roissy-Pays-de-France, depuis Sarcelles

Cette entrée de ville depuis Sarcelles est matérialisée par le panneau d'entrée et de sortie de ville de Sarcelles. Elle se situe dans la zone d'Activités de Roissy Pays de France (commune à Sarcelles et Villiers-le-Bel), où la continuité du tissu est complète. Les aménagements des trottoirs, de pistes cyclables et passages piétons se retrouvent sur les deux communes. Et, en l'absence de panneaux de signalisation, rien n'indique l'entrée sur la commune de Villiers-le-Bel. Malgré le caractère de zone d'activités, le

traitement paysager est ici satisfaisant et l'aménagement de pistes cyclables sur les deux trottoirs donne une bonne image de la commune.

❖ Les entrées depuis des espaces non bâtis

Entrée N°8 : Accès par la RD10 au Nord de Villiers-le-Bel, depuis la plaine agricole

Cette entrée de ville, depuis le nord de la commune de Villiers-le-Bel, permet d'entrer directement dans le quartier du Puits-le-Marlière. Cette entrée correspond à l'entrée dans le tissu urbain (la RD10 traverse d'abord les espaces agricoles de La Plaine de France). L'arrivée dans le secteur urbanisé s'effectue là aussi dans un virage, et l'on perçoit donc brutalement les barres du quartier de Grand-Ensemble, qui très vite cadrent la vue, alors qu'auparavant on se trouvait dans un paysage totalement ouvert. Le contraste entre la séquence d'espaces agricoles et de bâti dense est relativement frappant, même si l'on peut percevoir un peu plus tôt des bâtiments d'activité.

Entrée N°9 : Accès par la RD316 depuis la commune d'Ecouen et ses espaces boisés

Cette entrée de ville assure une transition entre la commune d'Ecouen et celle de Villiers-le-Bel. La RD 316 est une 2x2 voies très passante, un axe de circulation fort.

Cette entrée de ville est sûrement la plus « visible » de Villiers-le-Bel. Elle se compose d'une première partie bordée de chaque côté par le Mont Griffard et la forêt d'Ecouen. Cette séquence marque le passage entre les espaces plus ou moins agricoles et urbanisés d'Ecouen et les espaces urbanisés de Villiers-le-Bel. Elle est également par le relief, ainsi après une montée, on redescend vers Villiers-le-Bel et on perçoit alors en vue plongeante sur ses espaces bâtis. C'est donc une entrée qui peut être appréhendée, en plusieurs temps.

Cependant, compte tenu des vues et perspectives, cette entrée de ville pourrait bénéficier d'aménagements qualitatifs plus importants (notamment sur les bas-côtés) permettant ainsi de donner une meilleure image de Villiers-le-Bel et de la RD 316.

Entrée N°10 : Accès au secteur Ouest de la ville depuis la coupure verte (Avenue Pierre Sémard)

Bien que la départementale D 370 ait une certaine unité dans la traversée des séquences, on ressent bien la coupure verte entre les deux parties de la ville. Ainsi, on peut avoir le sentiment d'entrer dans une nouvelle ville lorsque l'on passe d'un secteur à un autre de la même ville.

L'arrivée depuis l'Est dans le secteur Ouest a depuis peu une nouvelle image avec la construction de nouveaux bâtiments au niveau du carrefour entre l'avenue des Erables et l'avenue Pierre Sémard. Le caractère urbain est ainsi tout de suite affiché, face à une séquence précédente composée d'espaces libres (aires de jeux). De plus le traitement de l'espace public est plutôt accueillant, tant dans ses plantations que ses revêtements.

Entrée N°11 : Accès au secteur Est de la ville depuis la coupure verte (Avenue Pierre Sémard)

L'arrivée dans le secteur Est depuis la coupure verte est plus progressive. L'axe est composé de différentes séquences et l'on perçoit d'abord des pavillons peu denses dont la végétation limite l'aspect urbain, ainsi qu'à gauche un équipement en partie camouflé par les alignements d'arbres.

4. Des formes urbaines contrastées

A l'échelle de la ville deux secteurs urbains se distinguent nettement. Ils sont séparés par les anciennes réserves foncières de l'A16 constituant la coupure verte. Ils sont tous deux composés de formes variées et présentent des profils différents.

- Le secteur Est est organisé sous forme d'ensembles monofonctionnels juxtaposés. L'habitat individuel domine largement (zones pavillonnaires des Charmettes, du Clair de Lune, de la Chevée, …) alors que l'habitat collectif se localise plus particulièrement au nord-est de ce secteur, avec le Grand Ensemble des Carreaux en pleine requalification urbaine et ayant donc aujourd'hui de nouvelles caractéristiques urbaines. Les équipements sont relégués à la périphérie du secteur. Les quelques activités et commerces/services du secteur sont implantés en rez-de-chaussée et en pied d'immeubles, et sont essentiellement localisés sur l'avenue Pierre Sémard.
- Le secteur Ouest se caractérise par une plus grande mixité des formes urbaines. Si l'habitat collectif se localise préférentiellement dans la partie Est du secteur (Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et Puits-la-Marlière), il est également présent sur l'ensemble du secteur sous forme d'unités de plus petite taille, notamment dans le tissu ancien. L'habitat individuel y est également moins dense et alterne avec de nombreux espaces urbains non construits (parcs et jardins des grandes propriétés). Les équipements sont également très présents et insérés dans le tissu urbain. Les activités économiques se concentrent essentiellement dans le parc d'activités de Val de France au sud, ainsi

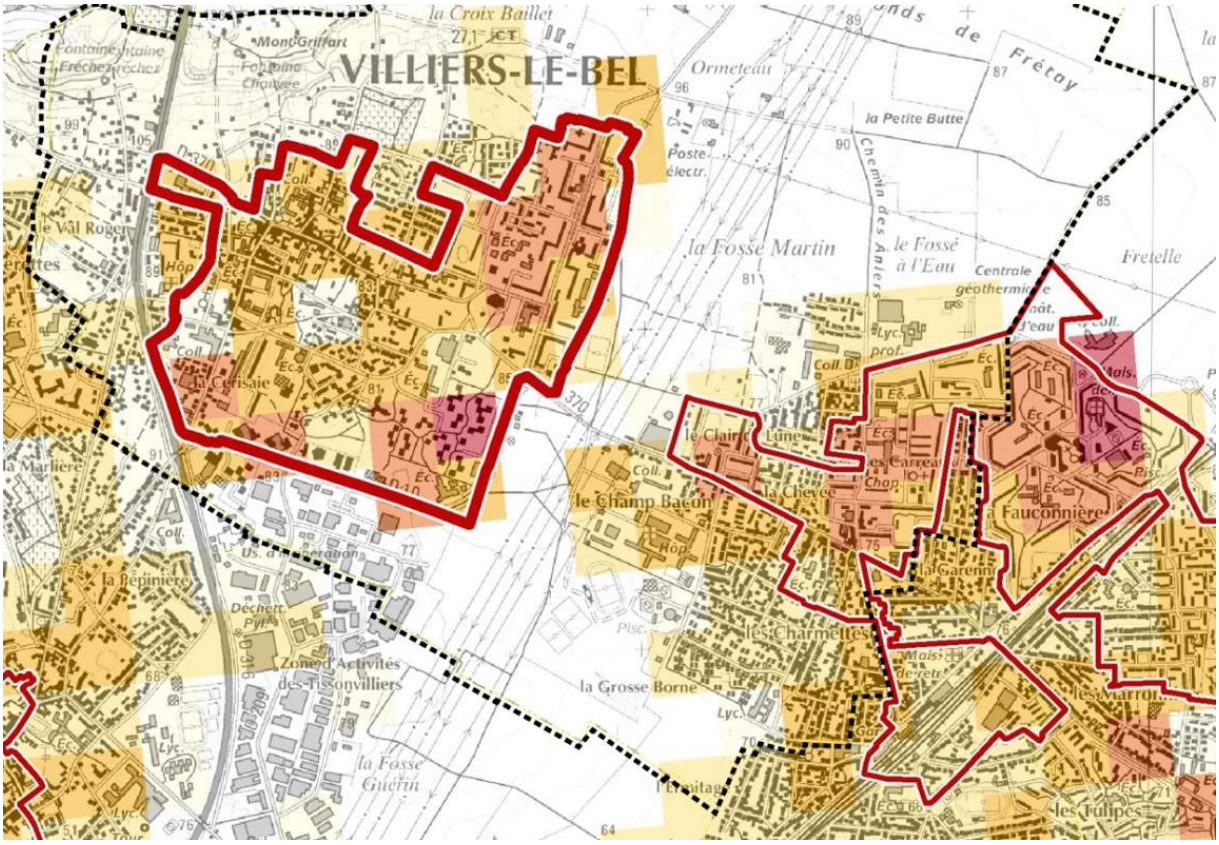
que ponctuellement le long de la rue de Paris (RD 316), de l'avenue des Erables (RD10) et des grands axes du village (rues Gambetta, République, Julien Boursier, Jules Ferry).

Aussi ces deux secteurs s'étant constitués par la succession de grandes phases d'urbanisation (les premières étant à l'Ouest), les formes urbaines qu'ils intègrent sont des témoins de l'évolution urbaine et architecturale de la ville. Aujourd'hui la juxtaposition de tissus urbains aux morphologies très contrastées compose la ville et ses quartiers. Néanmoins des grandes caractéristiques se distinguent dans chacun de ces types de tissu. La présence de coupures urbaines souligne le caractère unitaire et isolé de chacun de ces ensembles urbains. Le territoire est morcelé dans ces formes urbaines mais connait également des problèmes de continuité avec les territoires voisins.

Cinq grandes catégories composent ainsi la mosaïque urbaine de Villiers-le-Bel :

- Le village avec son tissu ancien et traditionnel
- Les tissus pavillonnaire, d'habitat individuel, plus ou moins récents
- Les tissus d'habitat collectif
- Le tissu d'activité
- Les espaces de grands équipements

Densité de l'habitat à Villiers-le-Bel



Source : DRIEA-if / INSEE 2013

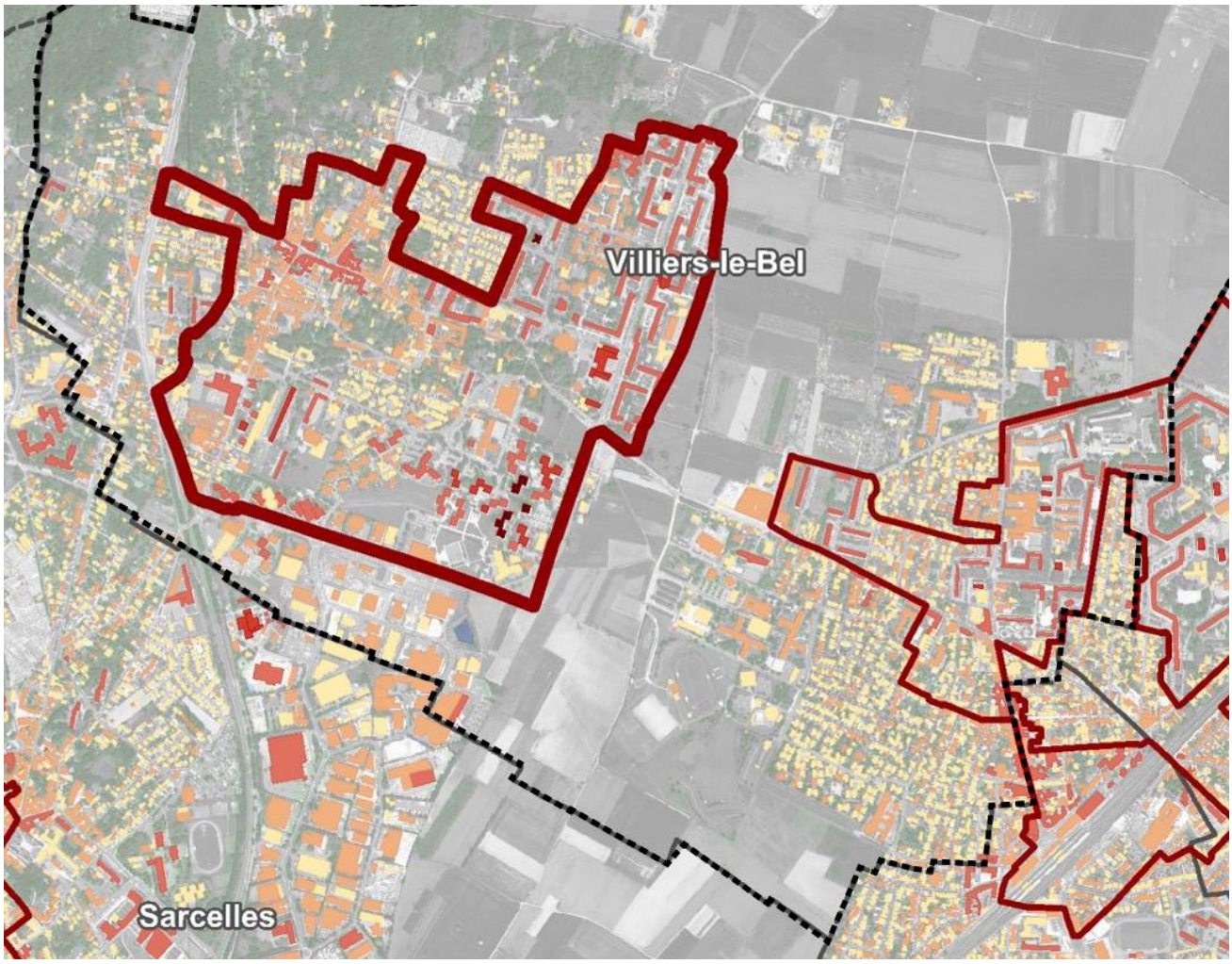
QP

- Priorité nationale RU
- Quartier prioritaire

Nombre de résidences principales à l'hectare

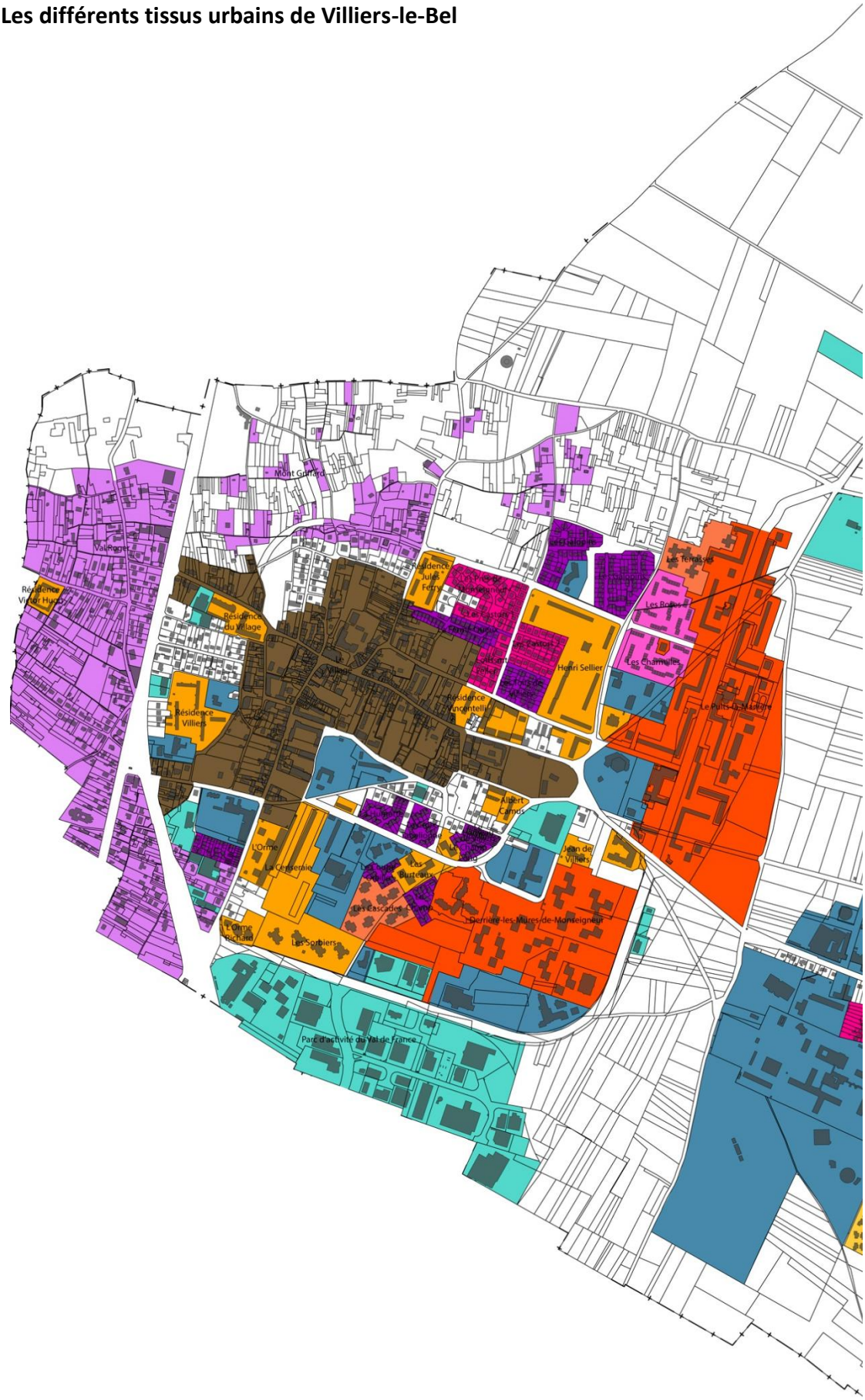
- 100 à 400
- 50 à 100
- 25 à 50
- 10 à 25
- < à 10

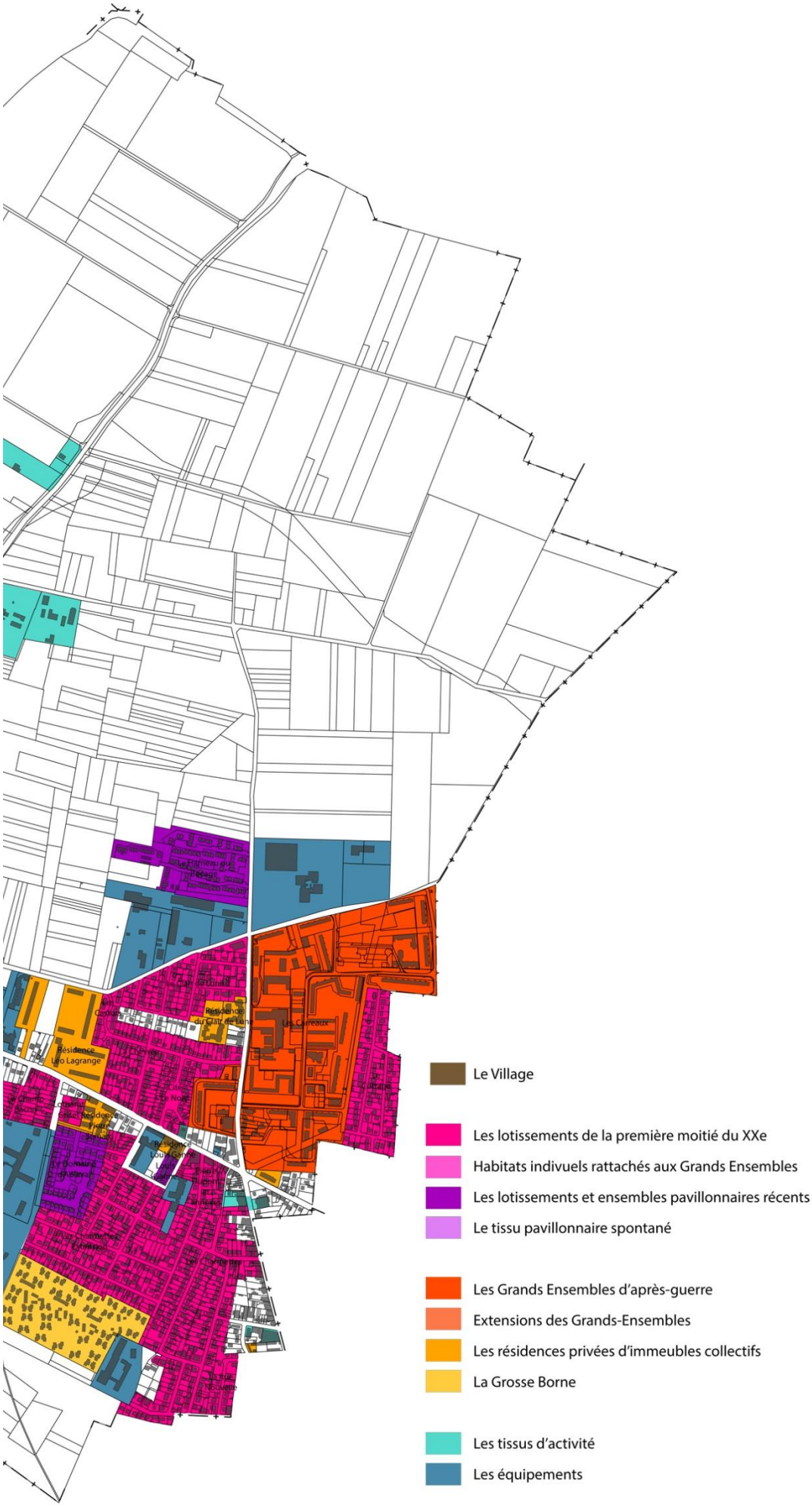
Les différents tissus se dessinent notamment quand on regarde la densité du bâti et la hauteur de celui-ci. Ces deux données sont généralement corrélées hormis quelques exceptions, en fonction notamment des espaces libres au sol. Les quartiers d'habitat collectif et de grands ensembles apparaissent assez nettement, en particulier au regard de la hauteur du bâti.



Hauteur du bâti à Villiers-le-Bel *Source DRIEA-If février 2015*

Les différents tissus urbains de Villiers-le-Bel




Résidence Léo Lagrange
Résidence du Clair de Lune
Les Coreaux
Le Village
Les lotissements de la première moitié du XXe
Habitats indivuels rattachés aux Grands Ensembles
Les lotissements et ensembles pavillonnaires récents
Le tissu pavillonnaire spontané
Les Grands Ensembles d'après-guerre
Extensions des Grands-Ensembles
Les résidences privées d'immeubles collectifs
La Grosse Borne
Les tissus d'activité
Les équipements

Le village et son tissu ancien

Situé à l'Ouest de la commune, le village s'est composé autour de deux axes principaux la rue de la République et la rue Gambetta, au croisement desquels se trouve l'église. Autour de ceux-ci se ramifie un cœur de bourg traditionnel regroupant des commerces en rez-de-chaussée, des logements, et quelques équipements qui gravitent autour de ce noyau. Le village est la partie la plus ancienne de Villiers-le-Bel, le seul témoin de son urbanisation antérieure au XXème siècle.

❖ Structuration du tissu urbain : Système viaire, morphologie des îlots, parcellaire

Dans le village, le réseau viaire a peu évolué depuis le 18ème siècle. Il est composé de voies plutôt étroites et sinueuses, engendrant un maillage et une trame urbaine plutôt irrégulière.

Ces voiries dessinent des îlots souvent vastes et de formes variables, parfois très allongés et parfois beaucoup plus compacts. Le réseau viaire accessible en voiture étant assez peu développé, ces îlots apparaissent de prime abord peu pénétrables et perméables. Mais des îlots sont aussi percés de ruelles, de sentes et de passages permettant une porosité de part en part ou un accès au cœur d'îlots pour les modes doux. Ces cheminements correspondent pour beaucoup à d'anciennes sentes rurales qui desservaient les jardins.

Ces îlots sont eux-mêmes redécoupés en de nombreuses parcelles très disparates qui suivent la forme des rues et des îlots. Certaines sont très étroites, allongées, parfois traversantes, tandis que d'autres

sont plus rectangulaires. Le parcellaire tend à être plus étroit en bordure de voies principales à proximité de l'église. En majorité plutôt modestes, quelques grandes parcelles accueillent des équipements à l'Ouest du secteur.

❖ Le bâti : typologies, caractéristiques architecturales, implantation et rythme

Les parcelles sont généralement occupées par des constructions à l'alignement le long des voies et mitoyennes. Ainsi, le bâti dans le Village s'agglomère, crée des fronts bâtis et compose un tissu relativement dense et compact.

Au départ constitué de fermes et de bâtis agricoles et artisanaux ou comportant des boutiques en rez-de-chaussée, le tissu est aujourd'hui majoritairement composé de petits collectifs ou de maisons de ville modestes du R+1 ou R+2+Combles. D'une architecture simple ceux-ci sont maçonnés et ne comportent pas d'ornementation. Les constructions plus cossues et bourgeoises sont rares, et parfois réalisées en pierre de meulière. Elles sont alors plus ordonnancées, et travaillées en soulignant les sous-bassements, les différents niveaux et les travées.

Ces différentes typologies de bâti forment aujourd'hui un tout, ponctué de quelques constructions réalisées sur des parcelles plus grandes, surtout localisées en périphérie du Village et amorçant une transition vers les autres tissus urbains.

L'alignement du bâtiment est généralement poursuivi par des clôtures ou des murs d'enceinte en pierre ou maçonnés qui apportent une continuité urbaine. Des murs bahuts surmontés de grilles accompagnent certaines maisons bourgeoises de caractère. Ces clôtures sont généralement accompagnées de végétation. Ces alignements avec les variations de hauteur et de traitement des façades créent un rythme sur l'espace public.

Si le village possède un certain patrimoine bâti de qualité, et des édifices classés au titre des monuments historiques, il est aussi fortement marqué par un bâti ancien vétuste et dégradé. Certaines constructions sont désaffectées, d'autres ont été démolies laissant des dents creuses. Elles altèrent l'image du secteur. Des projets sont en réflexion pour améliorer la situation, notamment depuis la révision du PEB de Roissy.

Le bâti traditionnel du village, aggloméré autour de l'église et relativement compact

Certaines constructions sont plus récentes, datant de la fin du XX^{e} ou du début du XXI^{e} siècle, en particulier des petites opérations de logements sociaux des années 90. Toutefois, elles respectent parfaitement les gabarits, les implantations et la simplicité architecturale du bâti ancien et se fondent ainsi dans le tissu urbain. Souvent réalisées sur des linaires plus grands alignements, elles sont cependant moins rythmées que le reste du bâti morcelé accolé.

Exemples de constructions « anciennes »

Exemples de constructions collectives plus récentes rue du pressoir et rue Louis Demolliens

Il se dégage au final une certaine unité, une cohérence et une homogénéité dans la forme urbaine et architecturale du Village, mais le Village devrait être rénové et redynamisé (une OPAH est en cours sur le secteur, cf Partie socio-démographie).

❖ Le traitement des espaces libres : ambiances, espace public/espace privé, place de la voiture dans le paysage

Dans sa structuration linéaire et compacte, le tissu du Village ne connait pas de grande respiration qui pourrait constituer une place publique à part entière. Ainsi les espaces publics du Village sont surtout composés des résidus de la voirie étroite, notamment aux carrefours et aux intersections. Quelques espaces, jouant le rôle de parvis se dégagent devant certains équipements comme la mairie en recul, ou bien l'école Marie Curie où le trottoir s'élargit. Même l'église ne possède pas de parvis, l'espace public autour est très étroit et se présente essentiellement comme un lieu de passage.

Par ailleurs, les espaces libres des parcelles et des îlots constituent à la fois des cours de stationnement imperméabilisées mais aussi des cœurs d'îlots verts. Au regard de l'étroitesse des rues, le stationnement est en effet exclu de la voirie, la voiture est alors absorbée en cœur au sein des îlots et parcelles sur le domaine privé, ou en cœur de stationnement public. D'autre part, à l'arrière du bâti, les parcs des quelques propriétés bourgeoises, ou des espaces communs privés parfois traversants, contribuent à une certaine aération de ce tissu majoritairement minéral, et à une certaine végétalisation par le biais

de débordement sur l'espace public, ou de percées visuelles sur le domaine privé. Les clôtures assez légères avec leurs propriétés bourgeoises participent aux perspectives ou ferment le paysage de la rue, par le maintien des alignements mais laisse également voir le verdissement du secteur.

Débords de la végétation sur l'espace public et demeures créant des respirations dans le tissu du Village

Les tissus pavillonnaires

Pour rappel, l'habitat individuel représente plus de 108,14 hectares, soit 27,72% des espaces urbains construits et non construits. Le pavillonnaire, occupe donc une part prépondérante du territoire communal de Villiers-le-Bel. On le trouve à la fois sous forme de lotissements pavillonnaires construits entre les deux guerres, dans les années 20-30, de lotissements ou d'opérations d'ensemble réalisés plus récents, à partir des années 60-70, et sous la forme d'un tissu plus informel, principalement à l'Ouest de la commune

a. Les lotissements de la première moitié du XXe siècle

Parmi les premiers secteurs pavillonnaires apparaissent les lotissements construits entre les deux guerres. Ils sont majoritairement localisés à l'Est de la commune, réalisés consécutivement à la mise en service de la gare : lotissements des Charmettes, des Charmettes extension, de Pierre Dupont et annexes, du Champ Bacon, de la Chevée, du Clair de Lune, du Cottage Parisien, de la Cité Le Nord....

Un certain nombre de lotissements sont aussi amorcés à la suite de la seconde guerre mondiale. Ils sont bien visibles à l'Ouest entre le Village et d'autres secteur d'habitats collectifs : lotissements des Prés Monseigneur, Feler, des Castors. Ils permettent de poursuivre l'urbanisation du secteur, tout comme à l'Est de la commune avec les secteurs pavillonnaires réalisés à l'entre-deux-guerres (Lotissements des Castors Ferodo, Griset).

Ces quartiers pavillonnaires anciens, malgré des dates de réalisation étalées dans le temps, présentent des caractéristiques communes et des morphologies urbaines similaires. Ils sont situés sur les secteurs de la ville où le relief est peu marqué.

❖ Structuration du tissu urbain : Système viaire, morphologie des îlots, parcellaire

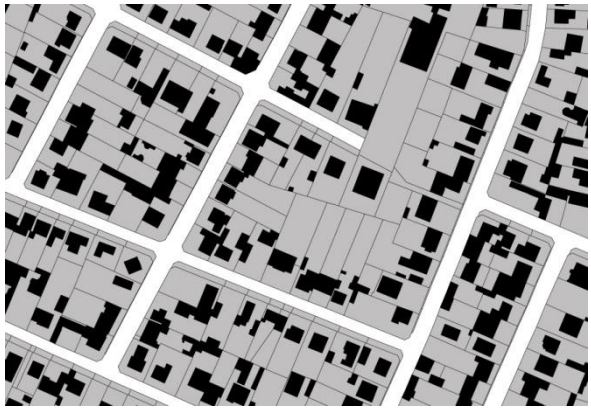
Ces lotissements sont structurés par un réseau de voiries en général bien connecté et bien intégré au reste du réseau viaire de la ville, particulièrement à l'Est de la commune et dans la partie Sud-Est. Cette dernière se raccorde largement à l'avenue Pierre Sémard, à la commune voisine Arnouville et au secteur de la gare RER. D'une manière générale, ce maillage tend à recentrer le trafic et à l'orienter soit sur la gare, soit sur l'avenue Pierre Sémard et la rue Alexis Varagne.

Ce réseau viaire interne dessine un damier plus ou moins régulier en passant d'un lotissement à un autre. Les voies non hiérarchisées sont rectilignes, et parfois soulignées notamment dans les Charmettes par des plantations d'alignement.

Les voies de ces lotissements délimitent des îlots rectangulaires de taille moyenne, plus ou moins allongés, formant ainsi un quadrillage irrégulier. On distingue par cette variation formelle des îlots, la juxtaposition des différents lotissements qui sont néanmoins bien reliés entre eux, engendrant du même coup une certaine continuité.

A l'intérieur de ces îlots, le découpage parcellaire est perpendiculaire aux voies des lotissements. Assez régulier, il constitue des parcelles rectangulaires de tailles modestes, autour de 300 à 500m².

A noter que sur le lotissement dit Cottage Parisien les parcelles sont traversantes, alors que dans la plupart des autres cas, elles s'adossent deux à deux pour former les îlots.



Dans la partie Ouest de la ville, ces lotissements sont connectés de façon moins évidente au réseau viaire de la ville. En effet, ils présentent davantage de rues internes en impasse ou cul de sac (spécifiquement sur Les Prés-de-Monseigneur), et en boucles courtes. Ce maillage se rattache aux axes du boulevard Charles de Gaulle et de la rue d'Hérivaux, tandis que les lotissements s'adossent souvent à des opérations de logements collectifs ou au tissu ancien du Village. Les voies de circulation où d'accès sont complétées par quelques sentes et passages piétons pour un certain bouclage. De la même manière, que dans le tissu du Village, ces cheminements permettent une plus grande perméabilité des îlots pour des modes de déplacement doux.

Lotissement de part et d'autre de l'avenue Pierre Sémard avec au Sud, le lotissement des Charmettes

❖ Le bâti : typologies, caractéristiques architecturales, implantation et rythme

A l'exception de quelques équipements de types écoles, ces lotissements anciens sont constitués presque exclusivement de pavillons.

Par lotissement, ceux-ci sont plutôt homogènes et implantés de manière régulière. C'est donc un bâti peu dense, mais les parcelles de taille modeste et une implantation parfois en mitoyenneté permettent à ce tissu d'être plutôt compact à l'inverse de nombreux tissus pavillonnaires lâches et détendus que l'on peut retrouver sur d'autres communes.

Les constructions sont modestes et leur architecture simple, bien qu'un style par la déclinaison d'un modèle puisse être marqué dans certains lotissements comme les Près-à-Monseigneur. Les gabarits vont du rez-de-chaussée avec combles au R+1+combles. Certaines maisons sont construites sur un sous-sol ou un sous-bassement et sont alors légèrement surélevées, élançant davantage la silhouette de la maison.

Dans tous ces lotissements, les pavillons sont implantés avec un recul assez faible par rapport à la rue. Les implantations sur les deux limites séparatives sont rares, et plutôt en retrait ou avec un seul mur mitoyen avec la parcelle voisine. Ce dernier cas est fréquent dans les lotissements de la partie Est de Villiers-le-Bel. Dans le lotissement des Près-de-Monseigneur et sur une partie des Castors, le parti pris a été d'implanter les maisons en mitoyenneté deux à deux (maisons jumelées).

Les garages sont souvent intégrés au bâti sur un côté et plus généralement en sous-sol semi-enterré, accessible par une rampe.

A l'exception de quelques parements en meulière ou en briques, les façades sont généralement maçonnées et recouvertes d'un enduit.

Dans la partie Est de la Commune, les pavillons des lotissements anciens présentent souvent un pignon sur la rue, traité comme une façade principale participant au caractère et à l'identité du secteur.

Par son architecture atypique dans la commune et son homogénéité, le lotissement dit « Cité Le Nord », est certainement le plus marquant parmi les lotissements anciens et présentant un intérêt patrimonial particulier. En effet, le lotissement offre une composition d'ensemble autour de la place Alfred Descamps. Chaque construction composée de manière symétrique en façade, accueille deux habitations. L'architecture est marquée par des toitures atypiques pour la région et l'utilisation de colombages apparents en façade.

L'architecture atypique pour la région des maisons de la Cité le Nord

Constitué d'un bloc, ces lotissements laissent peu de parcelles disponibles et les terrains relativement petits laissent peu de place à la densification et à la réalisation de nouvelles constructions.

Toutefois un renouvellement du bâti très ponctuel se produit, pouvant entrainer des modifications dans la perception de ces quartiers relativement homogènes.

A gauche, les pavillons bas du lotissement des Castors avec en arrière-plan une résidence collective ; à droite l'architecture caractéristique des maisons accolées du Prés-de-Monseigneur

Le Clair de Lune, des maisons souvent en R+1+C avec généralement des pignons sur rue ; à droite, des constructions nouvelles qui s'intègrent dans le tissu des lotissements anciens par renouvellement ou densification

❖ Le traitement des espaces libres : ambiances, espace public/espace privé, place de la voiture dans le paysage

Les clôtures sont constituées le plus souvent d'un mur bahut maçonné simple, surmonté d'une grille et non doublé d'une haie, laissant souvent visibles depuis la rue, les façades des pavillons et les espaces extérieurs de devant. Ceux-ci composent en grande partie le paysage et l'ambiance du quartier. En dehors de la place Descamps qui apporte de la végétation, comme une respiration dans le tissu, les espaces publics se limitent le plus souvent à des espaces de voirie. Les trottoirs y sont souvent peu larges, et l'emprise publique se partage entre chaussée souvent à faible circulation, stationnement à cheval sur le trottoir et cheminements des piétons.

Clôtures et ambiance urbaine minérale sur le lotissement des Castors

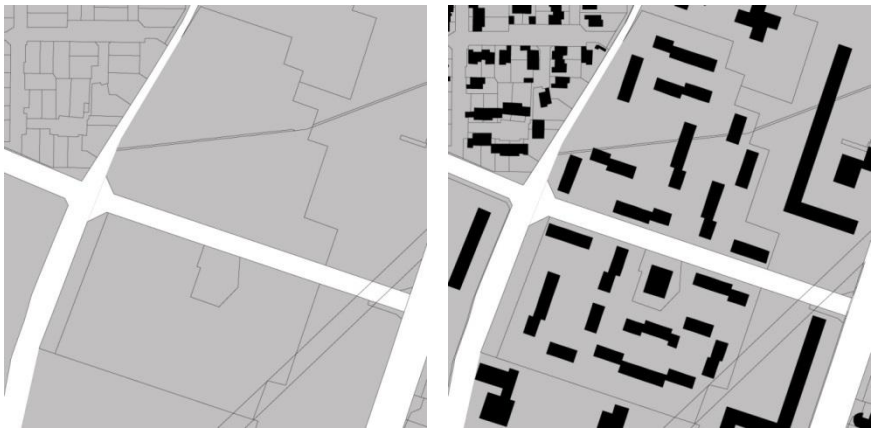
Le lotissement des Charmettes a la particularité de comporter des alignements de tilleuls qui participent au paysage de la rue. Ajoutés à une certaine qualité architecturale et à l'alignement des clôtures avec murs bahuts sur la rue, ces arbres participent à l'homogénéité d'ensemble du quartier.

b. Les ensembles d'habitat individuel accompagnant les Grands Ensembles entre 1960 et 1970

Dans les années 1960-1970, à l'Ouest du Grand Ensemble de Puits-La-Marlière ont été réalisées deux opérations de logements individuels accolés : « Les Roses », au nord avec 53 logements et « Les Charmilles », avec 86 logements.

Ces deux ensembles d'habitat sont réalisé sur deux grands îlots, de part et d'autre de la Rue Signac. Ils s'appuient sur des ensembles d'habitat collectif, et sont longés par la Rue Henri Sellier, pour « les Charmilles » et le chemin de la voie moyenne, en stabilisé accessible aux modes doux pour « Les Roses ».

Ces îlots sont en jouissance de propriété, mais des parcelles individualisées se dessinent tout de même. Elles sont accompagnées d'espaces communs plantés et sont desservies, au cœur des îlots par des accès en impasse.



Les logements individuels en R+1+C sont accolés formant de petites barres (de deux à quatre logements) disposées en quinconce. L'uniformité du traitement des façades ainsi que celle des clôtures confèrent à ce groupe de pavillons un caractère homogène.
Le traitement architectural est simple et uniforme. Chaque barre comporte un toit à double pente en ardoise, des fenêtres en bandeau et est recouverte d'un enduit lisse dans les tons ocre ou blanc. Chaque logement comporte en rez-de-chaussée un garage, devant lequel un espace libre permet de stationner un autre véhicule. Les clôtures sont traitées de manière uniforme avec de petits murets de pierre, des massifs accompagnés de quelques espaces libres plantés, laissant à l'avant les façades dégagées.

Les espaces extérieurs sont constitués des petits jardinets en arrière des logements et d'espaces d'agrément non accessibles à l'avant. Les espaces communs, plus ou moins résiduels sont aménagés en squares à l'articulation des barres de logements, et accueillent ponctuellement du stationnement, notamment pour les visiteurs.
Il se dégage de ces deux opérations une unité d'ensemble.

c. Les lotissements et ensembles pavillonnaires récents

Dans les années 80-90, plusieurs lotissements sont réalisés sur la commune dans le cadre de la poursuite de son développement urbain. Ils sont localisés majoritairement dans le secteur Ouest de la ville autour des lotissements pavillonnaires plus anciens et des Grands ensembles d'habitat collectif, mais aussi dans le secteur Est, en extension de la commune pour « le Hameau du Bocage ». Certains, font partie d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : les Galopins (ZAC des Galopins), Le Hameau du Bocage (ZAC de la Fosse Martin), le Domaine d'Ableval (ZAC du Champ Bacon)...

① La Ferme Queux : 38 logements, 1990
② Le Hameau de Villiers : 17 logements
③ Les Toits de Villiers : 25 logements, 1986
④ Les Galopins : 85 logements, 1989
⑤ Le Champ Dolent (les Burteaux) : 16 logements, 1982
⑥ Le Coupe Oreille (les Burteaux) : 13 logements, 1982
⑦ Le Champ Long (les Burteaux) : 11 logements, 1982
⑧ La Humette (les Burteaux) : 20 logements, 1982
⑨ La Croix de Tabelione (les Burteaux) : 15 logements, 1982
⑩ Le Hameau du Bocage 1,2 et 3 (rue des Mystères de Paris, rue Eugène Sue et allée du Chourineur) : 108 logements individuels, 1987
⑪ Louis Ganne : 12 logements individuels, 1990
⑫ Le Domaine d'Ableval : 54 logements individuels, construits en deux phases 1989 et 1992

❖ Structuration du tissu urbain : Système viaire, morphologie des îlots, parcellaire

Ces ensembles pavillonnaires sont souvent traités comme des îlots à part entière. Ils sont généralement desservis par des impasses et ne sont que ponctuellement raccordés au réseau viaire principal. Le maillage de ces tissus n'est donc pas hiérarchisé.

Dans ces îlots peu pénétrables et poreux, les impasses se terminent en espaces de retournement autour desquels s'organisent des sortes d'alvéoles, des poches constituées de plusieurs parcelles. Ainsi constitués, ces tissus ne tissent que très peu de liens avec les quartiers avoisinant auxquels ils s'adossent. Ils forment des îlots de grande taille, peu pénétrables.

❖ Le bâti : typologies, caractéristiques architecturales, implantation et rythme

Ces copropriétés conçues comme une opération d'ensemble, regroupent pour la plupart des logements au minimum accolés deux à deux et souvent groupés en bandes.
Ces logements individuels souvent réalisés en R+1+C, ont une architecture homogène dans chaque opération, et similaires sur l'ensemble des lotissements. Les constructions comportent généralement un toit à double pente et accueillent un garage généralement intégré au volume, ou dans un volume latéral en mitoyenneté. Les jeux de volumes et de recul plus ou moins importants permettent dans une certaine mesure de gérer les vues entre voisins. Le traitement des façades est simple, en enduit parfois accompagné de briques ou autres parements.
Les constructions sont pour la plupart parallèles aux voies de dessertes et aux espaces de retournement, et créent des fronts bâtis qui cachent les espaces extérieurs de l'arrière.

A gauche, La Humette, la Croix Tabelione ; à droite Les Toits de Villiers

La Humette et la Croix Tabelione

❖ Le traitement des espaces libres : ambiances, espace public/espace privé, place de la voiture dans le paysage

Les clôtures quand elles existent à l'avant des logements sont traitées de façon homogène, souvent avec un muret bas, surmonté d'un barreaudage qui laissent passer la vue. Parfois la façade est en limite directe avec l'espace publique, posant la question de la protection de l'intimité des habitants. Les jardins privatifs à l'arrière sont très peu visibles, et ne participent pas à l'ambiance du quartier. Les espaces

communs sont eux largement minéralisés et en grande partie occupés par la voiture, notamment par des aires de stationnement mutualisées.

A gauche, La Ferme Queux, des espaces extérieurs dédiés à la circulation et au stationnement automobile ; à droite Le Hameau du Bocage, des fronts bâtis et des espaces extérieurs essentiellement minéralisés

d. Le tissu pavillonnaire spontané

Les tissus « d'habitat pavillonnaire spontané » sont ceux où le relief de la commune se fait le plus ressentir. En effet, ils sont situés à proximité du Mont Griffard, à l'extrême Est de Villiers-le-Bel pour le secteur du Val Roger, et au Nord du Village pour le quartier du Mont Griffard.

Ces secteurs du Val Roger et des contreforts du Mont Griffard ont connu un développement spontané, alors que les capacités d'assainissement et des réseaux sont réduites. Ces secteurs subissent également plusieurs contraintes et servitudes liées à la présence d'anciennes carrières de gypse. Au nord du quartier du Val Roger, l'ancienne entreprise Bertolle témoigne de l'activité d'extraction du gypse dont a fait l'objet le versant sud de la Butte d'Ecouen. Ces caractéristiques posent question quant à la pertinence de l'urbanisation de ce secteur.

Le quartier du Val Roger, au pied du Mont Griffard, est à l'écart du reste de Villiers-le- Bel. Séparé du reste de la commune par la RD 316, il jouxte, sans y être relié, un vaste secteur d'urbanisation de Sarcelles, les Chardonnerettes. Ce quartier souffre donc d'un enclavement par rapport au reste du territoire de la commune, et notamment par rapport aux commerces et équipements. Néanmoins cet isolement en fait un quartier à part avec une ambiance quasiment rurale.

Le secteur du Mont Griffard représente aujourd'hui un espace fragile soumis à une importante pression foncière. Initialement les espaces bâtis se sont implantés au pied de la butte. Progressivement, l'espace naturel du Mont Griffard est grignoté par les constructions : sur les terrains privés, le petit cabanon de jardin s'est transformé peu à peu en maison secondaire, voire même en résidence principale. De même, les gens du voyage se sont installés dans les hauts du Mont Griffard.
Le Mont Griffard s'avère confidentiel et difficile d'accès pour ceux qui ne le connaissent pas ; il est donc essentiellement pratiqué par les riverains.
Le site du Mont Griffard correspond aujourd'hui à un secteur « arrière » de la ville, difficilement pénétrable et peu ouvert sur les espaces urbains pourtant proches.

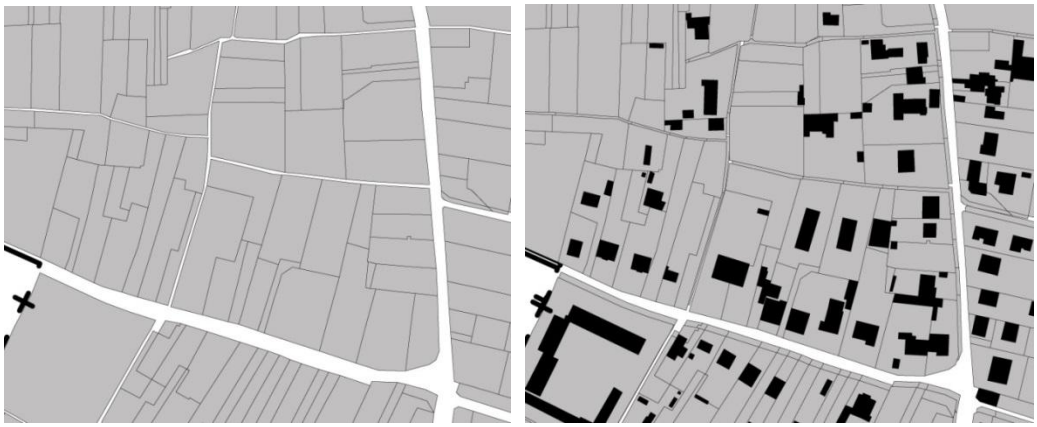
❖ Structuration du tissu urbain : Système viaire, morphologie des îlots, parcellaire

Dans le prolongement du boulevard Charles de Gaulle, premier maillon d'un boulevard de contournement de Villiers-le-Bel qui n'a pas été bouclé, apparait **le secteur du Mont Griffard**. Il se prolonge en effet, par la ruelle des Fonds Gigots qui se termine en impasse pour les véhicules. Au Nord se développe largement l'habitat spontané, tandis qu'au Sud vient s'appuyer l'extension pavillonnaire du Village. Le réseau viaire du Mont Griffard se poursuit par des ruelles souvent en impasse, reliées par des sentes et cheminements doux. Ces voies ne composent par réellement d'îlot. Les parcelles s'égrènent plutôt aléatoirement le long des voies d'accès. La plupart des parcelles autour sont non bâties et boisées ou occupées par des espaces verts entretenus.

La trame viaire du **Val Roger** est, elle constituée par un réseau de chemins ruraux d'orientation essentiellement est/ouest se connectant ponctuellement sur la RD 316. Ce réseau viaire n'avait pas à l'origine vocation à accueillir des circulations automobiles, ainsi certaines voies sont difficiles d'accès et le réseau se termine en impasse sans se poursuive sur les communes voisines. Le réseau carrossable est complété d'un ensemble de sentes et de cheminements très étroits et longs, caractéristiques dans le secteur.

Un réseau abondant de sentes

Ce maillage dessine partiellement des îlots, généralement de grande taille et peu perméables en dehors des sentes. Ce tissu garde les traces de son passé. L'habitat pavillonnaire s'est d'abord développé le long de la route nationale. A l'arrière, l'ancien parcellaire agricole (vignoble) est très morcelé et présente des tailles et des formes très variables, parfois petites et très étroites. Les parcelles bâties sont ponctuées de grands espaces vides, plantés à l'origine de vignes et de vergers.



❖ Le bâti : typologies, caractéristiques architecturales, implantation et rythme

Le bâti de ces secteurs est très hétérogène, implanté aléatoirement sur la parcelle, souvent au milieu et parfois en mitoyenneté sur une limite lorsque les parcelles sont petites. Quelques maisons bourgeoises du début du XX^{e} subsistent encore. Elles comportent souvent de la meulière et sont associées à leurs clôtures en murs bahuts assortis.

A ces constructions se sont ajoutés des pavillons variés dont l'architecture est caractéristique de leur période de construction. Ils vont du simple rez-de-chaussée au R+1+Combles. De plus il existe de rares collectifs n'excédant pas 4 niveaux.

Différentes générations de pavillons, un tissus qui se renouvelle et se densifie

❖ Le traitement des espaces libres : ambiances, espace public/espace privé, place de la voiture dans le paysage

Ces deux secteurs sont caractérisés par leur cadre verdoyant. Celui-ci résulte de l'implantation spontanée des constructions dans des espaces boisés ou agricoles et d'un tissu peu dense et très discontinu qui laisse passer les vues. Ainsi la végétation des parcelles bâties et la végétation des parcelles encore libres participent à l'ambiance et au paysage général.
Sur le Val Roger, les espaces libres qui peuvent encore sembler ruraux, parfois plus ou moins enclavés, constituent des friches ou des vergers et potagers.

Une végétation très présente dans les parcelles construites et des espaces vides parfois en friche

Les ensembles d'habitat collectif et groupé

A partir des années 1950, lors du desserrement de la première couronne parisienne, l'urbanisation de Villiers-le-Bel a connu un nouvel essor. La réalisation de grandes opérations d'habitat collectif, souvent à caractère social, permet l'extension de la commune, notamment à l'Est du secteur Ouest créant un front bâti sur la coupure urbaine, et dans la pointe Nord-Est où le secteur des Carreaux est en cours de réhabilitation urbaine, modifiant ses morphologies et son image.
Outre les grands ensembles de logements sociaux, le tissu est également complété par des ensembles d'habitat collectif privé qui sont réalisés de 1957 à 1991. Dans les années 80, les secteurs de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et Le Puits-la-Marlière connaissent des sortes d'extensions avec les opérations des Terrasses et des Cascades.

a. Les Grands Ensembles d'après-guerre

Issus de l'effort de reconstruction de l'après-guerre, ces grands ensembles ont été conçus pour répondre, dans l'urgence, à la demande importante en logement. Leur conception repose par conséquent sur un mode de production rapide et économique. Conçus et construits rapidement avec une vision totalement différente de celle de la ville existante traditionnelle, ces morceaux de ville sont plutôt déconnectés des tissus urbains environnants et apparaissent comme isolés voir enclavés par rapport au reste de la commune. Les rénovations urbaines en cours de réalisation ou de réflexion tendent à changer cette caractéristique, par une restructuration des tissus, avec des maillages davantage connectés au réseau viaire et une diversification des typologies d'habitat, visant à diminuer la stigmatisation de ces quartiers.

Ces quartiers ont été réalisés sur de grandes emprises foncières, vierges de construction et agricoles, et ont été réalisés ex-nihilo. Ils ont des caractéristiques qui leurs sont propres.
A Villiers-le-Bel, on compte 3 grands ensembles de ce type :

- Les Carreaux (7 hectares environ)
- Le Puits-la-Marlière (10 hectares environ)
- Derrière-les-Murs-de-Monseigneur (9 hectares environ)

Nous traiterons également ici, des opérations des Terrasses et des Cascades qui s'adossent directement aux quartiers de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et du Puits-la-Marlière. Elles sont plus récentes mais possèdent des caractéristiques communes à celles des grands-ensembles.

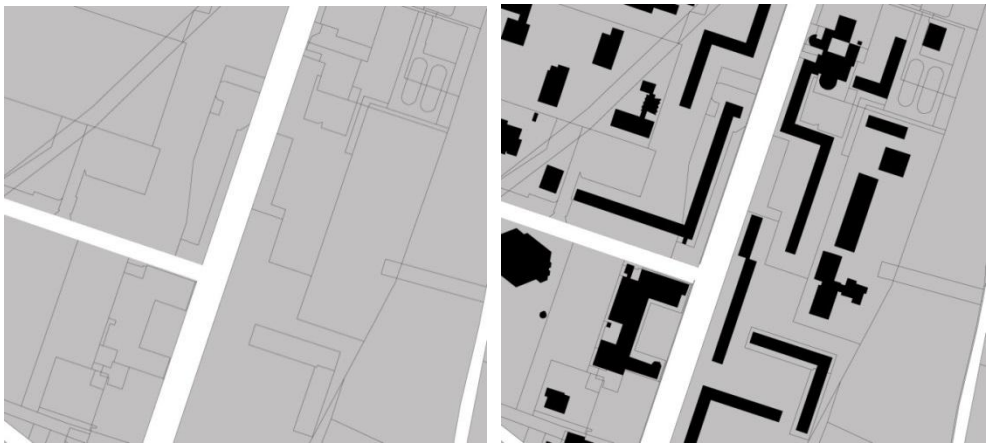
❖ Structuration du tissu urbain : Système viaire, morphologie des îlots, parcellaire

Le tissu des grands ensembles d'après-guerre a pour particularité de s'organiser en de grands îlots délimités par les voies qui bordent les opérations et quelques voies internes en impasse. Le réseau primaire est complété par quelques cheminements qui permettent d'accéder aux entrées des différents bâtiments. L'absence de parcelle à proprement parler ajoute à l'impression de démesure dans ces quartiers.

Les tissus et le maillage de ces quartiers apparaissent ainsi en rupture avec les tissus antérieurs et alentours. Ils se connectent a des voies principales, mais ne sont pas reliés aux quartiers voisins. Ils comportent aujourd'hui une organisation urbaine et un maillage de circulation inadaptés aux contraintes de sécurité et de déplacements des véhicules et des piétons et aux besoins en stationnement.

L'ensemble du Puits-la-Marlière et celui des Carreaux avant sa rénovation urbaine possédaient des caractéristiques assez semblables. Ils sont composés sur une structure linéaire et peu maillée, organisée autour d'un axe central rectiligne d'orientation nord/sud (la rue Scribe pour les Carreaux, l'avenue du 8 mai 1945 pour le Puits-la-Marlière). Ils comportent peu d'axes transversaux d'orientation est/ouest ou alors ceux-ci sont incomplets. L'**ensemble du Puits-la-Marlière** est un peu mieux connecté au reste de la commune notamment par quelques axes transversaux en direction du village (rue Gounod, rue Signac). Cependant, ces voies ne se prolongent pas coté Est où le quartier s'adosse directement à la plaine de jeux et aux terrains agricoles.

L'avenue du 8 mai 1945 est particulièrement marquante dans le dessin du Puits-la-Marlière puisque le quartier se développe de part et d'autre de cette voie, qui sert de colonne vertébrale. Elle sert aussi de limite au quartier de Derrière-les-de-Monseigneur qui se développe à l'Ouest.



L'opération des Terrasses est venue se greffer sur l'ensemble du Puits-le-Marlière, en 1983. Elle n'est accessible que depuis des rues en impasses se terminant en aires de stationnement, desservant également le grand ensemble, et par le « chemin de la voie moyenne » pour les modes doux.

Réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, le grand ensemble de **Derrière-Les-Murs-de-Monseigneur** est situé dans la partie sud-ouest de la commune. **L'ensemble de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur** n'est composé que d'un seul et même vaste îlot. Le quartier est entièrement cerné par des voies de circulation importantes (RD10 qui prend ici un caractère de voie rapide, boulevard Allende, boulevard Carnot), qui constituent autant de barrières isolant le quartier du reste de la ville. Cet isolement est renforcé par l'absence de voies de dessertes internes permettant de traverser le grand ensemble. Derrière-les-Murs-de-Monseigneur apparaît ainsi comme une vaste enclave pour tout le sud-ouest de Villiers-le-Bel, peu pénétrable et mal relié aux quartiers limitrophes.

Réalisé en 1980, **l'opération des Cascades** est accolée au grand ensemble de Derrière-Les-Murs. Non traversant, le secteur est accessible au sud depuis la RD10 par une rue en impasse, Le Paviot, et au nord depuis le Boulevard Salvador Allende par deux rues en impasses, la rue du Coupe Oreille et la rue de l'Aistre. Ces rues se terminent par des poches de stationnement et des cheminements piétons, qui servent de liens et permettent l'accès aux pieds d'immeubles.
D'une manière générale, la circulation des automobiles et les cheminements piétons sont largement séparés dans les quartiers de Grands Ensembles.

La rénovation urbaine des Carreaux

Le Grand Ensemble des Carreaux, construit avec les mêmes caractéristiques que ceux du Puits-la-Marlière ou Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, a quant à lui connu une rénovation urbaine qui est en cours de finalisation et qui a profondément modifié le tissu et la forme urbaine d'origine.

Le quartier comportait auparavant de longues barres de logements d'environ 4 étages qui constituaient des barrières urbaines. Celles-ci ont en partie, été démolies ou coupées, de façon à créer des percées à la fois visuelles et physiques. De nouvelles voies ont ainsi pu être créées pour désenclaver le site et le rattacher davantage aux tissus urbains environnants.

Il n'était auparavant relié qu'à l'avenue Alexis Varagne, permettant le lien avec la gare. Ce quartier a la particularité d'avoir un grand mail, l'allée Pierre Corneille, constitué à la fois de voirie et d'espaces publics plantés.

La rénovation urbaine réduit l'enclavement du grand ensemble et permet de s'y orienter plus facilement.

❖ Le bâti : typologies, caractéristiques architecturales, implantation et rythme

Ce modèle d'habitat basé sur la volonté de libérer au maximum l'espace au sol pour les espaces verts a mis en place des typologies architecturales de barres et de tours très hautes. De ce fait, les grands ensembles apparaissent en totale rupture avec leur environnement immédiat, notamment les pavillons du début du XX^{e} siècle. Aucune transition n'est apportée entre les gabarits de constructions basses et un bâti très élevé, ou dans les modes d'implantation. Les volumes bâtis imposants, plus ou moins discontinus, sont implantés irrégulièrement et en retrait de la voie.

Le Puits-la-Marlière regroupe 1 732 logements dont 1 401 sociaux et 331 en copropriétés. Ils sont répartis en 12 barres de 5 étages de formes géométriques simples, en L, U ou Z, ayant une grande part de leur linéaire de façade parallèle à l'axe principal (l'avenue de 8 mai 1945), ainsi que 13 tours de 5, 8 ou 11 étages pour la plupart sur un plan carré.

En outre ce quartier comporte à l'entrée sud, un centre commercial en « galette », reliant les pieds de deux immeubles, ainsi qu'une maison de quartier et la PMI.

Ce quartier d'habitat dense possède une certaine qualité architecturale, fondée sur l'ordonnancement des immeubles le long de l'avenue du 8 mai 1945. Un travail des matériaux a été effectué en façade avec le traitement de certaine travées et des rez-de-chaussée en briques, tandis que le reste est en enduit blanc. L'ensemble des bâtiments comportent également des balcons/loggias filants, avec des gardes corps pleins maçonnés.

L'ensemble du Puits-la-Marlière organisé autour de l'avenue du 8 mai 1945

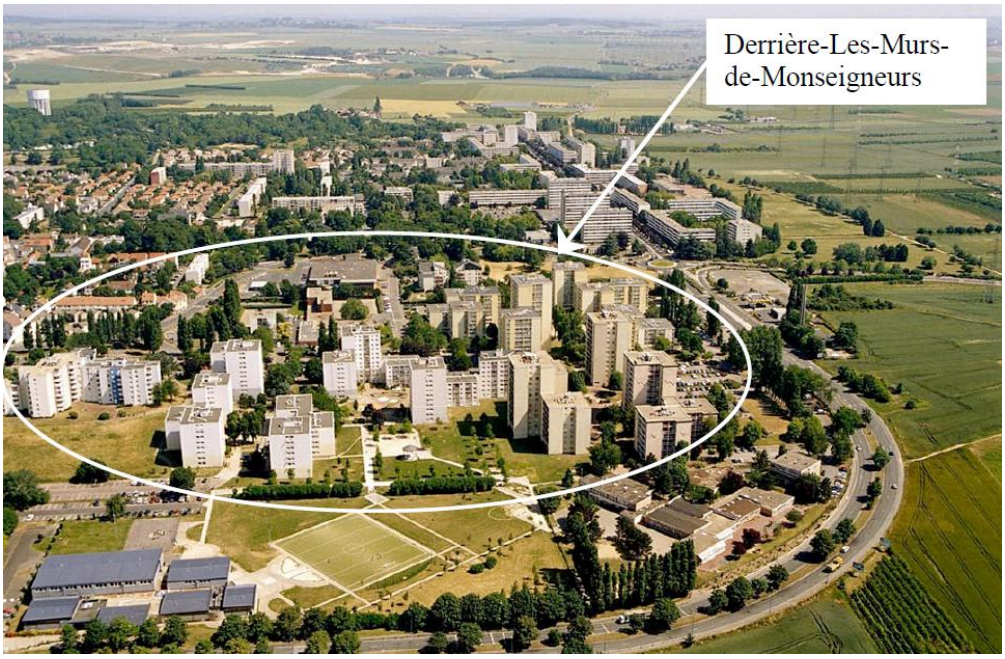
Cette caractéristique architecturale vient renforcer le caractère rectiligne de l'architecture et de l'implantation du bâti.

L'architecture garde tout de même une certaine monotonie du fait de grands fronts bâtis au traitement homogène, aux pieds desquels viennent se poser des linéaires de stationnement. La différenciation et l'identification de chacun des bâtiments parait difficile dans ce quartier à l'architecture lissée.

L'opération des Terrasses, en extension du **Puits-la-Marlière** est quelque peu différente. 86 logements réalisés en 1972 sont répartis en 6 bâtiments accolés, sur des plans en croix. Ces petits collectifs en

accession sont de gabarits R+3 au maximum, mais un travail sur l'épannelage a été réalisé permettant un jeu de terrasse.
Ces immeubles se caractérisent par leur traitement architectural avec des briques en façades et de grandes baies vitrées, ainsi que des espaces extérieurs privés et semi-privés, protégés par des murs de séparation directement intégrés à l'architecture. Ainsi cette opération, comporte une typologie bâtie différente des grands ensembles, avec une attention particulière portée à l'architecture.

Construit dans les années 1970, le grand ensemble de **Derrière-les-Murs-de-Monseigneur** comprend environ 1500 logements, dont 1000 logements sociaux appartenant à la SCIC et 400 en copropriétés.
Ces logements sont répartis dans des plots d'immeubles assemblés par groupes de 2 à 4, allant du R+4 au R+15 et réalisés jusqu'en 1988.
Derrière-Les-Murs-de-Monseigneur regroupe donc un ensemble de constructions juxtaposées les unes aux autres avec 33 tours qui se caractérisent par un jeu de volumes de différentes hauteurs. Les constructions sont en retrait des voies, implantées sur un vaste espace libre, ponctué d'air de stationnement.
L'architecture de ces constructions est simple. Les façades sont animées par des travées traitées en loggias, et sont simplement enduites avec des couleurs qui différent en fonction des opérations.



Le Grand Ensemble de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur cerné au Sud et à l'Est par la RD10

La copropriété **« Les Cascades »,** de 1983, à l'ouest du grand ensemble de Derrière-Les-Murs-de-Monseigneur, comporte 105 logements individuels ou semi-collectifs regroupés en 9 bâtiments de gabarit général R+1+Comble ou R+2+Combles.
La composition de ces bâtiments repose sur un jeu de volume créant des avancées et des reculs, ainsi que des terrasses plus ou moins protégées des vues des voisins. Les logements individuels sont accolés par petites bandes. Les toitures en pente distinguent cette opération des grands ensembles proprement dits et se rapprochent ainsi du langage architectural des lotissements de pavillons.

Les cascades

Derrières-Les-Murs et les Cascades le jouxtant

La rénovation urbaine des Carreaux

Outre le travail sur le système viaire, la rénovation urbaine des Carreaux a influencé les typologies bâties et les formes urbaines.

Les percées et les suppressions de tout ou partie de barres qui se développaient sur de longs linéaires permettent de casser l'effet de barrière et la monotonie de cette typologie architecturale. Aux modifications du bâti existant viennent s'ajouter un certain nombre de démolitions et de reconstructions. Ainsi de nouvelles typologies bâties et de nouveaux programmes s'intègrent dans le quartier. Ils accueillent des logements collectifs mais aussi des équipements de type école, apportant de nouvelles fonctions au quartier. Ces nouvelles constructions s'implantent régulièrement à l'alignement permettant de retrouver des fronts bâtis, de l'urbanité, et une lisibilité dans les différents espaces.

Enfin le travail sur le bâti existant s'est fait dans le traitement des façades, des rez-de-chaussée et des entrées. Les divers bâtiments peuvent ainsi être mieux différenciés.

Le renouvellement du quartier des Carreaux : à gauche de nouvelles typologies architecturales, à droite des barres rénovées et résidentialisées

Avant la rénovation l'ensemble des Carreaux comptait 1 615 construits entre 1957 et 1963 réparties en 27 immeubles du R+2 au R+11 dont 5 longues barres en R+4 en limite extérieur du quartier.

La rénovation urbaine a fait émerger notamment de petits plots et des immeubles en R+3 jouant sur des différences de hauteur, des avancées et des reculs. Un travail sur les matériaux a également été apporté avec par exemple, des parements en briques ou des panneaux colorés, qui sont en partie harmonisés avec le ravalement des façades des bâtiments existants.

Le Grand Ensemble des Carreaux, avant la rénovation urbaine

❖ Le traitement des espaces libres : ambiances, espace public/espace privé, place de la voiture dans le paysage

L'absence de découpage parcellaire fin et les caractéristiques d'implantation des bâtiments dans les quartiers de grands ensembles engendrent de nombreux espaces résiduels sans contours ni affectation précise. Les modes d'utilisation des terrains non bâtis est là aussi en opposition avec les tissus urbains avoisinants.

Une part importante des espaces extérieurs dans les grands ensembles est dédiée à la voiture tant sur la voirie que dans les espaces de stationnement, sous forme de nappe ou de linéaire en pied d'immeuble. Ces espaces minéralisés et dédiés aux véhicules marquent les paysages des quartiers et empêchent de créer l'urbanité en mettant en recul le bâti. Dans le Puits-la-Marlière, l'avenue du 8 mai 1945 est doublé par des contre-allées qui permettent l'accès aux immeubles et desservent les places de stationnement, mais qui accentuent l'effet d'axe fonctionnel dédié à la circulation et peu agréable. Les plantations d'alignement soulignent de plus le caractère rectiligne de la voie et de l'opération.

La présence de la voiture en façade urbaine, dans l'opération du Puits-la-Marlière

Les autres espaces libres ont peu d'usages. Ils se contentent d'être des étendues de pelouse parfois plantées mais peu appropriables du fait de leur démesure et de leur statut entre privé et collectif. De plus, les espaces les plus à l'écart de la circulation et des lieux de vie, deviennent aisément des espaces résiduels dégradés. Il y a ainsi une problématique de lisibilité et de hiérarchisation. Ces espaces libres ont toutefois l'avantage de casser l'impression de densité dans ces quartiers, par des vues plus ou moins lointaines. A l'est du quartier, la plaine de jeux du Puits-la-Marlière fait figure d'exception avec ses usages plus affichés, mais l'espace semble presque davantage raccroché à la coupure verte.

De plus, les cheminements piétons, très utilisés par les habitants, sont peu lisibles et peu praticables (revêtements, chemins boueux en cas de pluie, absence d'éclairage…). Les circulations douces apparaissent alors difficiles à l'intérieur des ensembles d'habitation.

Une opération est en cours de finalisation entre Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et Le Puits-la-Marlière. A l'angle de l'avenue des Erables et de l'Avenue Pierre Sémard, elle permet d'occuper un espace auparavant vide et de marquer une entrée de ville. A l'alignement le long de l'avenue Pierre-Sémard, elle permet de marquer une certaine urbanité, en revanche au niveau du carrefour elle s'implante en retrait, sans marquer l'angle, pour laisser la place à un parking.

L'opération à l'intersection de l'avenue des Erable et l'Avenue Pierre Sémard, occupant un espace auparavant vide rattaché aux Grands-Ensemble

La rénovation urbaine des Carreaux

La résidentialisation a en partie accompagnée la rénovation urbaine dans le quartier des Carreaux permettant à la fois un travail sur les espaces extérieurs et une modification de l'image du quartier. Une partie des espaces extérieurs est désormais privative. Ils sont attribués à un logement, ou mutualisés entre un ou plusieurs bâtiment(s). Végétalisés et parfois plantés, ils peuvent accueillir quelques usages. Les clôtures sont constituées de murets surmontés de barreaudages. Elles sont souvent implantées dans l'alignement du bâtiment permettant de retrouver un système de parcelle et d'en souligner la forme, mais aussi de mettre à distance les passant pour l'intimité des logements en pied d'immeuble

Le travail des espaces publics et la résidentialisation des Carreaux à Villiers-le-Bel

Un travail sur les espaces publics est également effectuer dans leurs traitements et leurs revêtements, mais aussi par la création de parvis autour des équipements permettant de nouveaux usages. Le quartier possède également un grand mail et un square qui peuvent accueillir des activités comme des jeux pour les enfants.

La recomposition des espaces permet à la fois de désenclaver le quartier par la mise en place d'un nouveau maillage, et de retrouver des usages par le redécoupage des îlots et la création d'espaces extérieurs privatifs appropriables.

Outre les espaces compris dans les îlots de ces tissus urbains, **l'ensemble constitué de la place Victor Hugo, du square Marcel Pagnol, du parc Jean Vilar** et plus loin **du Parc Saint-Beuve et du jardin public du Ginkgo** s'adosse à l'ensemble du Puits-la-Marlière. Ce groupement d'espaces publics représente un lieu à l'articulation entre trois quartiers (le Village, le Puits-la-Marlière et Derrière-les-Murs- de-

Monseigneur). Il concentre à ce titre de nombreux équipements structurants (espace Marcel Pagnol, la poste, bibliothèque, conservatoire de musique…) et services publics (sécurité sociale), ainsi que des espaces verts de qualité (parc du Ginkgo, parc Jean Vilar). Il accueille également le marché, deux fois par semaine. Il représente ainsi un pôle fort d'animation et un lieu de convergence de nombreux flux piétons et d'échanges.

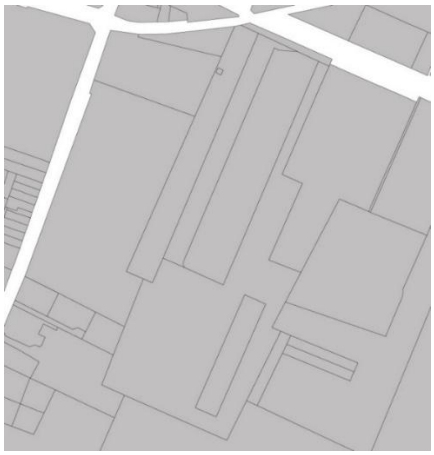
b. Les résidences privées d'immeubles collectifs

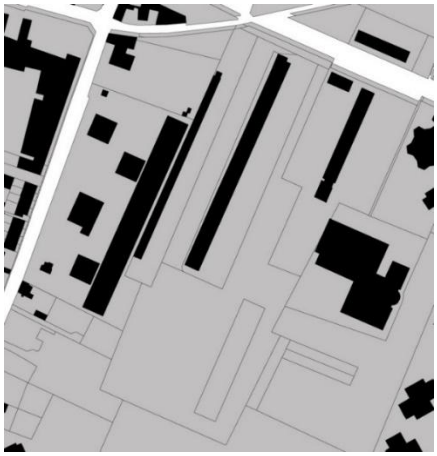
Durant l'après-guerre, plusieurs autres ensembles collectifs de plus petite taille ont également été réalisés dans les espaces interstitiels de la ville, majoritairement dans la partie Ouest de la ville.
A plus petites échelles, ces résidences privées d'immeubles collectifs ont des caractéristiques similaires à celles des grands ensembles.

① résidence Jules Ferry : 80 logements, 5 immeubles, 1965
② résidence de Villiers : 104 logements, 5 immeubles, 1975
③ résidence du Village : 96 logements, 2 immeubles, 1970
④ résidence Vincentelli : 24 logements, 1 immeuble, 1967
⑤ résidence du Parc : 48 logements, 2 immeubles, 1957
⑥ résidence Albert Camus : 24 logements, 1 immeuble, 1967
⑦ résidence Henri Sellier : 318 logements, 7 immeubles, 1963
⑧ l'Orme : 101 logements, 4 immeubles, 1966
⑨ résidence de l'Orme Richard : 59 logements, 3 immeubles, 1986
⑩ résidence Les Sorbiers : 206 logements, 4 immeubles, 1978
⑪ la Cerisaie : 260 logements, 3 immeubles, 1961
⑫ résidence Léo Lagrange : 270 logements, 7 bâtiments, 1974
⑬ résidence du Clair de Lune et de la Chevée : 92 logements, 1991

❖ Structuration du tissu urbain : Système viaire, morphologie des îlots, parcellaire

Ces opérations s'implantent de manière générale sur des îlots ouverts avec un accès unique depuis une voie qui les borde. Ces ilots de tailles variables sont plutôt vastes, de forme relativement rectangulaire, parfois en L. Les autres tissus viennent buter sur ces grandes emprises.





❖ Le bâti : typologies, caractéristiques architecturales, implantation et rythme

Dans des proportions, hauteurs et emprises au sol plus réduites, ces immeubles sous formes de barres ou de plots ont été bâtis selon les mêmes principes que les grands ensembles. Chaque opération est composée de plusieurs bâtiments qui s'implantent dans la plupart des cas de manière dispersée au milieu de l'îlot ou en recul de la voirie.

L'opération de la Cerisaie est particulièrement imposante et constitue, elle aussi, une forte enclave dans la ville puisqu'elle est desservie par une unique voie en impasse.

Située à l'extrémité ouest du quartier de Derrière-les-Murs.et regroupant 260 logements, elle est composée de trois barres de R+3 à R+10. Une barre d'environ 150 m de long et de 10 étages est particulièrement marquante dans le paysage de la ville, d'autant plus que l'opération est dégradée.

La Cerisaie a été intégrée dans le périmètre d'une Opération de Renouvellement Urbain.

La Cerisaie : une barre prégnante dans le paysage

❖ Le traitement des espaces libres : ambiances, espace public/espace privé, place de la voiture dans le paysage

Dans certaines opérations, parmi les plus récentes, les espaces extérieurs sont en partie privatisés et attribués à un logement. Mais dans la plupart des cas on retrouve les mêmes spécificités que dans les Grands Ensembles avec de vastes espaces libres inappropriés et sans usage.

Une part importante de l'espace est là aussi utilisée pour la voiture, mêmes si de rares opérations possèdent du stationnement en sous-sol.

A gauche, la résidence Henri Sellier, des espaces libres occupés par la voiture ; à droite, les espaces verts non appropriés au centre de la résidence Jules Ferry

Enfin les cheminements piétons sont là aussi complexes, en particulier dans les très grandes opérations. L'absence de cheminements externes en liaison avec ceux internes complexifie encore les choses. Pour accéder à la Cerisaie, par exemple, nombreux sont les cheminements informels instaurés dans les opérations voisines, qui permettent des raccourcis.

c. Un ensemble à part : La Grosse Borne

Localisée dans la partie Est, au Sud, l'opération de la Grosse Borne est un cas atypique dans le tissu de Villiers-le-Bel.

Réalisée en 1972, sur un immense îlot rectangulaire, l'opération est accessible uniquement depuis l'avenue Pierre Dupont. L'accès et la circulation interne sont privés, et l'ensemble est ceinturé par des barrières. Les personnes non résidentes ne peuvent entrer. Construite en limite d'urbanisation, l'opération ne participe en rien à la vie du quartier.

L'opération est en jouissance de propriété, avec un redécoupage interne de type parcellaire.

Les 150 logements qu'elle comporte sont répartis en 67 constructions semi-collectives en R+1 ou R+2. Chaque logement possède un espace extérieur en terrasse ou en jardin.

La Grosse Borne présente une architecture de lotissement particulière, par la typologie et par la composition autour de jeu de volume et d'imbrication de toit terrasses qui permettent d'agencer les vues et de préserver l'intimité des logements. L'ensemble des constructions possède une unité d'aspect qui a une certaine valeur patrimoniale.

Le quartier possède des placettes collectives et des espaces de stationnement mutualisé couvert.

La grosse Borne une enclave dans le quartier, en frange Sud de la Ville

Depuis 2005, ont été réalisées de nouvelles résidences, notamment sur l'avenue Pierre Sémard, qui s'implantent parfois à l'alignement, permettant de redonner aux axes ou aux secteurs de la ville un caractère plus urbain.

Dans la partie Est de la ville, l'avenue Pierre Sémard se retrouve à l'intersection des différents tissus pavillonnaires et d'habitat collectif, où le logement se mêle au commerce, notamment implanté en Rez-de-Chaussée. Sur cet axe, des opérations récentes ou nouvelles souvent collectives se mélangent à des constructions plus anciennes individuelles ou collectives, constituant une sorte de patchwork.

A gauche, l'amorce de l'avenue Pierre Sémard et de l'entrée des Carreaux ; à droite une résidence nouvelle implantée sur l'avenue

Le tissu d'activités

Le tissu d'activités de Villiers-le-Bel est constitué d'une zone d'activités économique standard. Créée dans les années 1970, les Tissonvilliers fait partie du parc d'activité de Val de France avec la ZAE de Sarcelles limitrophe.

Ainsi cette zone d'activité d'environ 19 hectares, se situe dans une frange Sud-Ouest de la ville, au sud de la RD10 et accueille 3 types d'activités : artisanat petite production, industrie, activités commerciales. Environ 75 entreprises y sont installées. A cette zone d'activité s'ajoutent quelques activités dispersées sur le territoire, particulièrement autour de la RD316.
La zone d'activité est en cours d'extension sur une frange Ouest de la coupure verte

❖ Structuration du tissu urbain : Système viaire, morphologie des îlots, parcellaire

La zone d'activité est cernée par la RD316 et la RD10. Elle est difficile d'accès puisque les seuls branchements se font sur la RD10 très passante. De plus, au sein du tissu, la circulation est difficile : une seule voie fait le lien au sud avec la ZAE de Sarcelles et le reste de la voirie est en impasse. Les îlots sont peu lisibles et les vastes parcelles sont souvent infranchissables. Le tissu apparait donc comme constitué de plusieurs poches de parcelles.

❖ Le bâti : typologies, caractéristiques architecturales, implantation et rythme

Les constructions de type « boite à chaussure » sont sans intérêt architectural. En dehors de ces constructions qui accueillent des commerces et des activités, il existe un hébergement hôtelier, quelques plots de bureaux des années 70-80 en R+3/R+4 et la caserne des sapeurs-pompiers.

❖ Le traitement des espaces libres : ambiances, espace public/espace privé, place de la voiture dans le paysage

En dehors de quelques arbres d'alignement et de minces bandes de pelouses, les espaces libres sont majoritairement imperméabilisés pour accueillir du stationnement, ajoutant à l'ambiance aseptisée du secteur.

Outre cette zone d'activité majeure, Villiers-le-Bel possède d'autres secteurs d'activité moindres, plus ou moins dispersés.

Ainsi à la sortie de la ville, au Nord, en limite de zone agricole, ou trouve une vaste parcelle occupée par GRT Gaz, ainsi que quelques parcelles de grandes ampleurs utilisées pour de l'activité. Ces espaces sont peu densément bâtis, mais les espaces extérieurs sont fortement exploités pour divers usages. Un peu plus au Nord et à l'Ouest une autre parcelle sur le même mode d'occupation accueille une entreprise. Ces activités créées des ponctuations dans les parcelles agricoles, peu qualitative lorsque l'on arrive dans la commune.

De plus, quelques entreprises et commerces de plus ou moins grande surface sont répartis dans la ville. Ils occupent généralement des parcelles relativement grandes sur lesquelles ils s'implantent au milieu ou qu'ils remplissent totalement.

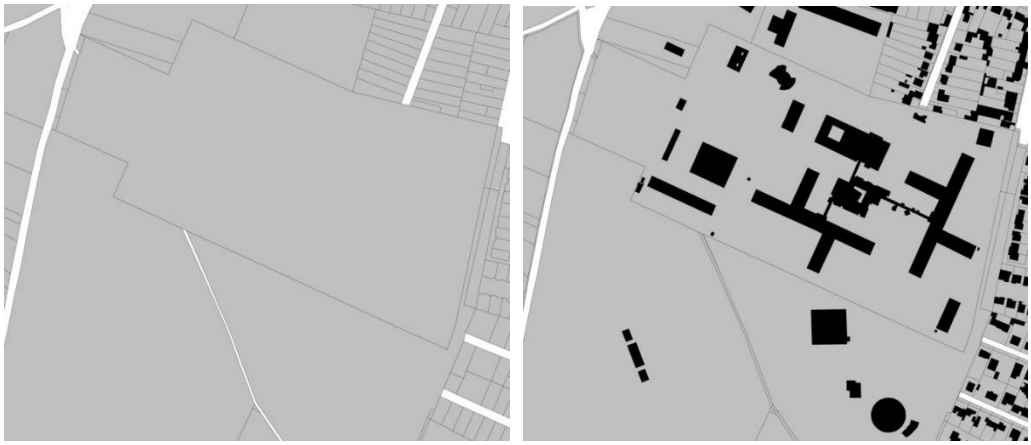
Les espaces d'équipements

A ces tissus bien constitués s'ajoutent des poches d'équipements dispersées dans la ville, qui s'intègre au sein d'un quartier, ou se positionnent en articulation de plusieurs.
Ils sont implantés sur de grandes parcelles ayant souvent un accès sur une voie importante. Les gabarits plutôt imposants sont divers en fonction des programmes accueillis, et les bâtiments s'implantent généralement au milieu de la parcelle, permettant notamment d'aménager l'accès dans la marge de recul.

L'hôpital, des bâtiments posés au sein d'un cadre verdoyant

Villiers-le-Bel accueille l'hôpital gériatrique « Adelaïde Hautval » à l'avenir incertain. Celui-ci s'implante sur une grande emprise foncière rectangulaire en limite de la partie urbaine et de la coulée verte. La parcelle traversante est accessible depuis l'est et l'ouest mais l'entrée principale se fait à l'ouest pour le public.

Sur cette parcelle plusieurs bâtiments sont dispersés (hauteurs maximum R+3 étages). Avec le départ prévu de cet hôpital, la vaste emprise foncière, relativement proche de la gare, devient un véritable secteur d'enjeu de développement urbain.

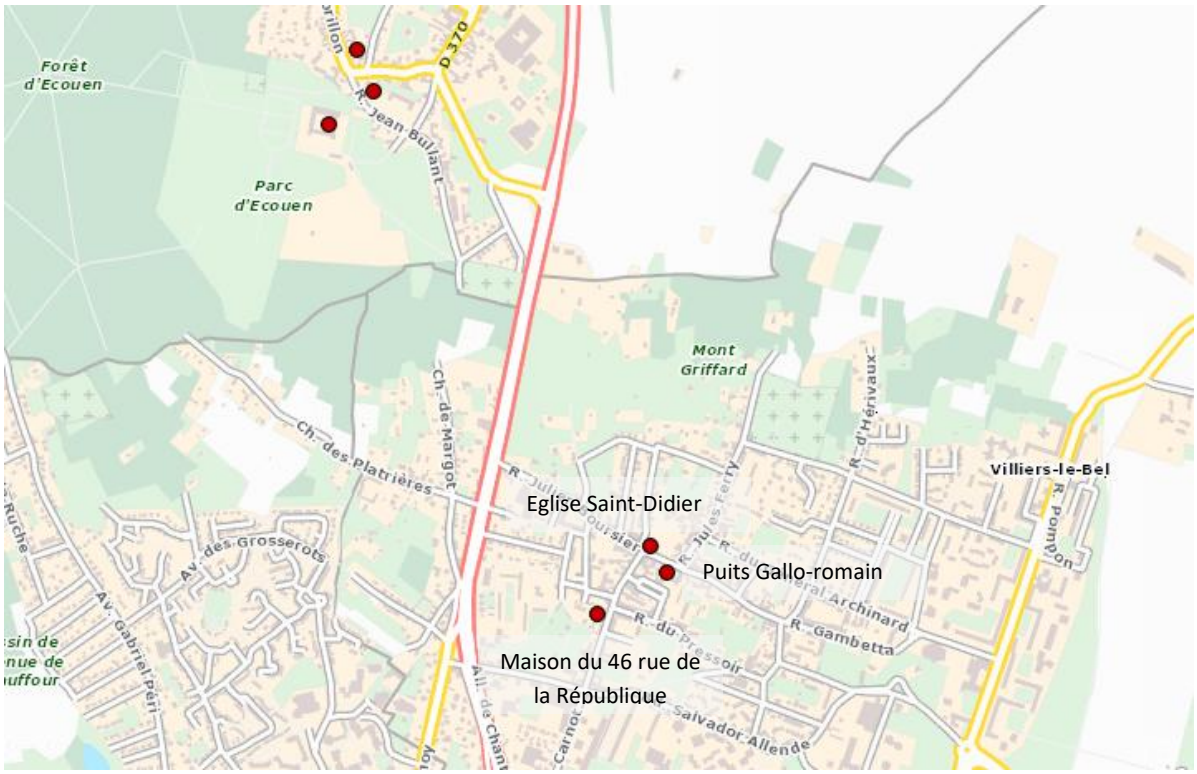


5. Quelques éléments de patrimoine

Les sites et monuments inscrits et classés

La commune de Villiers-le-Bel possède un patrimoine urbain remarquable composé à la fois de monuments historiques classés et inscrits ainsi que de vestiges archéologiques.

Les monuments inscrits et classés, *source : IAURIF*



Villiers-le-Bel compte 2 monuments classés et 1 inscrit, tous localisés dans le village.
Tout projet de construction situé dans un rayon de 500 mètres autour de ces sites et monuments devra veiller à la qualité architecturale et à l'intégration des nouveaux projets, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Le puits gallo-romain rue Jules Ferry (classé)** Il fut classé en 1978 au titre des monuments historiques.

Suite à des fouilles, une présence humaine liée à la présence du puit Gallo-Romain a été mise en évidence.

On trouve également à Villiers-le-Bel un habitat mérovingien et carolingien comportant une nécropole datant des VIIème-VIIIème siècles.

- **L'église Saint-Didier (classée).** Elle a été édifiée au XIIIème siècle et remaniée dans les siècles qui suivirent (XVI ème siècle). Cette église, reconstruite sur les vestiges d'une église primitive ou ancien monastère tombée en ruines, est classée monument historique. L'église du XIIIème siècle subsista, vraisemblablement sans grande modification jusqu'au XVème siècle. La reconstruction partielle et l'agrandissement du chœur ont sans doute été nécessaires face à un mauvais état.

L'église se compose donc de parties édifiées à des époques différentes. Le mur de façade, le transept ainsi que le mur collatéral sud datent du XIIIème siècle. Le chœur et ses collatéraux datent de la fin du XVème siècle. La nef et ses bas-côtés du XVIème siècle de style renaissance a bénéficié d'une reconstruction partielle due à son mauvais état. Enfin, les chapelles ont été ajoutées au XVIIème siècle. L'église comprend un triforium assez élégant. Cet édifice serait l'œuvre du maître maçon de Catherine de Médicis, Jean Bullant, bien qu'aucun élément en termes d'architecture dans l'édifice et dans l'histoire ne paraisse justifier cette attribution.

Classée en 1931 au titre des monuments historiques, l'église Saint-Didier est aujourd'hui la propriété de la commune de Villiers-Le- Bel.

- **La maison du 46 rue de la République :** Elle a été construite à la fin du règne de louis XIII et fut inscrite en 1938 au titre des monuments historiques. Les éléments justifiant un tel classement sont ses façades et sa toiture.

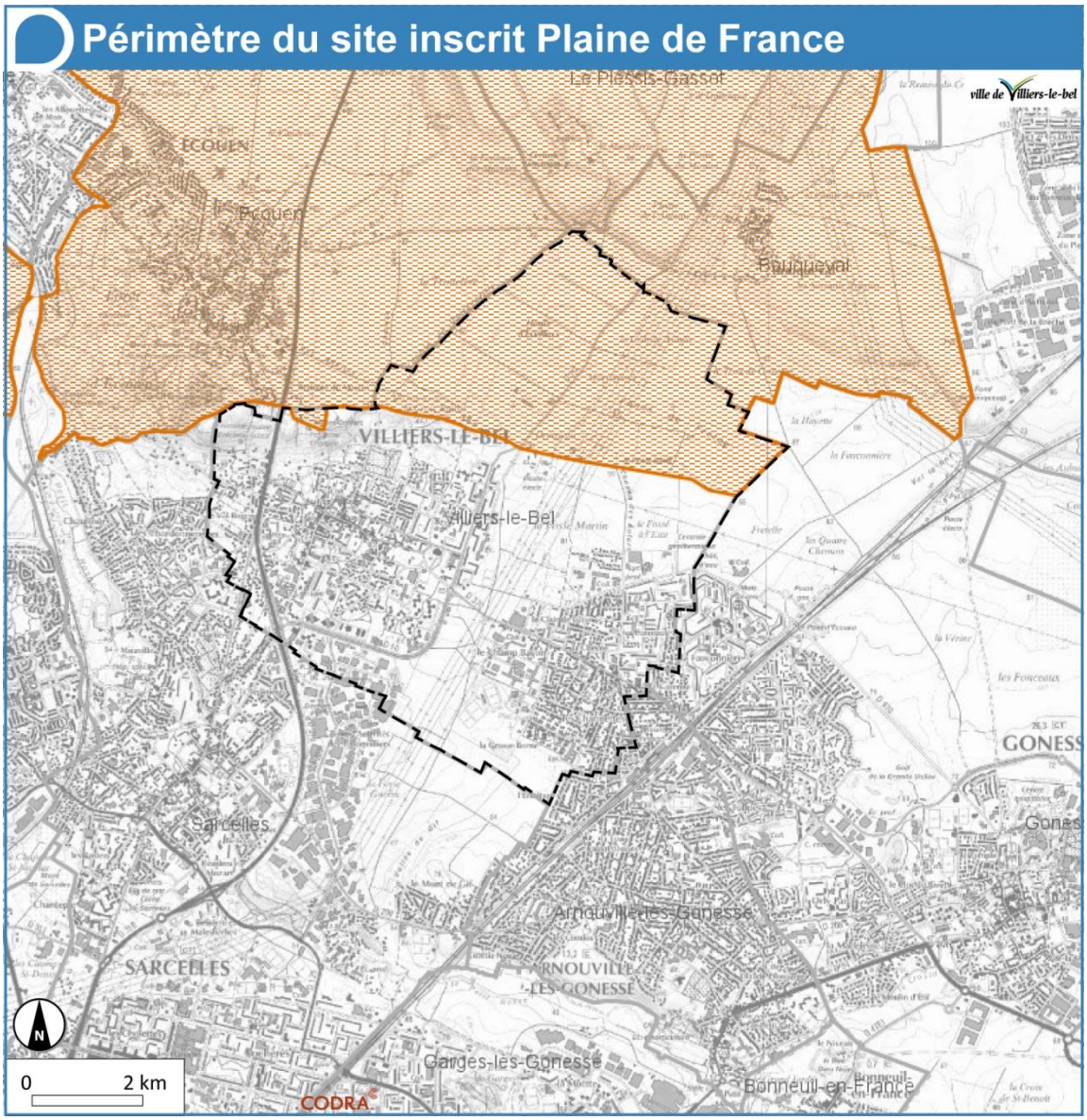
Des périmètres de protection de monuments historiques situés sur des communes voisines impactent aussi Villiers-le-Bel :

- L'église d'Ecouen
- Le domaine du château d'Ecouen
- Le fort d'Ecouen ;

Par ailleurs, la commune de Villiers-le-Bel est concernée par le périmètre de protection concernant le **site classé du Château d'Ecouen** (château datant de la Renaissance Française) sur une partie des espaces boisés au nord-est de Villiers-le-Bel.

Les espaces au nord du chemin du Coudray qui bordent le nord de la commune sont concernés par une prescription de site inscrit, pour la Plaine de France. Ils font également partie des zones qui, dominées par le Château d'Ecouen (musée national de la Renaissance), doivent être protégées afin de maintenir un point de vue et un environnement participant à la mise en valeur de ce site.

Le territoire est concerné en partie, par le site inscrit « Plaine de France ».
Le site, inscrit à l'inventaire par un arrêté du 24 novembre 1972, constitue l'écrin du château d'Ecouen, musée national de la renaissance. Il vise à protéger le panorama du château (depuis la plaine vers le château mais également depuis le château vers la plaine) ainsi que les terres agricoles et la qualité patrimoniale des villages. Vouée à la grande culture, la Plaine de France dont le sol calcaire est recouvert d'une épaisse couche de limon fertile, joue son rôle de grenier de Paris depuis des siècles.



Autres éléments de patrimoine

a. Des bâtiments patrimoniaux

Villiers-Le-Bel compte d'autres éléments d'architecture remarquable ne faisant pas l'objet d'une protection particulière mais spécifiques dans la commune :

- **La Mairie inaugurée en mai 1906.** Elle fut construite sur l'ancienne institution Charpentier (école professionnelle et commerciale). C'est un édifice en meulières dont le maître d'œuvre fût au début du XXème siècle le Maire de Villiers-Le-Bel (Monsieur Julien Boursier).tout comme les écoles Jean Macé et Jean Moulin, l'ancienne cartonnerie Veissière (ruelle Dordet) et un certain nombre de maisons individuelles.

- **La Cité Le Nord.** Elle fut inaugurée en mai 1930 et est constituée de 43 pavillons édifiés par la compagnie d'assurance Le Nord. Elle est composée de maisons jumelées et s'organise autour de la place Alfred Descamps conçu au plan d'aménagement comme un véritable espace libre. Elle rappelle les caractéristiques des Cités Jardin préconisées par Henri Sellier (1883-1943).

- Certains bâtis en front de rue représentent une architecture intéressante (rue Gambetta, rue Jules Ferry, rue Julien Boursier et rue de La République) ou en recul par rapport à la voie avec des propriétés comme le 5, rue Thomas Couture (propriété du peintre Thomas Couture), le 22, rue Thomas Couture et le 8, rue Jules ferry, le 3, rue du Général Archinard (où résida le Général du même nom) et le 74, rue Gambetta (parc public Ginkgo).

- **Des maisons bourgeoises,** insérées dans le tissu du village sur de vastes parcelles et réalisées dans la seconde moitié du XIXème siècle, telles que celle dite « Saint Beuve », celles du 4 rue Rampont, 77 rue Gambetta et la propriété du 9 rue Général Archinard.

Exemples de maison bourgeoise

- Le bâtiment industriel de la ruelle Dordet par l'architecte J.Boursier

Certains éléments d'architecture récente ont également été répertoriés par le ministère de la culture dans la base de données Chastel. Il s'agit de secteur urbain :

- L'ensemble d'habitation Le Puits-la-Marlière réalisé par les architectes Maneval, Murat et Lefèbvre, avenue du 8 mai 1945
- L'opération réalisée par l'architecte Henry Viollet : la Grosse Borne.

b. Des secteurs archéologiques

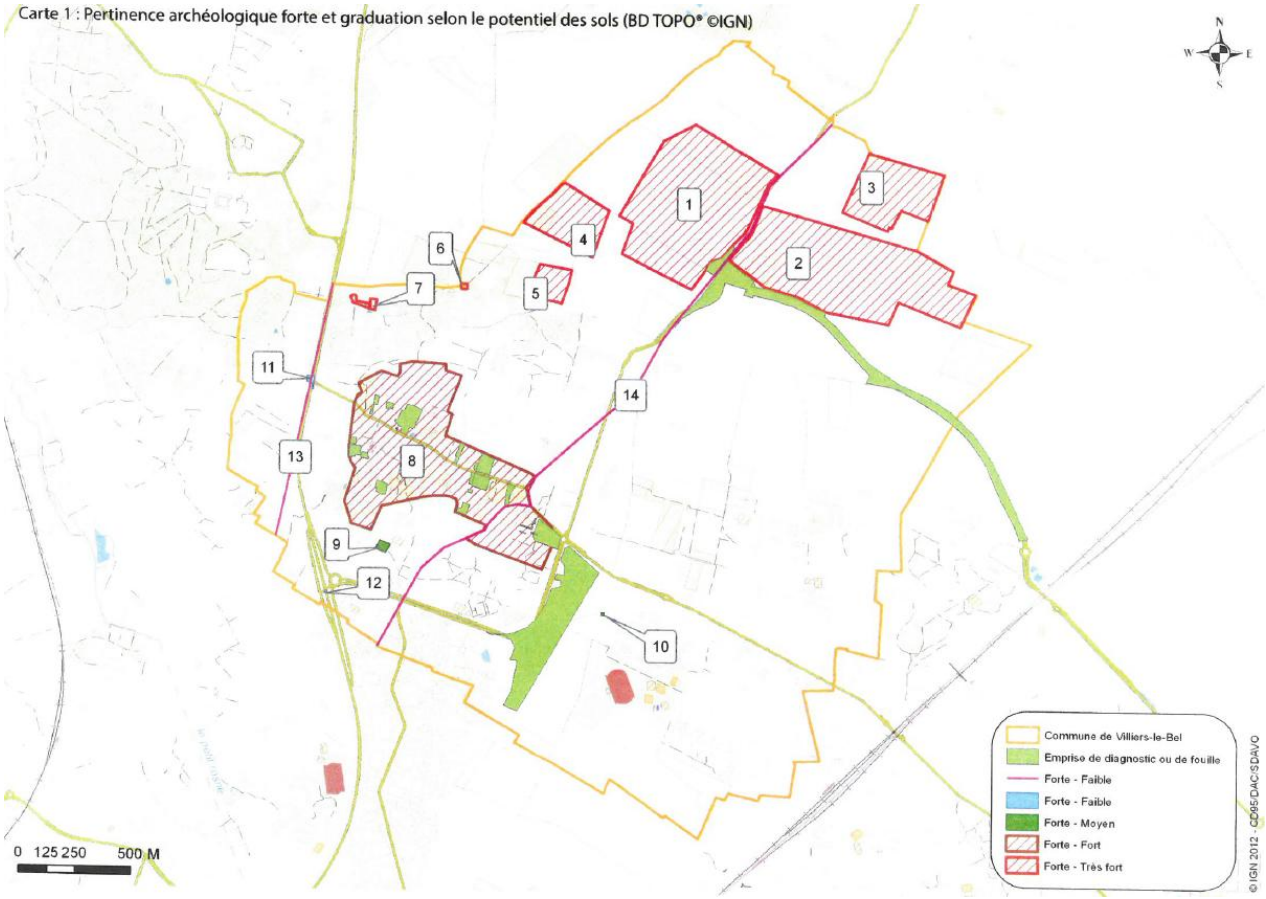
Villiers-le-Bel présente aussi des secteurs de sensibilité archéologique pour lesquels la DRAC/ Service régional d'archéologie demande à être consultée pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

La commune comporte 94 sites ou indices de sites à sensibilité archéologique :

Préhistoire indéterminée	0
Paléolithique	1
Épipaléolithique-Mésolithique	0
Néolithique	8
Protohistoire indéterminée	0
Age du Bronze	2
Age du Fer	5
Antiquité	8
Premier Moyen Age	10
Second Moyen Age	21
Époque moderne	20
Époque contemporaine	2
Indéterminé	16
Opération négative	1

Dont 3 sites ne sont pas localisables avec précision à l'heure actuelle (1 Paléolithique, 1 âge du Bronze, 1 info historique du Premier Moyen Age). 15 sites sont de pertinence moyenne (1 Second Moyen Age, 15 indéterminés). 76 sites sont de pertinence forte.

Potentiel archéologique de la commune, selon le SDAVO (Service départemental d'archéologie du Val d'Oise)



Potentiel très fort

- 1 : Indices du Néolithique et de l'Antiquité.
- 2 : Indices du Néolithique et 1 indice indéterminé.
- 3 : Indice du Néolithique.
- 4 : Indices de l'âge du Fer et de l'Antiquité.
- 5 : Indices du Néolithique, de l'âge du Fer, de l'Antiquité et du Premier Moyen Age.
- 6 : Indice de l'Époque moderne.
- 7 : Indices du Néolithique et de l'Époque moderne.

Potentiel fort

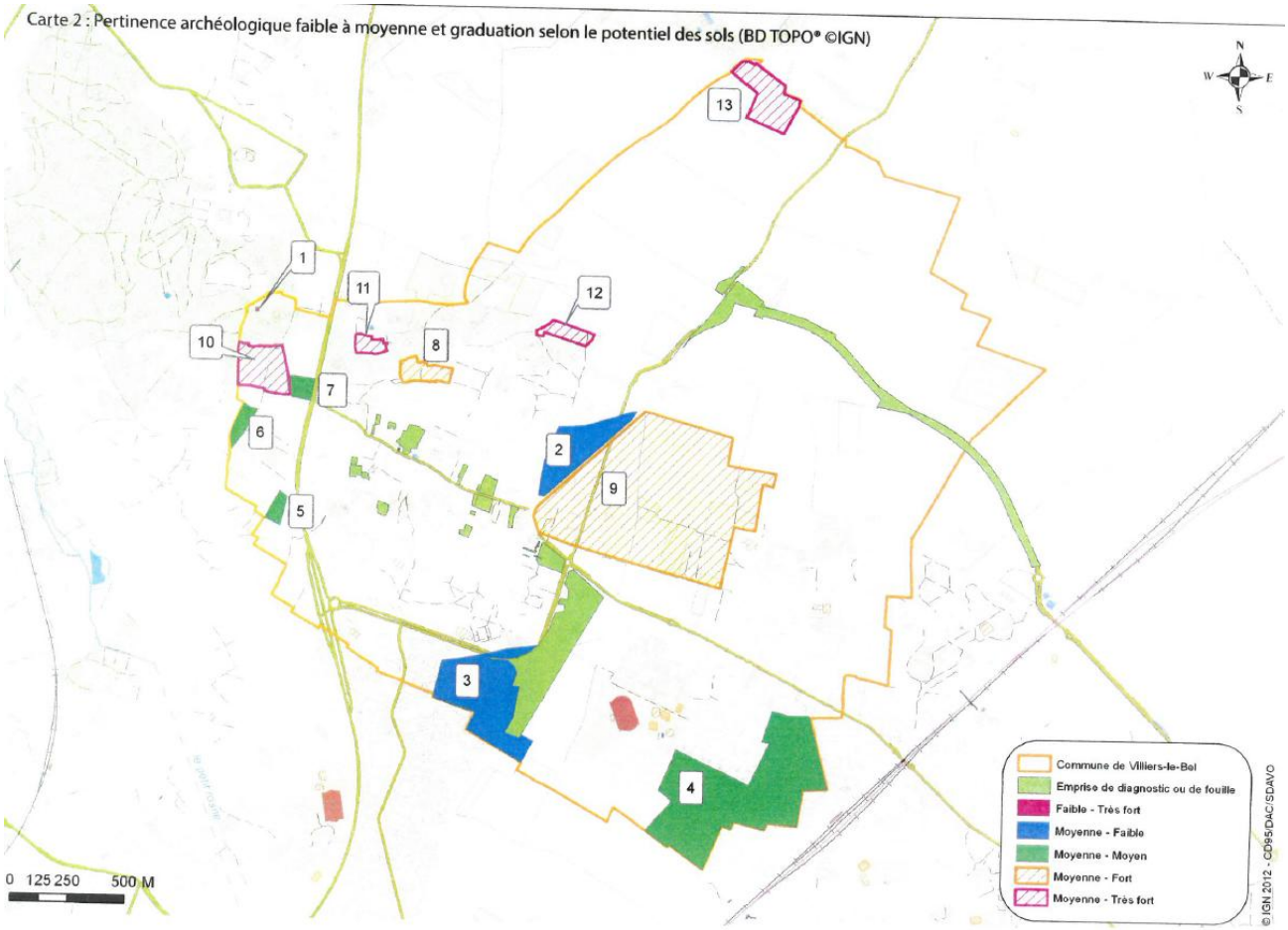
- 8 : Noyau villageois dans son extension fin XVIIIe-début XIXe siècle. De nombreuses opérations archéologiques (diagnostics et fouilles) ont été réalisées dans cette zone et ont permis de mettre en lumière des habitats du Premier Moyen Age et du Second Moyen Age que sont venus recouvrir les maisons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

Potentiel moyen

- 9 : Indice du Néolithique.
- 10 : Indice de l'Époque moderne.

Potentiel faible

- 11 : Indice de l'Époque moderne et indice indéterminé.
- 12 : Indice de l'Époque moderne.
- 13 : Voie moderne royale Paris – Amiens.
- 14 : Voie médiévale Paris – Senlis.



Potentiel du sol très fort

- 1 : 1 indice de l'époque contemporaine détruit.

Pertinence archéologique moyenne

Potentiel faible

- 2 : Indice toponymique.
- 3 : Indice toponymique.

Potentiel moyen

- 4 : Indices toponymiques.
- 5 : Indice toponymique.
- 6 : Indice toponymique.
- 7 : Indice toponymique.

Potentiel fort

- 8 : Indice toponymique.
- 9 : Indices toponymiques.

Potentiel très fort

- 10 : Indices toponymiques.
- 11 : Indice toponymique.
- 12 : Indices toponymiques.
- 13 : Indice toponymique.

Parmi les différentes fouilles réalisées sur le territoire communal, les deux suivantes ont permis de révéler le village médiéval de Villiers :

- ***Fouille du 69 rue Gambetta***

En 2004, elle met en évidence près de 700 structures en creux appartenant pour l'essentiel à une occupation du haut Moyen Age et du début du Moyen Age classique (IX-XIIème s.)
Les vestiges ont peu souffert des constructions postérieures et procurent une vision très nette des différentes activités de ce secteur du village. Un habitat gaulois existait également à cet emplacement quelques siècles plus tôt et a livré un mobilier abondant (poteries, ossements) et une tombe. Les vestiges du Bas Moyen Age et de la période moderne sont peu présents sur la parcelle occupée au début du XIXème siècle par une maison bourgeoise.
L'organisation spatiale des vestiges apparaît lisiblement : un ensemble très dense de vestiges correspondant à plusieurs bâtiments et annexes (silos, fonds de cabanes, fours) bordant la rue Gambetta (ancienne rue d'Aval). L'ensemble est organisé par des fossés qui délimitent les zones construites des parcelles attenantes. L'étude des matériaux de construction montre la substitution du plâtre sur clayonnage au torchis à partir du X- XIème siècle sur le site, le gypse étant une ressource locale abondante.

- ***Fouille de « la Confiserie » au 72 rue Gambetta (mai-juin 2005)***

L'extension de la fouille de l'autre côté de la rue, sur une surface équivalente (3500m2) a permis de doubler la surface étudiée. Les premiers résultats de la fouille (en cours lors de la rédaction de ces lignes) montrent la mise en place d'un habitat très dense dès l'époque carolingienne. Cet habitat, proche de ce qui avait été observé de l'autre côté de la rue a livré les traces de nombreux bâtiments, fonds de cabanes, silos. Un parcellaire (fossés délimitant des parcelles) organise l'espace bâti dont les limites ne sont pas encore connues.
L'habitat se développe jusqu'au XIIème siècle dans le même périmètre qu'à l'époque carolingienne.
A partir des XIIIème-XIVème siècle, l'espace est réorganisé : avec la mise en place d'un bâtiment en dur (murs en pierre et plâtre) avec ses annexes (caves). De nombreux vestiges matériels (faune, céramique, graines outils etc…) apporteront après étude une meilleure connaissance de la vie quotidienne et de l'économie du site.

Les vestiges du 72 rue Gambetta confirment par ailleurs les découvertes moins étendues effectuées lors du projet de médiathèque (1999) non loin de l'ancien hôtel médiéval C'est donc tout un secteur de l'ancien « village », mentionné dès 832 sur les documents carolingiens qui peut être étudié de la période carolingienne au Moyen Age classique.
Ce noyau, assez éloigné de l'église se situe à proximité de l'ancien Hôtel seigneurial et explique peut-être le caractère bipolaire du village médiéval. Parallèlement, les premiers résultats des fouilles dans l'église (juin 2005) montrent la présence de sépultures du haut Moyen Age antérieures aux piliers du XIIIème siècle) Ces indices, ajoutées aux découvertes anciennes (puits gallo-romain dans l'environnement immédiat) laissent supposer la présence d'une occupation antique et du haut Moyen Age à proximité du sanctuaire.

SYNTHESE : Structuration du territoire

Atouts

- Une implantation ancienne avec la formation du village
- La présence d'un patrimoine bâti protégé (Inscrits/ Classés) et non protégé, mais participant à l'histoire et l'identité de la commune
- Une forte présence d'espaces naturels (forêt du Mont Griffard, jardins familiaux, espaces agricoles) et des espaces verts urbains
- Des typologies diversifiées
- Des rénovations urbaines engagées
- Le Val Roger et le Mont Griffard, de caractère boisé et verdoyant

Faiblesses

- Une urbanisation marquée par l'après-guerre
- Un patrimoine peu valorisé détérioré
- Des espaces libres sous-utilisés (fonction de la coulée verte, des espaces verts des ensembles collectifs)
- Un territoire morcelé dans ces formes urbaines : des quartiers isolés, sans lien entre eux avec parfois des enclaves (les grands îlots d'ensembles collectifs)
- Une ville scindée en deux et des infrastructures vecteurs de coupures urbaines
- Des paysages urbains parfois marqués par la place de la voiture et peu d'espace public fédérateur

Opportunités

- Des réflexions et actions qui se poursuivent sur la requalification urbaine (ex : Village, La Cerisaie/Derrière-les-Murs…) et le désenclavement des Grands-Ensembles (Les Carreaux, Puits-la-Marlière)

Menaces

- Un bâti dégradé ou en cours de dégradation dans certains quartiers (Le Village)
- Un mitage et une densification par division parcellaire en cours dans certains quartiers (Val Roger, Mont Griffard)

Enjeux

- Limiter la consommation d'espaces et préserver l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces verts ou naturels à valoriser
- Tisser des liens entre les quartiers et à l'échelle de la ville (secteur Est/ Secteur Ouest). Apporter davantage de porosité au sein du tissu urbain et désenclaver certains quartiers notamment à travers les rénovations urbaines
- Encadrer la mutation, le renouvellement, et la densification de certains tissus
- Requalifier les entrées de ville et l'environnement urbain proche de la gare
- Penser un développement urbain harmonieux et maitriser l'urbanisation de certains quartiers pour préserver les valeurs paysagères et le caractère naturel et paysager, en
  - organisant le renouvellement urbain sur les secteurs à enjeu pour le devenir de la commune,
  - maîtrisant la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés,
  - préservant le caractère du village et les secteurs d'habitat pavillonnaire (en particulier sur le Val Roger et à proximité du Mont Griffard)
- Mettre en valeur le bâti remarquable présent sur la commune
- Tirer parti du potentiel paysager pour structurer le paysage urbain de la ville et valoriser le Mont-Griffard en aménageant notamment des perspectives paysagères depuis cet espace
- Garantir un cadre de vie de qualité et améliorer la qualité des espaces publics et leurs usages, notamment en favorisant un meilleur partage entre la voiture, les piétons, les vélos, les lieux de rencontres, etc…
- Tisser une trame paysagère qui puisse être support de liaisons douces et d'usages divers
- Valoriser les espaces libres sous-utilisés (pelouse des ensembles collectifs, aires de stationnement)

PARTIE 3 :

Equilibres sociodémographiques

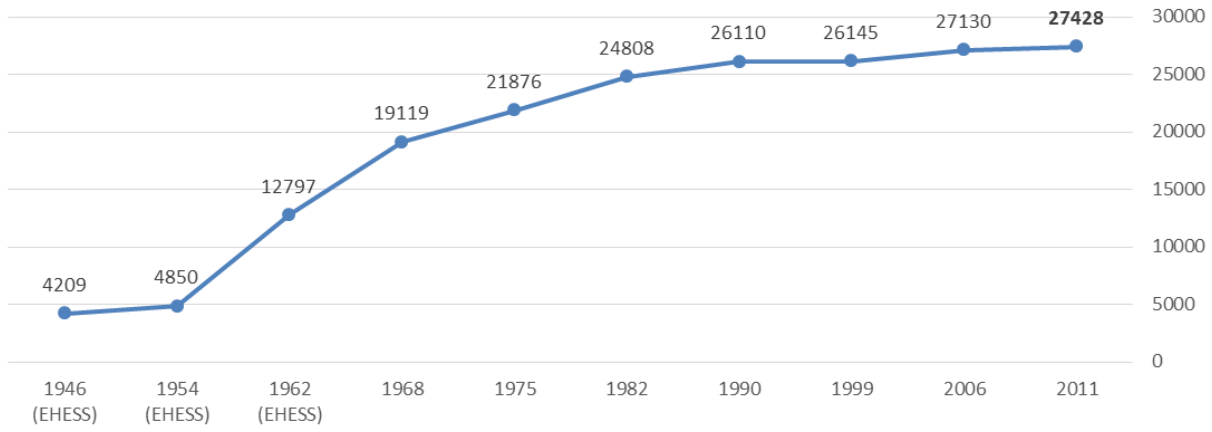
1. Caractéristiques de la population

L'évolution de la population depuis 1946

a. Entre 1946 et 1999

La population communale a connu une stabilité relative jusqu'en 1926. Depuis le recensement de 1946, la commune de Villiers-le-Bel a connu une croissance spectaculaire de sa population, d'abord modérée entre 1946 et 1954, puis particulièrement forte entre 1954 et 1968, période durant laquelle la population a presque triplé. La population communale est ainsi passée de 4 840 habitants en 1954 à 19 060 en 1968, conséquence d'une urbanisation très soutenue de la commune entre les années 1960 et 1970.
Cette explosion démographique est consécutive à la réalisation de deux grands ensembles d'habitat social, les Carreaux (1957-1963) et le Puits-la-Marlière (1966), qui regroupent plus de 3 000 logements.

Evolution de la population de Villiers-le-Bel
Source : INSEE 2011, EHESS



Entre 1968 et 1982, la croissance s'est maintenue mais à un rythme moins soutenu.
Entre 1968 et 1975, la croissance se ralentit par rapport à la période précédente, mais la population augmente tout de même de quasiment 15% (2% par an). Durant cette période, le grand ensemble de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, qui regroupe quelques 1 300 logements (collectifs sociaux et copropriétés), a été réalisé sous forme de Zone d'Aménagement Concerté en plusieurs tranches s'échelonnant de 1972 à 1983.
Après 1975, la croissance de la population se tasse progressivement jusqu'à un taux de croissance moyenne annuel de +0,01% entre 1990 et 1999.

b. Depuis 1999, une croissance qui diminue

En 2012, Villiers-le-Bel comptait 27 496 habitants, soit 1351 de plus qu'en 1999, et 405 de plus qu'en 2007.
La population continue ainsi d'augmenter, mais à un rythme bien plus faible entre 2007 et 2012 qu'entre 1999 à 2007, et cette croissance est moins forte qu'au niveau départemental (0,30% par an à Villiers le Bel, contre 0,40% dans le Val d'Oise entre 2007 et 2012).

Données INSEE 2012	Population 2012	Population 2007	Population 1999	taux d'évolution annuel de la population 2007-2012	taux d'évolution annuel de la population 1999 à 2007
Villiers-le-Bel	27 496	27 091	26 145	0,30%	0,40%
Val d'Oise	1 187 081	1 160 719	1 105 224	0,45%	0,55%

En 2012, le poids de la population de nationalité étrangère est important (19,8%) à Villiers-le-Bel, notamment comparé au département du Val d'Oise (11,5%) et à la Région Ile-de-France (12,9%).

Cette proportion est toutefois en légère baisse vis-à-vis de 1999 (20,8%), mais reste plus élevée qu'en 1990 (17,2%). Dans le Val d'Oise et l'Ile de France cette proportion de population de nationalité étrangère à elle augmentée vis-à-vis de 1999, avec respectivement 10,8% et 11,9% des habitants.

c. Une augmentation de la population liée au solde naturel

Depuis 1968, la croissance de la population beauvillésoise est due essentiellement à un solde naturel excédentaire, c'est-à-dire au dynamisme des naissances, ce qui a permis une augmentation de la population, malgré un solde migratoire négatif.

Solde naturel et migratoire de Villiers-le-Bel

Données INSEE 2012	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population	2%	1,80%	0,60%	0%	0,40%	0,30%
due au solde naturel	1,70%	1,70%	1,50%	1,40%	1,60%	1,70%
due au solde apparent des entrées sorties	0,20%	0,10%	-0,90%	-1,40%	-1,20%	-1,40%

Jusqu'en 1982, le solde migratoire était légèrement positif, du fait de la poursuite de l'arrivée de populations sur la commune.

Cependant, depuis 1982, le solde naturel est devenu le moteur unique de la croissance de la population beauvillésoise, puisque, depuis cette date, il compense un solde migratoire devenu négatif. Cette compensation est parfois difficile puisqu'entre 1990 et 1999, la variation de population est nulle.

Depuis 1990, le rythme des départs s'est accéléré et le déficit du solde migratoire s'est accentué. Mais à partir de 1999, le solde naturel est suffisamment important pour compenser le solde migratoire. La population connait à nouveau une croissance, même si elle est moindre qu'avant 1990 et surtout 1982.

Ce phénomène traduit le déclin de l'attractivité résidentielle de la commune, dû en particulier à l'image négative des grands ensembles.

En effet, le solde migratoire dépend de deux éléments :

- l'attractivité du territoire, qui est à la fois objective (prix de l'immobilier, sécurité, éducation, transports, services publics…) et subjective (image de la commune) ;
- l'offre de logements, qui est liée en particulier au renouvellement urbain et à l'ouverture à l'urbanisation.

Le déficit d'image de Villiers-le-Bel se traduit par le départ des populations qui disposent des moyens de choisir leur lieu de vie.

Cette évolution est particulièrement préoccupante depuis 1990, et les projets en cours sur la commune ne suffisent pas encore à changer l'image de la commune.

Solde naturel et migratoire du Val d'Oise

Données INSEE 2012	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population	2,80%	1,30%	1,70%	0,60%	0,60%	0,50%
due au solde naturel	1%	0,90%	1%	0,90%	1%	1,10%
due au solde apparent des entrées sorties	1,80%	0,40%	0,70%	-0,30%	-0,40%	-0,60%

Depuis 1990, le département connait aussi se phénomène de solde migratoire déficitaire mais dans une moindre mesure qu'à Villiers-le-Bel. Bien que le solde naturel soit plus faible dans le département, la croissance globale de la population y est plus élevée.

Caractéristiques de la population

a. Une composition spécifique des ménages et des familles

❖ Une caractéristique : des ménages de grande taille

Au dernier recensement, la taille des ménages beauvillésois reste supérieure à la moyenne départementale : les ménages de Villiers-le-Bel étaient composés en moyenne de 2,9 personnes en 2012, contre 2,6 pour le Val d'Oise.

Cette taille moyenne des ménages est quasiment restée constante depuis 1990 : 3,01 en 1982, 2,97 en 1990, 2,95 en 1999, 2,87 en 2007, 2,9 en 2012.

Cette différence traduit une population composée essentiellement de couples avec enfants et notamment une proportion non négligeable de familles nombreuses : 8,1% des familles beauvillésoises ont plus de 4 enfants, contre 4% des familles val d'oisiennes ; et 14,8% des familles ont 3 enfants contre 9,8% dans le Val d'Oise.

Données INSEE 2012	Villiers le Bel		Val d'Oise	
	Nb	%	Nb	%
Aucun enfant de moins de 25 ans	1 975	30,4%	119 904	37,7%
1 enfant de moins de 25 ans	1 624	25,0%	79 382	25,0%
2 enfants de moins de 25 ans	1 411	21,7%	74 641	23,5%
3 enfants de moins de 25 ans	961	14,8%	31 083	9,8%
4 enfants ou plus de moins de 25 ans	526	8,1%	12 806	4,0%
Total des familles	6 497	100,0%	317 816	100,0%

La composition des Ménages *Données INSEE 1999*	1982		1990		1999	
	En nbre	En %	En nbre	En %	En nbre	En %
Ménages de 1 personne	1 453	**18,3%**	1 821	**21,3%**	2 066	**23,8%**
Ménages de 2 personnes	1 973	**24,8%**	2 092	**24,5%**	2 179	**25,1%**
Ménages de 3 personnes	1 797	**22,6%**	1 737	**20,4%**	1 567	**18,1 %**
Ménages de 4 personnes	1 512	**19%**	1 522	**17,8%**	1 342	**15,5%**
Ménages de 5 personnes	665	**8,4%**	722	**8,5%**	778	**8,9%**
Ménages de 6 personnes et plus	547	**6,9%**	635	**7,5%**	747	**8,6%**
Total des ménages	7 947	**100%**	8 529	**100%**	8 679	**100%**

Composition des ménages *Données INSEE 2012*	Villiers-le-Bel en 2007		Villiers-le-Bel en 2012		Val d'Oise en 2012	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1 personne	2 447	26,5%	2 489	26,9%	120 755	27,1%
2 personnes	2 351	25,5%	2 047	22,1%	126 670	28,4%
3 personnes	1 463	15,9%	1 600	17,3%	77 167	17,3%
4 personnes	1 302	14,1%	1 368	14,8%	71 882	16,1%
5 personnes	928	10,1%	1 006	10,9%	32 358	7,3%
6 personnes ou plus	727	7,9%	745	8,0%	16 766	3,8%
Total	9 218	100,0%	9 256	100,0%	445 599	100,0%

Au global, la situation est marquée par les contrastes suivants en 2012 :

- 49,0% de ménages de 1 ou 2 personnes (55% dans le Val d' Oise)
- 32,1% de ménages de 3 ou 4 personnes (33,4% dans le Val d'Oise)
- 18,9% de ménages de 5 personnes ou plus (11,1% dans le Val d'Oise)

Les petits ménages restent donc relativement peu nombreux. Même si l'on constate une augmentation des ménages de 1 personne entre 1982 et 2007 celle-ci reste aux alentours de 27% en 2012. Un pourcentage équivalent à celui du Val d'Oise.

En revanche Villiers-le-Bel se démarque en ce qui concerne la proportion de ménage de 2 personnes (22,1% contre 28,4% pour le département en 2012). Ce chiffre a relativement peu évolué et à plutôt diminué.

De même la part de ménage de 5 et 6 personnes ou plus est bien plus importante sur la commune que dans le département. Il est par ailleurs probable que le phénomène de sur-occupation soit en partie minimisé dans les statistiques INSEE.

❖ La composition des familles : une part importante de famille monoparentale

Bien que le nombre de familles diminue à Villiers-le-Bel, la proportion de familles parmi les ménages est équivalente dans la commune et sur le département, en 2012 : 6448 familles à Villiers-le-Bel soit 69,7%, 70,2% dans le Val d'Oise. Cependant la composition des familles est différente.

La proportion de couples avec enfants est similaire, la différence se joue surtout entre les couples sans enfant et les familles monoparentales : en 2012, 31,5% des familles sont des couples sans enfant dans le Val d'Oise contre seulement 21,4% à Villiers-le-Bel ; au contraire, 23,1% des familles de Villiers-le-Bel sont monoparentales à Villiers-le-Bel contre 16,5% dans le Val d'Oise.

La composition des familles *Données INSEE 2012*	Villiers-le-Bel 1999		Villiers-le-Bel 2007		Villiers-le-Bel 2012		Val d'Oise 2012	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	nb	%
Couple sans enfant	1 584	24,6%	1 540	24,1%	1 363	21,4%	98 503	31,5%
Couple avec enfant(s)	3 680	57,1%	3 458	54,2%	3 535	55,5%	162 826	52,0%
Famille monoparentale	1 184	18,4%	1 385	21,7%	1 474	23,1%	51 720	16,5%
Total de familles	6 448	100,0%	6 383	100,0%	6 372	100,0%	313 048	100,0%

Ainsi, la composition des familles caractérise par une part importante de famille monoparentale à Villiers-le-Bel, quasiment un quart, et celle-ci ne cesse d'augmenter depuis 1990 : 13,2% en 1990, 18,4% en 1999, 21,7% en 2007 et 23,1% en 2012.

Ces familles monoparentales sont composées en 2012, pour 82,4% d'une femme avec enfant(s), et pour 17,6% d'un homme avec enfant(s). Cette répartition est identique à celle de 1999.

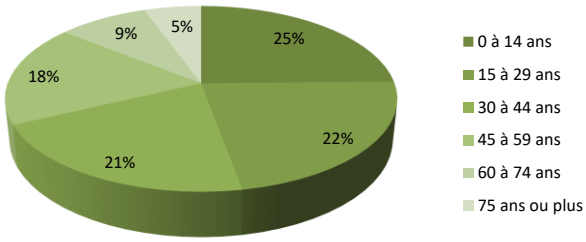
b. Une population jeune

	Villiers-le-Bel 2007	Villiers-le-Bel 2012	Val d'Oise 2012
Indice de jeunesse	2,50	2,24	1,66

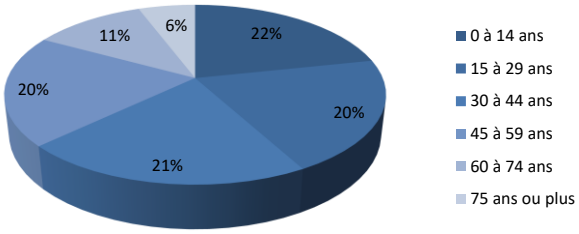
Témoignant de la prépondérance des jeunes sur les personnes âgées, l'indice de jeunesse (qui fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) se situe à Villiers-le-Bel 2,24 en 2012, une donnée en baisse depuis 2007 (2,50), et 1982 (3). Mais cet indice reste élevé comparé au département (1,66).

Le nombre des moins de 20 ans baisse (8864 en 2007 contre 8790 en 2012), alors que le nombre des plus de 60 ans augmente (3547 en 2007 contre 3924 en 2012), indiquant un léger vieillissement de la population, phénomène marquant à l'échelle nationale.

Population par âge à Villiers-le-Bel en 2012,
Données INSEE 2012

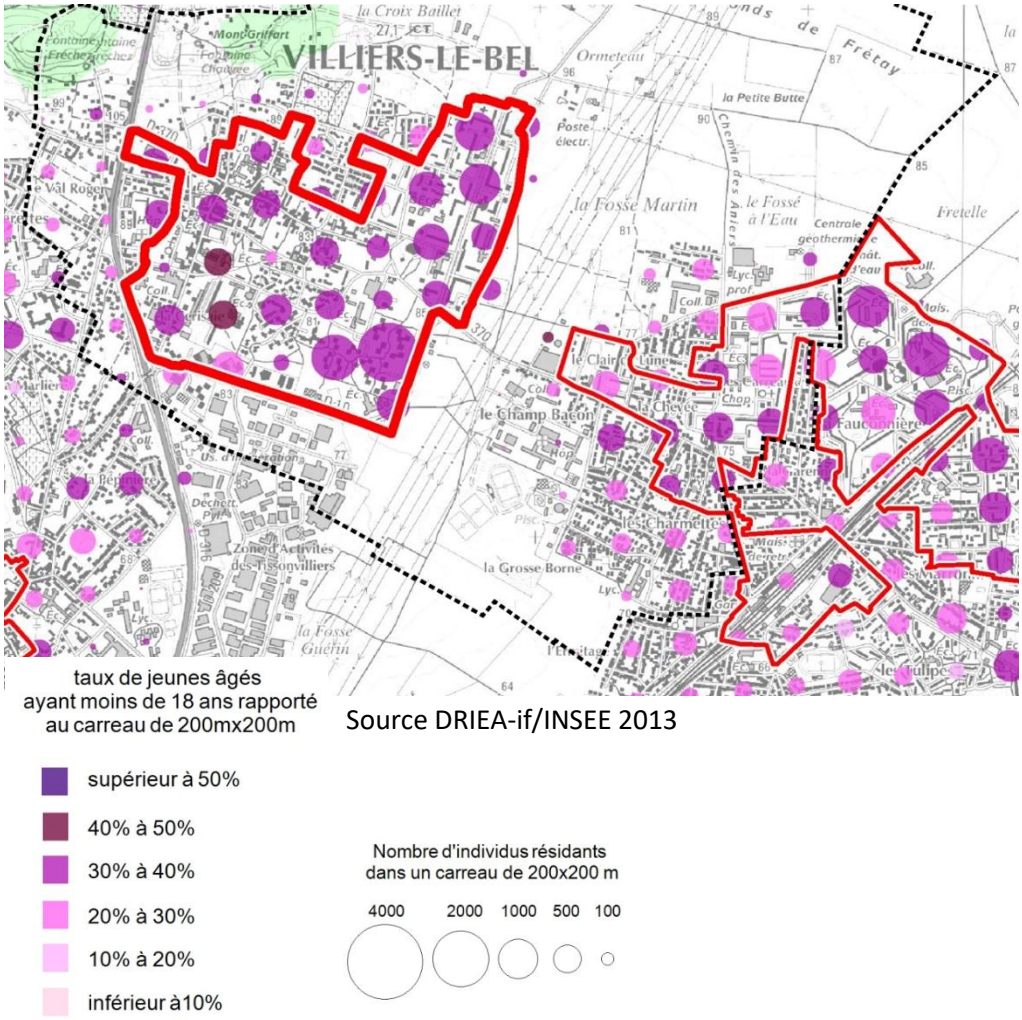


Population par âge dans le Val d'Oise en 2012,
Données INSEE 2012



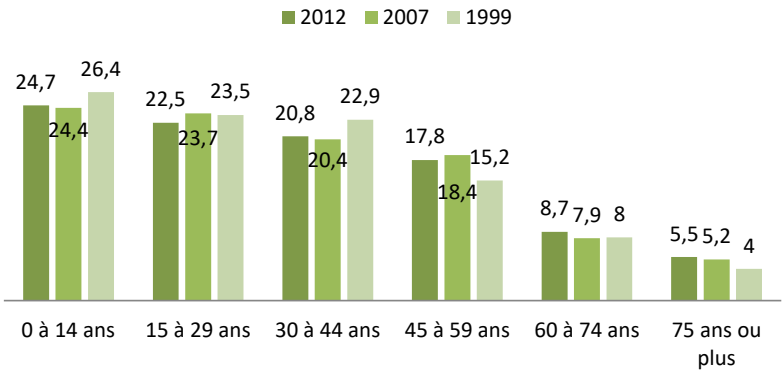
Alors que la part des 30 à 44 ans, est la même à Villiers-le-Bel et dans le département (21%), les tranches d'âges plus âgées sont un peu plus importantes dans le département, et les tranches d'âges plus jeunes un peu plus important dans la commune, allant de pair avec le constat sur les indices de jeunesse.

Taux de jeunes de moins de 18 ans à Villiers-le-Bel



Source DRIEA-if/INSEE 2013

Evolution de la population par tranche d'âge,
données INSEE 2012



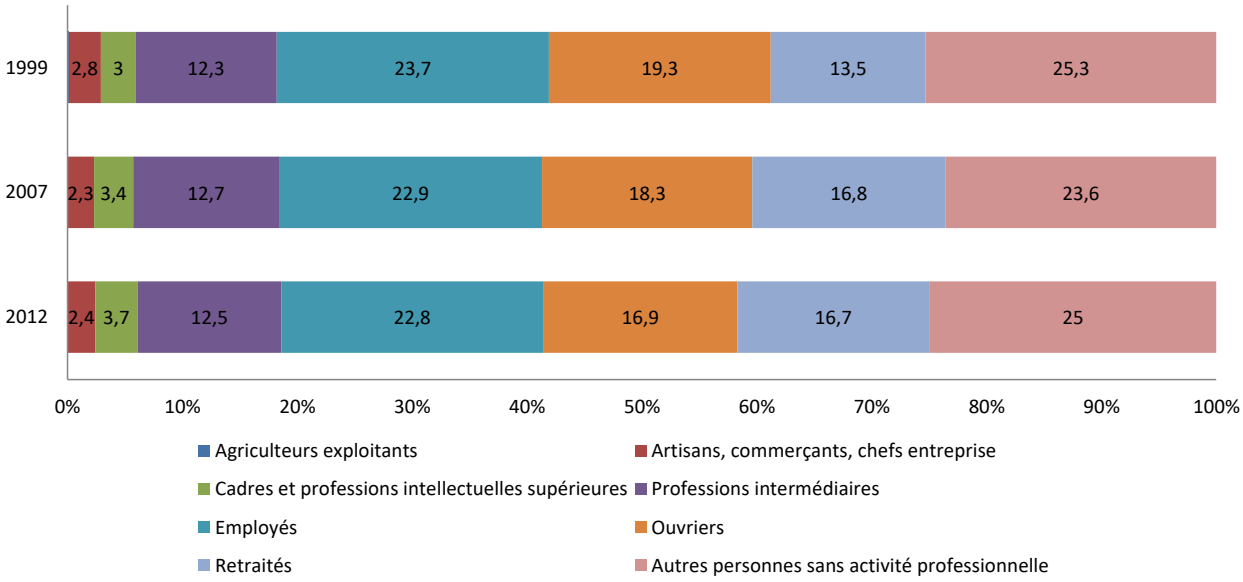
Même si l'on constate de légères évolutions au niveau de la répartition par tranche d'âge (baisse des 0-14 ans et des 30-44 ans au profit des 45-59 ans et 75 ans et plus), Villiers-le-Bel a toujours eu depuis 1982, une population d'au moins 30% de ses habitants ayant moins de 20 ans (32% en 2012, 30% en 1999).

c. Des niveaux de ressources globalement faibles

❖ Catégories socioprofessionnelles : une part importante de personnes sans activité professionnelle

Avec un quart de la population concernée, la part des personnes sans activité professionnelle est toujours importante à Villiers-le-Bel. La différence entre 1999 et 2012 réside plutôt dans la répartition des ouvriers, en légère baisse (19,3% en 1999 et 16,9% en 2012) et des employés en légère hausse (13,5% en 1999, 16,7% en 2012). Cette dernière catégorie est stable entre 2007 et 2012.

Catégories socioprofessionnelles des 15 ans et plus à Villiers-le-Bel, Données INSEE 2012

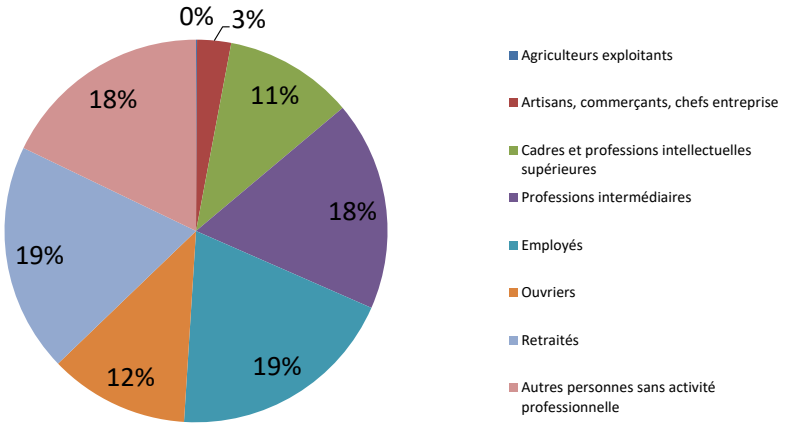


En 2012, au regard du département, les cadres et professions intellectuelles sont peu représentées à Villiers-le-Bel (11% dans le Val d'Oise et 4% sur la commune), bien que la part ait connue une légère hausse en 1999 et 2012 (3%, 3,7%). Il en est de même pour les professions intermédiaires dont la part est stable sur la commune. Alors qu'elles représentent 18% de la population du Val d'Oise, elles ne représentent que 12 % de la population à Villiers-le-Bel.

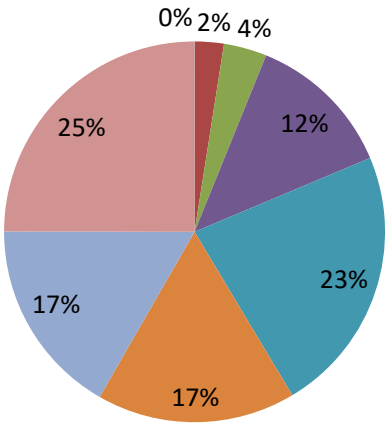
En revanche les employés et les ouvriers sont davantage représentés qu'à l'échelle départementale : 23% d'employés à Villiers-le-Bel contre 19% dans le Val d'Oise ; 17% d'ouvriers à Villiers-le-Bel, et 12% dans le Val d'Oise.

Enfin les personnes sans activité professionnelle sont surreprésentées: 25% à Villiers-le-Bel contre 18% dans le Val d'Oise.

Répartition des catégories socioprofessionnelles dans le Val d'Oise en 2012, *Données INSEE 2012*



Répartition des catégories socioprofessionnelles à Villiers-le-Bel en 2012, *Données INSEE 2012*



❖ Taux d'activité : une population moins active et toujours autant touchée par le chômage.

On comptait en 2012, 12 322 actifs à Villiers-le-Bel, dont 6 503 hommes et 5 819 femmes. Des chiffres en augmentation vis-à-vis de 1999 (11 941 actifs dont 6 326 hommes et 5 615 femmes), mais en diminution vis-à-vis de 2007 (12 498 actifs dont 6 645 hommes et 5 854 femmes). Le taux d'activité, qui fait le rapport entre le nombre d'actifs et la population totale âgée de plus 15 ans est en diminution depuis 1999 : 68,7% en 2012, 70,4% en 2007, 70,6% en 1999. En 2012, le taux d'activité à Villiers-le-Bel est donc inférieur au taux du département : 74,6%.

Données INSEE 2012	Villiers-le-Bel				Val d'Oise	
	Actifs en 2007	Taux d'activité en 2007	Actifs en 2012	Taux d'activité en 2012, en %	Actifs en 2012	Taux d'activité en 2012, en %
Ensemble	12 498	70,4%	12 322	68,7%	588 884	74,6%
Hommes	6 645	76,4%	6 503	74,1%	301 839	78,1%
Femmes	5 854	64,6%	5 819	63,4%	287 045	71,2%

Si le taux d'activité a diminué entre 2007 et 2012 à Villiers-le-Bel, c'est du fait de la diminution du taux d'activité des 15 à 24 ans et surtout des 25 à 54 ans. Le taux d'activité des 55 à 64 à lui augmenté.

De plus, on constate que le taux d'activité des 15 à 24 ans est proche de celui du département (43,3%). En revanche le taux d'activité des 25 à 54 ans est bien inférieur à celui du Val d'Oise, 82,2% contre 90,7%. De même, le taux d'activité des 55 à 64 ans est sensiblement inférieur à celui du Val d'Oise : 50,8% contre 53,5%.

Les taux d'activité par tranches d'âge

Données INSEE 2012	Taux d'activité, à Villiers-le-Bel en 2007	Taux d'activité, à Villiers-le-Bel en 2012	Taux d'activité, dans le Val d'Oise en 2012
15 à 24 ans	43,3%	42,0%	43,3%
25 à 54 ans	85,7%	82,2%	90,7%
55 à 64 ans	48,6%	50,8%	53,5%

Comme dans le Val d'Oise, la proportion des femmes inactives a largement diminuée entre 1999 et 2012, à Villiers-le-Bel: 45% en 1999 et 36,6 % en 2012 dans la commune, 44% en 1999, 28,8% en 2012 dans le département. Les femmes travaillent généralement de plus en plus.

Données INSEE 2012	Villiers-le-Bel			Val d'Oise
	1999	2007	2012	2012
Population de 15 à 64 ans	16 876	17 758	17 949	789 809
Actifs en %	70,6	70,4	68,7	74,6
actifs ayant un emploi en %	57	57,3	55,6	65
chômeurs en %	13,4	13,1	13,1	9,6

En 2012, sur les 12 322 actifs de la commune (soit 68,7% des 15 à 64 ans), les actifs ayant un emploi ne représentent que 55,6% des 15 à 64 ans. Ce chiffre est baisse vis-à-vis de 2007, et est largement inférieur au taux de 65% du Département.

Le taux de chômeurs (au sens de l'INSEE) est lui resté quasiment stable depuis 1999 à Villiers-le-Bel, aux alentours de 19%. Mais, en 2012 ce taux est largement supérieur à celui du département de 12,9%.

Taux de Chômage *INSEE 2012*	**2012**	**2007**	**1999**
Villiers-le-Bel	19,1%	18,6%	19%
Val d'Oise	12,9 %	11,2%	12%

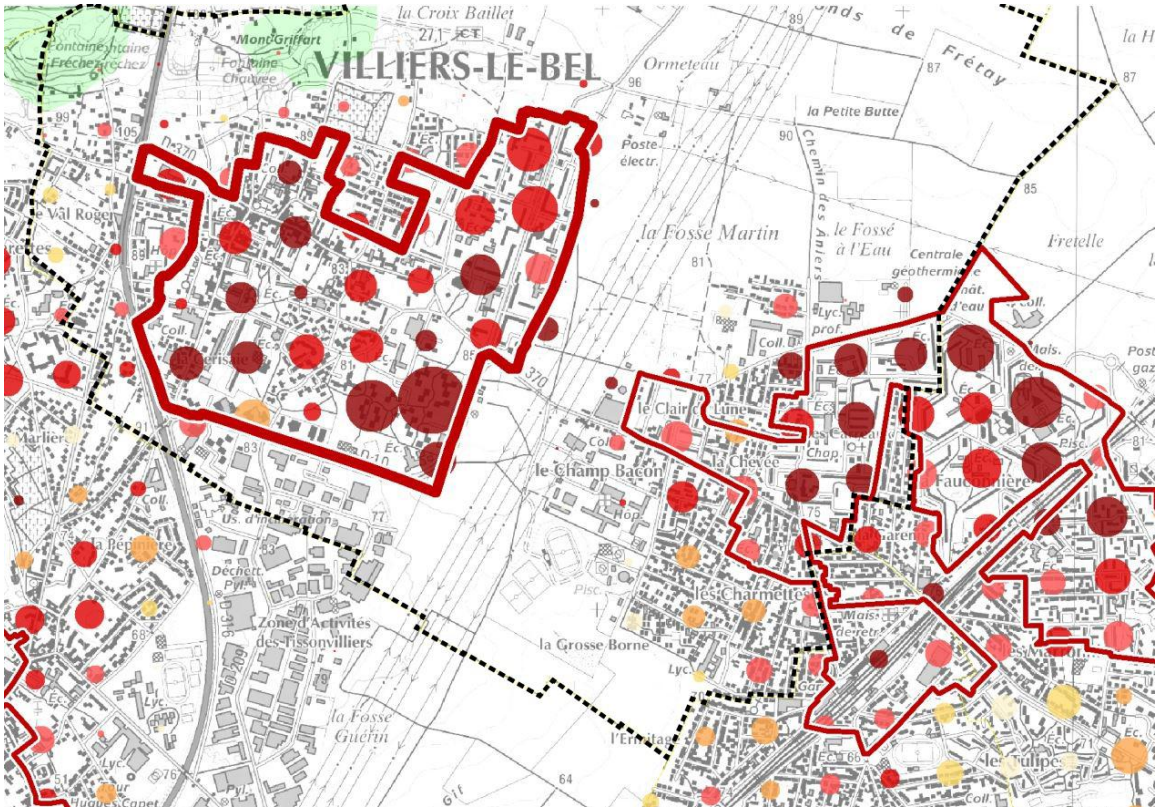
De plus si le taux d'actifs ayant un emploi a diminué et le taux de chômeurs a stagné, une part de la population a été exclue de ces deux catégories.
Un Plan Local d'Insertion et d'Emploi (PLIE) a été mis en place par la communauté d'agglomération du Val de France pour accompagner les personnes ayant le plus de difficultés à retrouver un emploi.

❖ Des revenus faibles sur la commune

Le niveau de revenu est faible sur la commune comparativement au département. Le revenu médian est de 14 103 euros par an à Villiers-le-Bel, contre 20 548 euros dans le Val d'Oise. De plus seulement 51,5% des ménages fiscaux sont imposés à Villiers-le-Bel contre 71,5% dans le département.
Ceci s'explique en partie par les catégories socioprofessionnelles représentées à Villiers-le-Bel.

Ménages fiscaux et revenus en 2012	Villiers-le-Bel	Val d'Oise
Nombre de ménages fiscaux	8 870	435 030
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	14 103	20 548
Part des ménages fiscaux imposés en %	51,5	71,5
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.		

Localisation des bas revenus à Villiers-le-Bel



Source : DRIEA-IF/INSEE 2013

QP

- Priorité nationale RU
- Quartier prioritaire

Part des ménages dont le revenu fiscal par U.C.* est en dessous du seuil de bas revenu**

- plus de 40%
- 25 - 40%
- 14 - 25% — *Moyenne*
- 10 - 14%
- 5 - 10%
- moins de 5%

Nombre d'individus résidants dans un carreau de 200x200 m

4000 2000 1000 500 100

* U.C. : L'unité de consommation est un système de pondération permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente :
- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

** Bas revenus : Un individu est considéré à bas revenus lorsqu'il vit dans un ménage dont les revenus avant impôts sont inférieurs au seuil de bas revenus, c'est à dire 60 % de la médiane des revenus par unité de consommation avant impôt observés au niveau national.

❖ La formation et le niveau de diplômes : une population peu qualifiée

Le taux de chômage particulièrement élevé de la population beauvillésoise s'explique notamment par la forte proportion de personnes sans qualification, dont l'insertion sur le marché du travail se révèle plus difficile.

Données INSEE 2012	Villiers-le-Bel				Val d'Oise
	Hommes 2012	Femmes 2012	Ensemble 2012	Ensemble 2007	Ensemble 2012
Aucun diplôme en %	33,6	34	33,8	32,3	20,2
Diplôme inf. au bac en %	35,1	33,7	34,3	38,7	34,1
Baccalauréat ou brevet professionnel	15,6	16,2	15,9	14,6	18,1
Diplôme sup. au bac	15,8	16,1	15,9	14,4	27,6
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	8 514	9 326	17 840	17 461	808 679

Ainsi, en 2012, 33,8% des Beauvillésois ayant achevé leur scolarité ne disposent d'aucun diplôme, alors que cette proportion est de 20,2% pour la population du Val d'Oise. Cette proportion est en hausse depuis 1999 (environ 30%)
Parmi les diplômés, 34,3% des Beauvillésois disposent d'un diplôme de niveau inférieur au baccalauréat. Les diplômes les plus représentés au sein de la population communale sont le CAP et le BEP (20,3% de la population en 2012). La population disposant d'un diplôme supérieur au bac ou d'un baccalauréat/brevet professionnel représente 15,9% de la population pour chacun de ces types de diplômes.
Ces taux sont bien inférieurs à ceux du Val d'Oise (18,1% de baccalauréat ou brevet professionnel, et 27,6% de diplôme professionnel), ce qui explique notamment les différences de catégories socioprofessionnelles et de revenus.

Le niveau général de formation de la population, qui permet également d'évaluer son degré d'intégration sociale, traduit une situation généralisée de fragilité sociale.

L'insertion de ces actifs sur le marché du travail se révèle particulièrement difficile en raison du décalage existant entre l'évolution des besoins des entreprises et le niveau de qualification de la population. En effet, les mutations économiques se sont opérées sans que la tertiarisation de l'économie ne permette de remplacer les emplois industriels perdus.

Les habitants de Villiers-le-Bel sont touchés par une « crise » de l'accès à l'emploi, plus que par la crise économique elle-même.
Ainsi, les emplois créés sur les pôles d'activités de la plate-forme aéroportuaire de Roissy ou de la Plaine Saint-Denis n'ont pas bénéficié aux habitants de Villiers-le-Bel. La situation de l'emploi traduit donc une activité économique localement dynamique, mais une très grande difficulté de la population beauvillésoise à bénéficier des retombées de cette activité.

d. La mobilité résidentielle : une population relativement stable

En 2012, comme sur le département, environ la moitié des ménages vivent dans leur résidence depuis 10 ans ou plus, alors que seulement 10% des ménages environ ont emménagé depuis moins de 2 ans.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012

Données INSEE 2012	Villiers-le-Bel		Val d'Oise	
	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Part des ménages en %	Part des ménages en %
Ensemble	9 257	100	100	100
Depuis moins de 2 ans	866	9,4	10,5	10,5
De 2 à 4 ans	2 023	21,9	19,7	19,7
De 5 à 9 ans	1 869	20,2	19,7	19,7
10 ans ou plus	4 498	48,6	50,2	50,2

En 2012, parmi les personnes ayant déménagées dans l'année à Villiers-le-Bel plus de la moitié était déjà installée sur la commune. En comparaison, à l'échelle du département, les personnes déménageant dans la même commune ne sont que 32%.
Il faut y ajouter environ un quart des personnes emménageant à Villiers-le-Bel qui proviennent du reste du département. La proportion des personnes changeant de logement mais restant dans le département est aussi importante à l'échelle du Val d'Oise : 31%.
Enfin 17% des personnes déménageant proviennent de la même région.

Les personnes occupant un nouveau logement dans l'année à Villiers-le-Bel proviennent donc en grande partie d'un secteur géographique relativement restreint : 92,1% habitaient la même région, le même département, ou la même commune. Dans le Val d'Oise cette proportion représente 85,1% des personnes ayant déménagé.

Origine des personnes ayant changé de communes un an auparavant, en 2012

Données INSEE 2012	Villiers-le-Bel		Val d'Oise	
	Nb	%	Nb	%
Personnes d'1 an ou plus ayant changé de logement, habitant un an auparavant :	2 278	100,0%	109 266	100,0%
Autre logement de la même commune	1 157	50,8%	34 683	31,7%
Autre commune du même département	550	24,1%	33 764	30,9%
Autre département de la même région	391	17,2%	25 049	22,9%
Autre région en France métropolitaine	80	3,5%	10 545	9,7%
Autre région dans un Dom	27	1,2%	792	0,7%
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	73	3,2%	4 433	4,1%

SYNTHESE : Données démographiques

Atouts	Faiblesses
- Une légère croissance démographique due à un solde naturel positif (+1,70% par an) - Une population jeune, avec un indice de jeunesse de 2,24 (¼ de moins de 14 ans, 14% de plus de 60 ans) - Un vieillissement léger de la population	- Un solde migratoire négatif (1,40% par an), signe d'une difficulté à garder ou attirer des habitants - Une augmentation des familles monoparentales (23,1% des familles) - Une population globalement peu qualifiée (34% d'employés et d'ouvriers), avec un niveau de formation bas (34% sans diplôme) - Une part importante de la population sans activité (1/4)
Opportunités	**Menaces**
- Des ménages familiaux et de grande taille (en moyenne 2,9 personnes par ménage)	- Des ménages aux revenus faibles (14 103 € de revenu annuel médian ; 51,5% de ménages fiscaux imposés) - Tendance au vieillissement de la population (phénomène national)

Enjeux

- Favoriser le retour d'une dynamique démographique, en diversifiant les populations accueillies avec des ménages moins défavorisés
- S'adapter aux besoins spécifiques d'une population peu qualifiée et aux revenus faibles, en matière de logements, de services, d'accès à l'emploi

2. Le parc de logement

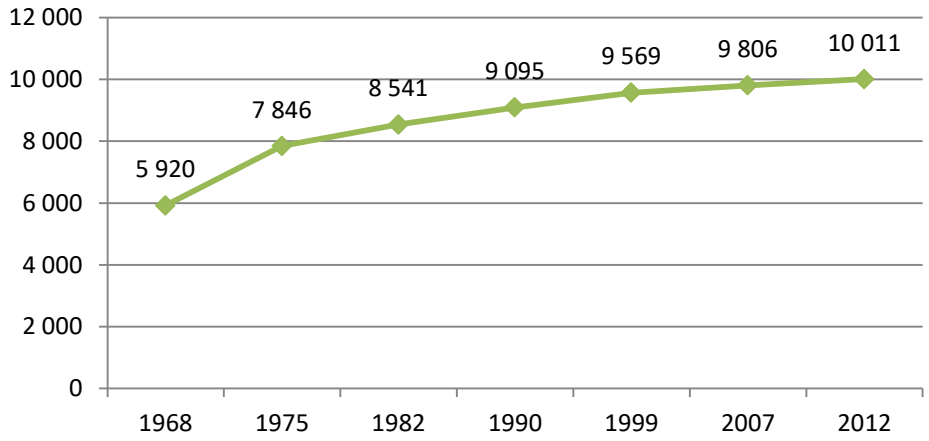
L'évolution du parc de logement

a. Evolution du nombre total de logements

En 2012, la commune de Villiers-le-Bel comptait 10 011 logements, soit presque deux fois plus qu'en 1968. Son parc a augmenté de 205 unités depuis 2007.

Evolution du parc de logements,

Données INSEE 2012



La croissance du parc de logement fut particulièrement forte avant 1975. Depuis, le rythme de la construction s'est nettement ralenti.
Cette croissance continue de ralentir depuis 1999, bien qu'elle ait été relativement plus forte entre 2007 et 2012. En effet, le taux d'évolution annuelle de logement est passé de 0,57% entre 1990 et 1999, à 0,31% entre 1999 et 2007, puis est remonté légèrement à 0,41% entre 2007 et 2012.

Taux d'évolution annuelle du nombre de logement, *Traitement des données INSEE 2012*	**1990-1999**	**1999-2007**	**2007-2012**
Villiers-le-Bel	0,57%	0,31%	0,41%
Val d'Oise	1,15%	0,78%	0,86%

Ces taux de croissance sont bien plus faibles qu'à l'échelle départementale. Entre 2007 et 2012, le taux d'évolution annuelle du nombre de logement dans le Val d'Oise est plus de 2 fois plus important qu'à Villiers-le-Bel : 0,86% contre 0,41% pour la commune.
Cette situation s'explique notamment par le fait qu'une partie du territoire communal est couverte par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle, ce qui apporte de fortes contraintes d'urbanisation à Villiers-le-Bel, bien qu'elles se soient allégées récemment. A cette contrainte s'ajoute celle du passage des lignes haute tension et des contraintes relatives à l'extension urbaine.

Le calcul du « point mort » permet d'évaluer le nombre de logements à construire pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Pour faire cette évaluation, il a été retenu les hypothèses suivantes :

- En 2012, on compte 9256 ménages et une population de 27 496 habitants
- Le taux de renouvellement doit être important en raison des projets conséquents de réhabilitations prévus, soit un taux de renouvellement de 0,2%

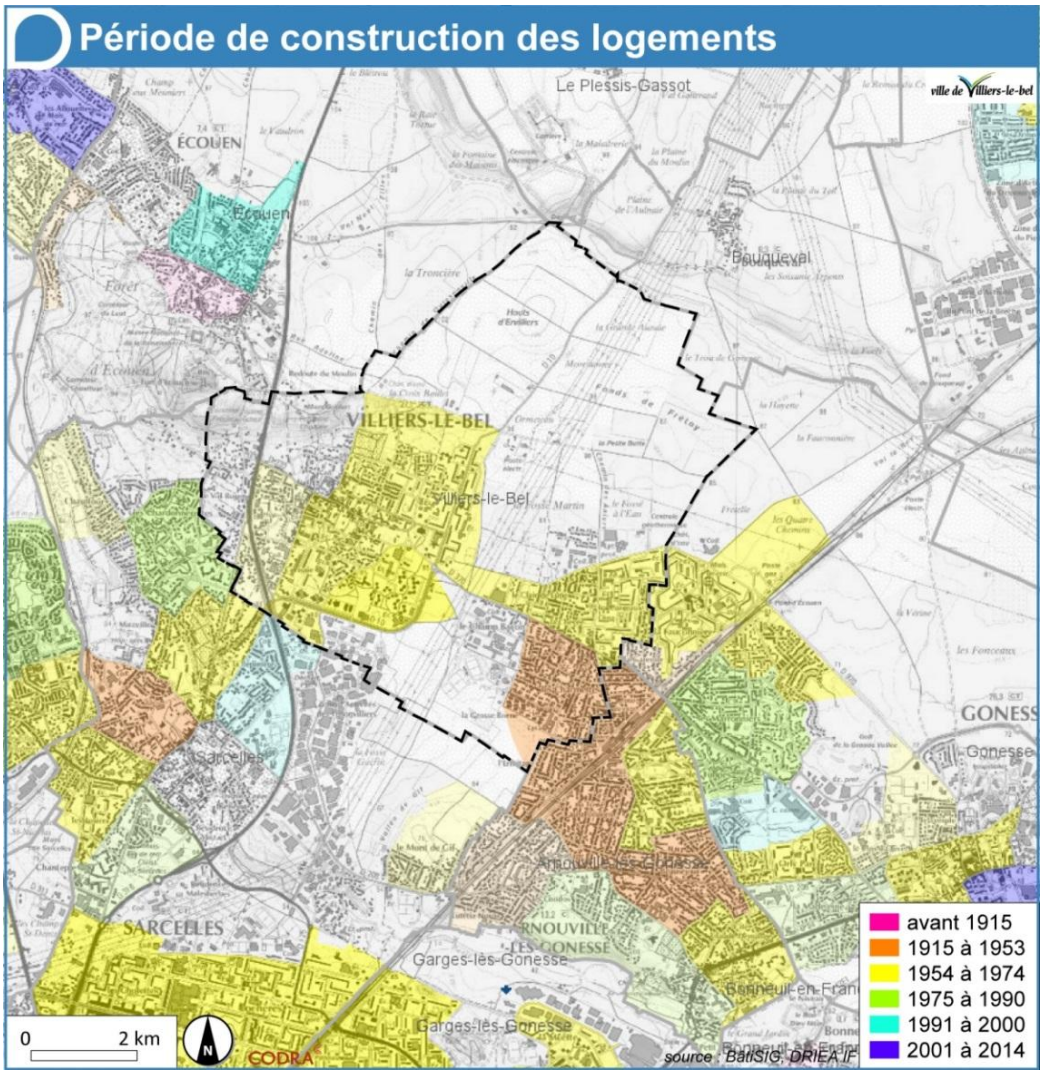
- Un rythme de desserrement modéré, tenant compte de la jeunesse et du caractère familial de la population, mais intégrant aussi le vieillissement des ménages et les phénomènes de décohabitation, soit un besoin annuel de 28 logements

Au final, il apparait que le besoin sur 10 ans est de 468 logements, soit 47 logements par an.

b. L'ancienneté du parc de logements et les grandes phases de constructions

Le parc de logements de Villiers-le-Bel est relativement récent, puisque 90% des logements ont été construits après 1949. Ce parc a été constitué essentiellement pendant l'après-guerre et jusque dans les années 1970.

	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999	de 1999 à 2012	Total
En nbre	339	663	4 264	2 090	891	763	555	446	10 011
En %	3,39%	6,62%	42,59%	20,88%	8,90%	7,62%	5,54%	4,46%	100%



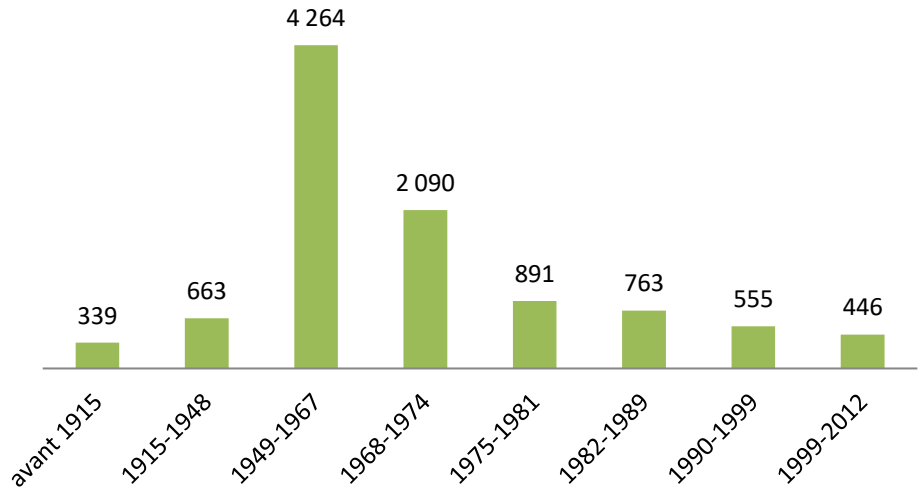
Certes, il existe à Villiers-le-Bel un parc ancien (village, lotissements pavillonnaires du secteur de la gare,…) qui regroupe les logements construits avant 1948, soit 1 002 logements. Cependant, l'essentiel de l'urbanisation a eu lieu entre 1949 et 1974, période durant laquelle près de 6 500 logements (soit 63,5% du parc) ont été construits sur le territoire communal. Ce mode de croissance est caractéristique des communes de deuxième couronne de la banlieue parisienne, qui ont accueilli, durant la période de reconstruction de l'après-guerre, un important patrimoine de logements collectifs sociaux, construits sous forme de grands ensembles et qui ont joué un rôle important d'accueil de population.

Le mouvement de construction s'est ensuite poursuivi, mais à un rythme beaucoup moins soutenu. Ainsi, entre 1975 et 1990, 1 654 logements ont été construits, soit 16,5% du parc.

Aujourd'hui, le rythme de la construction neuve s'est ralenti : entre 1990 et 1999, 555 logements ont été réalisés, soit moins de 6% du parc.

Entre 1999 et 2012, 446 logements ont été réalisés, à peine 5% du parc.

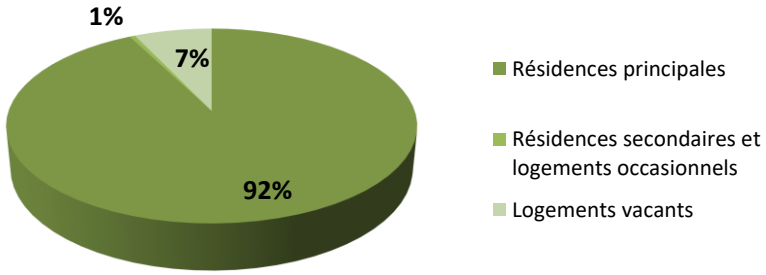
Date de construction des logements de Villiers-le-Bel



c. Une prédominance de résidences principales, mais une certaine vacance

Types de logements en 2012,

Données INSEE 2012



En 2012, le nombre de résidences principales était de 9257 à Villiers-le-Bel, suite à une évolution annuelle de 0,09% entre 2007 et 2012, une évolution bien faible au regard de celle de la période 1999-2007 de 0,75%. Les résidences principales représentaient ainsi 92,5% des logements, soit une baisse vis-à-vis de 2007 (94%). La commune suit alors la même tendance que le département, bien que celui-ci ai une proportion un peu plus élevée de résidences principales : 93,7.

Données INSEE 2012	1999		2007		2012		Evolution 1999-2007		Evolution 2007-2012	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	% annuel	Nb	% annuel
Ensemble	9 565	100	9 806	100	10 011	100	241	0,31%	205	0,41%
Résidences principales	8 679	90,7	9 217	94	9 257	92,5	538	0,75%	40	0,09%
Résidences secondaires et logements occasionnels	112	1,2	31	0,3	46	0,5	-81	-14,83%	15	8,21%
Logements vacants	774	8,1	557	5,7	708	7,1	-217	-4,03%	151	4,91%

En 2012, les résidences secondaires ne représentent que 0,5% des logements, suite à une forte baisse entre 1999 et 2007. Cela correspond au phénomène de transformation en résidence principale. Cette part est alors légèrement inférieure à celle que connait le département : 1%.

Le taux de vacances est lui quelque peu élevé, en 2012 : 7,1%. Il a pourtant connu une baisse globale entre 1999 et 2007, bien qu'aillant connu de nouveau une hausse entre 2007 et 2012 (+4,91% par an de logements vacants).

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants…). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.
Malgré une amélioration vis-à-vis de 1999, le taux de vacances à Villiers-le-Bel dépasse donc légèrement la « vacance de rotation ».
On peut donc supposer, qu'une certaine part de la vacance correspond à une offre non adaptée à la demande ou à des logements dégradés, ne trouvant pas d'occupant

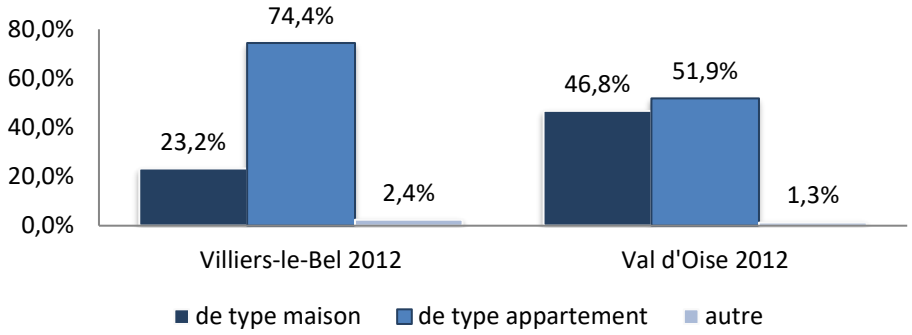
Les caractéristiques des résidences principales

a. Des logements collectifs en nette majorité

Le parc de résidences principales de Villiers-le-Bel est composé à 74,4% de logements collectifs (6884 logements), les maisons individuelles ne représentant que 23,2% du parc.
Cette répartition est différente sur le département puisque les résidences principales en maisons et en appartements se répartissent de manière quasiment égalitaire, respectivement 46,8% et 51,9%. Villiers-le-Bel possède une proportion de logements collectifs 1,5 fois supérieure à celle observée dans le Val d'Oise.
Cette situation observée à Villiers-le-Bel est caractéristique de l'urbanisation des communes de deuxième couronne, réalisée sous forme de cités d'habitat collectif.

Répartition des types de logements en 2012,

Données INSEE 2012



Cet état de fait s'explique par l'histoire de la construction à Villiers-le-Bel, qui a vu alterner deux grandes phases de constructions de logements :

- **Avant 1948**, la construction de logements s'est limitée au village de Villiers-le- Bel et au secteur de la gare. Elle s'est faite majoritairement sous forme de maisons individuelles (environ 70% des logements construits avant 1948).
- La phase suivante correspond à l'urbanisation, **à partir des années 1950,** des quartiers d'habitat collectif, dont la plupart sont composés de logements locatifs sociaux. Elle s'est poursuivie jusque dans les années 1970-80. Durant cette période, seules 11,7% des constructions ont été réalisées sous forme de maisons individuelles.

  Cette seconde phase peut également être décomposée en deux périodes : la première entre 1949 et 1974 voit la construction des grands ensembles des Carreaux, de la Cerisaie et du Puits-la-Marlière ; la seconde période, après 1975, voit la réalisation de l'essentiel des logements de Derrière-les-Murs-de- Monseigneur.

Les Carreaux	de 1957 à 1963	Environ 1 600 logements	locatif social
La Cerisaie	1961	Environ 260 logements	copropriété
Puits-la-Marlière	de 1966 à 1967	Environ 2 000 logements	locatif social
Puits-la-Marlière	De 1966 à 1972	Environ 440 logements	copropriété
Derrière-les-Murs	de 1972 à 1983	Environ 1 850 logements	locatif et accession

Pendant cette seconde phase, le développement du village s'est effectué de façon plus diversifiée, d'une part sous forme de petits ensembles de logements collectifs et d'autre part sous forme de lotissements pavillonnaires, en accession ou en location.

Entre 1982 et 1990, un certain rééquilibrage s'était opéré au profit des logements individuels, en accession.
Puis, entre 1990 et 1999, le mouvement de construction a de nouveau été plus favorable aux logements collectifs. Ainsi, parmi les 548 résidences principales construites entre 1990 et 1999, 72% l'étaient sous forme de logements collectifs locatifs, et en particulier 46,1% sont des logements collectifs, locatifs, sociaux.

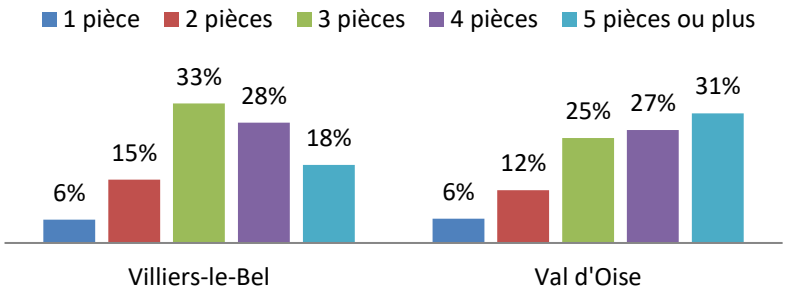
Types de RP à Villiers-le-Bel *Données INSEE 2012*	2007		2012	
	nb	%	nb	%
de type maison	1935	21,0%	2151	23,2%
de type appartement	7155	77,6%	6884	74,4%
autre	127	1,4%	222	2,4%
Total des résidences principales	9217	100,0%	9257	100,0%

Ainsi, en 1999, les logements collectifs étaient présents à 76,3% sur le territoire communal**.** En 2007, cette proportion a encore augmenté atteignant 77,6%. Mais sur la dernière période, 2007-2012, on assiste à un certain rééquilibrage, que l'on peut certainement attribuer au renouvellement et à la rénovation urbaine (le nombre de résidences principales en appartement diminue), ainsi qu'à la réalisation de logements individuels.

b. Des logements de taille moyenne

Le parc de logements de Villiers-le-Bel comprend une forte proportion de logements de 3 et 4 pièces, qui représentent plus de 60% des résidences principales de la commune (contre 51,3% pour le département du Val). La commune possède également une part non négligeable de grands logements de plus de 5 pièces (1 703 logements, soit plus de 18% du parc de la commune), mais largement inférieure à celle du département : 31%.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2012,
Données INSEE 2012



Cette faible part de grands logements (5 pièces et plus) au regard du département peut s'expliquer par une dominante des logements collectifs à Villiers-le-Bel contrairement à une dominante des logements individuels dans le Val d'Oise.

Toutefois en corrélant la part importante de grands ménages sur la commune, avec la proportion dominante de logement de taille moyenne (33% de 3 pièces), on peut supposer une certaine suroccupation pour un certain nombre de logements.

Taille des RP *Données INSEE 2012*	Villiers-le-Bel		Val d'Oise	
	Nb	**%**	**Nb**	**%**
1 pièce	510	5,5	25 427	5,7
2 pièces	1 382	14,9	55 374	12,4
3 pièces	**3 041**	**32,8**	109 946	24,7
4 pièces	**2 621**	**28,3**	118 652	26,6
5 pièces ou plus	1 703	18,4	136 090	30,5
Total des résidences principales	9 257	100	445 487	100

c. Une part de logements inconfortables et dégradés

Le caractère relativement récent du parc de logements explique que le niveau de confort des résidences principales soit bon. En particulier, le parc de Villiers-le-Bel comprend une part importante de logements sociaux, qui respectent les normes de confort moderne.
Ainsi, les résidences principales présentant les éléments de confort (salle de bains avec baignoire ou douche) représentent en 2012 92,9% des résidences principales. Cette part logement suit toutefois une évolution qui pose question puisqu'elle a diminué entre 2007 et 2012 de 2,2 points.

Ainsi en 2012, cette proportion est bien moindre dans la commune que dans le département (96%).

Confort des RP *Données INSEE 2012*	Villiers-le-Bel						Val d'Oise	
	1999		**2007**		**2012**		**2012**	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	8 679	100	9 217	100	9 257	100	445 487	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	**8 254**	**95,1**	**8 761**	**95,1**	**8 597**	**92,9**	427 643	96
Chauffage central collectif	5 135	59,2	5 726	62,1	5 776	62,4	144 493	32,4
Chauffage central individuel	1 847	21,3	1 890	20,5	1 808	19,5	170 664	38,3
Chauffage individuel "tout électrique"	1 409	16,2	1 436	15,6	1 478	16	113 901	25,6

Par ailleurs, en lien avec le nombre important de logements collectifs à Villiers-le-Bel, une part importante de résidences principales est équipée d'un chauffage central collectif : 62,4% dans la commune, contre 32,4% dans le département. Cet équipement peut apporter un bon niveau de confort dans les logements. En revanche, couplé au fait qu'une grande majorité des logements collectifs a été construire entre 1949 et 1974, période à laquelle les exigences en matière d'isolation thermiques n'étaient pas celles d'aujourd'hui, on peut se poser la question de l'importance des déperditions thermiques engendrées par ce parc de logement lorsqu'il n'a pas été rénové.
(Etude de requalification du centre-ville)

Zoom sur le secteur du Village *(Etude de requalification du centre-ville réalisée par l'Atelier Albert Amar, Urbanis, et Cushman & Wakefield)*

Le diagnostic mené, de juin à septembre 2013, démontre que le village présente des niveaux d'inconfort plus élevés que dans le reste de la commune :

- Entre 5% de résidences principales sans salle d'eau ou sans baignoire ni douche au Nord du Village, et 8% au Sud, contre 6% à Villiers-le-Bel au global.
- entre 3% (au Sud) et 7% (au Nord) des résidences principales ne disposent pas d'un chauffage central ou tout électrique, contre 2% à Villiers-le-Bel au global.

Exemple de bâtis dégradés dans le secteur du Village

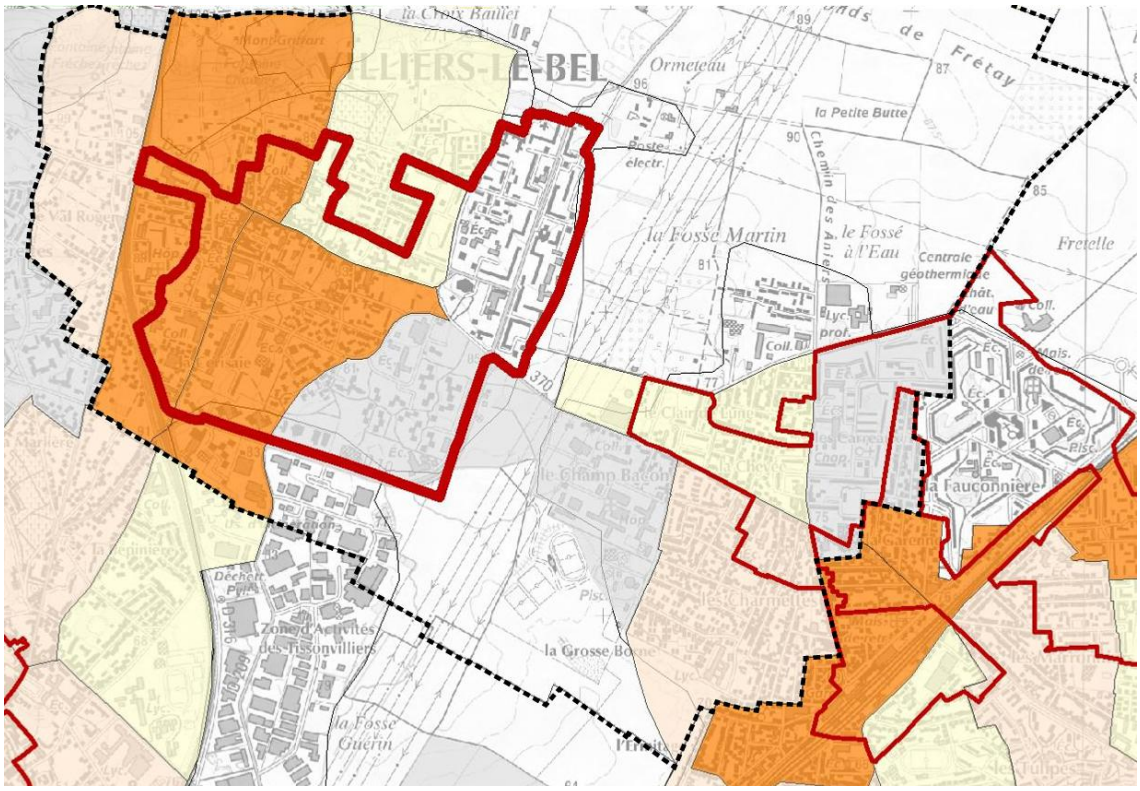
Ces situations concernent 120 résidences principales pour le manque de confort sanitaire, et 81 pour l'inconfort thermique lié au système de chauffage. On peut ajouter à ces chiffres une partie des logements vacants (150 dans les 2 IRIS du Village), qui ne disposent sans doute pas de tout le confort moderne nécessaire à leur habitabilité. (INSEE 2009)

En 2007, on compte environ 180 résidences principales occupées potentiellement indignes, généralement en location, au Village, soit 10% du parc, contre 5,5% à Villiers-le-Bel et 4,5% dans le Val -d'Oise. Le parc potentiellement indigne du quartier représente ainsi près de 65% du stock communal.

De plus, une part importante de bâtiments est dégradée dans le secteur du village 1 bâtiment sur 4 nécessiterait des travaux. Ces bâtiments sont dégradés ou en voie de dégradation pour des causes multiples (remontées capillaires, absence d'entretien des réseaux hydrauliques, mouvements du sous-sol, travaux inadaptés sur le plan technique). Près de la moitié de ces constructions sont des maisons individuelles, et 16% sont des immeubles privés en location. Une part importante du bâti acquis par la ville, en attente d'opérations d'aménagements, est également concernée par la dégradation (1 propriété en mauvais état sur 5 appartient à la ville).

Nombre des logements dégradés sont à vocation locative, et plusieurs sont vacants.

Parc privé potentiellement indigne à Villiers-le-Bel (volume et proportion à la section cadastrale)



Source : DRIEA-if/FILOCOM 2011

Toutefois la commune s'implique depuis de nombreuses années, dans des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (Ex : OPAH Pré de l'Enclos et la mise en place de plans de sauvegarde pour la Cerisaie et les Cascades, Le Village). La requalification du Village est également en projet

d. Statut d'occupation : une majorité de locataire, en particulier dans le social

Occupant 64% des résidences principales, les locataires sont nettement majoritaires sur le territoire, surtout les locataires d'un logement HLM, constituant presque la moitié des résidences principales.

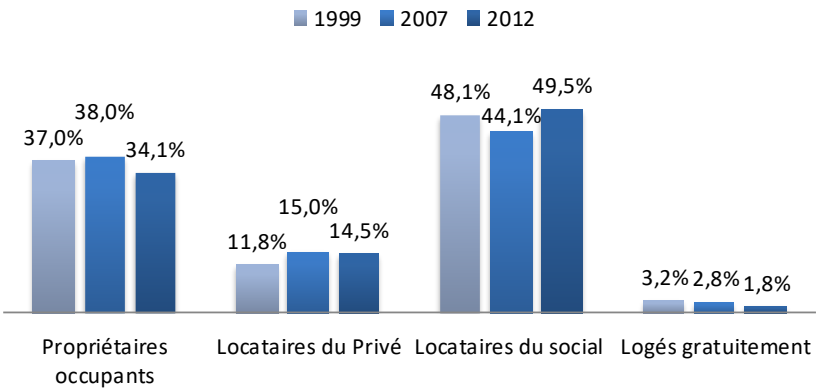
Statut d'occupation *Données INSEE2012*	Propriétaires occupants		Locataires du Privé		Locataire du social		Logé gratuitement	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Villiers-le-Bel	3 158	34,1%	1 345	14,5%	4 585	49,5%	169	1,8%
Val d'Oise	256 262	57,5%	77 101	17,3%	103 708	23,3%	8 417	1,9%

Cette répartition est tout autre à l'échelle départementale, puisqu'on retrouve 57,8% de propriétaires occupants dans le Val d'Oise, alors qu'ils sont seulement 34,1% à Villiers-le-Bel. A contrario, dans le Val d'Oise on compte seulement 23,3% de locataires du social.

Le statut d'occupation des résidences principales à Villiers-le-Bel est donc marqué par la prépondérance de l'habitat locatif. Contrairement à l'ensemble du Val d'Oise, où les logements occupés par leur propriétaire sont majoritaires.

Evolution du statut d'occupation des RP,

Données INSEE 2012



Cette répartition est plutôt stable sur la commune depuis 1999. On peut toutefois noter que la proportion de propriétaires occupants a légèrement baissée passant de 37% en 1999 à 34% en 2012, au profit des locataires du privé, passés de 11,8% en 1999 à 14,5% en 2012.
De plus, entre 2007 et 2012, le nombre de location augmente nettement (+516), passant de 4069 à 4585, reflétant probablement la mise sur le marché d'une nouvelle offre de logements.

e. Un parc privé paupérisé

Selon le diagnostic du Plan Stratégique Local (PSL), à l'échelle du Val de France, les locataires du parc privé sont également très paupérisés, puisque deux tiers d'entre eux relèvent des plafonds PLAI, soit 20 points de plus que dans le département. Cette part est extrêmement élevée dans les quartiers de DLM-La Cerisaie à Villiers-le-Bel importante (+ de 80% des locataires privés).
Au sein du territoire de Val-de-France, le parc privé joue donc un rôle de parc social de fait.

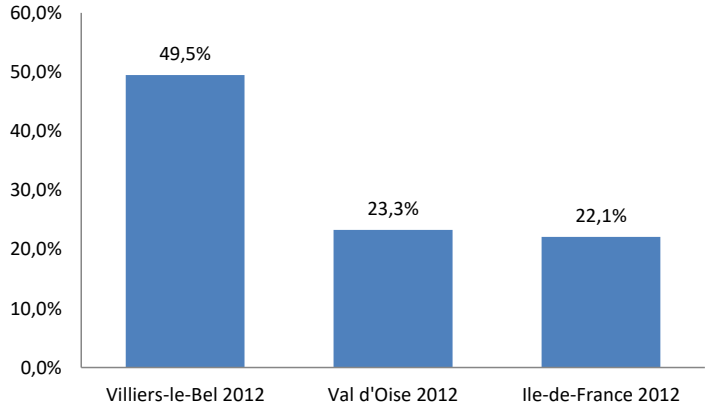
Le diagnostic du PSL identifie également Les Charmettes comme un quartier d'habitat pavillonnaire en voie de fragilisation. C'est un quartier ancien, majoritairement composé de pavillons privés, plutôt de bonne qualité. Il accueille historiquement les classes moyennes voire aisées du territoire. Il est soumis depuis quelques années à un double phénomène : le vieillissement de la population en place, et l'arrivée de nouveaux habitants, plus fragiles. Parallèlement, on y constate des signes de dégradation du bâti (état des façades par exemple) et de la qualité résidentielle (constat ponctuel de développement de marchands de sommeil, de mise en location de locaux indignes à l'habitation, …). Cela se traduit notamment par une stagnation des prix immobiliers qui restent en outre inférieurs à ceux observés dans les communes résidentielles voisines.
Mais avec le quartier de la gare à Arnouville, celui des Charmettes devrait bénéficier d'une amélioration des dessertes en transport en commun, avec l'arrivée du BHNS puis du barreau de Gonesse.

Un parc de logements sociaux très présent

a. Caractéristiques du parc social

Au 1er janvier 2015, les services de l'Etat, retiennent 4 907 logements locatifs sociaux au titre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) sur le territoire de Villiers-le-Bel, soit **52,53%** des résidences principales (plus du double des obligations de cette même loi).
Cette présence massive est due principalement à la construction des grands ensembles d'habitat collectif dans les années 1960-1970, qui accordaient une large part au logement social. Ils étaient destinés à accueillir à la fois la croissance démographique du baby-boom et l'arrivée de travailleurs étrangers dans le cadre de la croissance économique des Trente Glorieuses. Aujourd'hui, Villiers-le-Bel joue par conséquent un rôle social d'accueil de populations en difficulté. Cette population fragilisée en raison de son niveau de vie est aujourd'hui captive de son logement.

Part des logements sociaux dans les RP :
Analyse comparée,
Données INSEE 2012



Selon l'INSEE, en 2012, la commune de Villiers-le-Bel accueille 4 585 résidences principales appartenant à un organisme HLM, soit 49,5% du parc total de résidences principales.
(Nb : sont entendus comme logements sociaux par l'INSEE les logements HLM loués vides)

La définition des logements sociaux utilisée par l'INSEE pour le recensement général de la population diffère cependant quelque peu de la définition extrêmement précise donnée par la loi SRU.
Selon l'article 55 de la loi SRU, sont comptabilisés comme logements locatifs sociaux :

- les logements HLM,
- les logements conventionnés à l'APL, y compris privés (c'est-à-dire loués à un loyer modéré à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil (PLS, logements conventionnés par l'ANAH, baux à réhabilitation,…),
- les logements ou lits des foyers logements pour personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs et travailleurs migrants (3 lits équivalent 1 logements),
- les résidences sociales conventionnées,
- les CHRS (centre d'hébergement et de réinsertion sociale).

De ce fait, le chiffre de l'INSEE se révèle supérieur à celui issu du dénombrement des logements locatifs sociaux effectué par la l'Etat, dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Au 31 janvier 2016, il y avait 2709 demandeurs de logements pour Villiers-le-Bel, dont 1225 dossiers où la commune apparait comme premier choix.

Inventaire des logements locatifs sociaux par quartier *(services municipaux 2016)*							
Nom du gestionnaire	Derrière les Murs de Monseigneur (DLM)	Puits La Marlière (PLM)	Carreaux	Charmettes	Village	Total Bailleur	Par bailleur / total
Fondation pour le logement	3	0	0	0	0	**3**	**0,1%**
Fréha	0	0	0	0	12	**12**	**0,2%**
Opac de l'Oise	0	0	16	0	0	**16**	**0,3%**
Espace Habitat	0	0	24	0	0	**24**	**0,5%**
SOVAL	0	0	0	0	51	**51**	**1,0%**
Immobilière 3F	0	0	19	0	96	**115**	**2,3%**
Toit et Joie	0	0	117	0	92	**209**	**4,1%**
Effidis	103	0	0	0	155	**258**	**5,1%**
Coopération et Famille	131	264	98	0	16	**509**	**10,1%**
Val d'Oise Habitat	55	1079	0	0	0	**1134**	**22,5%**
OSICA	1087	0	1494	137	0	**2718**	**53,8%**
Total Quartier	**1379**	**1343**	**1768**	**137**	**422**	**5049**	**100,0%**
Part Quartier / Total	**27,3%**	**26,6%**	**35,0%**	**2,7%**	**8,4%**	**100,0%**	

b. Les grandes caractéristiques du parc et demandeurs

Taille des ménages demandeurs de logements sociaux *(Services Municipaux 2016)*				
Taille des ménages demandeurs	Nombre de ménages francilien demandant	Part (en %)	Nombre de ménages beauvillésois demandant Villiers-le-Bel	Part (en %)
1 personne	2568	24,8%	306	17,1%
2 personnes	1980	19,1%	314	17,5%
3 personnes	1696	16,3%	363	20,3%
4 personnes	1563	15,1%	327	18,3%
5 personnes	1215	11,7%	244	13,6%
6 personnes et plus	1353	13,0%	236	13,2%
TOTAL	**10375**	**100%**	**1790**	**100%**

Les ménages demandeurs de logements provenant de l'Ile de France sont pour quasiment un quart des ménages composés d'une seule personne. Les ménages demandeurs d'origine beauvillésoise sont eux plutôt composés de 3 ou 4 personnes. Cette taille des ménages se ressent en partie sur la taille des logements demandés de petites et de moyennes tailles (2, 3 ou 4 pièces). Toutefois les logements de 1 pièce sont relativement peu demandés.

Taille des logements les plus demandés *(Ministère dy logement)*			
Typologie des logements	Nombre de logements au 01/01/2015	Nombre de demandes de logement en attente au 31/12/2015	Nombre de logements attribués en 2015
Chambre	0	0	0
1 pièce	170	164	17
2 pièces	924	411	88
3 pièces	1984	547	139
4 pièces	1506	370	90
5 pièces	276	38	12
6 pièces et plus	83	0	1
TOTAL	**4943**	**1530**	**347**

D'après le diagnostic du PSL, le quartier Derrière-les-Murs a une image peu attractive, parfois ressentie dans les demandes d'attribution et les refus. Au contraire, le quartier des Carreaux, grâce à la lourde intervention dans le cadre de la rénovation urbaine, a commencé à changer d'image : le quartier et son patrimoine sont donc plus attractifs.
Pourtant, au regard des faibles revenus de la population et de l'ampleur des besoins, le parc social connait dans son ensemble un très faible taux de vacance, illustration de la forte tension entre l'offre et la demande.

c. Les projets de rénovation et de renouvellement urbain

Les quartiers prioritaires et autres démarches « Grand Projet de Ville » (GPV) à Villiers-le-Bel *(Source DRIEA-If)*

La Ville de Villiers-le-Bel s'est engagée dès 1996 dans les dispositifs de la Politique de la ville afin d'améliorer les conditions de vie des habitants dans les quartiers identifiés comme « en difficulté ». Plusieurs quartiers de la ville ont ainsi été classés en secteurs prioritaires, « Zone Urbaine Sensible » (ZUS) notamment les quartiers de la Cerisaie, du Puits de la Marlière et de Derrière les Murs de Monseigneur. Différents projets et études ont été réalisés (ou sont en cours de réalisation) sur ces secteurs. Sur le quartier des Carreaux, la rénovation urbaine bien entamée est en cours de finalisation. Elle devrait se terminer en 2017 après une dizaine d'année de travaux.

Le CDT Val de France a notamment pour objectif d'achever et de pérenniser les projets de renouvellement urbain engagés. Il s'agit de mener à bien le Programme National de Rénovation Urbaine en cours en achevant le programme de travaux concernant les Carreaux et la Cerisaie. Les importants investissements réalisés dans ces secteurs doivent en outre pouvoir être pérennisés grâce à la mise en place d'une gestion efficace du fonctionnement urbain.

Les quartiers des Carreaux, de Puits-la-Marlière, de Derrière-Les-Murs/La Cerisaie sont ou étaient sous convention ANRU.

Le quartier du Village a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en 2013/2014.

❖ Projet de Rénovation Urbaine sur le quartier de la Cerisaie et d'une partie de Derrière-les-Murs

A la suite de l'expérience du quartier des Carreaux, une nouvelle rénovation urbaine s'engage actuellement dans le quartier de la Cerisaie, pour 3 ans. Il est prévu d'y créer de nouvelles rues, des parcs, des espaces dédiés aux piétons, des équipements, de réaliser des résidentialisations (Immeubles de l'Orme-Richard, des Buttes, des Neuf Arpents…) et de nouveaux logements. Le projet fait l'objet d'une demande de labellisation « éco quartier ».

L'objectif premier est de désenclaver la résidence des Bleuets, notamment avec la création de 4 nouvelles rues et d'une crèche HQE. Les bâtiments existants des Bleuets et des Acacias seront aussi réhabilités.

❖ Renouvellement Urbain des quartiers de la Cerisaie / Derrière les murs de Monseigneur/ Puits La Marlière et du Village

Le diagnostic du PSL identifie le quartier de Derrière Les Murs de Monseigneur/la Cerisaie comme un quartier d'habitat à dominante collective présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux majeurs, tandis que celui du Puits-la-Marlière est considéré comme un quartier d'habitat à dominante collective ou mixte plutôt stable nécessitant une intervention ponctuelle ou ciblée.

Ce paragraphe est rédigé grâce aux informations de l'étude de Renouvellement des dits quartiers en phase de scénarios finalisés, de mai 2015.

Un projet de Renouvellement Urbain est en cours d'élaboration sur les quartiers de La Cerisaie / Derrière les murs de Monseigneur/ Puits La Marlière et du Village. Ce projet intègre différentes orientations : diversifier le tissu d'activités économiques, rehausser la qualification de la population, développer l'offre d'insertion, et améliorer les conditions de la mobilité.

Pour améliorer l'attractivité de ces quartiers, les différents scénarios envisagés font des propositions d'aménagements urbains et paysager agissant sur les espaces publics et notamment le maillage urbain (renforcé, qualifié, paysagé), ainsi que sur la requalification des espaces résidentiels.

Parmi les invariants des scénarios des interventions prioritaires sur les équipements sont prévus, ainsi qu'un programme de nouveaux logements. De la même manière qu'il a pu être effectué sur le quartier des Carreaux, un travail sur le maillage, avec de nouvelles percées et des prolongements d'axes est envisagé. Deux parcs devraient également être crées dans le quartier DLM-Cerisaie.

Par ailleurs dans les différentes alternatives, il est prévu la démolition de 181 à 303 logements. L'objectif de ces démolitions associées à des reconstructions est de dédensifier et diversifier l'offre de logements, notamment en matière de locatifs sociaux.

Programmation de nouveaux logements _ *Etude de Renouvellement Urbain, mars 2017*

❖ Opérations de Renouvellement Urbain dans le cadre de la révision du Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France

Suite à sa révision, le Contrat de Développement Territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France a été signé le 27 février 2014. Cette révision a été lancée pour tenir compte des assouplissements en matière de construction de logements en zone C des Plan Exposition au Bruit dans le cadre des contrats de développement territorial (CDT), initiés par la loi ALUR. En effet, le territoire du CDT Val de

France / Gonesse / Bonneuil-en-France est contraint par les PEB des aéroports de Paris-Charles de Gaulle et de Paris-Le Bourget.

Les enjeux sociaux et urbains sont multiples : satisfaire les besoins en logement sur le territoire de Val-de-France, poursuivre le traitement des quartiers appartenant à la géographie prioritaire, permettre le renouvellement urbain des autres quartiers.

Sur la commune de Villiers-le-Bel, 6 secteurs d'opération de Renouvellement Urbain sont repensés pour tenir compte de ces assouplissements liés aux PEB:

- Le Val-Roger : réaménagement urbain et offre nouvelle (100 logements à raison de 30 logements par an à partir de 2017)
- Le Village : réaménagement urbain, réhabilitation, offre nouvelle, 43 démolitions (378 logements prévus à raison de 40 logements par an à partir de 2016)
- Puits-la-Marlière : réaménagement urbain, réhabilitation, offre nouvelle, 110 démolitions (264 logements prévus à raison de 60 logements par an à partir de 2020)
- Le Clair de Lune : réaménagement urbain, offre nouvelle, 5 démolitions (260 logements prévus à raison de 60 logements par an à partir de 2016)
- Les Carreaux : réaménagement urbain, réhabilitation, offre nouvelle, 105 démolitions (214 logements prévus à raison de 50 logements par an à partir de 2020)
- Les Charmettes : réaménagement urbain, offre nouvelle, 31 démolitions (988 logements prévus à raison de 100 logements par an pendant 6 an puis 50 logements par an, à partir de 2020)

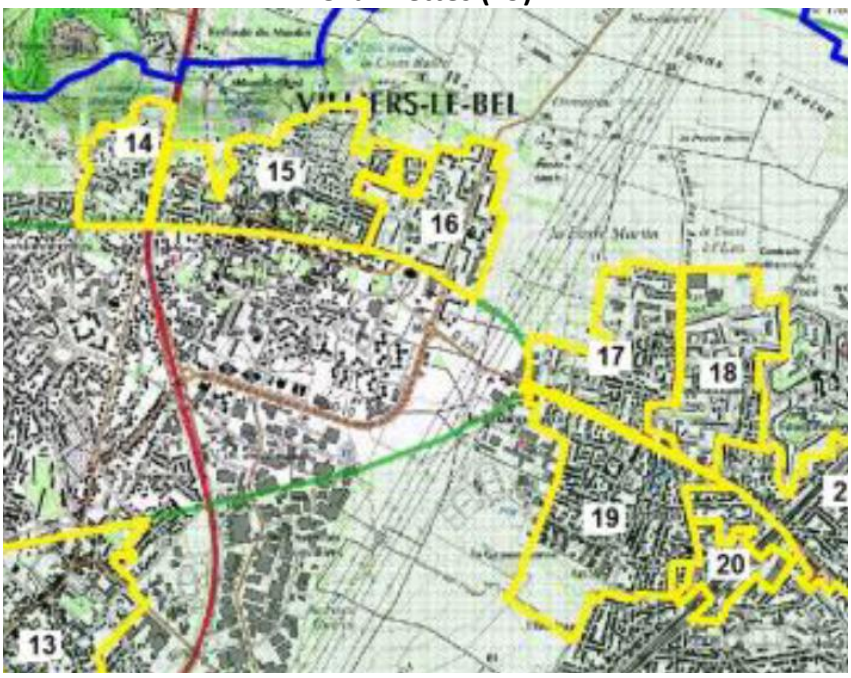
N° de secteur	Nom de secteur	Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de population	Logements reconstruits	Nombre total de logements
14	Le Val Roger	100	*0*	100
15	Le Village	335	*43*	378
16	Puits-la-Marlière	154	*110*	264
17	Le Clair de Lune	55	*5*	60
18	Les Carreaux	109	*105*	214
19	Les Charmettes	957	*31*	988
Total Villiers-le-Bel		**1710**	***294***	**2004**

Au final, entre 2016 et 2031, l'ensemble de ces secteurs supporteront 2004 logements construits ou reconstruits. Villiers-le-Bel accueillera donc 30% des 6 360 logements supplémentaires construits en zone C dans le territoire global sur 20 ans. Une partie de ces logements permettra de supporter une légère croissance démographique, et une autre de répondre aux besoins en logement des populations en place, et notamment aux besoins de décohabitation.

L'offre nouvelle doit permettre une diversification de l'habitat avec des logements en accession, accession sociale et locatif libre ou intermédiaire. Les opérations intégreront des mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores.

Les secteurs retenus par le CDT intègrent certains des critères de situation urbaine suivants : proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800 m d'une gare), en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti, en continuité avec un centre ancien.

Localisation des périmètres de renouvellement sur Villiers le Bel : Le Val Roger (14), Le Village (15), Puits-la-Marlière (16), Le Clair de Lune (17), Les Carreaux (18), Les Charmettes (19)



Source : Révision du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France, 12 mars 2015

Les logements spécifiques

a. Les aires d'accueil des gens du voyage

Villiers-le-Bel accueille sur son territoire plusieurs familles de gens du voyage. Une partie de ces familles, installées au Nord du cimétière, à proximité du tissu urbain de Villiers-le-Bel, est en voie de sédentarisation et leurs enfants sont scolarisés dans les écoles de la ville.

En revanche, Villiers-le-Bel ne possède pas d'aire d'accueil des gens du voyage pour les familles non sédentarisées.

Toutefois, en application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, un Schéma départemental a été approuvé dans le département le 28 mars 2011. Ce schéma prévoit la réalisation de 16 places sur le territoire de la commune. Des indications relatives aux caractéristiques des aires d'accueil, annexées au Schéma, devront être respectées, notamment une localisation dans ou à proximité des zones urbaines.

Production de logements des dernières années

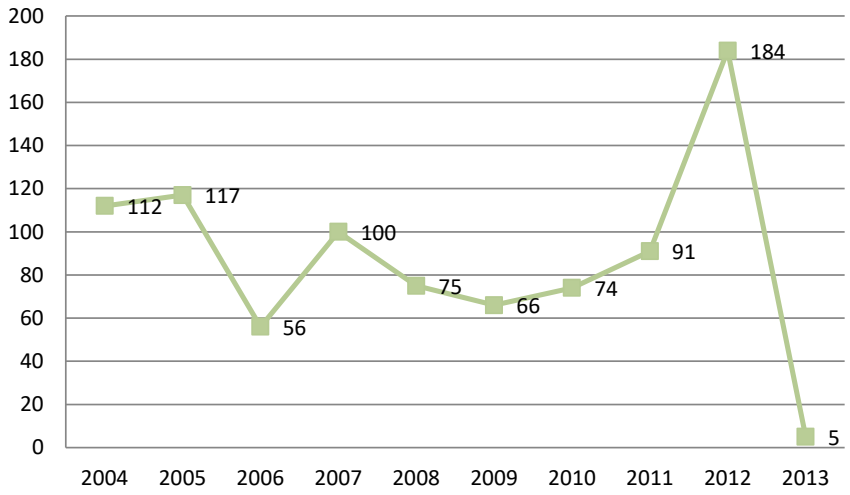
a. Rythme et caractéristiques des logements commencés entre 2004 et 2013

Précision méthodologique *: La source de référence permettant de suivre l'évolution de la construction neuve, est la base SITADEL (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements), gérée par les Directions Régionales et Interdépartementales de l'Equipement et de l'Aménagement (DRIEA). Elle est alimentée par les informations que collectent les services instructeurs de permis (comme les mairies). Plusieurs types d'informations sont collectés dont les autorisations de construire (annulées et non annulées) et les logements commencés.*

Pour la période 2004-2012, SITADEL indique un volume de construction de 880 logements commencés, soit 88 logements par an en moyenne.
L'année 2012 se démarque par un très haut niveau de construction avec 184 logements commencés, mais immédiatement compensée par un niveau bas en 2013 de seulement 5 logements commencés.
Un pic a également eu lieu en 2004 et 2005, avec respectivement 112 et 117 logements commencés.

Nombre de logements commencés entre 2004 et 2013,

Données Sit@del2, fin mars 2015



Les nouvelles constructions sont essentiellement réalisées en collectifs (718, soit 81,6%) suivant la répartition générale de type de logements sur Villiers-le-Bel.
De ce point de vue les années 2009 et 2010 se distinguent avec 19 et 20 logements individuels commencés soit plus de 27% de la construction annuelle. De même en 2004 et 2005, 43 et 19 logements individuels groupés ont été commencés représentant respectivement 38% et 16 % des nouvelles constructions. Ces années participent à un rééquilibrage des typologies de logement proposées sur le territoire communal.

Nombre de logement commencés *Source Sit@del2*	en individuels purs		en individuels groupés		en collectifs		total
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb
2013	5	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	5
2012	6	3,3%	0	0,0%	178	96,7%	184
2011	9	9,9%	6	6,6%	76	83,5%	91
2010	20	27,0%	3	4,1%	51	68,9%	74
2009	19	28,8%	0	0,0%	47	71,2%	66
2008	8	10,7%	1	1,3%	66	88,0%	75
2007	4	4,0%	2	2,0%	94	94,0%	100
2006	6	10,7%	3	5,4%	47	83,9%	56
2005	3	2,6%	19	16,2%	95	81,2%	117
2004	5	4,5%	43	38,4%	64	57,1%	112

b. De nombreux projets de construction

A court et moyen termes, plusieurs projets sont en prévision, pour la période 2014 à 2024. Ainsi, 1616 logements sont en cours soit une moyenne d'environ 162 logements sur 10 ans. Parmi ces projets entre 500 et 600 sont dédiés au logement social soit quasiment un tiers.

Projet	Opérateur	Programmation	Livraison
Permis de construire délivrés ou déposés (2014 à début 2016)			
Logements sociaux : 262			
	Icade, I3F,OSICA	112+88 logements	2014 décembre
	EFIDIS	62 logements	fin 2015
Logements privés : 197			
	DONGMO	11 logements	2020
	Locatif privé	24 logements	2016 janvier
	Groupe Pichet	112 logements	2016 janvier
	SCI JAYMMMES	18 logements	2016 janvier
	Privé	17 logements	2016 janvier
	SCI SIMO	15 logements	fin 2016
	EFIDIS	32 logements	Fin 2018
Projets de permis de construire connus (non déposés) (à partir de 2016)			
Logements sociaux : 132 à 422			
	Val d'Oise Habitat	30 logements	fin 2016
	Val d'Oise Habitat	70 logements	fin 2016
	Privé et bailleurs sociaux	290 logements	2019-2025

Source : mairie de Villiers-le-Bel

Projet	Opérateur	Programmation	Livraison
Logements privés : 705			
	Privé	100 logements	2017
	Francilia	20 logements	en négociation
	Privé	12 logements	2018-2019
	Promogerim	32 logements	2019-2020
	Privé	51 logements	2019-2020
	Privé	200 logements	2019-2020
	Progerim	140 logts col,+20 logts ind,	2019-2020
	Privé	150 logements	2024-2025

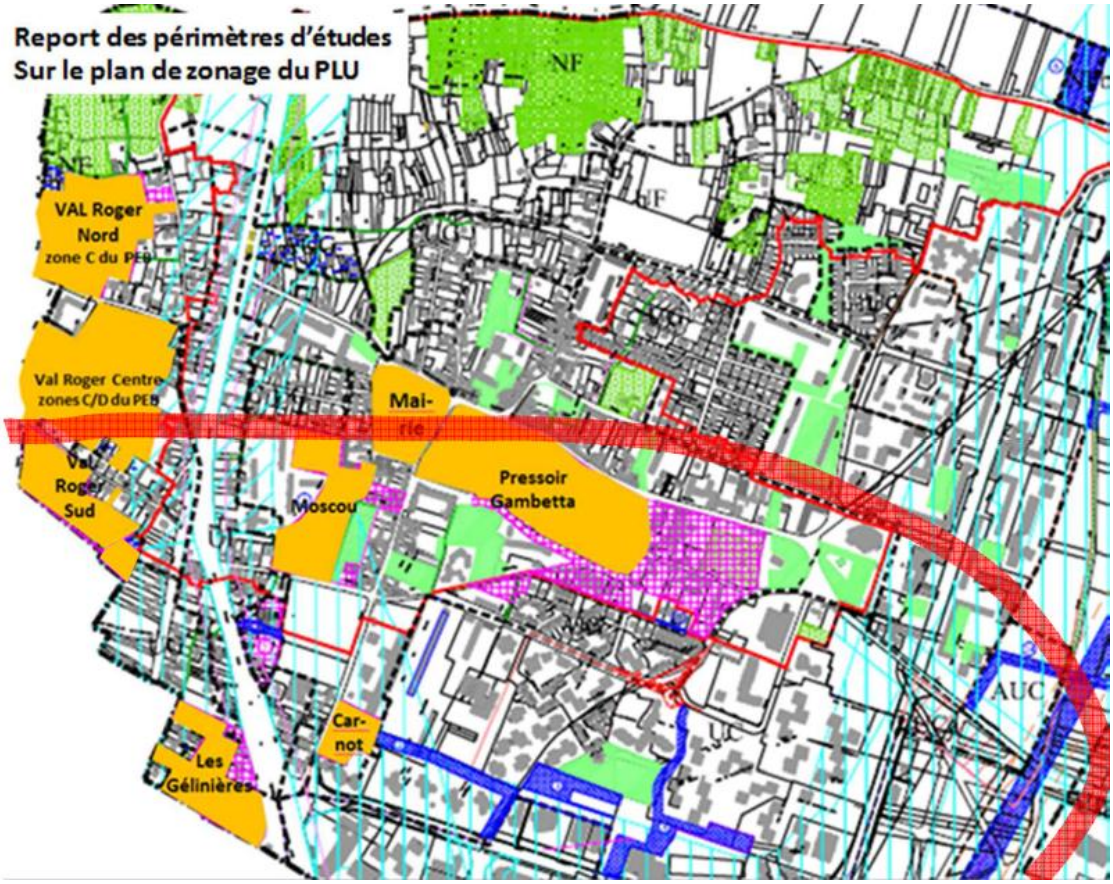
Source : mairie de Villiers-le-Bel (données mise à jour en juin 2014)

❖ Les secteurs de projet

En mars 2015, plusieurs secteurs d'aménagements sont en cours sur la commune, ils permettent au global d'envisager la construction de 45 logements par an pendant environ 20 ans répartis comme suit *:*

- Le village :
  - Secteur Mairie : 87 logements
  - Secteur Pressoir-Gambetta Ouest : 93 logements
  - Pressoir-Gambetta Ouest : 130 logements
- Moscou : 177 logements
- Carnot : 95 logements
- Les Gélinières : 160 logements
- Val Roger :
  - Val Roger Nord : 15 logements
  - Val Roger Centre : 33 logements
  - Val Roger Sud : 100 logements

Au total, ces projets prévoient 890 logements.



Des projets complémentaires aux rénovations urbaines des quartiers de la Cerisaie / Derrière les murs de Monseigneur/ Puits La Marlière et du Village

Le Village

(Etude de requalification du centre-ville réalisée par l'Atelier Albert Amar, Urbanis, et Cushman & Wakefield)

Une étude est menée pour la requalification du centre-ville de Villiers-le-Bel, en particulier sur le secteur du Village de juin 2013 à mars 2014. Elle propose une réhabilitation et une redynamisation du quartier face aux difficultés actuellement rencontrées.

Face à l'état de dégradation du bâti existant elle propose la mise en place d'un dispositif OPAH RU fédérant un certain nombre d'actions publiques qui s'organisent autour de 3 volets : préventif, incitatif, coercitif. Ce dispositif est doublé d'une opération d'aménagement dans le quartier.

Le projet urbain est conçu en trois sous-secteurs : Pressoir-Gambetta Est, Pressoir- Gambetta Ouest, Mairie. Ceux-ci correspondent à trois phases de réalisation de l'est vers l'ouest, sur des secteurs d'opérations d'aménagements. Le projet intègre un volet commercial. La requalification du Village porte notamment sur la préservation de la mixité sociale et la réponse aux besoins en logement, ainsi que la requalification des espaces publics.

Sur un terrain d'assiette de 3,41 ha, 32 logements devraient être démolis et 300 construits. (diaporama de NAMO, mars 2015)

L'îlot Carnot :

Le projet prévoit 95 logements dont 20% en logements sociaux, ainsi que le prolongement du boulevard Carnot.

Le secteur Moscou

Le secteur dit « Moscou », parfois considéré comme partie du Village, entre la ruelle des Oulches/le ruelle de la ceinture et l'ilot Démolliens, fait l'objet d'un projet à part entière, en partenariat entre la ville de Villiers-le-Bel et des propriétaires privés.

Il prévoit 177 logements et un groupe scolaire sur 1,45ha.

Les Gélinières

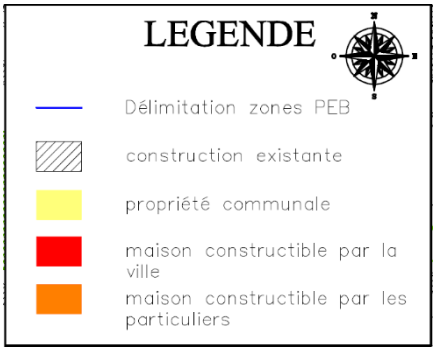
Le projet prévoit 160 logements dont 141 collectifs, 4 maisons de ville, 15 maisons individuelles.

Val-Roger

(Etude Riquier Sauvage, Intégrale Environnement, Agence Rousseau Urbanisme)

Pour le secteur Val-Roger une étude urbaine (août 2013) permet de préciser les possibilités de construction. Sur le secteur Val-Roger Sud qui ferait l'objet d'une opération d'aménagement un scénario est envisagé avec des programmes de 1*50.*

Possibilité d'aménagement du secteur Val-Roger *(Source : Document de la ville)*



SYNTHESE : Le logement et son évolution

Atouts	Faiblesses
- Une nette majorité de logements collectifs (74,4%) - De nouvelles constructions réalisées essentiellement en collectif (84,6% des logements réalisés entre 2004 et 2012)	- Une faible augmentation du nombre de logements (+0,41% par an entre 2007 et 2012) - Des logements de taille moyenne (60% de 3 et 4 pièces) - Une majorité de locataires (64%), essentiellement dans le parc social (49,5%) - Un parc locatif social représentant la moitié des logements de la commune
Opportunités	**Menaces**
- Des projets de renouvellement urbain et de construction en cours et en réflexion	- Une part de logements inconfortables, dégradés ou indignes - Une tendance croissante à la suroccupation de logements ?

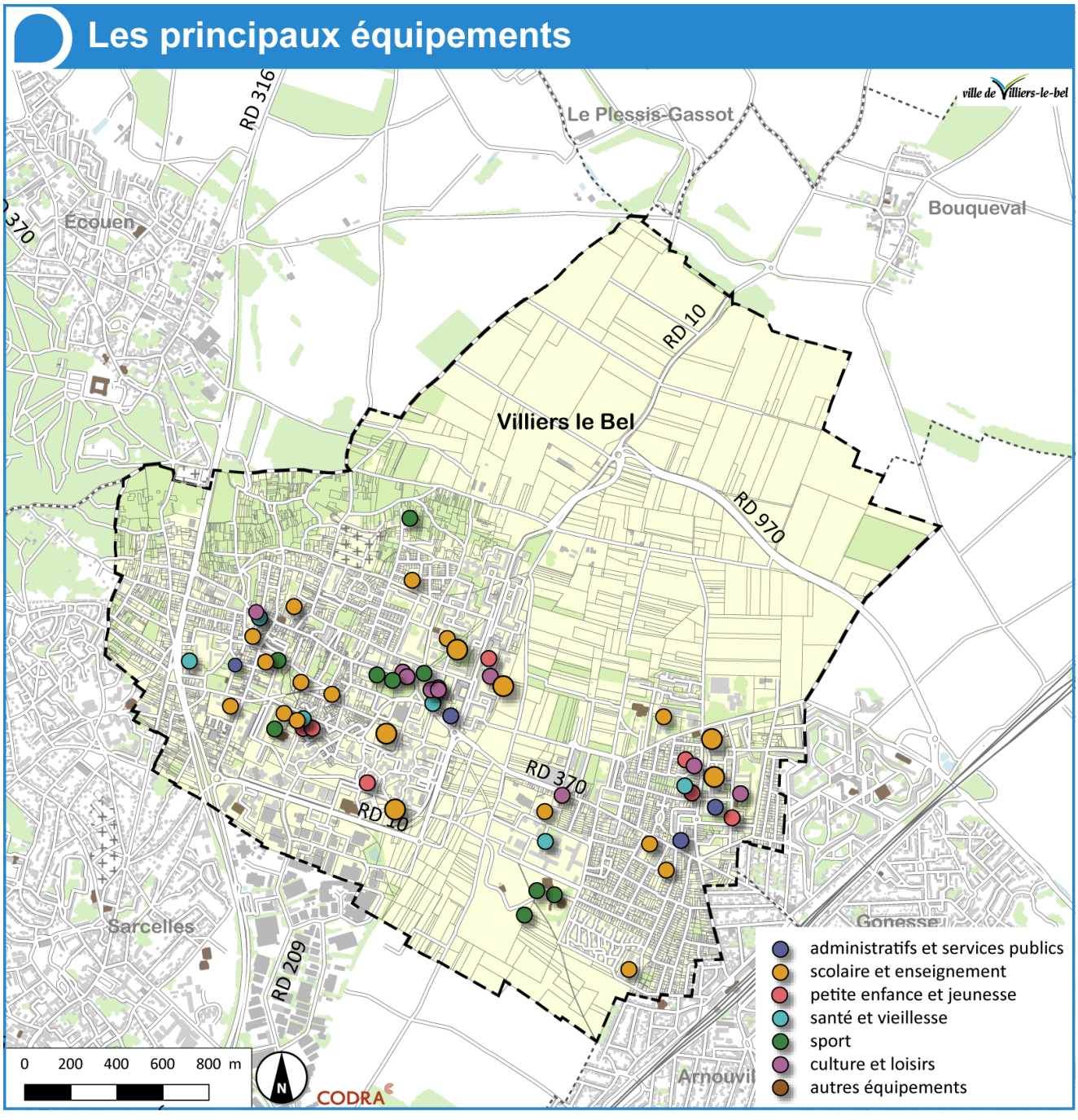
Enjeux

- Assurer la mixité sociale dans les programmes de logements, accueillir de nouvelles populations et s'adapter aux différentes formes de familles/ménages en complétant le parcours résidentiel avec une offre de logement diversifiée (statut, typologies de logements) (cf. projet de PLHi)
- Faciliter l'intégration des jeunes et innover pour les séniors
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Favoriser la requalification du parc de logements existants y compris en facilitant l'amélioration des performances énergétiques (lutter contre la précarité énergétique)
- Permettre l'accession à la propriété (notamment dans le social)
- Encadrer et favoriser le renouvellement des quartiers et la rénovation des ensembles de logements collectifs, en intégrant les projets de requalification urbaine et de rénovation du bâti (Le Village, La Cerisaie, DLM…)

3. Les équipements au service des habitants

Compte tenu de l'organisation spatiale polycentrique de Villiers-le-Bel et de l'absence d'un centre-ville unique, les équipements structurants ont été réalisés dans les principaux centres de quartiers, de manière à permettre une desserte de proximité de l'ensemble de la population. Il en résulte de petits pôles d'attraction urbains, qui concentrent les équipements et les services.

Par rapport au nombre d'habitants, la ville possède donc un niveau quantitatif d'équipements appréciable (selon les types), dont la bonne insertion au sein des différents quartiers reste un élément essentiel du fonctionnement urbain de Villiers-le-Bel. En revanche, l'ancienneté de certains constitue parfois un manque qualitatif de l'offre.



Les équipements administratifs et les services aux habitants

• Mairie	Rue de la République

• Communauté d'agglomération	Boulevard Carnot
• Maison de la Justice et du Droit Elle mène une action de médiation et de conseil juridique auprès les habitants	Rue Pompon
• Poste bureau principal	Place Berlioz
• Poste annexe, au rez-de-chaussée de l'immeuble du Coutel, donnant sur la rue Julien Boursier.	Rue Julien Boursier
• Trésor Public (perception)	Rue Gambetta
• Mission locale Lieu d'accueil et d'information des jeunes de 16 à 25 ans, afin de les aider à bâtir un itinéraire qualifiant personnalisé et les suivre dans la mise en œuvre de leur projet d'insertion sociale et professionnelle.	Avenue Pierre Sémard
• Boutique club emploi	Avenue Pierre Sémard
• Centre Technique Municipal (CTM)	Rue Adélaïde Hautval
• Police Municipale	Rue du Pressoir
• Police Nationale	Avenue de la Concorde
• Commissariat de Police	Avenue Pierre Sémard
• Caserne des Sapeurs-Pompiers	Avenue des Erables
• Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM). Désormais rénové, le quartier des Carreaux accueille la CPAM	14-16 allée Pierre-Corneille
• Centre communal d'action sociale (CCAS) Il permet d'informer, d'évaluer et d'orienter le public sur les différents organismes sociaux.	Rue de la République
Le SJT (centre de formation solidarité et jalons pour le travail)	15 Rue Scribe
Mission Jeunesse	22 rue de la République

Les maisons de quartiers accueillent également les permanences des services publics (Caisse d'Allocations Familiales, Direction Générale de l'Action Sanitaire et Sociale…)

Cependant, on note à Villiers-le-Bel une absence de services publics, comme par exemple la CAF ou l'ANPE, ce qui peut apparaitre préjudiciable pour une population de 27 000 habitant comptant de nombreuses familles en difficulté et non motorisées, pour lesquelles l'accès à ces services se révèle essentiel.

Les équipements scolaires et de petite enfance

a. Les équipements de la petite enfance

L'arrivée massive de population, et l'importante des ménages de grande taille, avec une forte demande de prise en charge d'enfants en bas âge, a conduit la municipalité à mener une politique active en direction de la petite enfance. En particulier, la ville est signataire d'un Contrat Petite Enfance avec la communauté d'agglomération.
Environ 170 enfants fréquentent les structures de la petite enfance, de Villiers-le-Bel en 2015.

La commune dispose des structures suivantes (effectifs 2015 transmis par la Ville) :

- **2 crèches familiales**

Les Myosotis	Boulevard Allende	50 enfants 19 assistantes maternelles
L'Ile aux enfants	Rue Alexis Varagne (Les Carreaux)	53 enfants en 2015

En crèche familiale, les enfants sont accueillis à la journée par une assistante maternelle agrée par le Conseil Général de Val d'Oise, employée par la ville. Ouvertes de 7h à 19h, les crèches familiales assurent l'accueil régulier des enfants de 3 mois à 4 ans. Des accueils en « horaires décalés » sont possibles à la demande des parents, soit plus tôt le matin (dès 6h), soit plus tard le soir (jusqu'à 21h).

- **2 crèches collectives**

Les Marmousets	Boulevard Allende (Derrière-les-Murs-de- Monseigneur)	23 enfants en 2015
Pierrot et Colombine	5, rue des Roses (Les Carreaux)	33 enfants en 2015

En crèche collective, les enfants sont accueillis à la journée, collectivement, par des professionnels de la petite enfance. Ouvertes de 7h à 18h30, les crèches collectives assurent un accueil régulier des enfants de 5 mois à 4 ans dans des locaux spécifiques et agréés.

- **2 haltes-jeux**

Les Pitchouns	Avenue du 8 mai 1945 (Le Puits la Marlière)	23 enfants en 2015
L'Arc-en-Ciel	Rue Scribe (Les Carreaux)	37 enfants en 2015

En halte-jeux, les enfants peuvent être accueillis à l'heure ou à la journée.

Afin de compléter le dispositif « Petite Enfance », plusieurs centres de Protection Maternelle et Infantile ont été mis à la disposition des familles beauvillésoises :

- **1 Centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI)**
- **1 relais Assistantes Maternelles**
  - « Am Stram Gram », 3, place des Neufs Arpents
- **1 centre de planification familiale**
  - Boulevard Allende (Derrière-les-Murs-de-Monseigneur)

De plus, la commune dispose de trois « Lieux d'Accueil Enfants-Parents » (LAEP), qui ont pour mission d'apporter une aide aux familles pour la socialisation des enfants de 0 à 6 ans, non francophones ou en difficultés, et de favoriser l'intégration des familles étrangères :

- Fa Mi La, rue Alexis Varagne (Les Carreaux),
- La Ritournelle, boulevard Allende (Derrière-les-Murs-de-Monseigneur)
- A petits pas, place des neufs arpents (Derrière-les-Murs-de- Monseigneur)

b. Les équipements pour l'enfance et la jeunesse

❖ Centres de loisirs maternelles et élémentaires

Villiers-le-Bel s'est adapté à la réforme et à la gestion des rythmes scolaires. Elle propose des centres de loisirs maternelles et élémentaires, ainsi qu'un accueil périscolaire dans les écoles :

- 6 accueils de loisirs élémentaires et de six accueils en périscolaire pour les enfants de 6 à 16 ans.

- 1 aide à la scolarité et divers ateliers.

	Centre de loisirs	École fréquentée	Mercredi	Petites vacances	Grandes vacances
Maternelle	**Les Galopins**	**Les Galopins** **Henri Wallon** **Jean-Jacques Rousseau**	**X**		
	Michel Montaigne	**Michel Montaigne** **Jean Jaurès** **Gérard Philipe** **Anatole France**	**X**	**X**	**X**
	Louis Jouvet	**Louis Jouvet Pauline** **Kergomard Marie** **Pape-Carpantier Émile Zola** **Ferdinand Buisson**	**X**	**X**	**X**
Elémentaire	**Gerard Philippe**	**Anatole France** **Jean Moulin** **Jean Jaurès** **Gérard Philipe**	**X**	**X**	**X**
	Louis Démolliens	**La Cerisaie** **Jean Macé** **Paul Langevin 1 et 2** **Marie Curie** **Henri Wallon** **Émile Zola**	**X**	**X**	**X**

A Villiers-le-Bel, les centres de loisirs sont accueillis dans les locaux des écoles, à l'exception du centre Démolliens, lieu de restauration scolaire. Cette non affectation de locaux propres induit une non appropriation des espaces par les enfants des centres de loisirs.

Centres de loisirs	Nombre d'enfants accueillis le **mercredi**			Nombre d'enfants accueillis pendant **les vacances scolaires**		
	Maternelle	**Elémentaire**	**Total**	**Maternelle**	**Elémentaire**	**Total**
	98	76	174			
Petites vacances				66	56	122
Grandes vacances				54	38	92
Total	98	76	174			214

Sur la ville, se pose la question de la création d'un centre de loisirs localisé au cœur du territoire, disposant de locaux adaptés et permettant d'accueillir environ 200 enfants.

❖ Les équipements pour la jeunesse

L'action en direction des jeunes est l'une des priorités de la municipalité. Constatant l'importance des besoins en encadrement des jeunes, la commune a privilégié une démarche partenariale, d'une part avec la CAF (Contrat Temps Libre), d'autre part avec la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports et l'Education Nationale (Contrat Educatif Local).

De nombreux services et équipements sont destinés aux jeunes beauvillésois :

Structure ayant pour mission première l'accueil des jeunes, la Maison Jacques Brel propose des ateliers et accueille plusieurs associations. Elle est ouverte du lundi au vendredi de 13h30 à 18h30.

La ville a également créé au sein de la Maison Jacques Brel un Point Information Jeunesse (PIJ) pour aider les jeunes (informations sur les formations, l'emploi, l'opération jobs d'été, SOS rentrée, etc.) et un Point CYB pour les accompagner dans tout ce qui est relatif à l'informatique et à Internet (aide à la création de CV, recherche d'emploi). Ces structures s'occupent aussi de l'accompagnement scolaire.

Outre la Maison Jacques Brel, de nombreuses activités en direction des jeunes sont organisées dans les Maisons de quartier, par le Service des Sports ou par les associations : espace enfance pour les 3-10 ans, club pré-ados pour les 11-15 ans et espace jeunes pour les 16-25 ans.

c. Les équipements scolaires

Les équipements scolaires primaires sont nombreux et globalement bien répartis sur la commune au sein des différents quartiers résidentiels.
Villiers-le-Bel comporte 3 collèges publics dont une Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté SEGPA, et 2 collèges privés. Parmi ces derniers se trouve une Organisation Reconstruction Travail (ORT) qui comprend en moyenne 600 élèves dont 26 de la Ville en 2013 (établissement privé, du collège à l'enseignement supérieur).
A partir du lycée l'offre éducative est plus faible avec un seul lycée professionnel public Mendès-France (120 Beauvillésois en 2013). A celui-ci s'ajoute un Institut des métiers de l'Artisanat (36 Beauvillésois scolarisés en 2013).
Toutefois la majorité des lycéens de Villiers-le-Bel doivent se rendre sur les communes de Sarcelles (699 inscrits en 2013) et de Gonesse, dont le lycée propose une section européenne, pour suivre leur cursus.
Une Zone d'éducation prioritaire (ZEP), et 2 Réseaux d'éducation prioritaire (REP) couvrent les écoles maternelles, les écoles primaires, les collèges le lycée professionnel et un REP+ avec Saint-Exupéry et les écoles élémentaires qui y sont rattachées depuis 2014.

❖ Ecoles maternelles et élémentaires

L'offre scolaire du premier degré comprend 12 écoles maternelles et 11 écoles élémentaires regroupant au total 4 177 élèves pour l'année 2015-2016.
Les groupes scolaires Ferdinand Buisson, Emile Zola, Henri Wallon, Jean-Jaurès, et Gérard Philipe abritent à la fois des écoles primaires et maternelles.

Données de la ville de Villiers-le-Bel	**2015-2016 Nb d'élèves**	**2014-2015 Nb d'élèves**	**2013-2014 Nb d'élèves**	**Evolution entre 2013 et 2015**
Maternelles				
Pauline Kergomard	139	142	152	-8,6%
Pape Carpantier	175	173	168	4,2%
Louis Jouvet	138	142	110	25,5%
Ferdinand Buisson	145	134	124	16,9%
Emile Zola	158	142	173	-8,7%

Les Galopins	140	112	111	26,1%
Jean-Jacques Rousseau	123	119	128	-3,9%
Henri Wallon	194	194	185	4,9%
Michel Montaigne	193	167	171	12,9%
Jean Jaurès	143	123	111	28,8%
Gérard Philipe	164	159	137	19,7%
TOTAL maternelles	**1712**	**1607**	**1570**	**9,0%**
Elémentaires				
Jean Macé	145	138	147	-1,4%
Marie Curie	212	212	187	13,4%
La Cerisaie	320	305	307	4,2%
Ferdinand Buisson	206	224	229	-10,0%
Emile Zola	233	225	219	6,4%
Paul Langevin 2	165	154	156	5,8%
Henri Wallon	277	291	283	-2,1%
Jean Moulin	263	265	289	-9,0%
Données de la ville de Villiers-le-Bel	**2015-2016 Nb d'élèves**	**2014-2015 Nb d'élèves**	**2013-2014 Nb d'élèves**	**Evolution entre 2013 et 2015**
Jean Jaurès	224	235	241	-7,1%
Gérard Philipe	222	216	201	10,4%
Paul Langevin 1 TOTAL	198	201	186	6,5%
TOTAL élémentaires	**2465**	**2466**	**2445**	**0,8%**
TOTAL GLOBAL	**4 177**	**4 073**	**4 015**	**4,0%**

Entre 2013 et 2016 les effectifs scolaires en maternelle et élémentaire sont en augmentation de 4%. Cette augmentation concerne essentiellement les maternelles (+9%) alors que les effectifs en élémentaires ont plutôt tendance à être constants (+0,8%). Cette évolution ne se fait pas de manière égalitaire entre les établissements, certains ont vu leurs effectifs diminuer, alors que d'autres les ont vu largement augmenter parfois de plus de 25%.

Cette évolution a amené certaines écoles à ouvrir des classes entre 2013 et 2014 : 1 en maternelle et 1 en élémentaire à Jean-Jaurès, 1 en élémentaire à Paul Langevin 2, et 2 en élémentaire à Henri Wallon.

Ecole Jean Macé et Marie Curie

Le secteur La Cerisaie/Derrière-les-Murs-de-Monseigneur/Puits-la-Marlière/Le Village possède de nombreuses écoles maternelles et élémentaires, dont la plupart disposent d'un foncier important. Celui-ci s'avère être une ressource pour l'avenir, dans un objectif de développement des écoles avec une capacité de densification. Toutefois plusieurs bâtis sont plus ou moins en mauvais état (état technique, performance énergique, condition d'accessibilité). Les écoles Pape Carpantier, Paul Langevin, et Jean-Jacques Rousseau sont en particulier concernées.

Les écoles sont globalement remplies, et une certaine pression démographique s'exerce sur elles, les obligeant à envisager des mutations, en particulier l'établissement de la Cerisaie ainsi que sur les écoles du Village tel que Kergomard, et Jean Macé et Zola, Rousseau et Langevin 1. Celles-ci pourront notamment être reconfigurées avec la rénovation future des quartiers.

Sur l'ensemble de la commune, les prévisions d'évolution des effectifs scolaires en fonction des opérations immobilières prévues laissent apparaitre que le nombre de classes disponibles aujourd'hui au total dans les écoles est suffisant pour absorber l'augmentation du nombre d'élèves d'ici 2019-2020 : 1903 enfants seraient inscrits pour cette année scolaire contre 1730 pour 2015-2016.
Mais la capacité totale des écoles est actuellement de 2028 élèves. Il resterait alors en 2019-2020 une salle de classe disponible, et 7 seraient ouvertes par rapport à 2015-2016.

En revanche le bilan est plus contrasté par quartier et par école.
Pour l'année scolaire 2019-2020, il manquerait deux classes dans le secteur du Village.
De plus, l'augmentation des effectifs sur l'école Pauline KERGOMARD (forte natalité et nouvelles constructions), peut être absorbée sur le quartier, dans les locaux des préfabriqués (ex L.JOUVET) actuellement occupés par 2 classes de l'annexe Pape CARPANTIER. Néanmoins il conviendrait que ces locaux deviennent une école à part entière
Pour la rentrée 2019/2020, il faudra peut-être étudier la possibilité de créer une classe supplémentaire dans la nouvelle école L.Jouvet.

Dans les autres secteurs le nombre de classes disponibles par école s'équilibre dans chaque quartier, et il reste globalement 3 classes disponibles en 2019-2020 sur le quartier des Carreaux.
Dans le quartier de Derrière-les-Murs, l'augmentation des effectifs sur l'école Ferdinand Buisson liée aux constructions, peut être absorbée dans l'école Emile ZOLA qui connait une baisse d'effectifs depuis 2014 et qui se confirme dans les prévisions.
Sur le secteur du Puits-la-Marlière, il est à noter que dès le mois d'avril 2015 les inscriptions pour l'école JJ ROUSSEAU dépassaient de plus de 15% les prévisions attendues selon les naissances. Si ce phénomène perdure les années suivantes, l'équilibre observé dans le tableau sera remis en cause. Des locaux supplémentaires seraient donc nécessaires. Ce qui impacterait les prévisions sur les écoles élémentaires du quartier.

Dans le quartier des Carreaux, les groupes scolaires Jean Jaurès et Gérard Philipe sont neufs, comme de nombreux équipements ils ont été reconstruits avec la rénovation du quartier.

Sur le secteur des Carreaux associé aux Charmettes, une baisse des effectifs à l'école M.Montaigne est observée depuis 2014 et les prévisions d'effectifs sur G Philipe restent stables sur la durée, 2 classes sont alors encore disponibles sur ce groupe scolaire (classes "Tampon" élémentaire / maternelle).

Effectifs prévisionnels en maternelle au 10/12/2015, données ville														
			Année 2017-2018				Année 2018-2019				Année 2019-2020			
			Effectif		Nombre de classe		Effectif		Nombre de classe		Effectif		Nombre de classe	
Ecoles maternelles	Nb de classe	Capacité max	prévu	disponibilité	besoin	disponibilité	prévu	disponibilité	besoin	disponibilité	prévu	disponibilité	besoin	disponibilité
P.Kergomard	6	156	221	-65	9	-3	246	-90	10	-4	244	-88	10	-4
Pape Carpantier	5	130	198	88	5	0	194	92	5	0	213	73	5	0
Préfabriqué L.Jouvet (annexe Carpantier)	6	156			3	3			3	3			4	2
Louis Jouvet	6	156	129	27	6	0	130	26	6	0	156	0	6	0
TOTAL VILLAGE	**23**	**598**	**548**	**50**	**23**	**0**	**570**	**28**	**24**	**-1**	**613**	**-15**	**25**	**-2**
Ferdinand Buisson	6	156	198	-42	8	-2	198	-42	8	-2	202	-46	8	-2
Emile Zola	7	182	130	52	6	1	125	57	5	2	121	61	5	2
TOTAL DLM	**13**	**338**	**328**	**10**	**14**	**-1**	**323**	**15**	**13**	**0**	**323**	**15**	**13**	**0**
Les Galopins	6	156	129	27	5	1	122	34	5	1	129	27	5	1
J-J Rousseau	5	130	146	-16	6	-1	149	-19	6	-1	145	-15	6	-1
Henri Wallon	8	208	191	17	8	0	191	17	8	0	186	22	8	0
TOTAL PLM	**19**	**494**	**466**	**28**	**19**	**0**	**462**	**32**	**19**	**0**	**459**	**35**	**19**	**0**
M.Montaigne	9	234	167	67	7	2	158	76	7	2	155	79	6	3
Jean Jaurès	6	156	179	-23	7	-1	180	-24	7	-1	181	-25	7	-1
G.Philipe	8	208	165	43	7	1	172	36	7	1	171	37	7	1
TOTAL CARREAUX	**23**	**598**	**512**	**86**	**21**	**2**	**509**	**89**	**21**	**2**	**507**	**91**	**20**	**3**
TOTAL	**78**	**2028**	**1854**	**174**	**77**	**1**	**1863**	**165**	**77**	**1**	**1903**	**125**	**77**	**1**

❖ Les centres d'accueil pré et post-scolaires publics :

Plusieurs structures accueillent les enfants en dehors des heures d'écoles, le matin de 7h à 8h30 et le soir de 16h30 à 18h30. Les lieux d'accueil pré et post-scolaires dépendent du niveau scolaire et de l'établissement scolaire fréquenté par l'enfant. Ils sont situés dans les écoles suivantes :

Centres d'accueil Pré-scolaires	Centres d'accueil post-scolaires	Ecole fréquentée par l'enfant	Nombre d'enfants accueillis (moyenne depuis sept)	
Maternelles :			**Préscolaire**	**Postscolaire**
• ***Louis Jouvet***	***Louis Jouvet***	Louis Jouvet Marie Pape-Carpantier	11	10
• ***Louis Jouvet***	***Pauline Kergomard***	Pauline Kergomard		14
• ***Émile Zola***	***Émile Zola***	Émile Zola Ferdinand Buisson	5	8
• ***Henri Wallon***	***Henri Wallon***	Henri Wallon	10	14
• ***Les Galopins***	***Les Galopins***	Jean-Jacques Rousseau Les Galopins	5	9
• ***Michel Montaigne***	***Michel Montaigne***	Michel Montaigne	5	13
• ***Gérard Philipe***	***Gérard Philipe***	Jean Jaurès Gérard Philipe	13	16

Centres d'accueil Pré-scolaires	Centres d'accueil post-scolaires	Ecole fréquentée par l'enfant	Nombre d'enfants accueillis (moyenne depuis sept.2000)
Elémentaires			
• ***Marie Curie***		Jean Macé La Cerisaie Marie Curie	9
• ***Émile Zola***		Émile Zola Ferdinand Buisson	3
• ***Henri Wallon***		Henri Wallon Paul Langevin 1 Paul Langevin 2	10
• ***Michel Montaigne***		Jean Moulin	4
• ***Gérard Philipe***		Jean Jaurès Gérard Philipe Anatole France	7

Source : Services municipaux

❖ L'enseignement secondaire

La commune de Villiers-le-Bel possède six établissements secondaires :

• Collège Saint-Exupéry	Avenue Pierre Sémard
• Collège Martin Luther King	Rue du Docteur Rampont
• Collège Léon Blum	Rue Léon Blum
• Collège Saint-Didier	Rue Gambetta
• SEGPA Léon Blum	Rue Léon Blum
• Lycée Professionnel Mendès-France	Rue de Goussainville
• Institut des Métiers de l'Artisanat Pierre Mendès France	Avenue Pierre Sémard

Les lycéens de Villiers-le-Bel préparant un BAC général fréquentent les lycées de Sarcelles.

Selon les BAC techniques préparés, les lycéens sont scolarisés soit au Lycée Mendès-France de Villiers-le-Bel, soit dans les établissements des communes voisines. Le lycée professionnel Pierre Mendès France, implanté au nord du quartier des Carreaux, dispense des formations dans les métiers du bâtiment (spécialités dans les filières de l'énergétique et du bois), en comptabilité ou en secrétariat, (C.A.P., B.E.P. ou Bac Professionnel. 500 jeunes) y sont scolarisés. : 20 % d'entre eux habitent à Villiers-le-Bel, les autres sont originaires de cinq communes voisines.
Depuis 2004, cet établissement scolaire accueille également quatre stages de formation continue, d'une durée de cinq mois, qui regroupent chacun entre douze et vingt participants.

Collège Léon Blum

L'Institut des Métiers de l'Artisanat (IMA), centre de formation pour apprentis, accueille 600 jeunes qui souhaitent se former aux métiers de l'automobile ou de la restauration. Les formations proposées débouchent sur un CAP, un BEP ou un Bac Professionnel.

Villiers-le-Bel comporte également 2 établissements privés :

• École et Collège Saint-Didier	Rue Gambetta
• ORT (école et cours professionnels)	Avenue de Choiseul

❖ L'enseignement supérieur

Villiers-le-Bel ne dispose pas sur son territoire d'établissements d'enseignement supérieur. Les jeunes de Villiers-le-Bel souhaitant effectuer des études supérieures se rendent majoritairement à l'Université de Cergy-Pontoise à laquelle est affiliée l'IUT de Sarcelles, comprenant deux départements : technique de commerce et génie électrique et informatique industriel.

Les équipements culturels

A l'échelle communale, la vie culturelle beauvillésoise s'organise autour de quelques équipements variés et de maisons de quartier, au rayonnement extra communal.

• Service culturel	44 rue Pierre Sémard
• Espace Marcel Pagnol	Rue Gounod
• 1 association de musique : « Conservatoire de Musique et de Danse »	77, rue Gambetta
• Bibliothèque Aimé Césaire	1 Place Victor Hugo,
• Médiathèque intercommunale Eric ORSENA (inaugurée en 2016)	entre la rue Pierre Sémard et la rue Voltaire
• Maison Jacques Brel	44, avenue Pierre Sémard
• Maison de quartier Allende (Derrière-les-Murs-de-Monseigneur)	10, boulevard Allende
• Maison de quartier Camille Claudel	32 bis, avenue du 8 mai
• Maison de quartier Boris Vian	5, rue Scribe

Bibliothèque Aimé Césaire

Si le service culturel municipal établit une programmation de spectacles et de manifestations, la vie culturelle beauvillésoise repose également sur un grand nombre d'associations et sur les actions de Val de France.

Les maisons de quartier exercent un rôle de relais des services publics sur le territoire avec des permanences et une animation qui commence à s'organiser de façon coordonnée entre les différents espaces. Certaines activités périscolaires s'y déroulent ainsi que la location de salles par les associations.

Dans le secteur Ouest de Villiers-le-Bel deux maisons de quartier accueillent une multitude d'activités et d'usages et constituent le point d'action majeur dans les quartiers. La maison de quartier S.Allende est un équipement ancien et peu fonctionnel. Une réflexion sur sa réhabilitation est en cours, y compris pour valoriser son foncier important mais mal exploité. Sa localisation est stratégique à proximité des équipements scolaires, sportifs et des axes de transport.

L'association de musique dite « Le conservatoire » accueille des élèves de l'ensemble de la commune excepté de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur. C'est un équipement sur-fréquenté pour sa surface

disponible et inséré dans un patrimoine bâti inadapté. Il regroupe 300 adhérents et fait l'objet d'une demande forte d'inscriptions chaque année.

La salle Marcel Pagnol constitue un équipement structurant pour le territoire, avec une programmation culturelle, mais qui doit faire l'objet d'une mise aux normes et d'une diversification de l'offre.

Villiers-le-Bel dispose également d'une programmation culturelle relativement riche et variée avec 1 à 4 évènements par mois qui ont principalement lieu à l'Espace Marcel Pagnol, et des évènements culturels importants tels que les Bel'Hop Sessions, World of Words ainsi qu'une compagnie professionnelle (ACTA), bien ancrée localement et qui participe activement à la vie culturelle (une création par an, des ateliers avec les collèges, les familles, etc.).

Les équipements sportifs

Villiers-le-Bel offre de nombreux équipements pour la pratique sportive :

• 5 gymnases :	
Gymnase Pierre de Coubertin et jeu de boules lyonnaises avec deux nouvelles pistes	Rue Léon Blum
Gymnase Nelson Mandela	Avenue des Erables
Gymnase Jean Jaurès	Rue Alexis Varagne
Gymnase et dojo La Cerisaie/ Gymnase Jesse Owens	Rue du Coupe Oreille
Gymnase Paul Langevin (terrain synthétique)	Rue Henri Sellier

Toutefois un certain nombre d'équipements, notamment dans le secteur Ouest de la ville sont peu qualitatifs. Ce sont des équipements omnisports qui ne permettent pas de répondre aux aspirations du sport de compétition et parfois en mauvais état (Gymnases Paul Langevin et J.Owens)

- Le Parc de Sports et des Loisirs et le stade Marie-José Perec, ensemble de 15 ha clos, qui comporte :
  - Terrain d'honneur de football,
  - Piste d'athlétisme
  - terrain synthétique
  - 3ème terrain de grands jeux
  - théâtre de verdure
  - terrain de tir à l'arc
  - deux courts de tennis couverts
  - 4 courts de tennis extérieurs
  - parcours de santé
  - circuit d'orientation
  - piste de skate
  - jeux de boules lyonnaises

- Un centre nautique intercommunal « Camille Muffat » (juin 2016) qui remplace une piscine d'hiver et d'été. Réalisée dans le même quartier, ce centre comprend un bassin sportif de 25m, un bassin d'apprentissage, une pataugeoire, une plage minérale et un solarium.

- Outre le parc des sports et loisirs, la commune accueille quatre city-stades (terrain, buts et panneaux), rue de Goussainville, rue Bourdelle, rue du coupe Oreille, rue Julien Boursier. Ils permettent de pratiquer librement des sports collectifs (handball, basket-ball ou futsal).

De plus, Villiers-le-Bel accueille des équipements de jeux libres et de nombreuses associations locales, culturelles et sportives :

- Mini terrain de foot synthétique Emile Zola
- Aire de jeux des Carreaux / Paul Scarron
- Espace Nelson Mandela, avenue des Erables

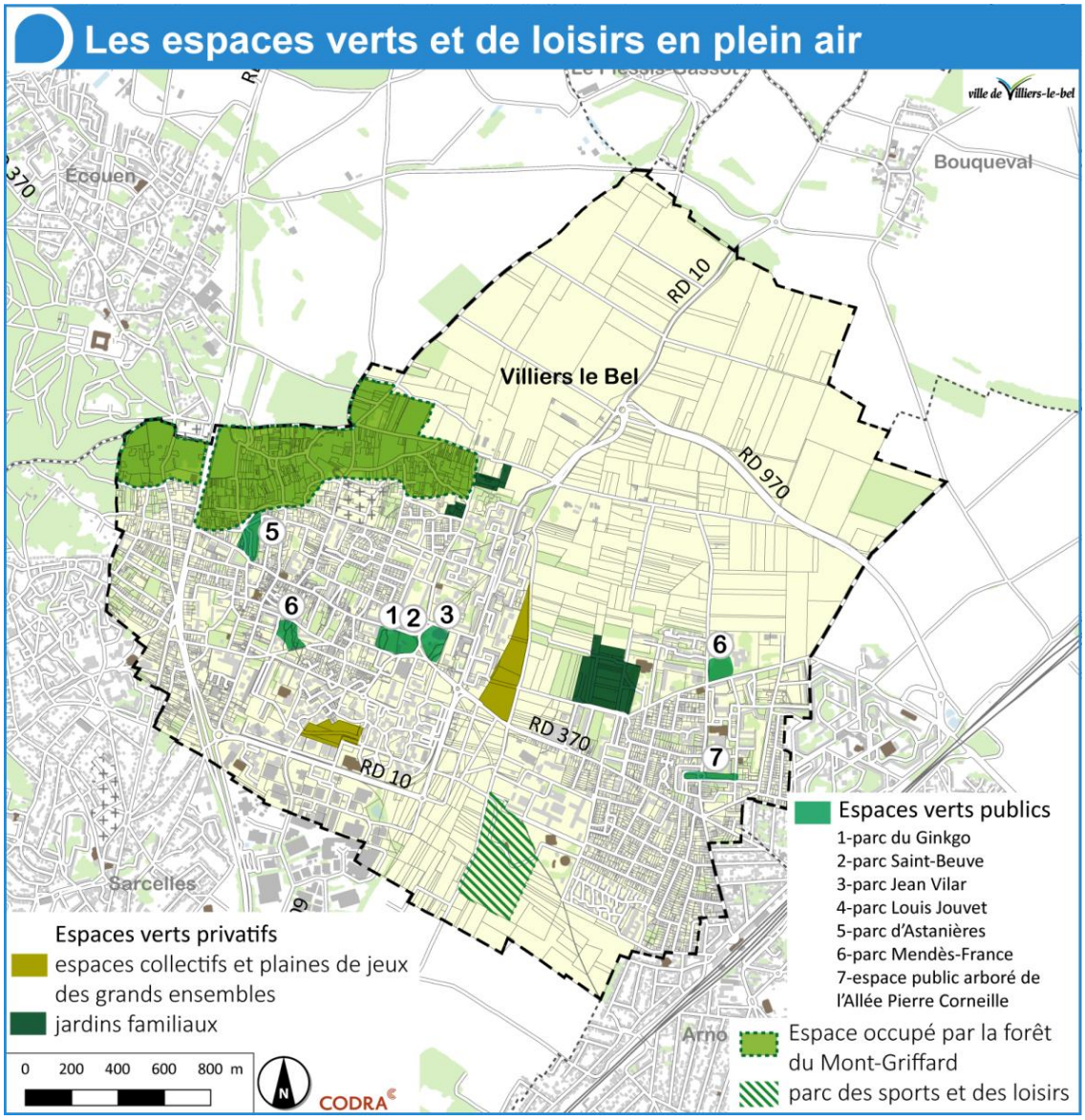
Par ailleurs, la ville identifie des projets de développement des équipements et des possibilités d'améliorer la performance énergétique de l'existant et de développer les énergies renouvelables (Fiche « Culture, sports et loisirs » de la Ville).

Les parcs et espaces de loisirs en plein air

Outre les espaces sportifs, Villiers-le-Bel comporte sur son territoire des espaces verts urbains publics ou collectifs (environ 70 ha en 2012 selon le MOS), qui apportent des espaces de loisirs aux habitants. Ils viennent s'ajouter aux espaces boisés, aux espaces agricoles et aux cœurs d'îlots verts privés qui participent au caractère végétalisé de la commune.

Les parcs publics, pour certains à dominante arborée sont majoritairement localisés dans le secteur Ouest de la ville, à proximité du Village, notamment en considérant **le Mont Griffard comme un Parc Urbain**. Ces parcs publics implantés au cœur du tissu urbain, constituent des espaces verts de proximité. Ils totalisent une superficie de près de 9 hectares :

- **Le parc du Ginkgo** : 8 944 m² - propriété de la commune
- **Le parc Jean Vilar :** 13 094m² - propriété de la commune – Conservatoire de Musique et de Danse
- **Le parc Sainte-Beuve :** 6 663 m² - propriété de la commune. Le parc Sainte-Beuve, situé dans le périmètre de l'ancienne ferme seigneuriale de Villiers-le-Bel, accueille la bibliothèque et le service culturel de Villiers-le- Bel.
- **Le parc Louis Jouvet :** 11 960 m² - propriété de la commune. Il accueille la bibliothèque principale
- **Le parc d'Astanières** : 8 535 m² - propriété de la commune.
- **Le parc Mendès France** : 7 775 m² - propriété du Conseil Régional d'Ile de France.
- **L'espace public arboré de l'allée Pierre Corneille**



A ces parcs publics, s'ajoute **le parc des Sports et de loisirs**. Ce parc de 18,6 hectares, propriété de la commune, accueille des espaces sportifs, des espaces libres de loisirs (sans aire de jeux), et est fréquenté par les habitants et les familles avec enfants. Cet espace compense quelque peu la carence en espaces verts publics dans le secteur Est de la ville.

S'ajoute aussi des espaces verts privés mais collectifs autour des Grands Ensembles et des logements collectifs, ainsi que les jardins familiaux. Outre les pelouses rases quelques espaces sont notables :

- **Les plaines de jeux et espaces extérieurs des grands ensembles.** Certains espaces extérieurs aménagés comme tel sont des espaces de jeux pour les enfants et les jeunes de ces quartiers avoisinants.
  Cependant, de nombreux espaces non aménagés manquent de clarté quant à leur statut, et des défauts d'entretien limitent leur fréquentation.
- **La plaine de jeux du Puits-la-Marlière.** Ce vaste espace de près de 4,6 hectares à l'est du Puits-la-Marlière, en bordure de la coupure verte, a été aménagé en plaine de jeux.
- **Les jardins familiaux**. Ils sont implantés d'une part au nord du chemin de Montmorency
- (65 400m²), d'autre part au nord de la ZAC des Galopins (11 200 m²), au sud-est du Mont Griffard. Ils constituent des espaces de transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels (plaine de France et Mont Griffard). Ils jouent un rôle de production maraichère privative, de lien social, et contribuent à l'identité des quartiers.

Les équipements sanitaires

La commune de Villiers-le-Bel est assez bien dotée en équipements sociaux et de santé. Mais d'après le PSL, Villiers-le-Bel est déficitaire en offre de santé de proximité. Elle compte un faible nombre de médecins généralistes libéraux ou mixtes pour 5 000 habitants : 2,6 contre en moyenne 3,8 à l'échelle des bassins de vie de l'Ile-de-France d'après l'Ordre National des Médecins.

a. L'accueil de populations âgées et handicapées

• Foyer Raymond Labry	4, rue des Lilas
• Foyer Chanzy	4, rue de Chanzy
• Foyer AREPA	2, rue Henri Sellier
• Maison d'accueil spécialisée « Le Bois Jolan »	11, rue de Paris

Les foyers sont au nombre de 3 et permettent d'offrir aux retraités un cadre de vie agréable en proposant différentes activités et soins. Ils constituent aussi un lieu de rencontre et de sociabilité.

La Maison d'Accueil Spécialisée « Le Bois Jolan » accueille des personnes adultes polyhandicapées très dépendantes dans les actes de la vie quotidienne et nécessitant des soins permanents. Elle est ouverte depuis mai 2002 et propose 34 places dont 4 en externat.

b. Les structures médicales

• Hôpital Adélaïde Hautval des APHP (gériatrie médicale)	Rue Charles Richet
• Le CMPP (centre médico-psycho-pédagogique) Il accueille les enfants et les adolescents qui présentent des difficultés d'adaptation de différentes natures. Son équipe pluridisciplinaire assure une fonction d'accueil, d'écoute et de soins auprès des enfants et de leur famille.	9 Bis Rue Scribe
• Une maison de santé pluridisciplinaire	3 avenue Pierre Sémard

L'hôpital Adélaïde Hautval était spécialisé en gérontologie (prise en charge des personnes âgées malades et dépendantes, prise en charge des personnes âgées malades ou dépendantes en soin de suite, réadaptation, soins de longue durée et soins palliatifs, accueil en hôpital de jour des patients atteints de la maladie d'Alzheimer et autres démences. Il est également doté d'un plateau médico-technique performant permettant d'allier la continuité des soins et le confort des patients.

Cet hôpital fait l'objet d'un projet de fermeture, posant la question de sa relocalisation et de la reconversion du site d'accueil actuel.

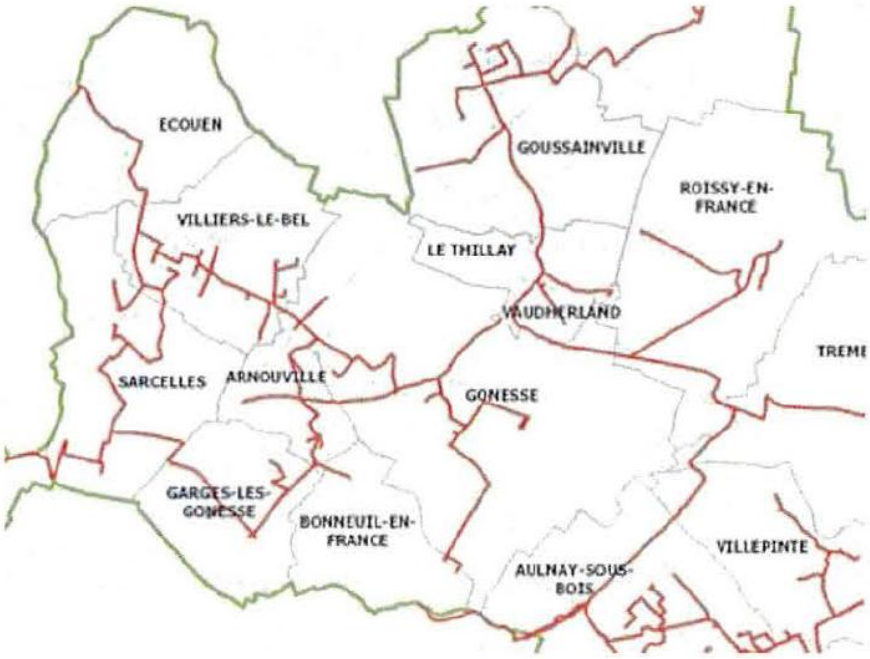
L'équipement numérique

Le CDT a pour objectif de développer un équipement numérique innovant sur le territoire. A ce titre, le projet Debitex de déploiement du très haut débit en Plaine de France, à la fois en Seine Saint Denis et dans le Val d'Oise concerne Villiers-le-Bel.

Le projet Débitex consiste à « mettre en œuvre un projet d'aménagement destiné à favoriser l'établissement, l'exploitation et le développement d'une infrastructure de communications électroniques dans les communes en Plaine de France ». Ces projets sont de « faire baisser les coûts de services de transport et de collecte en favorisant la concurrence dans une partie du réseau où elle est absente », et de « faire bénéficier tous les habitants et toutes les entreprises de service moderne de télécommunications à des coûts compétitifs et viser le même niveau de service pour toute les communes ».

La délégation de Service Public à Débitex Télécom a été signée le 29 mai 2009 et les travaux ont officiellement été lancés le 1er avril 2010 pour l'ensemble du territoire. La longueur du réseau de fibre optique a été estimée à 72 kms dans le Val d'Oise.

Emplacements envisagés



Source : CDT du Val de France

Le cimetière

Ce cimetière offre 3233 concessions. Il est composé d'une partie ancienne (partie historique) et d'une partie plus récente (partie haute du cimetière). L'extension a permis d'installer des carrés distincts pour les communautés juives et musulmanes. De nombreuses concessions sont à l'état d'abandon. Une procédure de rénovation ou de reprise de concessions serait envisagée et concernerait 200 à 250 concessions. La capacité de l'ossuaire actuel arrive également à son maximum. La commune de Villiers-Le-Bel aurait ainsi besoin d'un nouvel ossuaire.

SYNTHESE : Equipements

Atouts	Faiblesses
- Des équipements répartis dans les différents quartiers - Des équipements disposant de grandes emprises foncières - Une politique en direction de la petite enfance - Une offre adéquate d'écoles primaires, et une augmentation des effectifs en maternelles - Présence de parcs et d'espaces de loisirs de plein air présents, surtout à l'Ouest de la ville - Des équipements pour les personnes âgées et handicapées	- Une offre éducative faible dans le secondaire, en particulier pour les lycéens - Absence d'offre en études supérieures, et des déplacements vers les universités de Cergy-Pontoise, Saint-Denis ou Paris. - Un nombre important d'équipements sportifs mais parfois peu qualitatifs.

Opportunités	Menaces
- Une vaste emprise foncière potentiellement « valorisable » par le départ annoncé de l'hôpital, en lisière d'urbanisation et proche de la gare et d'espaces naturels	- Une offre d'équipement de santé qui va fortement diminuer avec le départ de l'hôpital

Enjeux

- Organiser l'évolution des équipements publics, de service public et d'intérêt collectif
  - Agir pour la petite enfance en développant les possibilités d'accueil des touts petit
  - Permettre l'accès aux activités physiques notamment par l'aménagement urbain
  - Renforcer le Parc des sports
  - …
- Poursuivre les efforts en faveur de l'amélioration et de la requalification des équipements
- Pallier aux manques d'offres :
  - Pour certaines catégories d'équipements (offre sportive, enseignement secondaire…)
  - Dans certains quartiers
- Anticiper les besoins en équipements scolaires (groupe scolaire, lycée, …)
- Renforcer l'offre médicale et la densité en professionnels de la santé…
- Anticiper la mutation du site de l'hôpital
- Valoriser les grandes emprises foncières d'équipement : les préserver, y permettre le développement d'offres supplémentaires, des mutualisations, etc…

PARTIE 4 :

Le contexte économique

1. Caractéristiques des emplois

L'économie par secteurs d'activités

a. Un taux d'emploi faible

Données INSEE 2012	Villiers-le-Bel			Val d'Oise
	2012	**2007**	**1999**	**2012**
Nombre d'emplois dans la zone	5 845	5 247	4 671	426 484
Actifs ayant un emploi	9 965	10 172	9 725	513 118
Taux d'emploi	0,59	0,52	0,48	0,83

La ville comptait 5 845 emplois sur son territoire en 2012, soit en hausse depuis 1999 (4671 emplois) et 2007 (5247 emplois). Ces emplois représentent cependant seulement 1,4% des emplois du département.
Les communes voisines représentent des pôles d'emplois de proximité complémentaires : Sarcelles compte (14 917 emplois) et Garges-lès-Gonesse (8 350 emplois). Villiers-le-Bel apparait donc comme un pôle d'emploi et économique secondaire.

Le taux d'emploi de Villiers-le-Bel (rapport entre le nombre d'emplois présents sur la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi) de 0,59 est faible (0,83 à l'échelle du département). Toutefois, il est en augmentation depuis 1999 (0,48) et 2007 (0,52), du fait notamment d'une hausse de 1174 emplois entre 1999 et 2012. La diminution du nombre d'actif ayant un emploi entre 2007 et 2012 joue également un rôle dans l'évolution du taux
Villiers-le-Bel présente donc un déséquilibre entre habitat et emploi sur son territoire, impliquant de nombreuses migrations domicile-travail.

Données INSEE 2012	**Nombre d'emplois dans la zone**	**Nombre d'actifs ayant un emploi**	**Taux d'emploi par catégorie socioprofessionnelle**
Agriculteurs exploitants	0	0	
Artisans, commerçants, chefs entreprise	277	430	0,64
Cadres et professions intellectuelles supérieures	645	681	0,95
Professions intermédiaires	1 667	2 326	0,72
Employés	2 011	3 793	0,53
Ouvriers	1 267	2 734	0,46

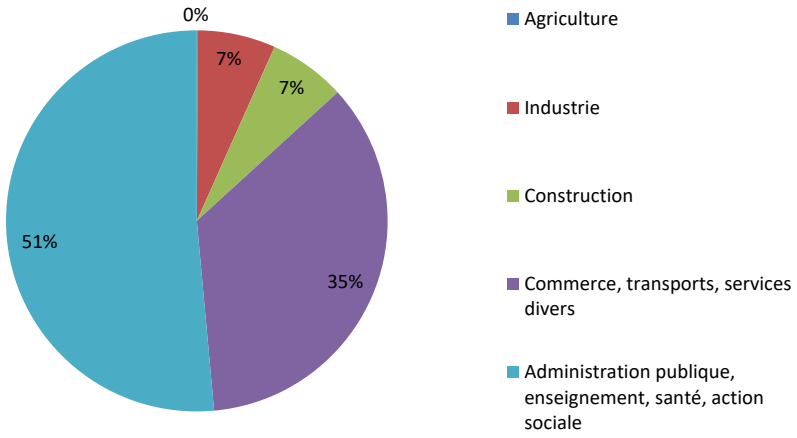
Lorsque que l'on détaille le taux d'emploi par catégories socioprofessionnelles, on s'aperçoit que le déficit d'emploi se fait essentiellement ressentir pour les ouvriers et les employés, avec des taux d'emploi respectifs de 0,46 et 0.53. En revanche, le taux d'emploi des cadres et professions intellectuelles supérieures est de 1, ce qui s'explique en grande partie par le faible effectif de beauvillésois appartenant à cette catégorie.

b. Des emplois essentiellement dans le domaine public et tertiaire

La majorité des emplois proposés sur le territoire de Villiers-le-Bel sont liés à l'administration publique, à l'enseignement, la santé et l'action sociale (51%), et ont un caractère essentiellement public. Cette part est largement supérieure à celle départementale où le secteur ne représente que 28,5% des emplois. En revanche, dans le Val d'Oise la majorité des emplois sont présents dans le secteur du commerce, des transports et des services divers (55,4%), contre 35% à Villiers-le-Bel (deuxième secteur représenté).

Emplois selon le secteur d'activité en 2012,

Sources INSEE 2012



L'hôpital gériatrique « Adelaïde Hautval », avec environ 750 emplois, fournit une part importante des emplois dans la santé. Sa possible disparition pose question quant à la diminution du nombre d'emplois à Villiers-le-Bel Le départ annoncé de l'hôpital Adelaïde Hautval (750 emplois) aura un impact fort sur ce taux d'emplois (dans l'attente d'un projet de mutation du site).

	2012		2007		Taux d'évolution 2007-2012	1999		Taux d'évolution 1999-2012
	Nb	%	Nb	%		Nb	%	
Agriculture	5	0,1	3	0,1	**66,7**	29	0,6	**-82,8**
Industrie	387	6,6	507	9,6	**-23,7**	370	7,6	**4,6**
Construction	383	6,5	360	6,8	**6,4**	309	6,4	**23,9**
Commerce, transports, services divers	2 073	35,3	1 613	30,4	**28,5**	1 365	28,1	**51,9**
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3 018	51,5	2 814	53,1	**7,2**	2 783	57,3	**8,4**

Si globalement, le secteur tertiaire domine à Villiers-le-Bel, c'est aussi celui qui progresse le plus, en particulier en ce qui concerne le commerce, les transports et les services divers, avec un taux d'évolution de + 52% entre 1999 et2012.

Au contraire le secteur agricole est en nette diminution entre 1999 et 2012 avec une perte de 24 emplois soit -82%. (et + 2 emplois sur la période 2007-2012).

Enfin, le secteur industriel fait l'objet d'un important déclin ces dernières années avec -23,7% d'emplois entre 2007 et 2012. Cette tendance va dans le sens du phénomène global de désindustrialisation en Ile-de-France et en France.

Parmi les entreprises qui résistent et les deux principaux employeurs sur la commune avec entre 20 et 49 salariés, on retrouve :

- L'Entreprise Flopak, spécialisée dans la transformation de matières plastiques/matériel de conditionnement pour le transport.
- L'Entreprise Gilson International France SAS spécialisée dans le matériel médical

Elles sont toutes deux localisées avenue des Entrepreneurs dans la zone d'activité principale de la commune.

On peut donc dire que la tertiairisation de Villiers-le-Bel s'accentue ces dernières années.

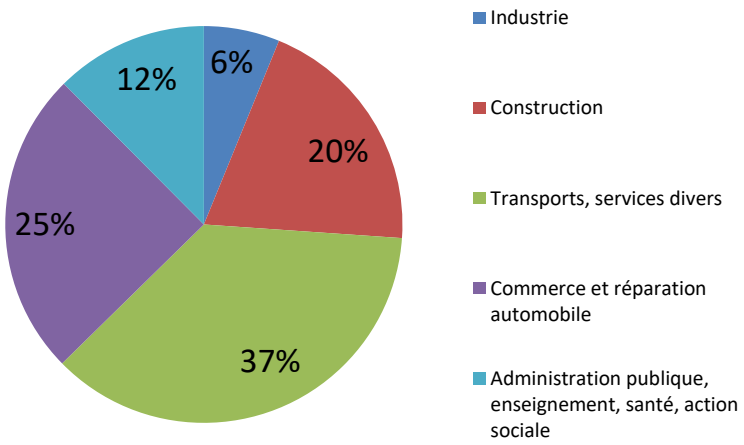
c. Le poids important d'établissements de transports et de services

Villiers-le-Bel compte un total de 1004 entreprises/établissement au 1er janvier 2014.

Le tissu d'entreprises de la Commune est tourné essentiellement vers le transport et les services divers avec 367 établissements, et plus largement vers le tertiaire et le commerce puisqu'en ajoutant le commerce et la réparation automobile on atteint 617 établissements soit 61,5%.

Sur un total de 212 établissements crées en 2014, 135 ont d'ailleurs été créés dans le secteur du commerce, des transports, et des services divers (63,7% des créations) dont 47 dans le commerce et la réparation automobile, confirmant son poids dans le tissu économique de Villiers-le-Bel.
Le secteur de la construction n'est pas en reste, avec 49 créations (23,1% des créations).

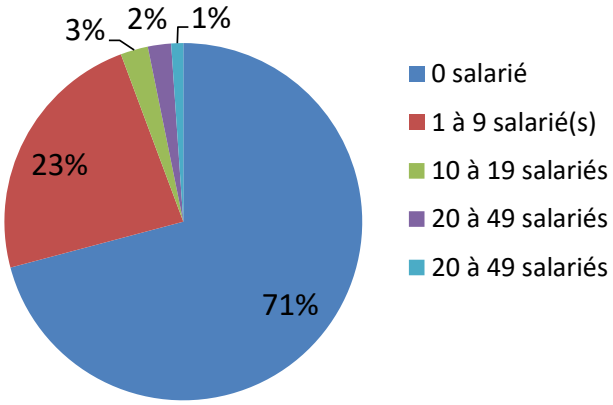
Répartition des établissements actifs au 1er janvier 2014,
source INSEE



d. Des établissements de petites tailles

Le tissu économique de Villiers-le-Bel est dominé par des micro-entreprises et des établissements de petites tailles, 94% des établissements ont moins de 9 salariés.
Seul le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé, et de l'action sociale possède des établissements de plus de 50 salariés, au nombre de 13.
Les secteurs de l'industrie et de la construction ont chacun 3 entreprises comptant entre 20 et 49 salariés.

Répartition des établissements par taille au 31 décembre 2013,
source INSEE

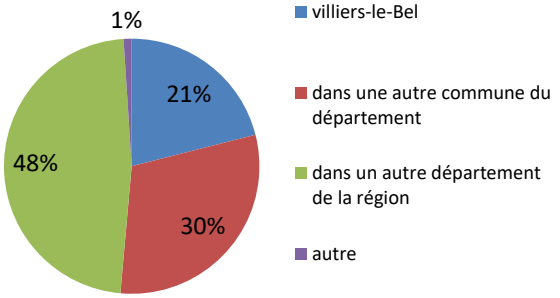


Les migrations domicile-travail

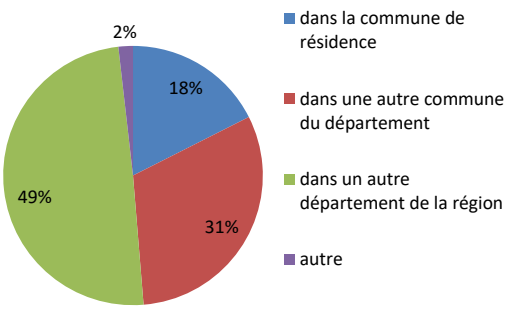
Les migrations pendulaires sont importantes. En 2012, 79% des actifs beauvillésois (7921) quittaient la commune pour travailler. Un taux légèrement inférieur à celui du département de 82,5%.

Selon les données INSEE 2012, 21% des actifs beauvillésois de plus de 15 ans ou plus travaillent sur leur commune de résidence. Cette part est en légère hausse depuis 2007 (18,8%) et est légèrement supérieure à la moyenne du Val d'Oise de 18%.

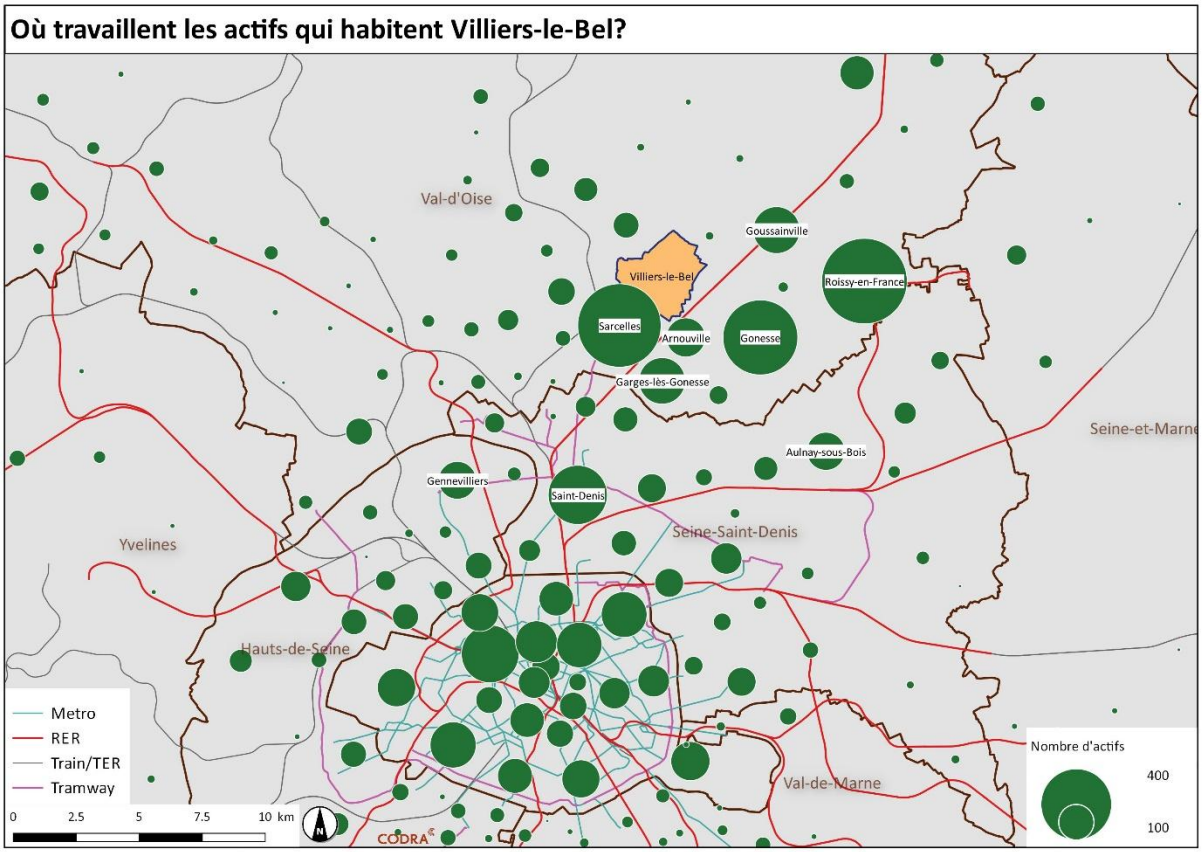
Lieu de travail des Beauvillésois de plus de 15 ans ayant un emploi,
source INSEE 2012



Lieu de travail des habitants du Val d'Oise de plus de 15 ans ayant un emploi,
source INSEE 2012



30% des Beauvillésois se déplacent dans une autre commune du département pour exercer leur emploi, moyenne similaire à celle du Val d'Oise. Ainsi, presque un actif sur trois travaille dans le département, démontrant une offre d'emplois de « proximité » dans le Val d'Oise. La part des actifs se déplaçant dans un autre département de la région n''est pas négligeable, puisqu'il atteint presque la moitié (48%), s'expliquant en partie par l'attraction de l'agglomération dense de Paris.
L'importance des migrations peut s'expliquer à la fois part l'attractivité des gros pôles d'emplois de rang national et régional, et la faiblesse de l'offre d'emploi à Villiers-le-Bel.

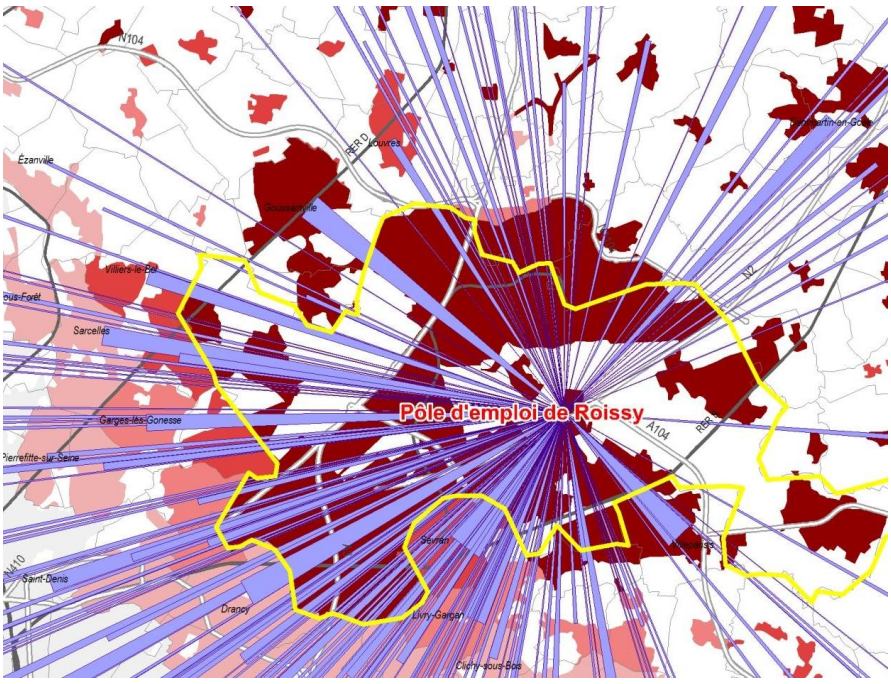


Source : domicile-travail INSEE 2012 / réalisation Codra

Les autres actifs occupés qui résident à Villiers-le-Bel travaillent essentiellement à Paris (22,9%), au sein de la Ville (20,2%), à Roissy-en-France (8,5%) puis dans les villes voisines (fiche emploi/qualifications de la ville).Le pôle de Roissy est un important pourvoyeur d'emplois et notamment pour Villiers-le-Bel avec 15 à 20 % des actifs occupés de la commune.

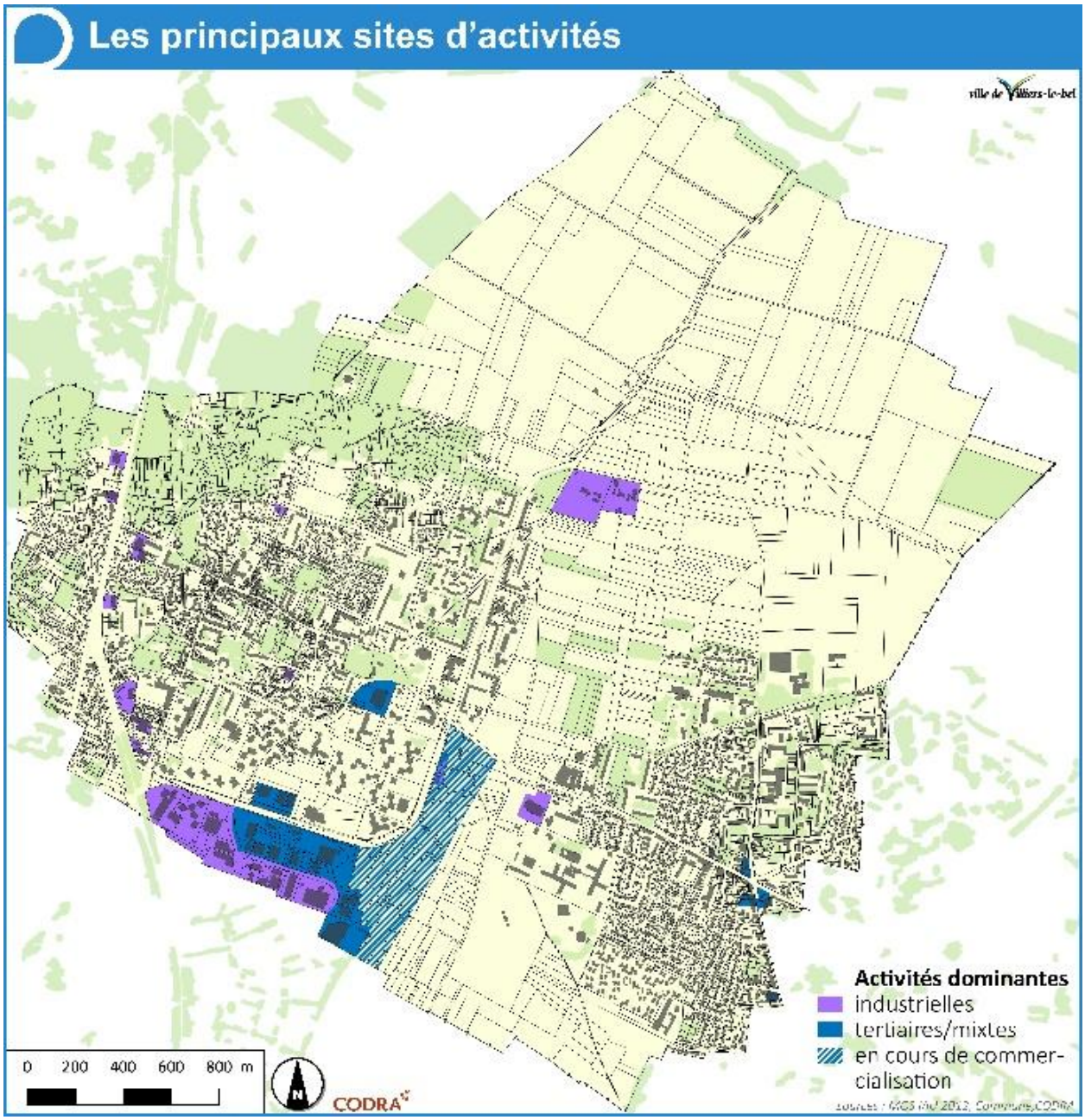
L'attraction du pôle d'emploi de Roissy

Source DRIEA-If/INSEE 2010



2. Les espaces d'activités économiques dans la ville

Les zones d'activités économiques et les entreprises



Le tissu économique de Villiers-le-Bel est composé du parc d'activités Val de France, d'activités implantées le long de la RD 316 et de petites entreprises réparties de manière diffuse au sein du tissu urbain, notamment sur l'avenue Pierre Sémard.

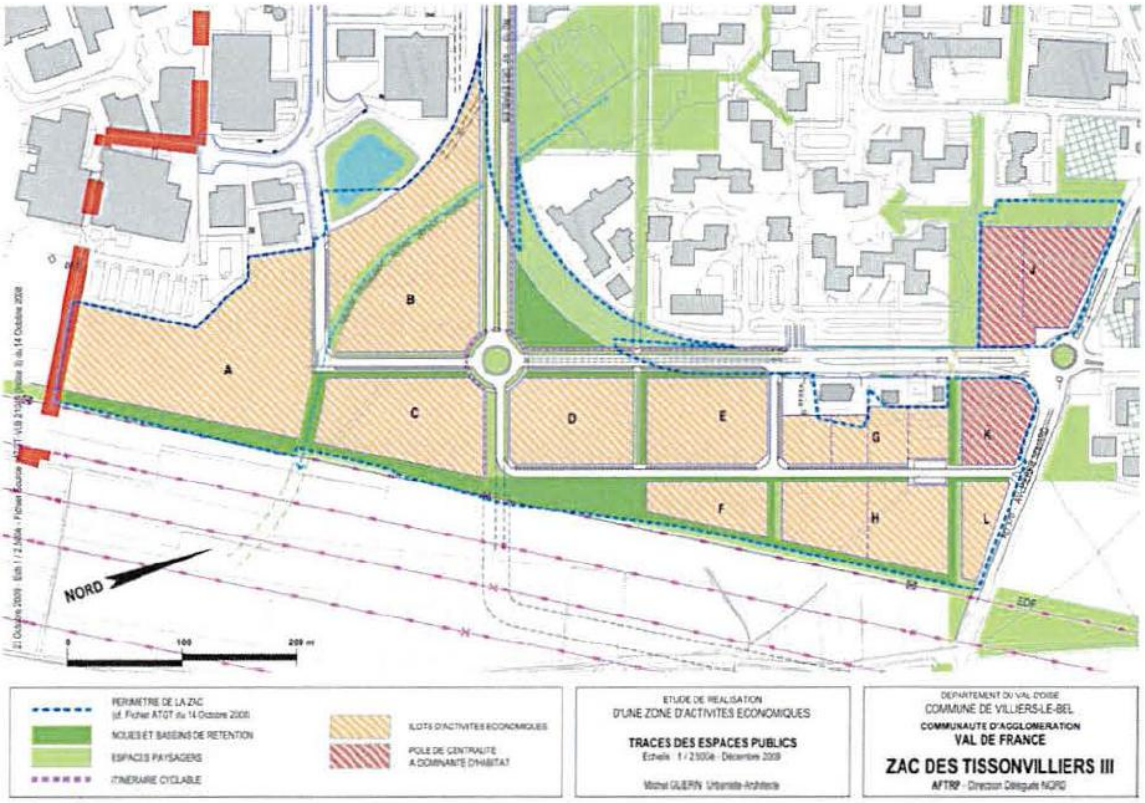
a. Le parc d'activités Val de France et la ZAE des Tissonvilliers III

Cette zone d'activités, qui s'étend aussi sur Sarcelles, est localisée à l'entrée sud de la commune, entre la RD 316 et la RD10. Créée dans les années 1970, cette zone d'activités de 99 hectares (90 + une extension de 9ha) accueille aujourd'hui 160 entreprises et environ 3 500 emplois.
L'industrie représente 25% des activités et les services aux entreprises 28%. Le secteur de la construction représente 9% des activités et celui du transport 7%. Elle accueille également des

industries spécialisées dans le secteur de la mécanique, et des activités à forte valeur ajoutée, notamment dans le domaine de l'imprimerie numérique.

Le parc d'activité Val de France a connu des opérations de requalification récentes pour renforcer l'image qualitative du parc, notamment avec un important programme de requalification en 2007. Elle offre un environnement favorable par le biais, en autres, du label Val d'Oise technopôle, Site technopolitain et de la Démarche d'Ecologie Territoriale qui garantit la gestion du parc selon un haut niveau environnemental de services. Une action est aussi engagée dans le cadre d'une cellule emploi Zone Franche Urbaine (ZFU).
Cette zone d'activités présente toutefois l'inconvénient majeur d'être structurée partiellement en impasse, ce qui ne permet pas d'exploiter toutes ses potentialités.

L'aménagement de nouveaux espaces avec la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Tissonvilliers III vient conforter le dynamisme de ce parc d'activités. 15 ha ont été aménagés en vue d'accueillir de nouvelles entreprises. Entre l'avenue des Érables, le chemin de Fontenay et l'avenue Pierre-Sémard, sur des terrains faisant auparavant partie de la coupure urbaine, le secteur accueillera notamment une pépinière d'entreprise.
L'aménagement de ce site (sous forme de ZAC) est réalisé à partir de 2009, et les travaux de constructions et de commercialisation sont toujours en cours. Les objectifs évoqués dans le CDT de cette ZAC des Tissonvilliers III sont la création de 30 000 emplois à l'horizon 2025 sur le territoire et le développement progressif d'une nouvelle offre immobilière en cohérence avec le Grand Roissy et dans un souci de gestion économe de l'espace.



Source CDT

b. Des entreprises sur la RD316

Une dizaine d'entreprises sont installées le long de la RD 316 ou aux abords de celle-ci. Ces entreprises bénéficient du passage important d'automobiles sur la rue de Paris, pour un effet « vitrine », bien que leurs façades et devantures soient peu qualitatives.

La RD 316 accueille ainsi des entreprises spécialisées dans les études informatiques, d'ingénierie, dans le BTP et travaux courants, dans le transport routier, la réparation et vente de matériel électroménager et hifi. Elle accueille également des entrepôts et une casse automobile. D'autres entreprises sont orientées dans le commerce et la location de véhicules automobiles.

Les entreprises installées sur les abords de la RD 316 ne donnent pas une bonne image de l'activité économique de Villiers-le-Bel notamment par l'aspect des bâtiments et des aménagements extérieurs des locaux. Un certain renouvellement est ponctuellement en cours, mais l'image globale est assez négative.

Un réaménagement de la RD 316, qui se caractérisait par un manque de sécurité, a également été effectué. Il a permis d'améliorer les accès piétons et routiers. On peut espérer que le renouvellement et l'implantation de nouvelles entreprises se poursuivra.

De plus, Villiers-le-Bel comprend des entreprises de santé et biotechnologie : Gilson, entreprise de fabrication et réparation d'instruments destinés aux laboratoires de recherche médicale, GEM Universal, industrie de commercialisation de matériel médical. (CDT)

c. Un tissu diffus de petites entreprises

Villiers-le-Bel se caractérise par la prépondérance des petites entreprises qui sont dispersées dans le tissu urbain et parfois peu visibles. Ce tissu peut accueillir de nouvelles offres, avec par exemple un petit immeuble récent de bureaux sur l'avenue Pierre Sémard.

Le commerce

a. L'offre commerciale dans un environnement large

Certaines données sont issues du diagnostic pour la Mission de requalification du centre-ville : Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU et études urbaines.

Villiers-le-Bel est sous l'influence de polarités commerciales de rayonnement régional, pour l'alimentation mais aussi pour des produits non alimentaires. A ce titre on retrouve :

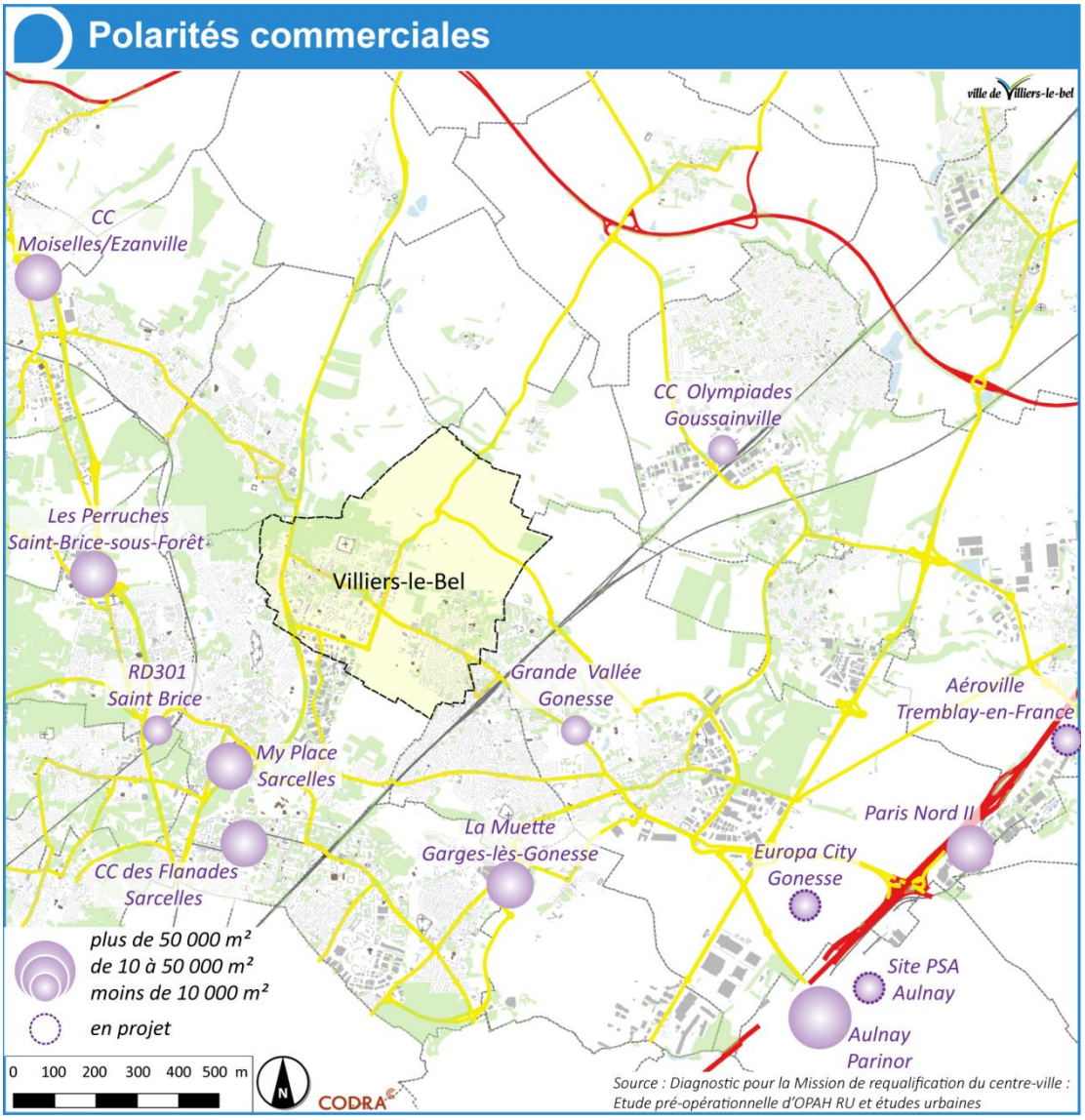
- Le pôle commercial « My Place »,le plus proche, à Sarcelles (environ 5 min en voiture). Il rassemble depuis 2011 une offre totalisant 31 500m² de surface de vente avec un hypermarché de 10 000m², une galerie marchande et un retail park. Il doit accueillir à terme un multiplexe. D'après le diagnostic du PSL, ce pôle joue un rôle de locomotive et est très attractif pour les habitants de Villiers-le-Bel.
- Le centre urbain de Sarcelles avec le centre commercial des Flanades de 39 753m². Cet équipement, bien que vieillissant, est structurant à l'échelle locale. Il est accompagné les mardi, vendredi et dimanche matin du marché de Lochères, un des principaux marchés de Lochères.
- La Muette à Garges-lès-Gonesse, avec un hypermarché de 17 000m² et un retail park de 26 000m²
- La Grande Vallée à Gonesse, avec un hypermarché de quasiment 10 000 m²
- Le Pôles des Perruches à Saint-Brice-sous-Forêt (environ à 15 min en voiture), avec un hypermarché de 25 000m², récemment été étendu.
- La polarité commerciale de la RD301 à Saint Brice
- Le centre de Goussainville, avec un hypermarché de 8000m²

Et quatre pôles un peu plus éloignés :

- Aulnay-Parinor, avec un hypermarché de 90 000m²
- Le centre commercial Moiselles/Ezanville, avec un hypermarché de 20 000 m ²
- Paris Nord II, avec des surfaces commerciales majeures d'environ 20 000m² et 65 300m².
- Récemment, Aéroville à Tremblay-en-France, avec 81 500m² d'hypermarché, est venu renforcer l'offre.

Cette offre commerciale sera renforcée à plus long terme par des projets en cours : Europa City à l'horizon 2025 avec 250 000m² de commerces prévus à Gonesse, et la reconversion du site PSA à Aulnay-sous-Bois.

Ces pôles externes ont un poids majeur vis-à-vis des commerces internes à la commune, puisque pour le secteur Arnouville-Villiers-le-Bel, les ménages ne réalisent que 32% de leurs achats, tous produits confondus dans leur commune de résidence. Ces destinations voisines fortes en matière de commerce ne favorisent pas l'installation de commerces dans la commune.



b. L'offre commerciale sur la commune

Villiers-le-Bel dispose d'une armature de commerces et services de proximité composée de nombreux pôles et d'unités dispersées.

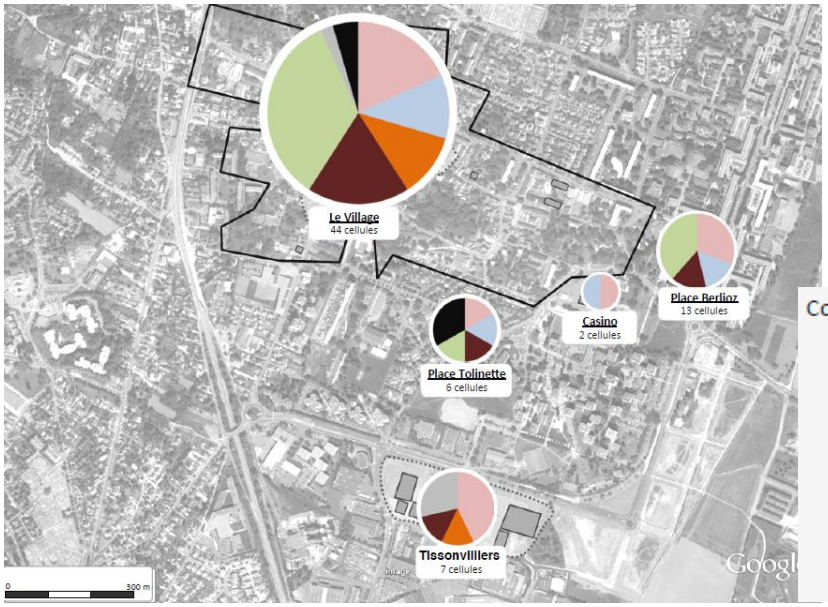
Le Village constitue un de ces pôles. Il a un rayonnement de proximité et intègre un certain nombre de commerces de premières nécessités parmi lesquelles la pharmacie, la vente de pain, le tabac-presse. L'alimentaire est globalement représenté par une multitude de supérettes, d'alimentation générales, d'alimentation discount ou ethniques.

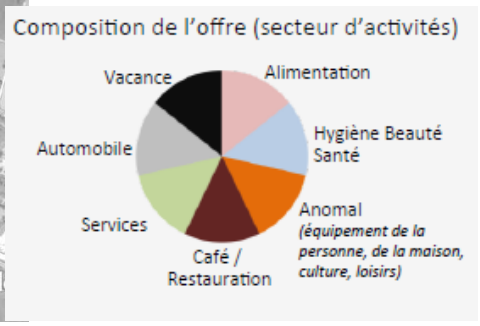
Le village concentre environ 50 cellules commerciales. Il est complété par des polarités commerciales secondaires dans le secteur Ouest de Villiers-le-Bel concentrant souvent moins de 10 commerces : Place Tolinette, Le Casino rue des Arpents, Place Berlioz, et des cellules commerciales dans le parc d'activité les Tissonvilliers dont deux moyennes surfaces alimentaires.

La place Berlioz et ses abords possèdent les caractéristiques d'une polarité de proximité tandis que la Place Tolinette possède une certaine fragilité avec une vacance de 2 cellules sur 6.

L'ensemble de ces offres ne rayonne pas au-delà du quartier d'implantation.

Les polarités commerciales dans le secteur Ouest de la ville *(document issu du Diagnostic pour la Mission de requalification du centre-ville : Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU et études urbaines)*





Dans le Village, la fonction commerciale se concentre principalement aux abords de l'église Saint-Didier, le long de la rue Gambetta et de la Place Aristide Briand. Cette répartition est le témoin d'une centralité historique à la croisée de flux structurants à l'échelle communale et aujourd'hui desservie par la ligne de bus n°268 rejoignant notamment la gare RER. La place Aristide Briand concentre plus particulièrement 5 établissements alimentaires sur les 8 du Village.

La répartition spatiale des activités montre par ailleurs une certaine hiérarchie des axes : la rue Gambetta concentre un linéaire varié intégrant notamment des commerces d'équipement de la personne alors que la rue de la République accueille un linéaire plus distendu et principalement de services et de restauration rapide. Les rue Julien Boursier et du Général Archinard sont peu commerçantes.

La polarité commerciale du Village subit la faiblesse de ses locomotives par rapport à la centralité « Berlioz/Hugo/Gounod » et au pôle commercial des Tissonvilliers. L'implantation des commerces à proximité de l'église suit tout de même une logique de concentration des flux principaux (automobiles et piétons) dans le Village.
Le pôle commercial du Village est fragile, notamment du fait du pouvoir d'achat globalement bas de la population locale.

Des commerces concentrés autour de l'église dans le secteur du Village *(source : Diagnostic pour la Mission de requalification du centre-ville : Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU et études urbaines)*

Dans le secteur Est de la Ville, les commerces se concentrent essentiellement à l'entrée du quartier des Carreaux, et au carrefour de l'avenue Pierre Sémard et de la rue Arthur Rimbaud où ils forment une polarité. On retrouve également un certain nombre de commerces et de services dispersés le long de l'avenue Pierre Sémard, et plus densement implantés à proximité de la Gare RER Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville.

Le secteur autour de la gare est un noyau commercial dynamique répartis sur trois communes (Villiers-le-Bel, Gonesse et Arnouville-lès-Gonesse). La gare draine quotidiennement une clientèle potentielle importante. A Villiers-le-Bel, une cinquantaine de commerces sont alignés le long de l'avenue Pierre Sémard. Cependant, on observe une transformation de la structure commerciale de ce secteur, les commerces de proximité, et en particulier les commerces de bouche, laissant progressivement la place à des établissements bancaires ou de restauration rapide. Ce commerce se caractérise par ailleurs par une forte présence du « discount ».

D'après le diagnostic du PSL, les petits pôles commerciaux de proximité se trouvant dans des quartiers populaires, sont majoritairement composés de commerces à tendance ethnique qui, s'ils répondent aux attentes d'une partie de la population, connotent fortement l'espace urbain.

De manière générale, malgré une offre relativement importante, on relève une forte paupérisation des petits commerces sur l'ensemble des communes du Val de France.

La Zone Franche Urbaine

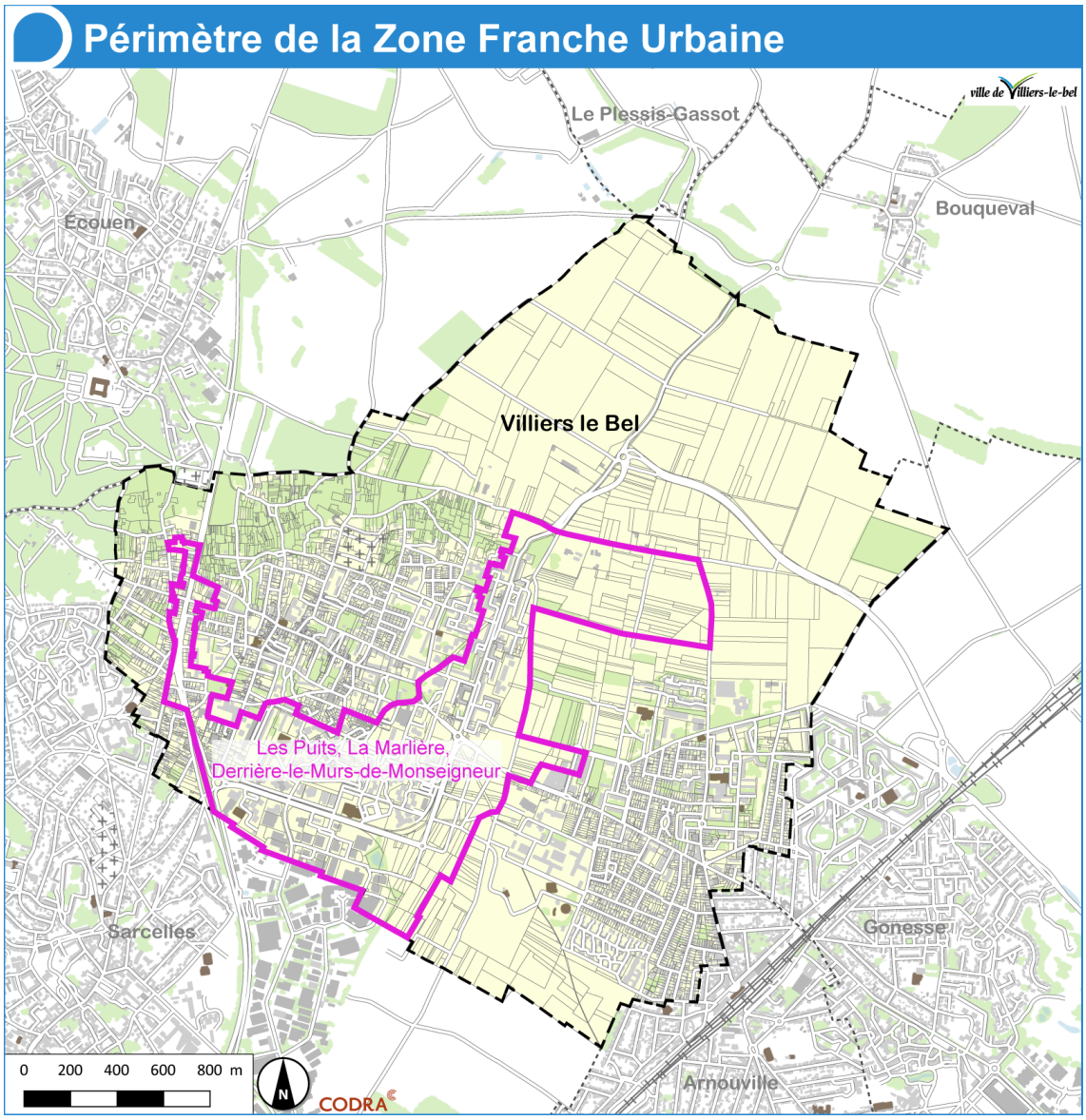
Le Pacte de relance de la ville (1996) a mis en place le dispositif des Zones Franches Urbaines, afin de favoriser le développement économique de quartiers de plus de 10 000 habitants. Ce dispositif permet aux entreprises désireuses de s'implanter dans ces quartiers de bénéficier d'exonérations fiscales et sociales.

Dans le cadre des dispositifs de la politique de la ville, le territoire de Villiers-le-Bel a bénéficié de la délimitation d'une Zone Franche Urbaine, qui couvre 150 hectares.

Créée au 1er janvier 2004, la Zone Franche Urbaine de Villiers-le-Bel englobe non seulement les quartiers d'habitat social du Puits-la-Marlière et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur,dans l'objectif de maintenir sur place des entreprises fragiles et notamment les commerces, mais également les abords

de la RD 316 et le parc d'activités Val de France, pour inciter à un nouvel essor. L'extension de la ZAE des Tissonvilliers III s'inscrit en bordure Sud-Est de ce périmètre.

La ZFU comprend également des zones partiellement ou non urbanisées qui pourraient accueillir de nouvelles activités, notamment au Nord de la commune où de quelques entreprises sont déjà installées.



Avec la mise en place du dispositif de ZFU, la volonté était de redynamiser l'économie des quartiers relevant de la politique de la ville, en favorisant l'implantation ou le maintien d'entreprises (en particulier le maintien et le développement des centres commerciaux de quartiers) et l'emploi des populations résidant sur place, mais également de favoriser le développement de nouvelles zones d'activités et par conséquent le rééquilibrage du taux d'emploi communal. Si la zone d'activité s'est développée, l'ensemble des objectifs n'a jusqu'ici été que ponctuellement rempli.

Malgré la mise en place de cette zone franche urbaine, il y a peu d'activités économiques au regard de la population active sur le territoire de Villiers-le-Bel.

SYNTHESE : Economie

Atouts	Faiblesses
- La présence d'activité dont une zone d'activité en Zone Franche Urbaine - Un polycentrisme qui permet une implantation des commerces et services au sein de différents quartiers, au plus près des habitants - La proximité relative de gros pôles d'emplois	- Un taux de chômage important (19%) - Peu d'emplois sur le territoire : 0,6 emploi pour 1 actif résident occupé - La difficulté d'accès aux pôles d'emplois voisins sans recours à l'automobile - Un centre-ville, à l'armature réduite de commerces, services, équipements - De petits pôles commerciaux peu concurrentiels qui subissent la concurrence des pôles voisins (de rang local ou régional)
Opportunités	**Menaces**
- Le développement de la zone d'activité - Un tissu diffus de petites entreprises parfois peu visibles	- Départ annoncé de l'hôpital qui risque de disparaitre (750 emplois) - Un secteur industriel en déclin face à un secteur tertiaire dominant (décalage relatif avec les qualifications des beauvillésois) - Des commerces/ services peu diversifiés, ayant des difficultés à se maintenir

Enjeux

- Permettre un développement économique pertinent de la commune
- S'appuyer sur les polarités et espaces de centralités participant au fonctionnement de la ville
- Favoriser la diversification et le maintien de l'offre commerciale.
- Conforter et préserver le commerce de proximité
- Favoriser le développement de l'offre de services (publics et privés)
- Diversifier le tissu d'activités économiques (développement de l'économie numérique, dynamiser l'accueil d'entreprises, permettre l'installation d'espaces de travail partagé)
- Favoriser l'accueil d'emplois en adéquation avec le niveau de qualification de la population (artisanat, TPE…)
- Faciliter les accès aux pôles d'emplois extérieurs
- Agir sur la requalification des espaces publics, lien fonctionnel et paysager des vocations commerciales, en particulier dans les lieux de centralité y compris le Village
- Accompagner la requalification des sites d'activités existants et des abords de la RD 316

PARTIE 5 :
Déplacements et mobilités

1. Document de cadrage : Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Un document cadre ambitieux

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé en juin 2014, fixe la politique de déplacements des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes de transport sur le territoire régional à l'horizon 2020. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part ».

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme), doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

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

La stratégie du PDUIF est articulée autour de 9 défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement ;
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Actions du PDUIF à prendre en compte dans le PLU

Actions prioritaires

Le PDUIF établit une série d'actions répondant aux défis présentés plus haut, avec pour ambition de faire évoluer l'usage des modes de déplacements vers une mobilité plus durable.

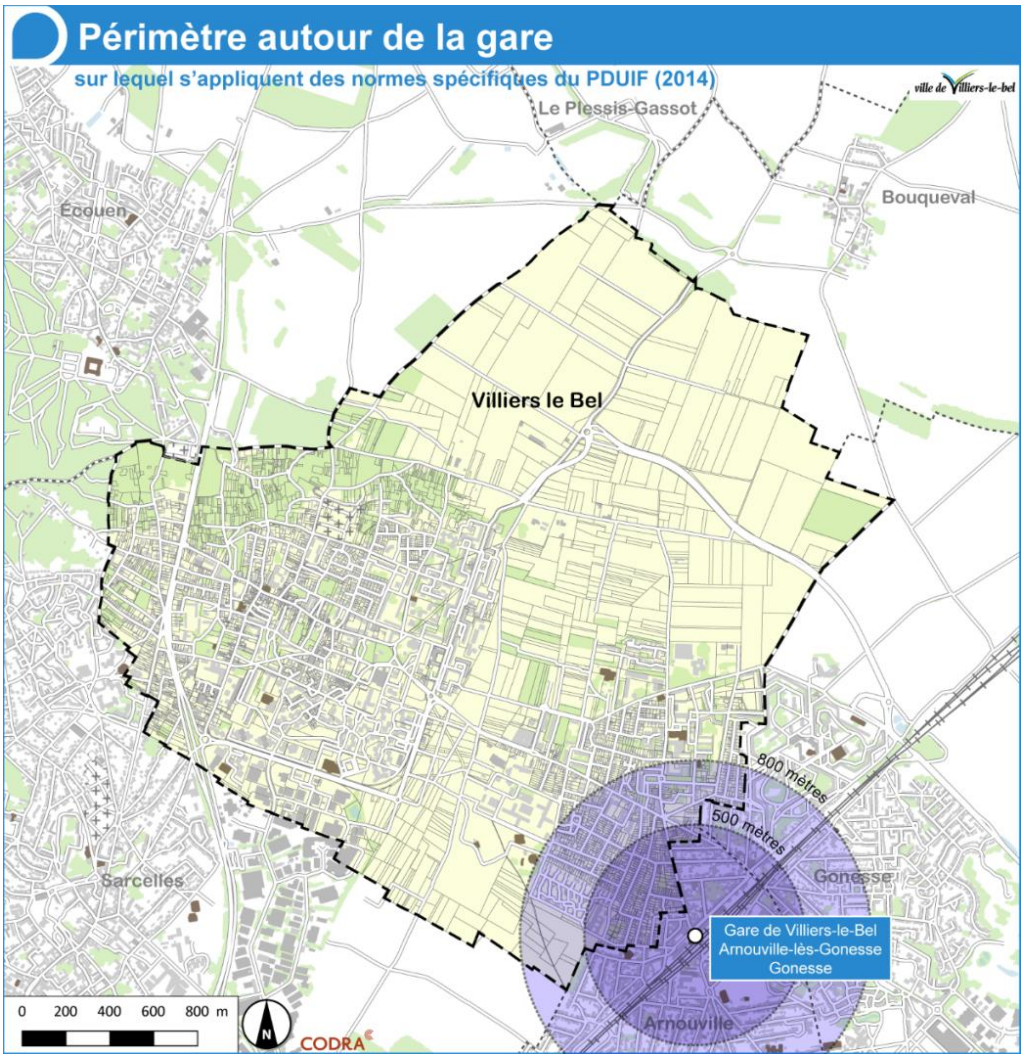
La commune de Villiers-le-Bel fait partie de l'agglomération centrale, telle qu'elle est définie dans le PDUIF. Dans ce territoire, les actions prioritaires à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Création de lignes structurantes à fort niveau de service (lignes de Tzen…) ;
- Renforcement de l'offre sur l'ensemble des catégories de lignes de bus, tant sur les dessertes existantes qu'en accompagnement de l'extension urbaine ;
- Aménagements de voirie en faveur de la circulation des bus (priorités aux carrefours, meilleure gestion du stationnement) en parallèle des renforts d'offre ;
- Hiérarchisation des lignes de bus et information plus claire apportée aux voyageurs ;
- Adaptation des formes urbaines à la desserte en transports collectifs, hiérarchisation du réseau viaire et aménagement de l'espace public permettant de faciliter et de sécuriser l'usage des modes actifs ;
-Développement de stationnement pour les vélos, notamment à proximité des réseaux de transports collectifs, pour favoriser l'intermodalité ;
- Mise en œuvre d'une politique de stationnement en parallèle de l'amélioration de l'offre de transports collectifs et des mesures en faveur des modes actifs ;

- Optimisation du réseau routier magistral dans le cadre d'un usage plus multimodal permettant de tirer parti au mieux des capacités routières ;
- Réalisation de mesures incitant le covoiturage ;
- Accueil des plateformes logistiques, tout en favorisant le développement d'une offre de transport de marchandises de proximité ;
- Amélioration de l'accessibilité des aires logistiques, optimisation des conditions de livraison, développement des véhicules propres, recours à des pratiques innovantes en termes d'espaces logistiques ;
- Développement des Plans de Déplacements d'Entreprises et d'Administrations et des Plans de Déplacements d'Etablissements Scolaires, comme levier de l'évolution des comportements.

Prescriptions pour les PLU

Dans le PDUIF, comporte des « prescriptions » qui s'imposent aux documents d'urbanisme.



Normes minimales de surface de stationnement des vélos

Le PDUIF demande au PLU d'inscrire les normes minimales suivantes, en fonction des différents types de construction :

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SdP, industries et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés, avec aussi un stationnement pour les visiteurs

- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves, en adaptant l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

Le PLU peut fixer dans son règlement des valeurs minimales plus contraignantes.

Normes minimales de stationnement automobile pour les opérations de logement

Le PDUIF affirme que le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU).

L'objectif de cette mesure est d'éviter que les normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.

Les données du recensement de la population de l'INSEE (2012) précisent le nombre de ménages sans voiture, le nombre de ménages possédant 1 voiture et le nombre de ménages possédant 2 voitures ou plus. Le taux de motorisation exact de la commune n'est donc pas connu. Par application de la méthode de calcul présentée dans le guide de prise en compte du PDUIF dans les PLU (STIF, 2014), le taux de motorisation de Villiers-le-Bel est de 1,15 véhicule par ménage. **En conséquence, la norme minimale de stationnement pour les opérations de logements à prendre en compte, doit être inférieure ou égale à 1,73 voitures par logement.**

La valeur fixée par le PLU peut être moins contraignante en nombre de places.

(NB : la loi Macron du 20 décembre 2014 a réduit les normes pour le stationnement automobile pour le logement réalisé à moins de 500m d'une gare).

Inclure des maximum plafond de stationnement automobile pour les opérations de bureaux

Les valeurs des normes à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffèrent selon les territoires, et tiennent compte de la proximité d'une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants.

Pour Villiers-le-Bel (commune de l'agglomération centrale), deux normes différentes s'imposent :
1. Secteurs à moins de 500 m de la gare, la norme maximum (plafond) est 1 place pour 45 m² SdP
2. Secteurs à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurante, la norme maximum exigible est à inscrire dans le PLU est de 1 place pour 55 m² de SdP

L'objectif de ces mesures est de limiter le nombre de places de stationnement à disposition afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Actions concernant le lien entre urbanisme et déplacements

Concernant l'urbanisme, le PDUIF prévoit des recommandations : « Action 1.1. Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture ». Il s'agit plus particulièrement de :

Orienter l'urbanisation à proximité des axes de transports collectifs structurants

Le PDUIF vise à favoriser des densités plus importantes que celles existantes dans un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, ou de l'ordre de 500 m autour d'une station de tramway ou de T Zen. Il s'agit donc, à proximité des axes de transports collectifs structurants existants ou à venir, de :
- privilégier la réalisation de nouveaux quartiers ;
- favoriser l'intensification urbaine (plus de densité, une plus grande mixité des fonctions) des quartiers déjà existants.

Aménager les quartiers de gare

L'aménagement ou le réaménagement des quartiers de gare doit viser à optimiser leur fonctionnement urbain et à faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux ainsi qu'aux stations de tramway et de T Zen. Cet aménagement doit :

- permettre l'installation des équipements nécessaires pour assurer l'intermodalité dans de bonnes conditions (gare routière, parc relais, arrêts de bus, stationnement vélo) ;
- faciliter les cheminements à pied et à vélo pour accéder au pôle, et faciliter l'accès en bus grâce à une voirie adaptée, en particulier dans un rayon de 1 000 m autour des pôles.

Créer ou recréer des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture

Pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture, il est nécessaire de :
- créer ou recréer des quartiers favorisant la marche et le vélo :
- privilégier l'urbanisation en îlots de taille adaptée aux déplacements à pied,
- favoriser la mise en place d'itinéraires piétons et vélo à travers les îlots de grande taille pour ne pas générer ou pour supprimer les coupures urbaines,
- mettre en œuvre un aménagement de l'espace public de qualité.
- favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein des quartiers ou entre quartiers proches – activités économiques, logements, commerces, loisirs – afin de réduire les distances de déplacement ;
- assurer une densité suffisante pour rendre possible la desserte en transports collectifs, tout en préservant sur la voirie les emprises nécessaires à cette desserte.

Penser le lien entre les quartiers et la ville existante

Il s'agit de :

- ne pas concevoir de quartiers éloignés des secteurs denses s'ils ne présentent pas, une taille importante et une intensité urbaine forte (pour éviter de trop nombreux déplacements éparpillés) ;
- renforcer les continuités urbaines entre les quartiers excentrés existants (en particulier pour les zones d'activités ou les zones commerciales) et les centres urbains (sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques).

Recommandations s'agissant des projets d'aménagement

Dans les études préalables à la création d'une opération d'aménagement, notamment sous forme de ZAC, au sein du volet sur l'insertion de l'opération dans son environnement naturel et urbain, la collectivité concernée doit justifier d'une desserte en transports collectifs suffisante ou montrer que son renforcement est prévu.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent permettre de garantir la réalisation d'une voirie adaptée à une bonne circulation des transports collectifs, et à de bonnes conditions de déplacement à pied et à vélo.

Synthèse du PDUIF

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des Franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé. Le PDUIF 2014 vise :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

A l'échelle de la ville de Villiers-le-Bel, cela se traduit aussi par des questionnements sur les aménagements ou réaménagements de quartier à proximité de la gare de RER.

2. Mobilité

Ensemble des déplacements

Les résultats présentés ici sont issus de l'Enquête Globale Transport (EGT) réalisée par le STIF en 2010. Ces résultats concernent une extraction à l'échelle du territoire composé par 4 communes situées dans le sud du Val d'Oise : Arnouville-lès-Gonesse, Écouen, Gonesse et Villiers-le-Bel.

a. Flux

Chaque résident du territoire d'étude réalise 3,62 déplacements par jour en moyenne, contre 3,70 pour les résidents du Val d'Oise.
Le nombre total de déplacements réalisés par des résidents du territoire est d'environ 220 000 par jour, dont :

- 59% internes au territoire
- 41% en échange avec l'extérieur

b. Motifs

Motifs des déplacements

Source : EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

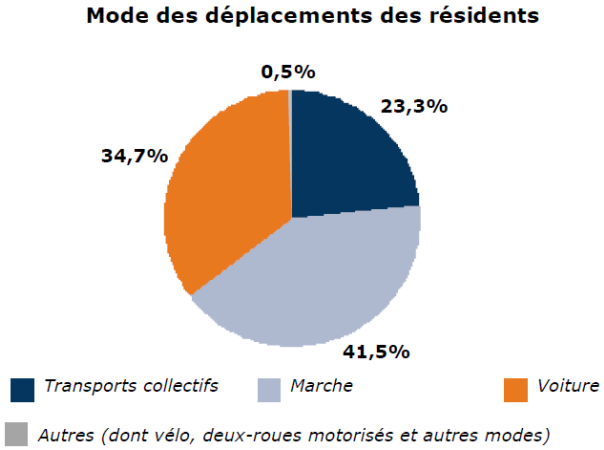
Parmi les déplacements réalisés par les habitants du territoire, 41% concernent les motifs contraints : 20% sont des déplacements domicile-travail, 15% des déplacements domicile-études et 6% des déplacements secondaires liés au travail (ex : déplacements professionnels).

Les déplacements non contraints représentent donc 59% du total des déplacements. Les plus significatifs sont les déplacements domicile-loisirs et domicile-accompagnement, avec des parts respectives de 12% et 14% respectivement.

A Villiers-le-Bel, la répartition des déplacements par motif est proche de celle observée à l'échelle du Val d'Oise, avec toutefois une part plus importante des déplacements domicile-travail.

A l'échelle du Département, 42% des déplacements concernent des motifs contraints (18% pour le motif domicile-travail, 13% pour le motif domicile-études, 11% pour les motifs secondaires liés au travail). Les déplacements non contraints représentent 58% du total (14% pour le motif domicile-loisirs et 14% pour le motif domicile-accompagnement).

c. Répartition des modes de déplacement



Source : EGT 2010-STIF-OMNIL-DRIEA

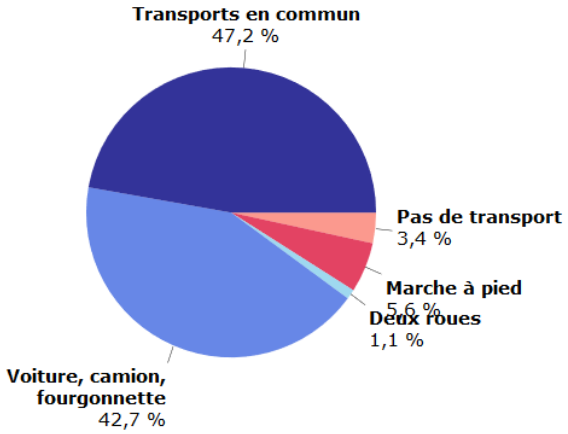
Près de 41% des déplacements des habitants du territoire sont réalisés à pied, et près de 35% en voiture. Les transports collectifs représentent plus de 23% des déplacements réalisés par les habitants du territoire.
En comparaison avec les habitants du Val d'Oise, ceux de Villiers-le-Bel se déplacent plus en transports collectifs (+8,3 points) et à pied (+6,7 points) et beaucoup moins en voiture (-13,3 points).

Déplacements domicile-travail

Les résultats présentés ici sont issus du recensement de la population (INSEE 2011).

a. Répartition des modes de déplacements

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012 :



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

Plus de 47% des habitants vont travailler en transports en commun. La voiture concerne près de 43% des déplacements domicile-travail. Les modes actifs représentent des parts plus faibles des déplacements, ce qui est logique en vue de leur destination, en majorité vers l'extérieur de la commune et en grande partie vers l'extérieur du département. La part de la marche est toutefois non négligeable, avec 5,6 %des déplacements domicile-travail.

En comparaison avec les habitants du Val d'Oise, ceux de Villiers-le-Bel vont plus travailler en transports collectifs (+12,6 points), beaucoup moins en voiture (-11,3 points) et à un niveau similaire à pied (+0,3 point).

b. Equipement des ménages en voitures

Plus de 68% des habitants de Villiers-le-Bel possèdent au moins une voiture. Plus de 49% disposent d'une voiture et plus de 19% disposent de 2 ou plus.

En appliquant la méthode de calcul proposée par le STIF, le taux de motorisation de la commune est d'environ 0,90 véhicule par ménage.

A l'échelle du Val d'Oise, la part de ménages avec au moins une voiture est supérieure à celle de Villiers-le-Bel (80,7%). La part de ménages avec une voiture est similaire (49,8% à l'échelle du département), tandis que la part de ménages avec 2 voitures ou plus est beaucoup plus élevée (30,9%). Le taux de motorisation estimé pour le Département du Val d'Oise est plus élevé que celui estimé pour Villiers-le-Bel : 1,15 véhicule par ménage.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2012	%	2007	%
Ensemble	9 257	100,0	9 217	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	*3 538*	*38,2*	*3 451*	*37,4*
Au moins une voiture	***6 331***	***68,4***	***6 458***	***70,1***
1 voiture	*4 552*	*49,2*	*4 728*	*51,3*
2 voitures ou plus	*1 779*	*19,2*	*1 731*	*18,8*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

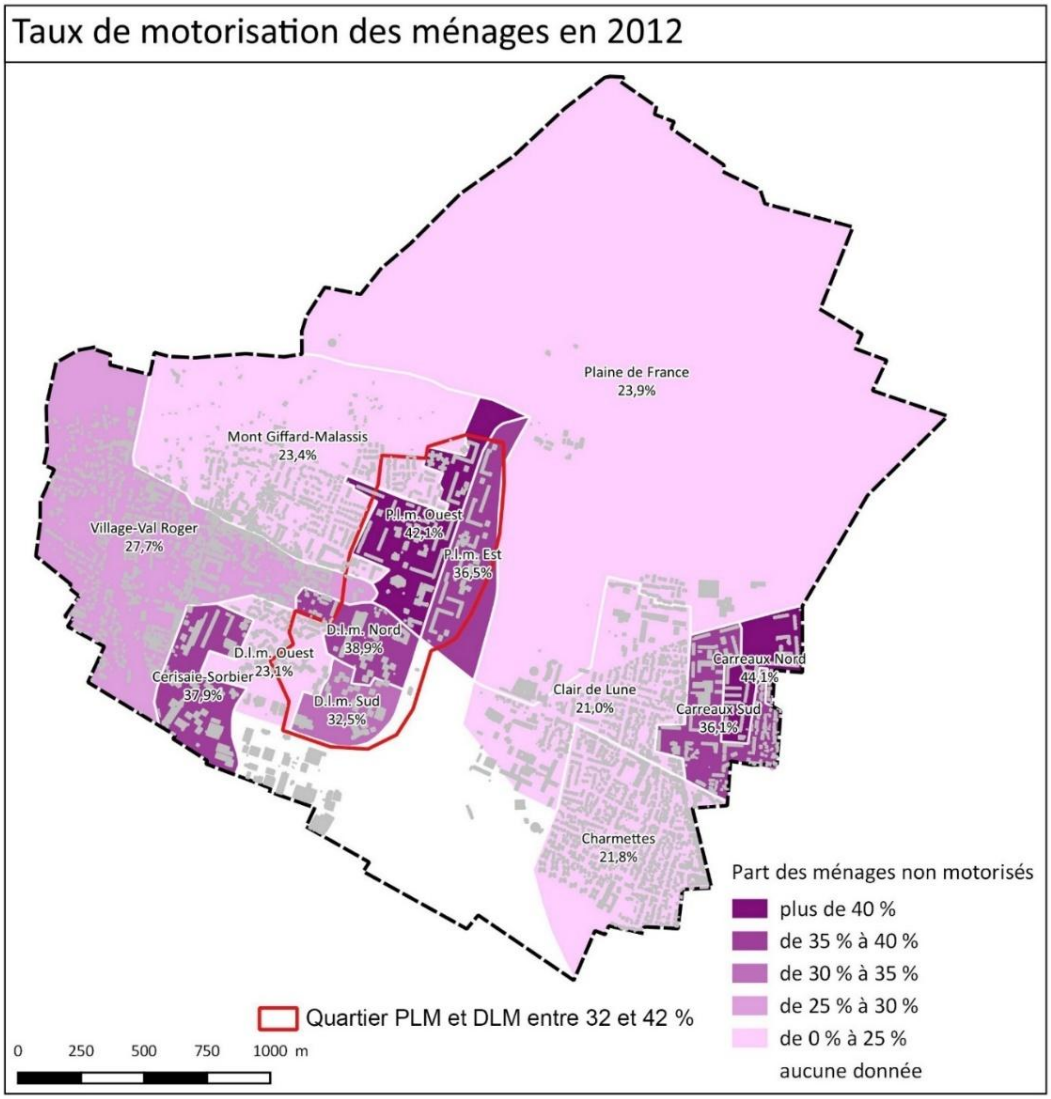
De plus le taux de motorisation varie en fonction des quartiers.

Les quartiers du Puit-la-Marlière et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur accueillent par exemple une part importe de ménages non motorisés, comprise entre 32 et 42 %. Si cette caractéristique est classique dans les quartiers d'habitat social, elle a aussi des effets plus importants dans les quartiers éloignés des emplois, des services et des grands réseaux de transports : ces éléments renforcent les difficultés de mobilité que peuvent rencontrer leurs habitants.

L'autre caractéristique de ces quartiers d'habitat social est le faible nombre de ménages multi-motorisés : moins de 14% des ménages possèdent 2 véhicules ou plus sur PLM et DLM. En conséquence, le nombre moyen de véhicules possédé par les ménages dans ces quartiers est très faible, de l'ordre de 0,75 véhicule par ménage pour le PLM et 0,88 véhicule par ménage pour le DLM.

Deux autres quartiers, les Carreaux et la Cerisaie, connaissent des taux bas.

Les autres quartiers de la commune ont un taux d'équipement des ménages supérieur à 1 véhicule par ménage.



3. Voirie et circulation

Des axes importants traversant la commune

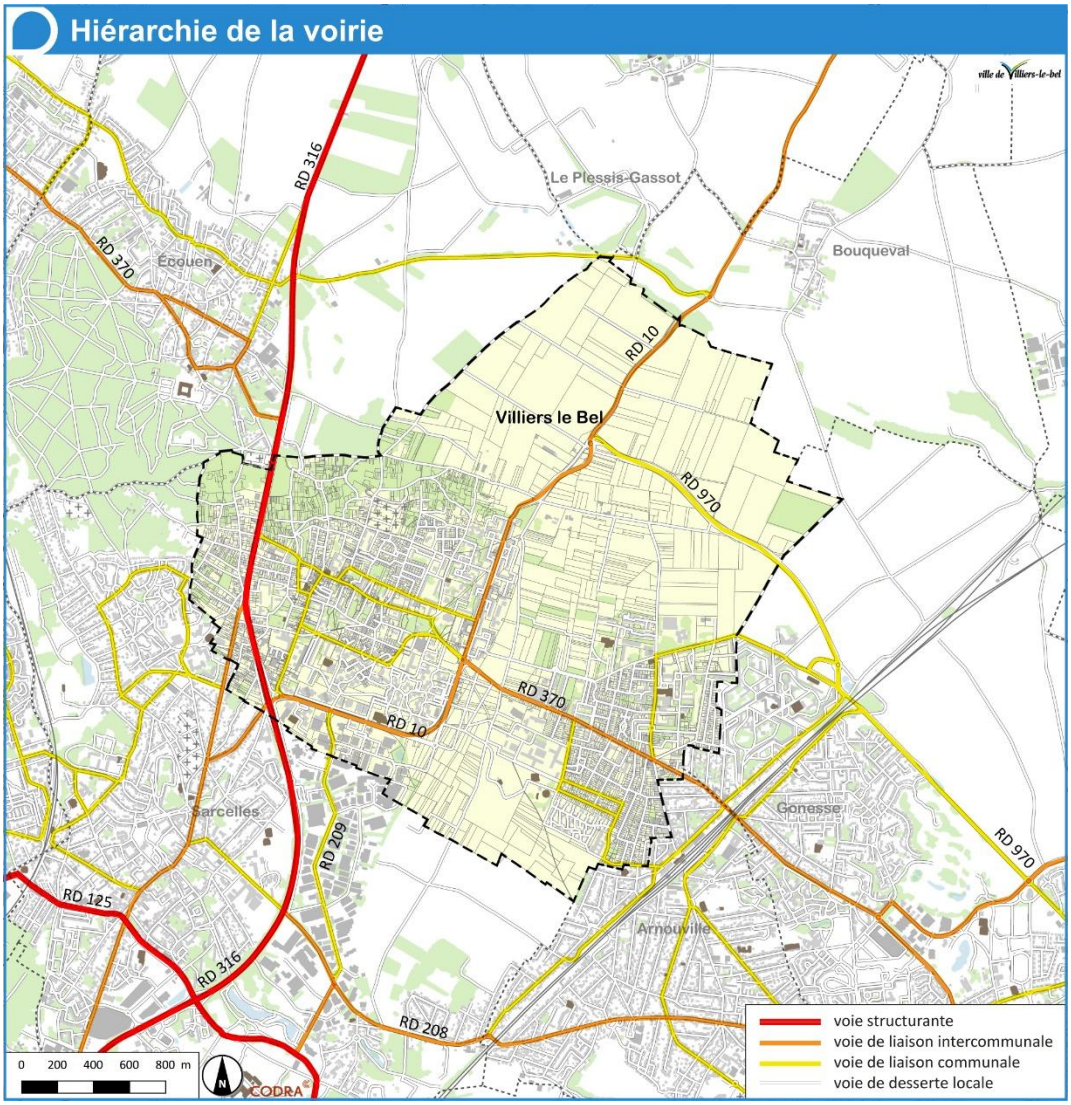
a. La RD 316 : voie structurante

La RD 316 est un axe structurant traversant la partie Ouest de Villiers-le-Bel. Il se connecte à deux axes magistraux : l'A1 au sud et la RN 104 au nord. Cet axe a pour vocation d'assurer les déplacements vers Paris et les autres pôles majeurs franciliens. La plupart des déplacements en voiture entre Villiers-le-Bel et l'extérieur emprunte cet axe.
Cet axe constitue aussi une coupure importante, séparant le quartier Val Roger du reste de la commune.

a. Deux voies de liaison intercommunale

La RD 10 est un des axes principaux desservant Villiers-le-Bel. Il dessert le sud de la commune et les espaces agricoles au nord. Il permet de se connecter à la RD 316 au niveau de la commune.

La RD 370 est l'autre axe important desservant Villiers-le-Bel. Il assure notamment les déplacements vers la gare RER, vers Gonesse et, plus loin, vers le nord de Seine-Saint-Denis. Cet axe propose également une connexion avec l'autoroute A1, permettant des déplacements vers l'est de l'Ile-de-France et vers le département de l'Oise.



La RD 370 constitue la seule voie assurant des liaisons est/ouest entre les deux secteurs urbanisés de la commune. Les voiries existantes à proximité du centre-ville ne se poursuivent pas vers l'est en direction du quartier des Carreaux. Cette situation s'explique par la présence de réserves foncières pour la réalisation de l'ancien projet de l'autoroute A16. Elle a pour conséquence de concentrer le trafic est-ouest sur la RD370.

Les voies de liaison intercommunale constituent des coupures au sein de la commune, par exemple entre les quartiers Tissonvilliers et Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, ainsi qu'entre Les Charmettes et Les Carreaux. Cette situation met ces quartiers à l'écart du reste de la commune. Elle contribue à limiter les flux de transit à l'intérieur des quartiers résidentiels, mais elle représente aussi un frein important pour les déplacements de proximité.

b. Un maillage de voies de liaison communale

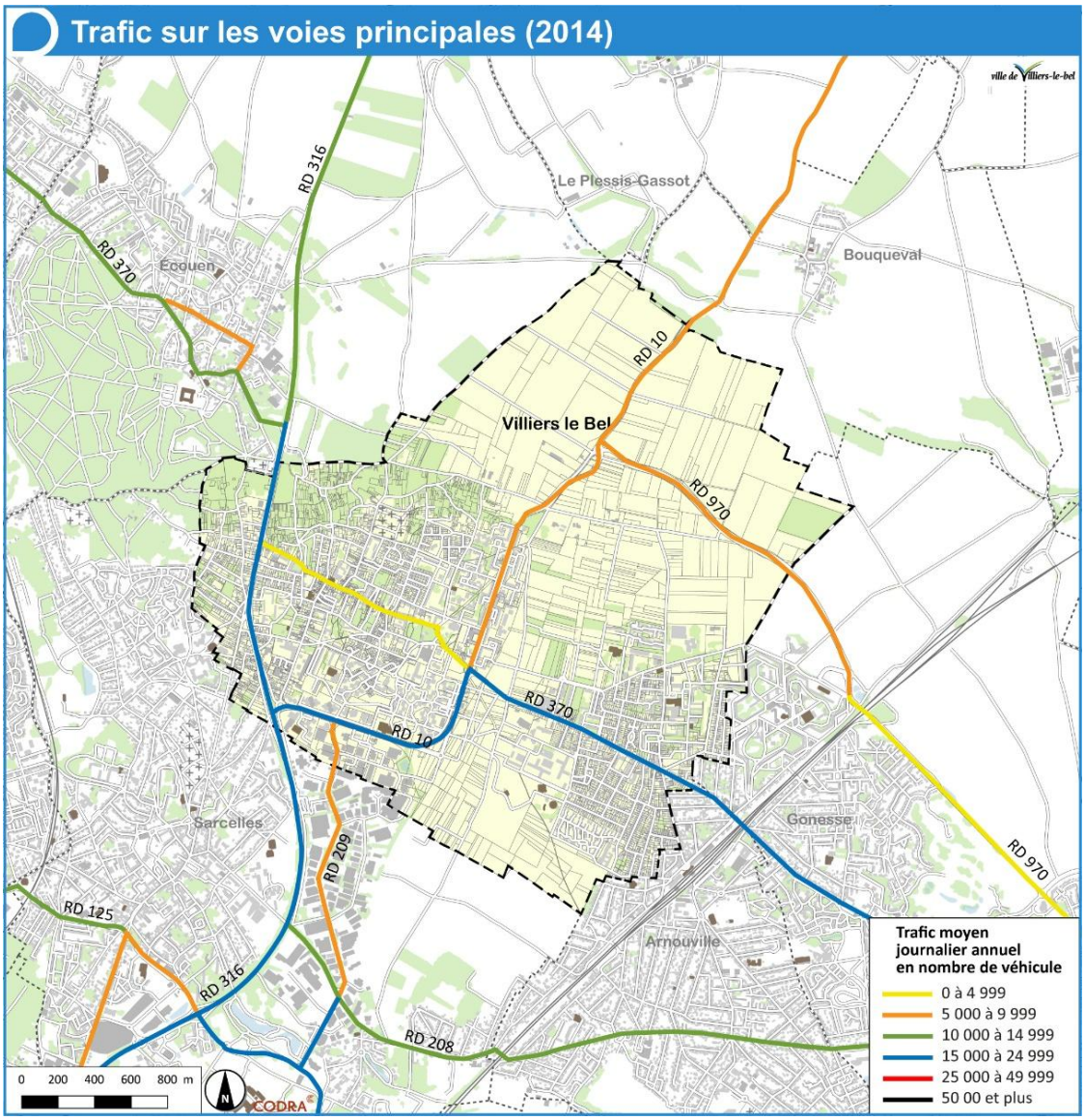
Plusieurs voies permettent de distribuer les flux dans le centre-ville, en connexion avec les axes principaux. Il s'agit de la rue de la République, le boulevard Salvador Allende, la rue des 9 Arpents, l'avenue Pierre Semard, la rue Julien Boursier, la rue Gambetta, la rue du Général Archinard et la rue Gounod.
Les rues Alexis Varagne et Goussainville accueillent les flux en lien avec le quartier des Carreaux.
Quant aux avenues Champ Bacon, Pierre Curie, Edmond Rostand, Pierre Dupont et Choiseul, elles ont pour vocation de distribuer les flux en lien avec le quartier Les Charmettes.

Ces voies de liaison communale ont pour vocation d'accueillir les flux entre les différents quartiers de la commune, ainsi qu'en connexion avec les axes principaux. Leur rôle n'est donc pas d'accueillir des flux de transit, entre des points extérieurs à la commune.

Un trafic élevé sur les principaux axes de la commune

La RD 316 supporte un trafic très élevé en traversée de Villiers-le-Bel, supérieur à 21 000 véhicules par jour. La part de poids lourds est particulièrement élevée (4,3%).

Le segment Sud de la RD 10 et la RD 370 supportent aussi un trafic important, de l'ordre de 18 000 véhicules par jour, avec une part de poids lourds de 3,7%. Ce niveau de trafic génère des difficultés de circulation, ainsi que des nuisances en traversée des espaces urbanisées, notamment au niveau des quartiers résidentiels à l'est de la commune. La cohabitation entre ces niveaux de trafic et les activités riveraines (logements, commerces de proximité) est difficile. De plus, la RD 370 accueille un nombre très important de bus tout au long de la journée.



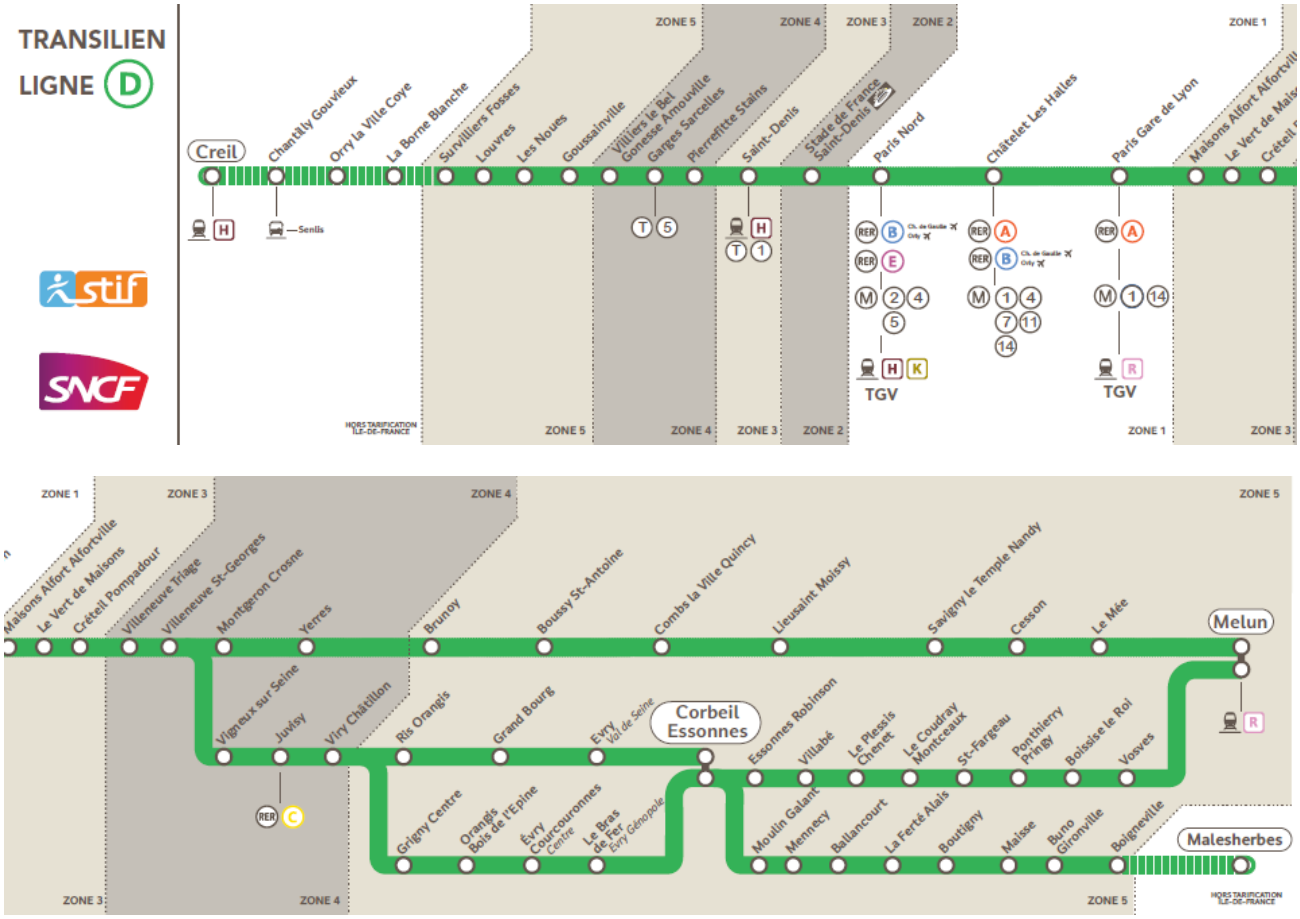
4. Transports collectifs

Une gare à proximité de la commune

a. Une gare à Arnouville

La gare de Villiers-le-Bel – Gonesse - Arnouville est située dans la commune d'Arnouville, à proximité de l'extrémité sud-est de Villiers-le-Bel. Cette gare du réseau RER D est accessible à pied depuis le quartier sud-est de la commune et en bus depuis une grande partie de la commune (voir partie B).

b. Une desserte par le RER D, vers Gare du Nord



La gare du RER D offre une liaison directe vers le centre de Paris en 23 minutes. Elle dessert trois gares majeures de la capitale : Paris Nord, Châtelet-Les-Halles et Paris Gare de Lyon. A partir de ces pôles d'échanges, il est possible de se rendre à n'importe quel point de Paris ou de l'Ile-de-France.

Toutefois, la gare de RER D est située à l'écart de la commune et à 2,5 km de son centre-ville. Le rabattement vers la gare nécessite en général la réalisation d'une correspondance bus, ce qui peut être pénalisant pour le déplacement.

c. Un niveau de service élevé tout au long de la journée

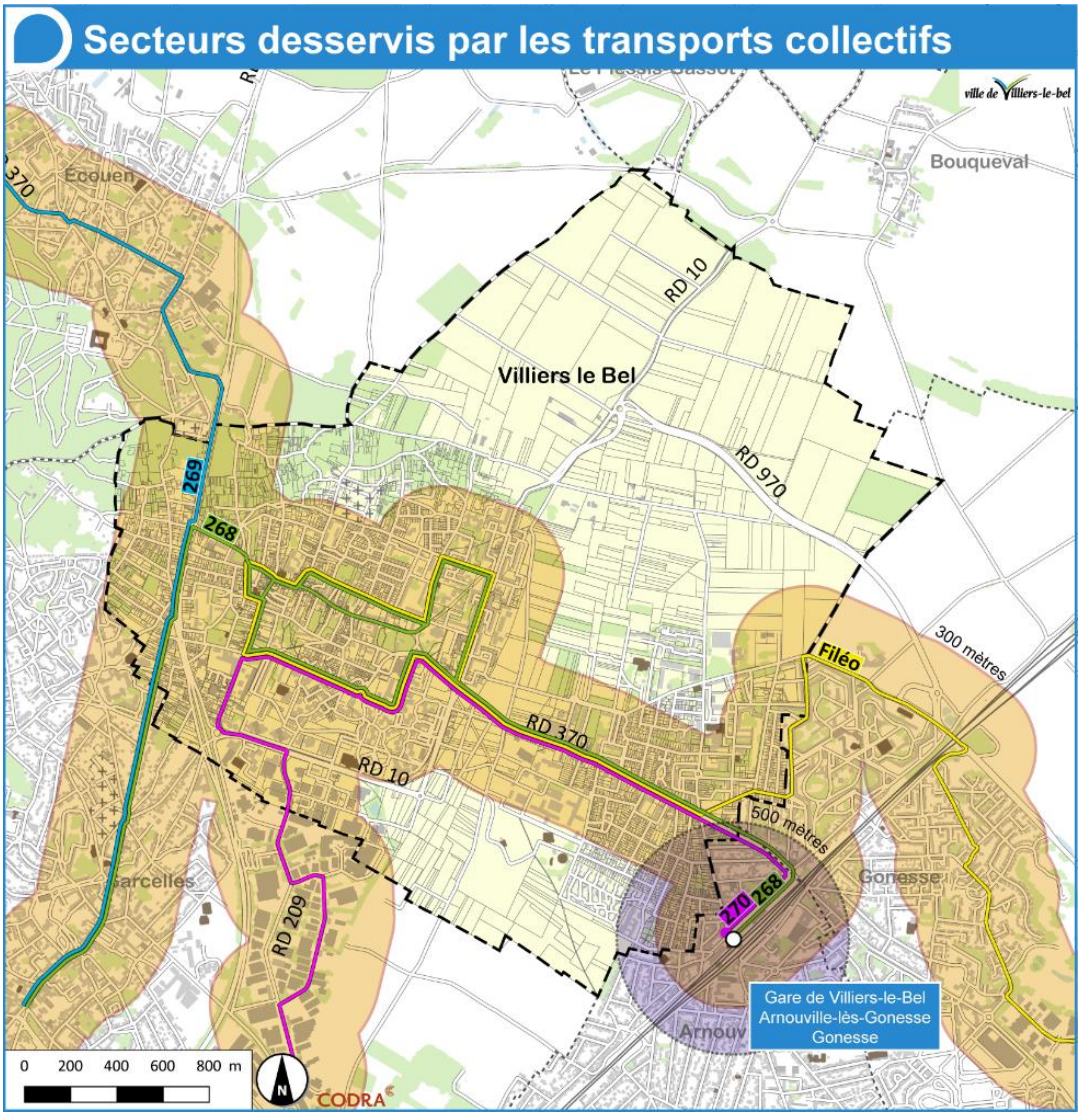
Le niveau de service de cette gare est très élevé, correspondant à la qualité de desserte des RER en Ile-de-France. Avec 161 passages par jour vers Paris, la fréquence est très élevée : environ 5 minutes aux heures de pointe et 7 minutes en moyenne en heure creuse ((nombre de passages journaliers/amplitude horaire).

Des liaisons bus surtout vers la gare

Au total, 4 lignes desservent la commune : 268, 269 et 270 du réseau RATP et Filéo du réseau de même nom. La ligne 370 constitue également la navette des Carreaux.

Ligne	Terminus 1	Terminus 2	Réseau	Exploitant
268	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Saint Denis Université	RATP	RATP
269	Mairie (Attainville)	Gare de Garges Sarcelles	RATP	RATP
270	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Les Lochères (Garges-lès-Gonesse)	RATP	RATP
Fileo Villiers le Bel	Puits de la Marlière (Villiers-le-Bel)	Aéroport CDG Terminal 3 - Roissypole	Filéo	KMR

Source : STIF, 2015



a. 4 lignes desservent la commune et 9 lignes desservent la gare de RER D

La ligne 269 circule sur la rue de Paris. Elle propose une liaison depuis le Village et Le Val Roger vers la gare de Garges Sarcelles.

La ligne Filéo relie le Village de Villiers-le-Bel à l'aéroport Charles de Gaulle.

Les deux autres lignes circulent sur l'avenue Pierre Semard, proposant une liaison entre les différents quartiers de la commune et la gare de RER D. La ligne 268 relie le Village à la gare, en passant par le quartier Puits-la-Marlière, tandis que la ligne 270 relie le quartier La Cerisaie vers la gare.

Ligne	Terminus 1	Terminus 2	Réseau	Exploitant
370	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Marché de St Brice (Saint-Brice-sous-Forêt)	RATP	RATP
22	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Aéroport CDG Terminal 3 - Roissypole	Val d'Oise	TransVO (Transdev)
23	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Hôpital Emmanuel Rain (Gonesse)	Val d'Oise	TransVO (Transdev)
24	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Val d'Oise	TransVO (Transdev)
35	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Mairie (Arnouville)	Val d'Oise	TransVO (Transdev)
36	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Rond point de Bonneuil (Gonesse)	Val d'Oise	TransVO (Transdev)
37	Gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville	Hôpital Emmanuel Rain (Gonesse)	Val d'Oise	TransVO (Transdev)

Source : STIF, 2015

La gare de Villiers-le-Bel est desservie par 9 lignes au total, dont les 2 lignes déjà citées. La ligne 370 du réseau RATP propose une liaison vers la commune de Saint Brice. Toutes les autres lignes appartiennent au réseau interurbain TransVO, géré par le département du Val d'Oise. La ligne 22 relie la gare à l'aéroport Charles de Gaulle. Les autres lignes TransVO proposent des liaisons vers Gonesse ou vers le centre d'Arnouville.

b. Une fréquence intéressante pour la plupart des lignes

Ligne	Premier départ	Dernier départ	Nombre de passages par jour (par sens)	Fréquence par jour (par sens)	Nombre de passages en période de pointe du matin (7h00-9h00)	Fréquence en période de pointe du matin (7h00-9h00) en minutes	Nombre de passages en période de pointe du soir (17h00-19h00)	Fréquence en période de pointe du soir (17h00-19h00) en minutes
268	05:25	01:23	160	7	23	5	30	4
269	05:34	22:10	43	23	8	15	7	17
270	05:20	21:30	68	14	10	12	12	10
Fileo Villiers le Bel	03:22	02:06	41	33	4	30	3	40

Source : STIF, 2015

La ligne 268 est une ligne Mobilien, répondant à des critères du STIF de haute qualité de service. Elle bénéficie d'une fréquence très élevée toute la journée.

Les deux lignes proposant une liaison entre la commune et la gare présentent des niveaux de servie intéressants. La ligne 269 se caractérise par une fréquence de 15 minutes en heure de pointe du matin, tandis que la ligne 270 se caractérise par une fréquence de 12 minutes.

La ligne reliant la commune à l'aéroport présente une fréquence plus faible de 30 minutes en heure de pointe. Cette ligne fonctionne toute la journée et quasiment toute la nuit. Elle satisfait les besoins des salariés de l'aéroport, ainsi que ceux des voyageurs.

Ligne	Premier départ	Dernier départ	Nombre de passages par jour (par sens)	Fréquence par jour (par sens)	Nombre de passages en période de pointe du matin (7h00-9h00)	Fréquence en période de pointe du matin (7h00-9h00) en minutes	Nombre de passages en période de pointe du soir (17h00-19h00)	Fréquence en période de pointe du soir (17h00-19h00) en minutes
370	06:00	20:02	18	47	3	40	4	30
22	06:15	19:40	12	67	4	30	4	30
23	05:52	00:15	85	13	14	9	14	9
24	05:32	23:46	39	28	8	15	8	15
35	07:30	09:03	4	23	4	30	0	-
36	06:07	20:13	28	30	8	15	8	15
37	06:33	19:25	12	64	4	30	4	30

Source : STIF, 2015

Les lignes desservant la gare offrent un niveau de service très variable, avec une fréquence allant de 9 à 40 minutes en heure de pointe.

c. Une desserte de la commune orientée en priorité vers la gare de RER D

La desserte de la commune est fortement orientée vers la gare de RER D. Au total, 228 services par jour assurent la liaison vers cet équipement, dont 160 par la ligne 268 et 68 par la ligne 270. En deuxième lieu, la desserte est orientée vers la commune de Saint-Denis (168 services par jour).

Le niveau de desserte est plus faible vers Attainville et la Gare de Garges Sarcelles, avec 43 passages par jour, ainsi que vers l'aéroport Charles de Gaulle, avec 41 passages par jour.

d. Une desserte depuis la gare fortement tournée vers Gonesse

En gare de Villiers-le-Bel, la desserte en bus est fortement tournée vers les différents quartiers de la commune de Gonesse (125 services par jour au total). Elle est ensuite tourné vers Saint-Brice 18 passages par jour) et vers l'aéroport Charles de Gaulle (12 passages par jour).

Une ligne de tramway à proximité

La ligne 5 de tramway a été inaugurée en 2013. Elle relie la gare de Garges Sarcelles au Marché de Saint Denis. Les habitants de Villers le Bel peuvent se rendre à la gare de Garges Sarcelles en RER D ou avec la ligne 270 de bus, pour ensuite réaliser une correspondance avec le tramway.

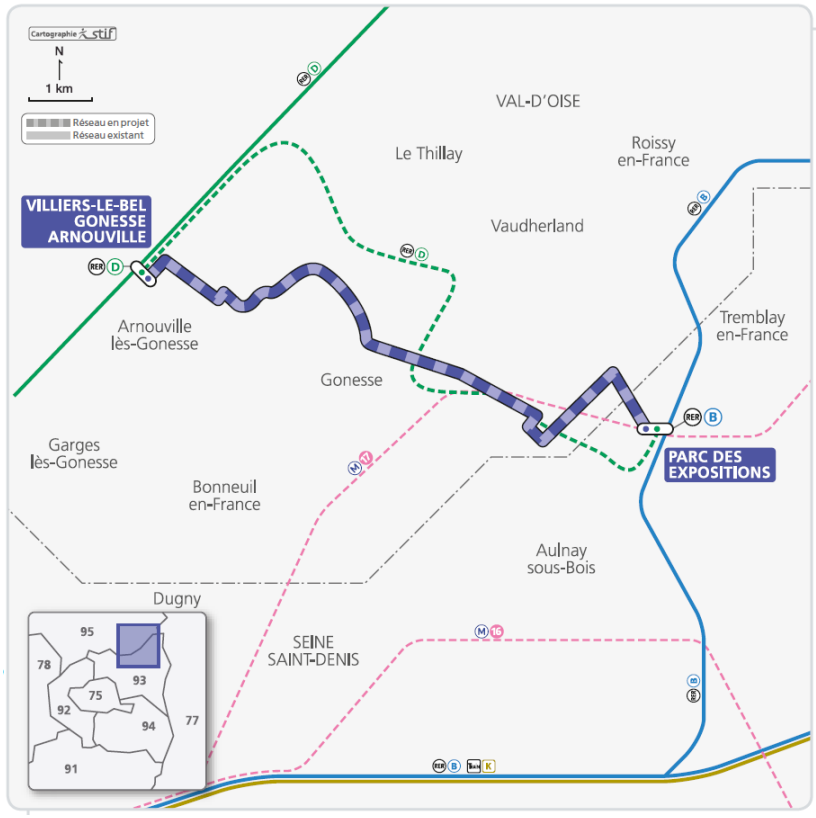
Des projets majeurs à court / moyen terme

a. BHNS Villiers-le-Bel - Parc des Expositions

Une ligne de BHNS (bus à haut niveau de servie) a été réalisée récemment (mise en service en 2016). Elle relie la gare de Villiers-le-Bel (RER D) à la gare du Parc des Expositions (RER B). Elle présente un tracé de 10 km pour 8 nouvelles stations. A terme, 7 200 voyageurs par jour sont attendus sur cette ligne.

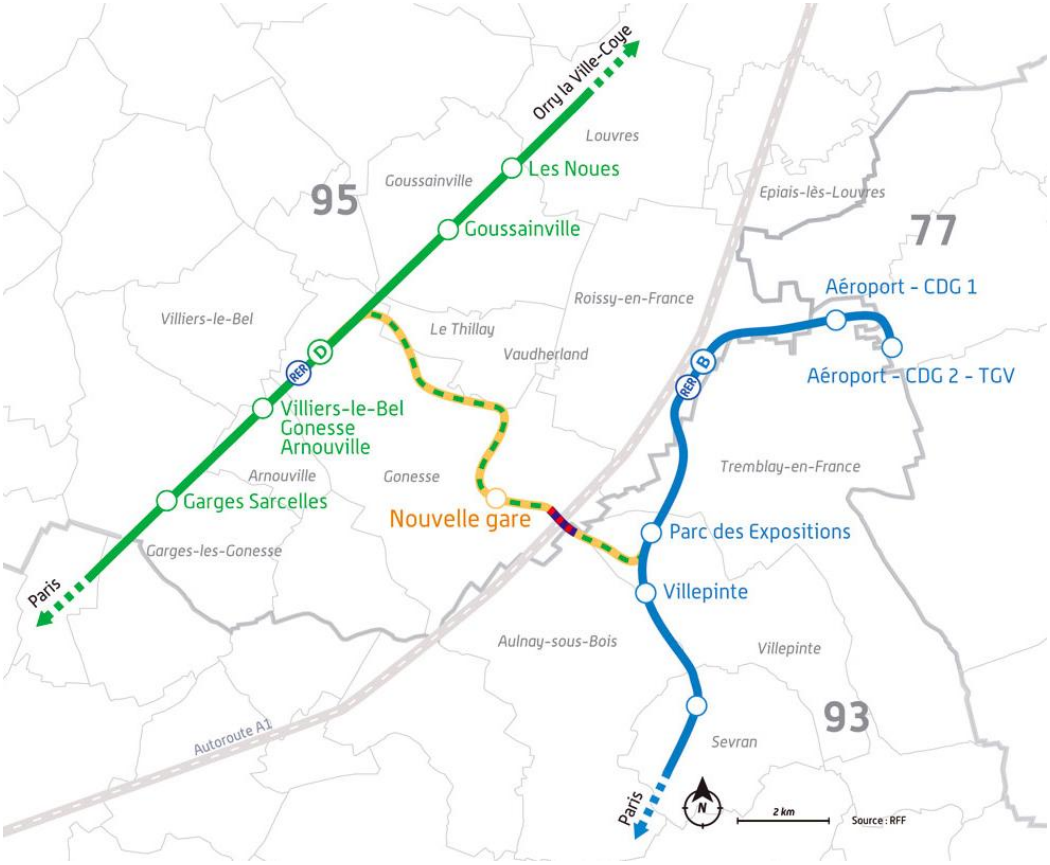
Grâce à l'aménagement d'une voie en site propre sur la majorité de l'itinéraire et à la priorité aux feux, cette ligne bénéficie d'une régularité et d'une fiabilité élevées. De plus, la fréquence est importante (un bus toutes les 6 minutes aux heures de pointe).

Pour la commune de Villiers le Bel, cette ligne permet aux habitants de disposer d'un accès facilité aux zones d'emploi implantées au nord-est de l'Île-de-France (Parc des Expositions, Paris Nord 2 et Aéroport de Paris-Charles de Gaulle), en évitant de transiter par Paris et avec un temps de parcours plus performant que celui de l'actuelle ligne Filéo.



Source : STIF, 2015

b. Barreau de Gonesse



Source : STIF, 2015

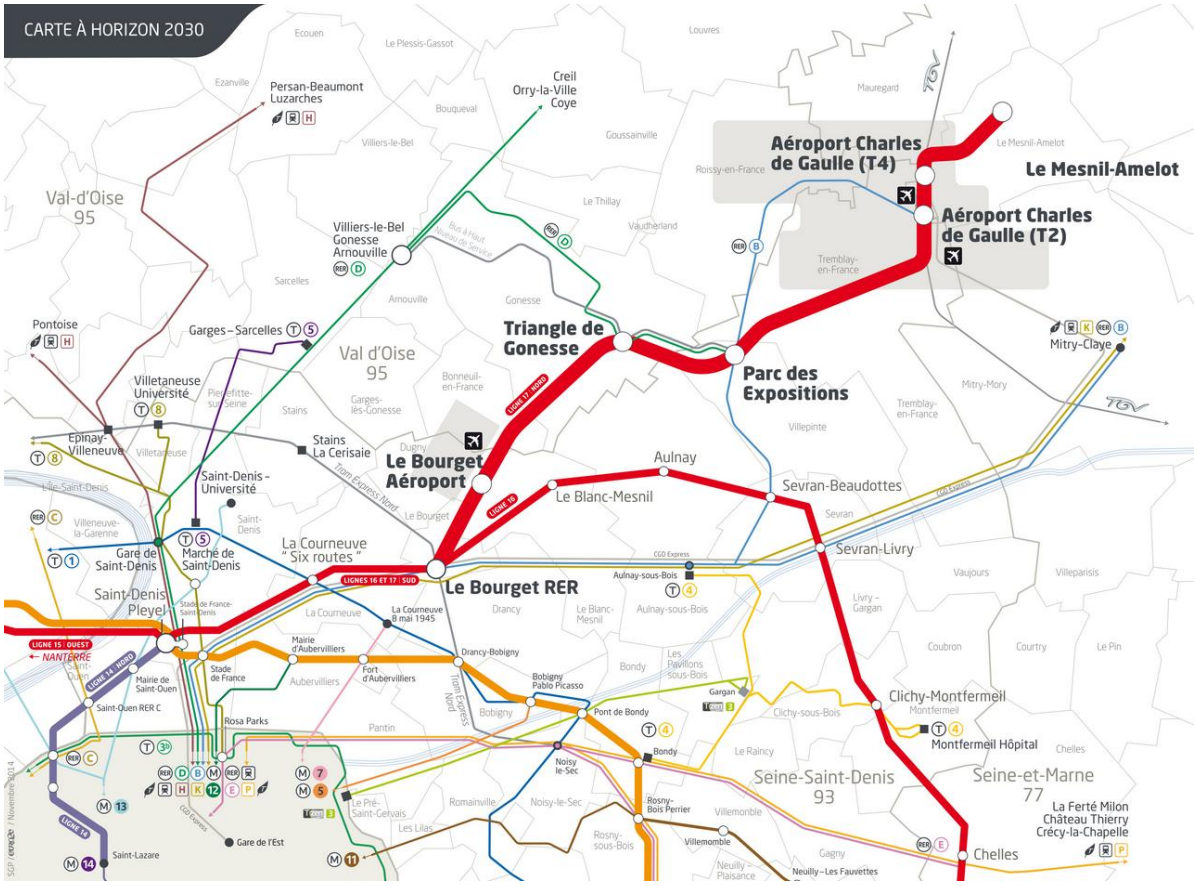
Le projet de barreau de Gonesse consiste à créer une nouvelle branche de RER D reliant l'actuelle ligne de RER D et le RER B dans le nord de l'Ile-de-France. La mise en service de ce nouveau tronçon est prévue pour 2020. Une nouvelle gare sera construite sur ce barreau au niveau du Triangle de Gonessse, en correspondance avec la « ligne rouge » du Grand Paris Express et le futur BHNS.
Le projet a pour principale vocation de relier les zones d'habitation de l'est du Val d'Oise aux zones d'emplois implantées à proximité (Parc des Expositions, Paris Nord 2 et aéroport de Paris-Charles de Gaulle).

Le niveau de service envisagé pour le RER D sur ce barreau est élevé, avec un train toutes les 15 minutes pour chaque sens. Le temps de parcours entre la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville et celle du Parc des Expositions sera de 10 minutes, ce qui représente un gain de temps de 10 minutes.

Cette nouvelle branche permettra de prolonger le parcours des RER D qui ont aujourd'hui pour terminus la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville jusqu'à la gare du RER B du Parc des Expositions de Villepinte.

Pour les habitants de Villiers-le-Bel, ce nouveau barreau représentera une nouvelle liaison transversale performante vers les zones d'emplois mentionnées.

c. Ligne 17 du Grand Paris Express



Source : Société du Grand Paris, 2015

Le Grand Paris Express (GPE) est un réseau de métro de rocade autour de Paris. Les différents tronçons de ce réseau seront mis en service progressivement, en commençant par la ligne 15 Sud en 2022 et en finalisant par la ligne 15 Est en 2030.

La ligne 17 constitue un axe de métro reliant Le Bourget au-Mesnil-Amelot. A la gare du Bourget, cette ligne sera en correspondance avec la ligne 15 du GPE. Par ailleurs, elle sera aussi en correspondance avec 3 gares du RER B.

Sur la ligne 17, une gare sera créée au niveau du secteur Triangle de Gonesse. Le barreau de Gonesse, mentionné plus haut, permettra le déplacement entre la gare de Villiers-le-Bel et la gare de Gonesse. Les habitants de Villiers-le-Bel pourront donc accéder directement au Grand Paris Express. Depuis la gare Triangle de Gonesse, ils pourront se rendre à tous les pôles majeurs d'Ile-de-France avec un temps de parcours beaucoup plus performant que celui d'aujourd'hui. A titre d'exemple, ils se rendront à Roissy en 7 minutes, à Saint-Denis-Pleyel en 12 minutes, à La Défense en 22 minutes et à Versailles en 58 minutes.

d. Tram Express Nord

Le Tram Express Nord est une ligne de tram-train qui reliera la gare du Bourget à la gare d'Epinay-sur-Seine, à partir de 2017. Dans un deuxième temps, cette ligne sera prolongée vers Noisy-le-Sec à l'est et Sartrouville à l'ouest.

Une gare de cette nouvelle ligne sera implantée à Stains / Pierrefitte, en correspondance avec le RER D. Les habitants de Villiers le Bel pourront se rendre sur cette gare en empruntant le RER D. A partir de la gare de Stains/ Pierrefitte, ils pourront se rendre dans plusieurs pôles franciliens, notamment Villetaneuse – Université.

5. Modes actifs (piétons et vélos)

Itinéraires cyclables

a. Les principaux axes de circulation

La RD 209 accueille une piste cyclable entre la RD 10 et la RD 125 (Sarcelles). Cet itinéraire permet un déplacement sécurisé en traversée de la zone d'activités des Tissonvilliers. Il se prolonge ensuite sur la RD 125, avec une courte interruption sur cet axe. Il assure des déplacements à vélo de manière relativement confortable entre le sud de Villiers-le-Bel et la gare de Sarcelles, ainsi que vers les principaux quartiers situés au sud de cette commune.

La RD 10 présente une piste cyclable bidirectionnelle sur un segment situé au sud de la commune. Elle permet des déplacements entre les différents quartiers à proximité, mais souffre de discontinuités à ses deux extrémités. L'absence d'infrastructures cyclables au niveau de l'intersection avec la RD 209 est particulièrement pénalisante pour les cyclistes. Les déplacements à vélo dans le secteur urbanisé de la commune, hormis sur ce segment aménagé, sont très difficiles.
Par ailleurs, la RD 10 propose des pistes cyclables unidirectionnelles (de part et d'autre de la chaussée) sur un segment situé au nord de la commune.

La RD 970 se caractérise par la présence de pistes bidirectionnelles, connectées à l'itinéraire de la RD 10. Cette route permet un déplacement à vélo confortable entre le nord de la commune et la ville de Gonesse, avec notamment un pont réservé aux modes actifs au-dessus de la voie ferrée, en entrée à Gonesse. Toutefois, l'itinéraire RD 10 / RD 970 démarre dans le quartier Puits-La-Marlière, au nord de la partie urbanisée de la commune, relativement à l'écart des autres quartiers. L'accès depuis le village et les autres quartiers au sud est relativement difficile, notamment en raison de la circulation élevée sur les axes principaux.

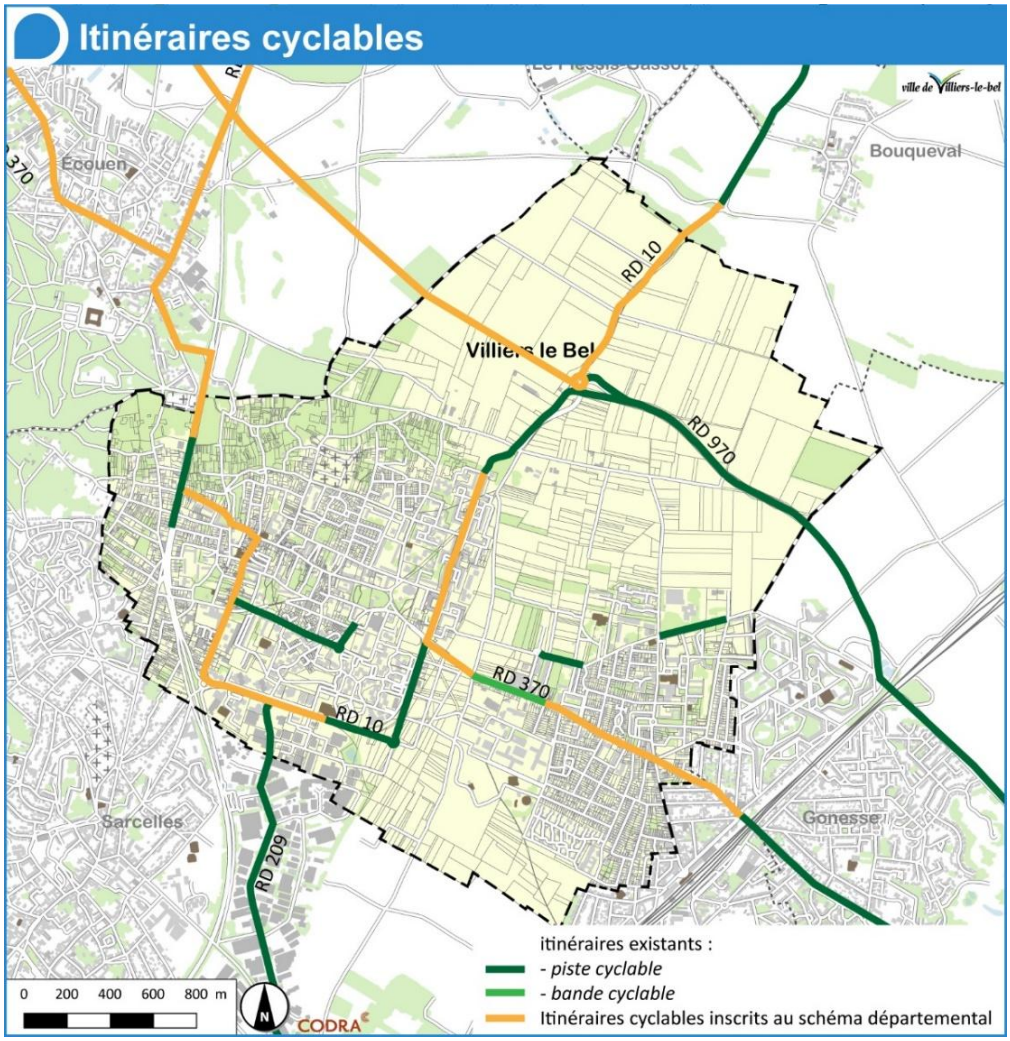
La RD 316 accueille une piste cyclable bidirectionnelle sur un tronçon d'environ 300 mètres. Cet aménagement permet de sécuriser les trajets sur cette partie de la commune, notamment au croisement de la RD 370, mais n'offre aucune continuité pour les déplacements vers les communes à proximité, par exemple Sarcelles ou Pierrefitte. De plus, cette piste, matérialisée sur trottoir, pourrait être à l'origine de conflits entre cyclistes et piétons. Les conditions de déplacement à vélo sur la RD 316 sont très difficiles, en très grande partie en raison du volume et de la vitesse du trafic automobile sur cet axe.

b. Le centre ancien

Une piste cyclable est aménagée sur un segment du boulevard S.Allende, permettant des déplacements depuis les logements vers les commerces et les équipements du secteur (école La Cerisaie, collège Martin Luther King, communauté d'agglomération Val de France). Toutefois, cette piste cyclable est assez courte, elle ne permet pas des déplacements vers d'autres quartiers. De plus, étant aménagée sur trottoir, elle génère un risque de conflits avec les piétons, notamment au niveau de la place de la Tolinette (commerces, arrêt de bus…).

a. Les secteurs résidentiels

Deux pistes cyclables sont aménagées dans le quartier des Carreaux, sur un segment de la rue Léon Blum et sur un segment de la rue de Goussainville. Ces itinéraires, implantés à l'écart de la circulation automobile, offrent des bonnes conditions de déplacement, par exemple pour les trajets entre les logements et les équipements du quartier (collège Léon Blum, groupe scolaire Gérard Philippe). Cependant, il s'agit de tronçons courts et discontinus. Ils préfigurent probablement un réseau cyclable plus complet dans ce secteur de la commune.



Source : Département du Val d'Oise et visite de terrain, 2015

b. Les conditions globales de déplacement pour les vélos

De manière globale, les conditions de déplacements pour les vélos sont difficiles, en premier lieu à cause du trafic élevé sur les principaux axes et en deuxième lieu en raison de l'absence d'aménagements sur ces axes. Lorsqu'ils existent, les itinéraires vélo souffrent de discontinuités.

Des itinéraires vélo de qualité assurent les déplacements entre Villiers-le-Bel et les communes limitrophes (Gonesse, Sarcelles), mais l'absence d'itinéraires continus dans le secteur urbanisé de la commune rend difficile l'accès à ces itinéraires, notamment depuis les quartiers résidentiels.

Ces inconvénients constituent les principaux facteurs explicatifs de la faible pratique du vélo observée dans la commune (voir partie 5.2).

c. Projets cyclables

Le Schéma Départemental des Liaisons Douces prévoit la réalisation d'un réseau cyclable complet à l'échelle du département, y compris à Villiers-le-Bel. La mise en œuvre de ce Schéma permettra de résorber les discontinuités cyclables constatées. A terme, ce réseau devrait assurer des déplacements à vélo rapides et aisés entre les différents secteurs de la commune, ainsi qu'en lien avec l'extérieur.

Aménagements pour les piétons

a. Les principaux axes de circulation

Les principaux axes de la commune (RD 316, RD 10, RD 370) disposent en général de trottoirs adaptés, en termes de largeur et de surface. Toutefois, ces axes présentent un caractère très routier. Leur traversée est très difficile pour les piétons, en raison du trafic élevé et du faible nombre de traversées

matérialisées. Ce problème est d'autant plus important que ces axes traversent des espaces denses, par exemple la RD 370 à l'est de la commune.

RD 316

RD 370

b. Le centre ancien

Sur les rues principales du centre-ville, les trottoirs sont très étroits, obligeant souvent les piétons à circuler sur la chaussée. Toutefois, la circulation automobile est pacifiée (zone 30), ce qui a pour conséquence d'améliorer la cohabitation entre les flux automobiles et les flux piétons.

Ce secteur dispose de plusieurs ruelles et sentes permettant des liaisons pour les piétons dans ce secteur, plus directs que ceux empruntant les principaux axes. Toutefois, les ruelles sont parfois empruntées ou occupées par des véhicules, constituant une gêne à la circulation des piétons. Quant aux sentes, elles sont réservées aux piétons. Elles offrent donc des conditions confortables pour les déplacements à pied entre les logements et les principaux équipements.

Rue du centre ancien

Passage piéton

c. Les secteurs résidentiels

Le quartier des Carreaux se caractérise par des trottoirs de bonne qualité. Les déplacements à pied dans ce secteur sont relativement aisés.

Quartier des Carreaux

Le quartier des Charmettes dispose aussi de trottoirs de qualité, mais ceux-ci souffrent de dégradations et de rétrécissements en raison de la présence d'arbres.

Boulevard Charles de Gaulle

Ruelle résidentielle

Le quartier Puits-la-Marlière se caractérise par des trottoirs larges et confortables sur les rues principales. Les ruelles d'accès aux logements marquent parfois de trottoirs ou présentent du stationnement sur trottoir, mais cette situation est compensée par la faible circulation sur ces axes.

Boulevard Salvador Allende

Rue résidentielle

Quant au quartier Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, les conditions de déplacements pour les piétons sont hétérogènes. L'axe Salvador Allende / 9 Arpents se caractérise par des trottoirs larges, tandis que les rues résidentielles présentent des trottoirs très étroits et parfois occupés par du stationnement.
De manière générale, les conditions de déplacements internes, au sein des différents quartiers résidentiels sont favorables, en grande partie grâce au faible niveau de circulation automobile. Toutefois, les conditions de déplacements entre les différents quartiers sont souvent difficiles, puisque ces déplacements nécessitent souvent de traverser des axes routiers à forte circulation automobile.

Le Plan de Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)

Le Plan de Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées PDIPR du Val d'Oise est actuellement en révision.

Les coupures urbaines

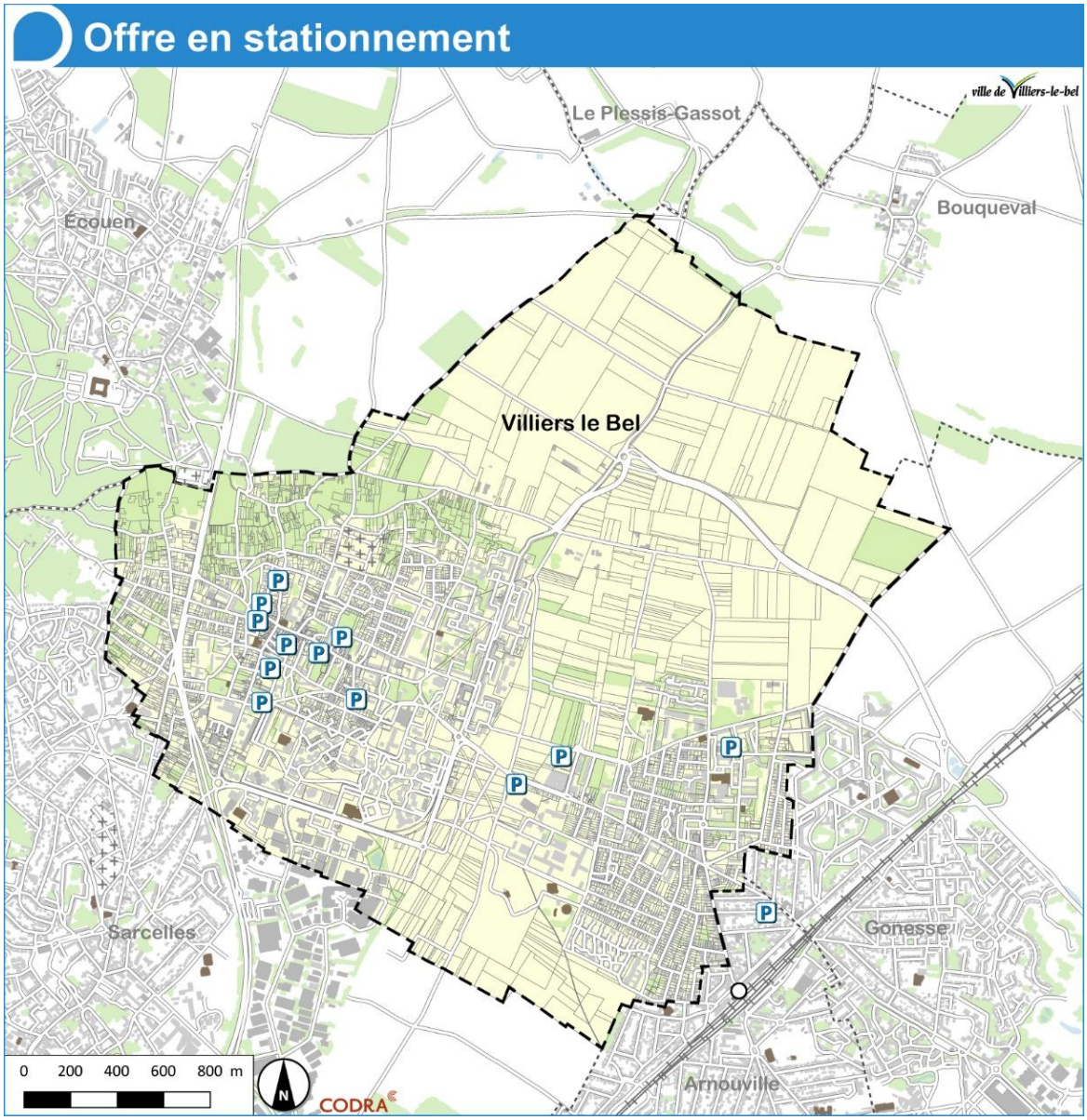
La principale difficulté pour les déplacements des piétons, ainsi que des cyclistes, est la présence d'axes de circulation structurants, constituant des vraies coupures urbaines à l'échelle de la ville. Ces axes de circulation séparent les quartiers entre eux et les isolent du reste de la commune. Ils ont pour effet de

diminuer la circulation automobile à l'intérieur des quartiers et donc d'améliorer les conditions de déplacements des modes actifs dans ces secteurs. Par contre, ils ont aussi pour conséquence de rendre les déplacements des modes actifs très compliqués entre les différents quartiers de la commune, par exemple entre les secteurs résidentiels et le centre-ville.

Cette situation contribue probablement à renforcer l'utilisation de la voiture pour les déplacements de courte distance, y compris à l'intérieur de la commune.

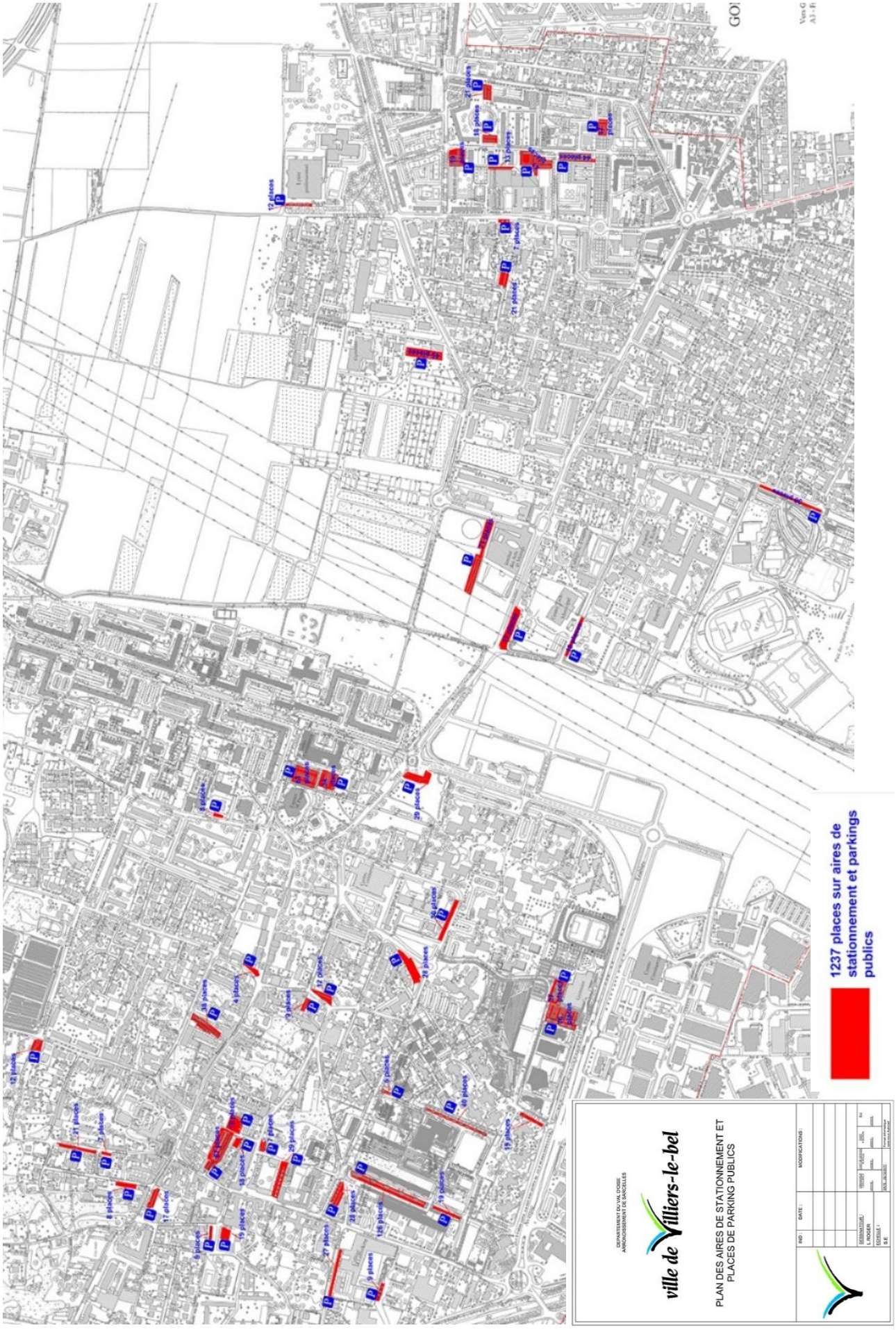
6. Stationnement

La commune de Villiers-le-Bel compte 14 parkings publics au total.
Ces parkings sont concentrés dans le centre ancien.



Source : Ville de Villiers-le-Bel, 2015

Hors stationnement sur voirie, la commune compte 1237 places de stationnement sur l'ensemble des aires et des parkings publics. (cf plan ci-après).


1237 places sur aires de stationnement et parkings publics
ville de Villiers-le-bel
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
PLAN DES AIRES DE STATIONNEMENT ET PLACES DE PARKING PUBLICS
IND :
DATE :
MODIFICATIONS :
DESSINATEUR :
L ROGER
ECHELLE :
S.E

SYNTHESE

Atouts	Faiblesses
- Des axes routiers importants complétés par un maillage de voies de liaison communale - Une gare RER (ligne D) à proximité des secteurs Est de la ville - Des déplacements piétons-vélos améliorés au sein des quartiers (volume et vitesse du trafic) - 4 lignes de bus dont 2 en rabattement sur la gare - Une majorité de déplacements à pied (41%)	- Des axes principaux au trafic élevé, et constituant des coupures urbaines - Une gare éloignée d'une grande partie de la ville nécessitant des temps de trajets allongés et des ruptures de charge - Des axes de circulations constituant des coupures pour les modes actifs - Un réseau cyclable développé essentiellement sur les axes principaux et des conditions de déplacements des vélos globalement difficiles (hors voies internes des quartiers) - D'importantes migrations domiciles-travail (79% des actifs). - Seuls 6,7% des actifs se rendent au travail par la marche ou le vélo
Opportunités	**Menaces**
- Des projets à court et moyen terme d'amélioration importante des dessertes en transport en commun : BHNS, Barreau de Gonesse, Ligne 17, Tram Express Nord - Un réseau cyclable complet prévu par le Schéma Départemental des Liaisons Douces	

Enjeux

- Permettre la création de nouvelles voies Est-Ouest afin d'améliorer les liaisons inter-quartiers, en mobilisant notamment l'ancienne réserve foncière de l'A16
- Valoriser la relative proximité de la gare RER, en améliorant les liaisons ville/gare et en permettant une densification maitrisée dans le quartier beauvillésois le plus proche.
- Améliorer la desserte des quartiers de la Ville par les transports en commun
- Diminuer l'impact des déplacements motorisés et les besoins de déplacements :
  - Développer le co-voiturage
  - Réduire l'impact du stationnement automobile avec des parkings dans les emprises bâties
  - Différencier clairement le domaine public du foncier privé
  - Favoriser la diversité des fonctions pour un territoire des courtes distances (équipements publics et privés ; accès aux services et aux emplois ; vie de quartier)
- Renforcer et simplifier le maillage viaire / Requalifier les voies existantes et valoriser leur caractère urbain.
- Développer les itinéraires et améliorer les conditions de déplacements et de stationnement des modes actifs, notamment entre les quartiers et entre les différents pôles structurants de la ville, par des aménagements adaptés de l'espace public
- Favoriser un meilleur partage de l'espace public, notamment en réduisant/organisant la place de la voiture
- Repenser le stationnement sur l'ensemble de la ville et plus particulièrement sur le village dans l'objectif:
  - de réduire la place de la voiture sur l'espace public,
  - de favoriser le partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements,
  - de prendre en compte les normes automobiles et vélos actuelles (PDUIF, CCT…)
- Faciliter l'accès aux zones d'emplois et l'usage de mode alternatifs à la voiture individuelle

PARTIE 6 :

Explication des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme

1. Choix retenus pour établir le PADD

Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre :

- *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*
- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*
- *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables*
- *Les besoins en matière de mobilité*

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, *en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile*

La sécurité et la salubrité publiques

La prévention des risques *naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques****, des pollutions et des nuisances*** *de toute nature*

La protection des milieux naturels et des paysages*, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques*

La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, *la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Villiers-Le-Bel révisé.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,

- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme de Villiers-Le-Bel, et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF),
- Contrat de Développement Territorial
- Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)
- Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes au travers les plans d'exposition aux bruits (PEB).

… et doivent notamment prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE)
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)
- Le Schéma régional des carrières (SRC)
- Les Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Villiers-Le-Bel sont développés dans le diagnostic du territoire **et l'articulation avec ces documents figure dans un chapitre particulier de l'évaluation environnementale.** Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du PADD du PLU de Villiers-Le-Bel résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic territorial et environnemental et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Cette élaboration s'est inscrite dans les objectifs de la révision du PLU fixés par la délibération du conseil municipal du 18 septembre 2015, et en particulier :

Urbanisme et habitat :

- Déterminer un processus de développement raisonné de la ville, avec une insertion cohérente des constructions nouvelles au sein du tissu urbain existant ;

- Penser un développement urbain harmonieux, en organisant le renouvellement urbain sur les secteurs présentant un enjeu pour le devenir de la commune, en maîtrisant la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés, en préservant le caractère du village et les secteurs d'habitat pavillonnaire ;

- Veiller à un développement équilibré des quartiers autour de la gare de Villiers-le-Bel - Gonesse - Arnouville;

- Assurer la mixité sociale dans les programmes de logements en complétant le parcours résidentiel avec une offre de logements diversifiée ;

- Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville ;

- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;

-Organiser l'évolution des équipements publics, de service public et d'intérêt collectif.

Economie:

- Permettre un développement économique pertinent de la commune ;

- Conforter et préserver le commerce de proximité.

Mobilités et déplacements :

-Permettre la création de nouvelles voies Est-Ouest afin d'améliorer les liaisons inter quartiers;

-Permettre la création de liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville ;

- Repenser le stationnement sur l'ensemble de la ville et plus particulièrement sur le village dans l'objectif de : réduire la place de la voiture sur l'espace public, favoriser le partage de l'espace public entre tous les modes de déplacements, prendre en compte les normes automobiles et vélos inscrites dans le Plan de Déplacement Urbains d'Ile-de-France de juin 2014 et le Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil ;

-Améliorer la desserte des quartiers de la Ville par les transports en commun.

Environnement :

- Protéger le patrimoine naturel et les espaces boisés du territoire ;

- Requalifier les entrées de ville et l'environnement urbain autour de la gare ;

-Agir pour la mise en valeur du bâti remarquable présent sur la commune ;

- Préserver et valoriser les continuités écologiques, tels que l'axe Nord/Sud de la coulée verte, les espaces boisés du Mont Griffard et les plaines agricoles au Nord de la commune.

Les choix du PLU traduisent la politique de la Municipalité visant fondamentalement à conforter et développer « le vivre ensemble » pour vivre mieux et de façon la plus responsable possible. Il prend en compte l'Agenda 21 (s'inscrivant dans les thématiques du Développement Durable), et met l'accent sur le souci de préserver et développer la **biodiversité** avec comme point fort l'implantation d'un parc agro-urbain sur l'ex-emprise de l'A16, mais aussi de faciliter **les mobilités** en favorisant les circulations douces et les transports en commun, d'utiliser au mieux la géothermie et les autres **énergies renouvelables** en développant un réseau de chauffage urbain, de renouer avec **« la proximité** » en particulier pour le commerce et les services publics,…

Cette forte prise en compte de l'Agenda 21 s'est articulée avec des orientations d'aménagement volontaristes et dont certaines s'inscrivent dans une histoire locale remontant parfois à plusieurs années à l'instar de la reconquête de l'espace naturel du **Mont Griffard,** du remaillage des deux parties Ouest et Est de la ville par la réalisation de **voies est-ouest**, du désenclavement et de la requalification des 3 **grands ensembles** de la ville, de la sauvegarde et mise en valeur du **patrimoine** en particulier sur le Village…

La **« ville se reconstruira sur la ville »** en préservant et valorisant son patrimoine, y compris vert, mais surtout en veillant à autoriser la mixité sociale et permettre aussi l'amplification des possibilités de parcours résidentiels. Le PADD prend en compte les différentes typologies urbaines de la commune (village traditionnel, lotissements pavillonnaires et grands ensembles), fruits de l'histoire, et intègre aussi d'autres démarches engagées, souvent en appui de politiques de l'Etat : OPAH-RU sur le village visant sa revitalisation et à lutter contre l'habitat indigne, l'opération de l'ANRU sur le complexe village-grands ensembles de DLM et PLM, l'avenant du CDT qui offre de nouvelles possibilités de construction de logements en Zone C du PEB. Par ailleurs, une attention particulière est portée sur les zones pavillonnaires afin d'y maintenir une bonne qualité de vie et, d'autre part, sur la possibilité de cibler des fonciers disponibles permettant la réalisation de maisons en accession, pour diversifier les produits logements sur la commune..

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux

tendances ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et en lien avec les options politiques retenues dans le cadre de la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU.

Ainsi, l'ensemble des orientations développées dans le PADD du PLU de Villiers-Le-Bel traduisent les choix stratégiques émergés lors :

- des différentes réunions de travail et de pilotage avec les élus et les techniciens de la Ville.
- des réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) concernant le diagnostic/enjeux, le PADD
- de réunions de travail avec les services de la DDT 95, en particulier sur la façon de traduire règlementairement dans le PLU les possibilités de constructions de logements inscrites dans l'avenant logement du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France de 2014
- de la concertation publique (assemblées plénières et de quartier, registre permanent et exposition)
- de la mise en débat du PADD en conseil municipal (23 septembre 2016).

Les choix du PADD s'inscrivent autour de 5 grandes orientations :

1. S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local.
2. Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
3. Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices
4. Remailler le territoire et développer les mobilités durables
5. Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels
6. Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels.

Remarque : les principaux enjeux thématiques et croisés figurent en fin de chapitre du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La consommation d'espaces naturels ou agricoles par le projet de révision du PLU est **en réduction par rapport au PLU précédent**.

Environ 38,6 hectares de terres agricoles ou naturelles pourront être consommés à l'horizon 2030, voire au-delà, soit 2,7 hectares par an en moyenne pour la période 2017-2030 (14 années)**.**

Il s'agit principalement d'un potentiel offert par le SDRIF au titre de la mise en œuvre de zones AU préexistantes et prises en compte dans la cartographie du SDRIF, et de la mobilisation d'un secteur (« pastille ») d'urbanisation préférentielle, située au nord de la partie « est » de la ville.

Sont comptés :

- 36,4 ha de zones « à urbaniser » qui n'étaient pas ouvertes à l'urbanisation (dont AUgv qui était auparavant repéré en zone UF)
- 3,4 ha prélevés ponctuellement en zones N ou A : 2,2 ha en zones UCcdt et UF le long de la coulée verte pour du logement et des aménagements de loisirs ; et 0,5 ha en zone UG pour de l'habitat. Ces dernières ont été inscrites et ajustées en totale cohérence avec les avancées du projet de NPRU des quartiers Validé avec les Services de l'Etat.

Il est important de préciser qu'en outre le PLU inscrit la suppression d'un emplacement réservé de l'Etat pour la réalisation – abandonnée – d'une autoroute. Cette emprise portait sur 5,3 hectares inscrits en zones A et N, qui se trouvent donc désormais protégés dans un zonage strict de zone A ou de zone N.

La notion de « densité humaine » (habitants et emplois) inscrite dans le lisière

est utilisée afin d'évaluer la modération de la consommation de l'espace par la révision du Plan Local d'Urbanisme.
Différents territoires administratifs ou de projet sont utilisés, en référence, pour l'évaluation :

Densité humaine des espaces urbanisés de Villiers-Le-Bel en 2012 (1)	**116,2 pers/ha**
Densité humaine des espaces urbanisés du Grand Roissy en 2012 ***(1)***	70,6 pers/ha
Densité humaine des espaces urbanisés du Val d'Oise en 2012 ***(1)***	66,4 pers/ha
Densité humaine des espaces urbanisés d'Ile de France (2012) ***(1)***	91,4 pers/ha

(1) Source : référentiel de l'IAURIF

L'objectif de consommation d'espace est ainsi modéré en comparaison à une ville déjà dense, et dont la plus grande partie est éloignée des axes de transports structurants.

Le SDRIF inscrit le principe suivant :
« *Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat* ».

Dans le cas de Villiers-Le-Bel, la présence de la zone C du PEB de l'aéroport de Roissy-CDG sur la plus grande partie du territoire urbanisé de la Ville rend cet objectif du SDRIF difficilement applicable. En effet, selon les services de l'Etat, l'interprétation de l'avenant du CDT de Val de France / Gonesse / Bonneuil en France ne peut donner lieu qu'à une augmentation maximum de +5% d'habitants.

Les secteurs « cdt » et la programmation de 650 logements environ permet de s'inscrire dans cet objectif (voir pages suivantes).

2. Choix retenus pour établir les OAP

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : :

- En encadrant un développement urbain adapté au contexte complexe de la Ville
- En matière de restructuration urbaine et d'encadrement des possibilités de construire sur des sites restreints **ou soumis à la zone C du PEB ;**
- En tenant compte de l'objectif de prise en compte de la nature à ville, de mise en valeur l'environnement et des patrimoines (cf. OAP centre-ville), de lutte contre l'insalubrité, et de renouvellement urbain.

Le PLU de Villiers-le-Bel fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants, qui ont été repérés comme des sites de densification potentiels et à court / moyen terme, et où l'impératif d'organisation et de composition urbaine s'impose :

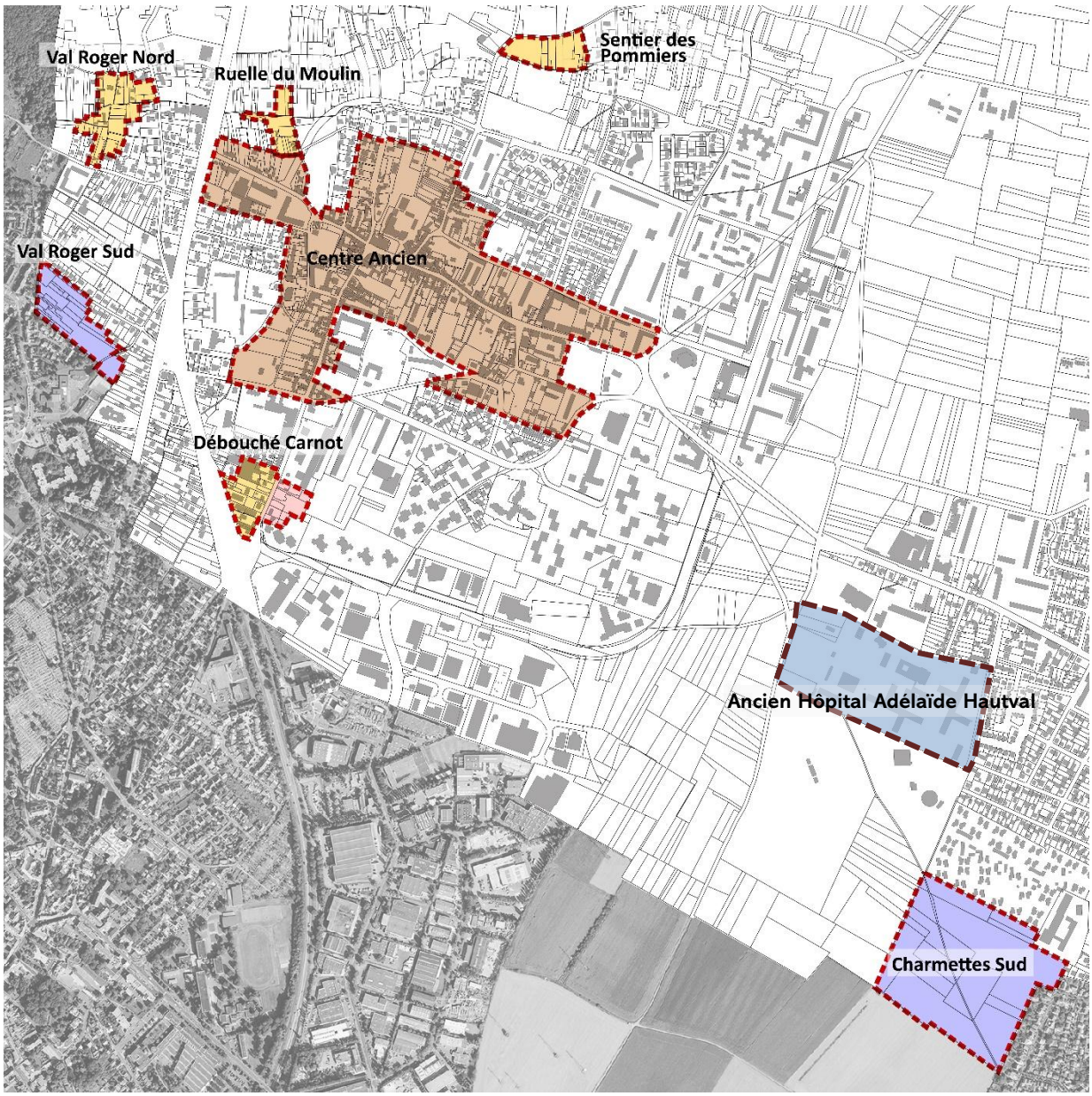
« Centre Ancien »	« Ruelle du Moulin »
« Débouché Carnot »	« Sentier des Pommiers »
« Val Roger Nord »	« Les Charmettes Sud
« Val Roger Sud »	« Ancien Hôpital Adelaïde Hautval »

Conçues en cohérence avec les principes du PADD, les OAP répondent principalement aux orientations suivantes :

- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
- Remailler le territoire et développer les mobilités durables
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement
- Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels

Compatibles avec le règlement pour une complémentarité ou une alternative dans la définition d'un projet, les principes des orientations d'aménagement et de programmation sont destinés à mettre en valeur, optimiser ou aménager des sites stratégiques du territoire.

Les OAP « Centre-Ancien », « Val Roger », « Ruelle du Moulin », « les Charmettes Sud », « Ancien Hôpital Adelaïde Hautval », encadrent des secteurs en partie en zone C du PEB, qui ont été identifiés par le PLU en sous-secteurs dits « cdt » dans lesquels une nouvelle constructibilité est possible dans le cadre du desserrement des logements rendu possible par l'avenant au Contrat de Développement Territorial.



OAP du secteur « Centre Ancien »

Cette OAP couvre un périmètre à la fois en zone UA et en sous-secteurs UA.cdt, UAz et UAz.cdt, correspondant au « Village », le centre ancien de Villiers-le-Bel, marqué par un patrimoine bâti encore présent (maisons bourgeoises, patrimoine rural…) mais aussi par des constructions détériorées voire insalubres qui donnent une image globale dégradée du secteur et n'offrent pas une qualité de vie pour leurs occupants. Ce périmètre est en partie couvert par la ZAC du Village, qui encadre un projet global de mutation urbaine en partie retranscrit dans l'OAP au travers de prescriptions sur le maillage, la qualité architecturale et environnementale des constructions, la trame d'espaces verts et paysagers, la gestion du stationnement…

Dans ce contexte, l'objectif principal de l'OAP est de permettre un renouvellement urbain qualitatif du secteur, vecteur d'attractivité, propice au maintien de commerces, mais aussi respectueuse des caractéristiques existantes patrimoniales et paysagères. Un certain nombre de patrimoine bâtis ou naturels (arbres, espaces verts protégés…) ont ainsi été repérés, mais sélectionnés avec vigilance pour permettre l'évolution du Village. Une trop grande protection du patrimoine, sans la possibilité d'apporter des moyens financiers adéquats risquerait de figer le Village voir d'accentuer sa dégradation. Pour ces raisons le mur de clôture à l'angle des rues Ferry et Archinard, trop dégradé, n'a par exemple pas été sélectionné.

La partie du Village en zone C du PEB est en majorité couverte par des sous-secteurs « UA.cdt » et « UAz.cdt » permettant un desserrement du nombre de logements par création de logements supplémentaires, et par conséquent une amélioration des conditions d'habitat et des possibilités de rénovation du bâti.
Il faut rappeler qu'une partie importante du Village se situe en zone D du PEB, où s'appliquent uniquement des règles d'information et d'isolation acoustique renforcées (hors CDT).
En cohérence avec les orientations du PADD, cette OAP est ainsi au service d'un projet urbain global sur le Village permettant une mutation du tissu urbain existant notamment en agissant sur la requalification du parc privé et en luttant contre l'habitat indigne, insalubre ou dégradé. Les possibilités offertes de création du nombre de logements, dans la limite de 244 logements sur les seuls sous-secteurs « cdt », doivent permettre notamment économiquement, la rénovation/réhabilitation des bâtis, en particulier ceux protégés au titre de patrimoine remarquable dans le PLU. Elles apportent en effet des souplesses en matière de divisions et de démolitions/reconstructions, favorables à des régularisations de situations ou à la réalisation de nouvelles constructions optimisables. L'avenant au CDT évalue en particulier la démolition/reconstruction à 40 logements, sans toutefois les localiser. Sur le périmètre de la ZAC, une certaine diversification du logement est visée, avec des typologies individuelles, permettant de répondre aux besoins de parcours résidentiels des beauvillésois.
Les opérations doivent néanmoins respecter certaines conditions favorables au bien-être des habitants : isolement acoustiques, taille des logements, salubrité… Ces nouvelles possibilités sont ainsi favorables à un renouvellement de l'offre et à une diversification des typologies de logement. Les règles graphiques de l'OAP permettent ponctuellement la construction de niveaux supplémentaires et encadrent les implantations de futures opérations en faveur d'une meilleure intégration dans le tissu urbain.

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

le fonctionnement du secteur et accéder aux nouvelles constructions. Une attention particulière est toutefois portée pour limiter les éventuelles nuisances et les impacts négatifs sur la circulation.

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

Ces mesures sont favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales en limitant la part des sols imperméabilisables dans ce tissu au bâti resserré. La qualité environnementale est également recherchée à travers les caractéristiques des logements au cœur du village : double orientation, protection solaire, éclairement naturel…

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

OAP du secteur « Débouché Carnot »

Se développant de part et d'autre du boulevard Carnot, l'OAP sert un double objectif :

- Requalifier une entrée de ville marquant l'arrivée sur le Village par le Sud et qualifier la nouvelle entrée sur les quartiers de la Cerisaie et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur,
- Valoriser des espaces stratégiques par une densification et une diversification du logement.

Cette OAP en mobilisant du foncier vacant ou occupé de façon disparate répond à l'orientation du PADD d'« accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale ». Tout en reconstituant un tissu résidentiel et des entrées de ville et de quartier, l'OAP a en effet pour objectif d'accueillir de nouveaux logements de types diversifiés répondant à des besoins multiples (décohabitation, diminution de la taille des ménages…) et permettant d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune : maisons de ville, logements superposés, habitat collectif. Accueillant des gabarits allant jusqu'au R+3+C, ce secteur à proximité immédiate du centre-ancien sera à terme relativement dense.

En termes de maillage, cette OAP est l'occasion de poursuivre le désenclavement des quartiers de Grands Ensembles « Derrière-les-Murs-de-Monseigneur » et la Cerisaie, avec une future voie s'inscrivant dans la continuité la nouvelle rue Rosa Luxembourg. L'OAP s'inscrit ainsi dans la transformation progressive des quartiers en renouvellement urbain et en recherche d'une nouvelle image. Dans le même temps, elle assure un nouveau lien entre des ensembles urbains aujourd'hui déconnectés.

Concernant le volet environnemental, l'OAP recherche une certaine qualité paysagère avec la création de cœurs d'îlots visibles depuis l'espace et participant au cadre verdoyant. Les opérations d'ensemble qui assureront la mutation de ce secteur devront aussi être cohérentes et intégrer des dispositifs environnementaux (récupération des eaux de pluie, production d'énergie renouvelable, coefficient de biotope élevé…).
Enfin pour assurer une valorisation urbaine et du cadre de vie, engagée dans l'éco-quartier de la Cerisaie, les constructions doivent respecter des dispositions graphiques en termes d'implantation.

OAP du secteur « Val Roger Nord »

Insérée dans le quartier sensible et verdoyant du Val Roger, cette OAP recherche un équilibre entre deux orientations du PADD :

- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale,
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces naturels. (le site se trouve notamment dans les périmètres de protection lié aux monuments historiques sur la commune d'Ecouen : fort, parc et château)

En grande partie couverte par un sous-secteur UGa.cdt, ce secteur participe au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB, à hauteur de 50 logements. Il doit connaître une densification raisonnée sur des terrains plutôt en friche actuellement. En accueillant des constructions de types pavillonnaires relativement denses (logements superposés, maisons groupées…), cette OAP doit déployer une offre de logements peu présente sur le territoire communal mais répondant à une demande et vecteur d'attractivité pour de nouvelles populations.

Toutefois s'inscrivant dans un site particulièrement sensible par son caractère verdoyant et paysager mais aussi par les risques naturels auxquels il est soumis (gypse, carrière souterraine, argile…), l'opération d'ensemble et les constructions accueillies devront être particulièrement exemplaires : constructions performantes thermiquement, production d'énergie renouvelable, mise en œuvre de matériaux sains, coefficient de biotope élevé, plantations abondantes, gestion des eaux pluviales… Des études de sols devront être réalisées avant toute construction. L'objectif est bien de réaliser un éco-quartier harmonieux et respectueux de l'environnement existant.

Implantée en lisière de la forêt d'Ecouen, ce site doit aussi conserver son caractère naturel et sa valeur paysagère (verdoiement, vues…). La future opération d'ensemble devra être particulièrement attentive à ménager une transition à l'interface entre l'espace forestier et l'espace bâti.

En matière de mobilité et de stationnement ce futur éco-quartier doit être innovant. Il intègre ainsi un réseau important de sentes à préserver ou à créer, tandis que la circulation automobile y est limitée à quelques voies donnant accès à des placettes de stationnement mutualisé. L'objectif est bien de favoriser les modes actifs et de développer un quartier apaisé en accord avec les espaces environnants.

OAP du secteur « Val Roger Sud »

Limitrophe de Sarcelles et entouré de secteurs bâtis, ce site de 2 hectares aujourd'hui sous-exploité, fait partie des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation. Il est donc valorisé par une OAP pour « assurer la production de nouveaux logements » et contribuer au « remaillage du territoire » comme souhaité dans le PADD.

Relativement dense, l'opération d'ensemble sur le secteur accueillera des logements diversifiés pouvant répondre aux besoins de beauvillésois et permettant aussi d'attirer une nouvelle population. Pour contribuer à la mixité sociale sur la commune, les logements à réaliser seront de typologies et de densités variées : habitat de type pavillonnaire, habitat superposé et petit collectif…

Par des liaisons de diverses natures, l'OAP participe aussi au maillage du territoire et à la création de liens avec la commune voisine et entre les quartiers de Villiers-le-Bel. Une voie automobile Est-Ouest traversera notamment le quartier reliant Villiers-le-Bel à Sarcelles. En complément, de nouvelles liaisons nord-sud doivent favoriser le cheminement et les parcours des modes actifs.

En matière d'aménagement paysager, l'opération devra veiller à ménager une transition végétale avec les tissus bâtis de Sarcelles. Elle devra également trouver un équilibre entre bâtis et espaces verts plantés, permettant de s'harmoniser avec les tissus voisins et de respecter les caractéristiques du quartier du Val Roger.

OAP du secteur « Ruelle des Moulins »

Encadrant un sous-secteur UG, cette OAP contribue à préserver le cadre paysager et environnemental de Villiers-le-Bel favorable au bien-être des habitants. En conservant des constructions de type pavillonnaire dans un écrin de verdure, l'OAP permet de maintenir des typologies de logements plutôt rares sur Villiers-le-Bel-Peu dense, ce secteur permet un équilibre dans la partie Ouest de Villiers-le-Bel au regard du projet de renouvellement urbain et de densification attendu dans la ZAC du Village. Par ailleurs son maillage viaire étant actuellement réduit, le secteur de la ruelle du Moulin doit rester apaisé. L'agencement des constructions et de leurs jardins, et des espaces libres collectifs permettront de maintenir un cadre verdoyant en accord avec les caractéristiques de l'environnement du site. Cette attention permettra en particulier de traiter des franges vertes et paysagères en transition avec le Mont-Griffard et le Parc d'Astanières, mais aussi de créer des corridors écologiques favorables à la nature en ville et à la biodiversité entre ces entités.

OAP du secteur « Sentier des Pommiers »

Implantée au Nord du cimetière, cette OAP répond à l'objectif spécifique d'accompagner les besoins d'accueil des gens du voyage en permettant une amélioration des conditions de sédentarisation des gens du voyage ».
Le choix de ce site de 1,15 hectares découle d'une occupation spontanée depuis de très nombreuses années : la situation actuelle d'occupation du site ne peut être que considérée comme « de fait » et la commune ne peut que prendre en compte cet « acquis » dans l'adaptation du zonage et règlement. A l'heure actuelle trop peu desservi par les réseaux pour accueillir du logement standard, ce site est classé en secteur AUgv. Toutefois l'apport des infrastructures suffisantes à court/moyen terme devra permettre d'officialiser la fonction du site pour la sédentarisation tout en améliorant les modalités d'habitat et les conditions de vie de ces occupants. Cette volonté s'inscrit aussi dans l'objectif de promouvoir la mixité sociale au sein de la commune. »

Par ailleurs, ce site est localisé en lisière du Mont-Griffard et l'OAP doit à ce titre encadrer « une urbanisation respectueuse de l'environnement ». Des « Espaces Verts à Protéger » permettent à la fois de ménager des transitions avec les espaces voisins et d'inciter au reboisement d'un vaste espace qui faisait partie intégrante du Mont-Griffard. Les pourtours du site dans leur globalité devront également faire l'objet d'un traitement paysager afin de préserver le cadre paysager et l'ambiance de la forêt du Mont-Griffard.

OAP du secteur « les Charmettes Sud »

L'OAP du secteur « les Charmettes Sud » s'inscrit dans plusieurs orientations du PADD, notamment :

- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
- Remailler le territoire et développer les modalités durables
- Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces à urbaniser.

Aujourd'hui, à vocation agricole, ce site de près de 10 hectares, est localisé à proximité de la gare RER Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville. Il fait à la fois l'objet d'enjeux de densification maitrisée et de développement d'une nouvelle offre de logements afin de favoriser les transports en communs, en particulier pour les déplacements domicile/travail. Le futur quartier qui se développera à moyen/long terme accueillera donc des typologies variées de logements répondant à divers besoins des populations

beauvillésoises en place ou à l'accueil de nouveaux habitants. Il sera dans le même temps mixte en termes de fonctions (activités, services, bureaux) pour répondre à la demande des futurs habitants du quartiers, mais aussi plus largement à ceux de Villiers-le-Bel. A ce titre, il accueillera à court terme un collège.
Cet enjeu appelle donc des réflexions d'ensemble qui seront à même de permettre un développement progressif et cohérent.
Quelques éléments de contenu et d'organisation urbaine du site sont déjà inscrit.
En termes de maillage, le nouveau secteur urbanisé sera traversé au Nord par une liaison Est-Ouest support d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) à horizon 2030 permettant le rabattement vers la gare RER. Ce nouvel axe, passant par le site actuel de l'hôpital Adelaïde Hautval et les Tissonviliers, contribuera à atténuer la coupure urbaine entre les secteurs Ouest et Est de la Ville et permettra d'améliorer les conditions de déplacement en transport en commun pour les habitants de ce futur quartier, mais aussi pour l'ensemble des habitants de la Ville. L'objectif est de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle au sein du futur quartier et au-delà.
Cette nouvelle voirie offre l'opportunité d'accompagner l'aménagement de la frange Nord du site Noyer Verdelet. Cette bande de terrain, actuellement couverte par une végétation spontanée, bénéficie d'un emplacement privilégié du fait de sa proximité avec les équipements (parc des sports, le futur collège) ainsi qu'avec la gare de RER et les aménités associés. Il est ainsi prévu d'y permettre une extension d'un établissement scolaire et la création d'une douzaine de logements individuels qui joueront le rôle de transition avec la résidence de la Grande Borne.

L'urbanisation de ce secteur à vocation aujourd'hui agricole est également soumise à une attention particulière en termes de paysage. Les limites avec les quartiers voisins et les espaces agricoles au Sud feront l'objet d'un traitement végétalisé permettant de ménager des transitions et de diminuer l'impact visuel du futur quartier urbain. La frange sud pourra notamment accueillir des programmes récréatifs et des cheminements pour les modes actifs.

Localisées en zone C du PEB, les constructions sur ce secteur devront respecter des conditions particulières d'isolement acoustique et les capacités de constructions offertes par l'avenant du CDT.

OAP du secteur « Ancien Hôpital Adelaïde Hautval»

Cette OAP encadre la reconversion de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval, couvert par un secteur UC.cdt et une zone UX.

La fermeture de l'hôpital a eu lieu en 2017 pour ses fonctions hospitalières, puis fin 2021 pour sa fonction d'EPHAD. Grand Paris Aménagement (GPA) a pris l'initiative en mars 2018, à la demande de la Ville, d'une opération de reconversion du site hospitalier d'Adélaïde Hautval sur une partie du site.

L'OAP vise à encadrer le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentiel en capitalisant sur les qualités urbaines et paysagères du site et sa localisation privilégiée en cœur de ville et à proximité de transports en communs permettent de développer un projet urbain répondant à de fortes exigences environnementales.

Le site, situé en zone C du PEB, est en majorité couvert par un secteur « UC.cdt » permettant la création de logement supplémentaire, du fait du desserrement des ménages et des besoins d'améliorer les parcours résidentiels sur la commune. Les possibilités offertes de création de logements, sont limités à 370 logements dans le secteur « UC.cdt ». Pour permettre une offre d'habitat diversifié, l'OAP indique qu'il est attendue la production de logements locatifs intermédiaires, de logements locatifs sociaux et

de logements libres. La programmation pourra éventuellement comprendre des logements en accession sociale.

Pour ce faire le projet de reconversion s'appuie sur une démarche de valorisation de l'existant, du déjà-là. Une partie du patrimoine bâti sera ainsi conservé et transformé.

Il est attendu du quartier qu'il conserve son caractère de « campus » végétalisé ce qui implique le maintien d'une partie des grands arbres en port libre. Le projet devra également veiller à renforcer et/ou maintenir les ambiances paysagères existantes et donner à voir l'histoire hospitalière du site.

Le site, est traversé par un réseau de voies circulables et cheminements piétons, organisés selon une trame orthogonale, efficace et rationnelle. Il est ainsi souhaité s'appuyer ce maillage pour les futures dessertes. Les voiries, les surfaces de stationnement et les réseaux divers du site de l'hôpital semblent en bon état. L'objectif visé est de conserver au maximum le patrimoine existant et de réemployer le plus possible de matériaux. Ainsi un certain nombre de bâtiments sont conservés et réhabilités. Des restructurations intégrant des extensions seront permises.

L'OAP prévoit la réalisation d'une station Bus dans le cadre du projet de BHNS pour une desserte en transport commun au sein du quartier. L'OAP incite également au développement des modes actifs en renforçant les connexions, notamment avec les équipements sportifs au sud. Il est également prévu des aménagements cyclables.

Le quartier doit également favoriser la mixité des usages et proposer des services aux futurs habitants. L'OAP prévoit la possibilité de réaliser des rez-de-chaussée actifs qui pourront être des locaux associatifs, des espaces de services, ou éventuellement des commerces de proximité.

Un équipement scolaire est envisagé pour répondre aux besoins des familles ainsi qu'un équipement de petite enfance.

Sur la partie Ouest du site, l'OAP fixe une programmation socio-économique permettant le développement d'espaces de formation qui pourront être vecteur d'emploi. En effet, un projet de pôle culinaire territorial est à l'étude par la CA RPF, qui pourrait comprendre des activités de transformation alimentaire (restauration scolaire, légumerie …), et un pôle de formation et sensibilisation sur l'alimentation.

3. Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables

Le zonage et les évolutions

a. Présentation du plan de zonage réglementaire

Le territoire communal est découpé en quatre types de zones :

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

La répartition des surfaces par zone s'établit de la façon suivante :

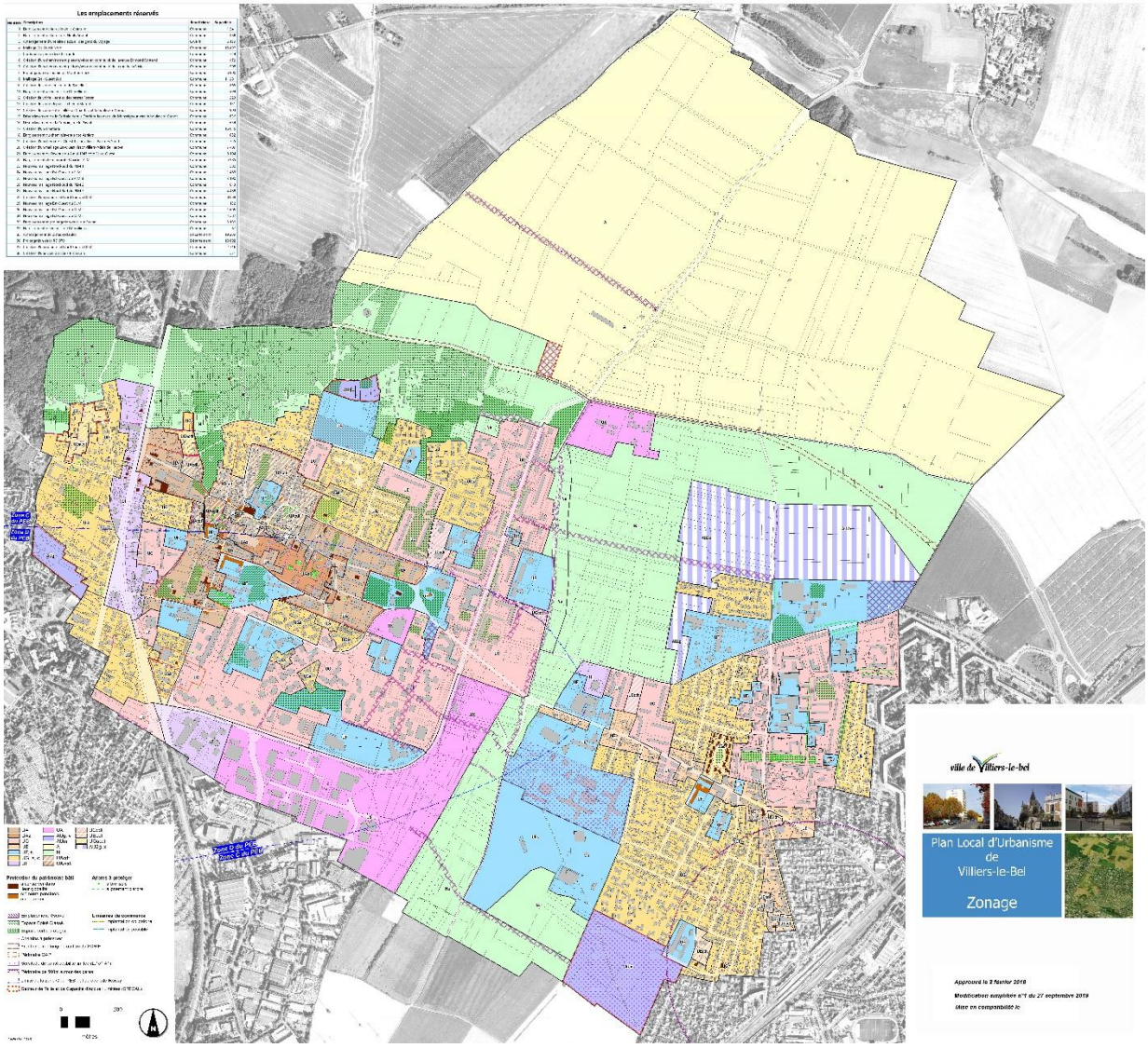
Intitulé	Vocation principale	Superficie (hectares)	% Territoire

UA	Zone mixte (habitat, commerce, artisanat, services) correspond au centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune. - *Dont UAz, secteur de renouvellement urbain couvert par la ZAC du Village,* - *Dont UA.cdt, destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB,* - *Dont UAz.cdt, destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB dans le périmètre couvert par la ZAC du Village,*	**30,8** ***4*** ***7,5*** ***1,2***	**4,2** *0,53* *1,1* *0,2*
UC	Zone résidentielle à destination principale d'habitat collectif (résidences privées et Grands Ensembles de logements sociaux). - *Dont UC.cdt, destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB*	**90,4** ***8,2***	**12,3** ***1,1***
UE	Zone mixte à destination principale d'habitat accueillant des activités économiques comprenant les abords de l'axe Pierre Sémard et de l'avenue de Choiseul à l'Est de la ville. - *Dont UE.cdt, destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB*	**9,9** ***1,3***	**1,4** ***0,2***
UF	Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, comprenant un sous-secteur spécifique : - *UFs, pour la partie du Parc des sports destinée à accueillir des constructions et installations à vocation sportives*	**68** ***13***	**9,2**
UG	Zone à destination principale d'habitat individuel, comprenant aussi des sous-secteurs spécifiques : - *UGa : pour les tissus individuels denses souvent réalisés sous forme de lotissements* - *UGacdt : pour le développement de tissus individuels denses en zone C du PEB* - *UGc : la Cité le Nord*	**94,6** ***15,1*** ***1,4*** ***1,3***	**12,9** ***2,1*** ***0,27*** ***0,18***
Intitulé	**Vocation principale**	**Superficie (hectares)**	**% Territoire**
UI	Tissu mixte aux abords de la rue de Paris, à destination principale d'activités économiques pouvant accueillir de l'habitat.	***13,1***	**1,8**
UX	Zones d'activités des Tissonvilliers et secteur accueillant GRT gaz et RTe, à destination principale d'activités économiques et commerciales.	**37,7**	**5,1**
AU	Zones à urbaniser à court/moyen terme de trois types : - *zone AUm, devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies bâties* - *zone AUm.cdt comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB* - *zone AUg, à destination d'habitat de forme pavillonnaire* - *zone AUgv : dédiée à la sédentarisation des gens du voyage*	**13,2** *9* *0,6* *2* *1,2*	**1,8** *1,2* *0,08* *0,3* *0,2*
AU2	Zones pour une urbanisation future à moyen/long terme de deux types : - *AU2x à destinations dominantes d'activités et équipements* - *AU2g à destination d'habitat*	**23,4** *21,4* *2*	**3,2** *2,9* *0,3*
A	Zone correspondant aux espaces agricoles et constituant une partie du site protégé de la Plaine de France	**202,3**	**27,6**
N		**149,4**	**20,4**

	Zone correspondant aux espaces naturels ou partiellement agricoles divisée en sous-secteurs spécifiques :	*62,3*	*8,51*
	N les espaces boisés du Mont Griffard (N)	*11*	*1,5*
	Ns espaces verts qui accueillent des aménagements et installations légères à caractère sportif et de loisirs	*76,1*	*10,4*
	Na la coulée verte pouvant accueillir de l'agriculture urbaine		

	Surface PLU précédent, 2006	Surface septembre 2025	*Commentaires*
UA	46,4 ha (6,4 %)	**30,8 ha (4,2 %)** dont ***8,1* ha** en UA.cdt, 3,9 ha en UAz, 1,2 ha en UAz.cdt	*Ajustement en fonction des formes urbaines en place, au bénéfice des zones UC, UG et UF principalement.* *Prise en compte du projet de renouvellement urbain sur le secteur du Village (ZAC).*
UC	87,7 ha (12 %)	**90,4ha (12,3%)** dont 8 ha en UC.cdt	*Ajustement en fonction des projets de rénovation urbaine et en "retirant" des équipements pour les mettre en zone UF.* *Prise en compte du projet de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval*
UE	16,3 ha (2,2 %)	**9,9 ha (1,3 %)** dont **1,3 ha** en UE.cdt	*Classement d'un secteur d'habitat en zone UC, pour correspondre aux caractéristiques typo-morphologiques.*
UF	32,3 ha (4,4 %)	**68 ha (9,2 %)** Dont 13 ha en UFs	*Ajouts de sites occupés par des équipements d'intérêt collectif.*
UG	88,3 ha (12 %)	**94,6 ha (12,9 %)** dont 1,3 ha en UGc, 15,1 ha en UGa, 1,4 ha en UGa.cdt	*Légère augmentation en fonction des formes urbaines en place et de nouveaux potentiels issus de zones AU ou non.*
UI	13,9 ha (1,9 %)	**13,1 (1,8 %)**	
UX	34,7 ha (4,8 %)	**37,7 ha (5,1%)**	*Ajout du site actuellement occupé par l'enseigne commerciale « Casino », boulevard Salvador Allende* *Prise en compte du volet socio-économique du projet de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval*
AU	77,9 ha (10,7 %)	**36,3 ha (4,8%)** dont 2 ha en Aug, 9,8 ha en Aum, 1,2 ha en Augv, 2 ha en AU2g, 21,4 ha en AU2x	*Forte réduction au bénéfice de quelques sites en zone U, mais surtout de la zone naturelle (N)*
A	200,6 ha (27,5%)	**202,3 ha (27,6 %)**	
N	132,2 ha (18,1 %)	**149,4 (20,4%)** dont 10,5 ha en Ns, 75,8 % en Na	*Forte augmentation en supprimant des espaces d'urbanisation future*

❖ Plan de zonage



UA
UAz
UC
UE
UF, s
UG, a, c
UI
UX
AUg, v
AUm
A
N
UAcdt
UAzcdt
UCcdt
UEcdt
UGacdt
AU2g, x

Protection du patrimoine bâti
- à conserver dans leur globalité
- éléments ponctuels à conserver

Arbres à protéger
- arbre isolé
- alignement d'arbre

- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Espace vert à protéger
- Chemins à préserver
- Front urbain intangible au titre du SDRIF
- Périmètre OAP
- Servitude de constructibilité limitée (L.151-41)
- Périmètre de 500m autour des gares
- Limite de la zone C du PEB de l'aéroport de Roissy
- Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Linéaires de commerce
- implantation obligatoire
- implantation possible

b. Principales caractéristiques des zones et évolution par rapport au PLU précédent

Le principe du zonage du PLU repose sur la mise en évidence des caractéristiques des grands principes de structure du tissu urbain et des espaces non urbanisés naturels ou agricoles de la commune. Il a été établi en cohérence avec, plus particulièrement :

- Les objectifs du PADD,
- l'analyse des ambiances urbaines et paysagère du diagnostic territorial,
- l'analyse du tissu parcellaire et de l'occupation du sol du diagnostic territorial,
- l'analyse de la Trame Verte et Bleue, des habitats naturels et des continuités écologiques (cf. état initial de l'environnement),
- le zonage du PLU en vigueur au moment de l'élaboration de la présente révision du PLU (sous réserve des ajustements nécessaires pour la mise en œuvre du PADD),
- le SDRIF et le SRCE.

❖ Les zones urbaines

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

UC	**Objectifs :** Favoriser la poursuite de la rénovation urbaine et du renouvellement des constructions, dans l'optique de voir émerger des éco-quartiers, en particulier sur les quartiers de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et du Puits-la-Marlière. Maintenir un tissu urbain cohérent et permettre une densification en lien avec les possibilités offertes par l'avenant au CDT. **Evolution du PLU au PLU révisé :** Le périmètre de la zone a évolué pour intégrer des ensembles d'habitat collectif cohérents auparavant classés en zone UA et UE. Un petit secteur « Les Gélinières », auparavant « à urbaniser » (AUG) a également été classé en UC pour permettre le développement d'un projet intégrant du logement collectif privé. Dans le même temps certains espaces UC ont disparu au profit de la zone UF d'équipements, aboutissant à une diminution globale de 3,6 ha de zone UC sur le territoire communal. **Evolution du PLU révisé par la modification n°2 :** Un secteur UCcdt a été ajouté sur la partie du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval en vue de sa reconversion en un quartier mixte à dominante résidentielle.
UE	**Description :** Zone à destination principale d'habitat mixte accueillant des activités économiques. Localisée à l'Est de Villiers-le-Bel, elle comprend les abords de l'axe Pierre Sémard et un secteur à l'angle de l'avenue de Choiseul et de l'avenue Pierre Dupont. Elle comprend quatre petits sous-secteurs UE.cdt (1,3 hectares) correspondant aux secteurs d'opération identifiés suite au Contrat de Développement Territorial Val de France (CDT) dans lesquels sont autorisées sous conditions de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB. **Objectifs :** Poursuivre sur l'avenue Pierre Sémard, l'installation d'un front urbain bâti mixte, notamment avec des constructions comprenant des activités en rez-de-chaussée et des logements en étages. La polarité à l'intersection avec l'avenue de la Concorde doit en particulier être conservée et renforcée. Les possibilités offertes par l'avenant CDT doivent elles permettre la mutation et la densification de secteurs à proximité de la gare (UE.cdt) **Evolution du PLU au PLU révisé :** Le périmètre de la zone a été ajusté afin de tenir compte de la réalité du terrain et en particulier pour sortir un vaste espace (4,3 ha) dédié à de l'habitat collectif en copropriété, devenu UC. Au total, la zone connait une diminution de 6,6 hectares, dans une faible proportion au profit de la zone UG (pavillonnaire). Par ailleurs les nouveaux sous-secteur UE.cdt représentent 0,7 hectares.
UF	**Description :** Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif. Elle comprend entre autres les équipements scolaires et de petite enfance, les équipements administratifs et de loisirs.

UF	**Objectifs :** Dans l'objectif de « renforcer une offre d'équipement répondant aux besoins de tous » cette zone doit pérenniser la vocation de ces grands espaces et permettre l'évolution des équipements collectifs existants voire la création de nouveaux. Il s'agit donc de maintenir un niveau d'équipement diversifié, adapté à l'évolution démographique et visant à la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels, notamment en accueillant des équipements complémentaires. **Evolution du PLU au PLU révisé** Le périmètre de la zone a évolué pour intégrer des équipements collectifs qui étaient auparavant classés en zone UA, UC ou ponctuellement en UG. Au nord du cimetière, une diminution du périmètre au bénéfice de la zone AUgv dédiée à la sédentarisation des gens du voyage a été effectuée. Globalement la surface dédiée aux équipements (hors équipements sportifs et de loisirs de plein air au sein de la coulée verte) a largement augmenté : + 44,5 hectares. **Evolution du PLU révisé par la modification n°2 :** Une diminution de la zone a été effectuée, le site de l'hôpital Adélaïde Hautval étant reclassé en zone UCcdt et UX.

UG	**Description** : Zone regroupant les quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat individuel mais comprenant également des activités artisanales et des professions libérales. La zone UG est répartie sur l'ensemble de la commune et comprend différents secteurs : • UG.cdt : correspondant aux secteurs d'opération identifiés suite au Contrat de Développement Territorial Val de France (CDT) pour le développement de tissus individuels en zone C du PEB, • UGa : pour les tissus individuels denses souvent réalisés sous forme de lotissements et caractérisés par une continuité du bâti, une irrégularité du recul, une homogénéité des constructions, • UGa.cdt : correspondant aux secteurs d'opération identifiés suite au Contrat de Développement Territorial Val de France (CDT) pour le développement de tissus individuels dense en zone C du PEB, • UGc : la Cité le Nord, inspirée des cités jardins et repérée au patrimoine remarquable. **Objectifs :** Maitriser le développement du tissu pavillonnaire pour maintenir ses qualités urbaines et paysagères et favoriser l'environnement et la nature en ville. Permettre des évolutions modérées en faveur d'un rééquilibrage des densités sur la ville, notamment en profitant des possibilités offertes par l'avenant au CDT dans les sous-secteurs « cdt ». Préserver les quartiers les plus sensibles, en particulier le Val-Roger. **Evolution du PLU au PLU révisé :** La principale évolution porte sur l'identification de sous-secteurs cohérents en termes de forme urbaine et d'implantation du bâti pour une réglementation adaptée à chaque contexte. Il en résulte l'apparition de 15,1 hectares de sous-secteurs UGa(auparavant UG). La création de nouveaux ilots « cdt » (UG.cdt et UGa.cdt) constitue aussi une évolution importante de la zone. La zone UG a aussi ponctuellement grignoté des espaces naturels du Mont-Griffard (environ 1,2 hectares) et a remplacé des zones « à urbaniser » (AUG) construites depuis l'approbation du précédent PLU (environ 2,4 hectares). Au regard de la réalité du terrain et des projets envisagés une partie de l'ancienne zone UI, au Sud de la rue de Paris est également passée en UG. Au total, la zone UG a été étendue de 7,1 hectares.
UI	**Description :** Cette zone correspond à un tissu mixte implanté aux abords de la rue de Paris et à l'angle avec l'avenue des Erables, à destination principalement d'habitat et d'activités économiques (services, bureaux, commerces…). **Objectifs :** Permettre le maintien et la requalification ponctuelle des abords de la rue de Paris tout en tenant compte des nuisances apportées par cet axe de circulation important. Conserver et diversifier les activités économiques sur le territoire communal. Développer un secteur mixte à l'angle de la rue de Paris et de l'avenue des Erables, permettant de requalifier une entrée de ville et d'installer un front urbain bâti le long de la D10. **Evolution du PLU au PLU révisé :** La zone UI est restée quasiment stable en termes de superficie, elle a toutefois fait l'objet d'un remaniement au Sud de la voie de Paris et à l'angle avec l'avenue des Erables, permettant de tenir compte de la réalité du terrain, des évolutions attendues et des projets imaginés.

UX	**Description :** La zone UX correspond aux espaces d'activités économiques présentes sur la commune, à destination principale d'activités économiques et commerciales : zones d'activités des Tissonvilliers en limite de Sarcelles, site accueillant l'enseigne commerciale « Casino » boulevard Salavador Allende, et secteur accueillant GRT gaz et RTe le long de la D10 au Nord des espaces urbanisés. **Objectifs :** Permettre le maintien, le développement et la diversification des activités économiques en favorisant l'optimisation/densification du tissu, mais également en intégrant des dispositions paysagères et environnementales. **Evolution du PLU au PLU révisé :** En termes de superficie la zone UX est restée quasiment stable, à 1 hectare près. Elle a toutefois fait l'objet de remaniement, avec la disparition d'un secteur à l'angle de la rue de Paris et de l'avenue des Erables aujourd'hui classé en UI, et au contraire l'apparition de nouveaux secteurs qui ont fait l'objet de constructions depuis l'approbation du dernier PLU et remplacent ainsi des « zones à urbaniser » (AUX). **Evolution du PLU révisé par la modification n°2 :** Le site de l'hôpital Adélaïde Hautval est partiellement reclassé en UX pour permettre l'installation d'activités socio-économiques.

❖ Les zones à urbaniser

AU	**Description :** Zones à urbaniser à court/moyen terme de trois types, se distinguant par leur vocation : - zone AUm, à vocation mixte en termes de fonctions (habitat, commerces, activités…) et de typologies bâties. Contient un secteur AUm.cdt comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB. - zone AUg, à destination d'habitat - zone AUgv : dédiée à l'habitat pour la sédentarisation des gens du voyage **Objectifs :** Ces secteurs « à urbaniser » sont au service d'une diversification des typologies de logements sur la commune de Villiers, mais aussi de densification à proximité de la gare RER de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville pour la zone AUm et d'accompagnement des besoins des gens du voyage pour la zone AUgv. Ils doivent permettre la réalisation de projets aujourd'hui à des stades différents d'étude. **Evolution du PLU au PLU révisé :** Le secteur AUm reprend un secteur existant précédemment mais diversifie sa vocation. Le secteur AUgv remplace un périmètre de zone UF qui avait été imaginé pour réaliser une extension du cimetière. Il correspond à une occupation spontanée, avec une population des gens du voyage aujourd'hui présente et installée depuis plusieurs années. Le secteur AUg reprend une partie d'une ancienne zone AUg (2 hectares sur 3,8 hectares précédemment), n'ayant pas encore été bâtie. **Evolution du PLU par la modification n°2 :** Un secteur AUm.cdt a été créé pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble d'habitations pavillonnaires sur la frange nord du site Noyer Verdelet. Il comprend des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB.

AU2	**Description/objectifs :** Zones à urbaniser à moyen/long terme, de deux types : - AU2x à destination dominante d'activités et d'équipements - AU2g à destination d'habitat **Objectif et évolution du PLU au PLU révisé :** Ces deux zones sont issues d'un remaniement complet des zones « à urbaniser » qui existaient dans le PLU précédent. Elles doivent permettre le développement du tissu urbain de Villiers-le-Bel sur le long terme. Le regroupement et la diminution des zones AU2 dans la continuité des espaces bâtis au Nord-Est de la commune ont permis de retrouver environ 30 hectares d'espaces naturels et agricoles, libérant la coulée verte de toute urbanisation et diminuant le morcellement des espaces agricoles. Situé en zone C du PEB seule une petite partie est aujourd'hui identifiée par l'avenant du Contrat de Développement Territorial et permet donc d'identifier une zone à vocation de logement pour le développement d'habitat de forme pavillonnaire faisant l'objet de demande sur la commune (AU2g). L'autre partie, la plus étendue constitue une réserve pour le développement d'activités économiques et d'équipements.

❖ La zone agricole

A	**Description/objectifs :** Zone correspondant aux espaces agricoles et constituant une partie du site protégé de la Plaine de France. Elle est à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle accueille un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pour le développement d'une aire d'accueil des gens du voyage, conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. **Evolution du PLU au PLU révisé :** La zone agricole est restée stable entre les deux PLU ne gagnant qu'un seul hectare. Le STECAL correspond à un emplacement réservé qui était identifié au PLU précédent.

❖ La zone naturelle

N	**Description/objectifs :** La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ou la présence de jardins familiaux. Elle comprend différents secteurs spécifiques : - Secteur N : les espaces boisés du Mont Griffard (N), - Secteur Ns : les espaces verts de la coulée verte, globalement en frange des espaces urbanisés pouvant accueillir des aménagements et installations légères à caractère sportif et de loisirs de plein air. - Secteur Na : partie centrale de la coulée verte à destination d'agriculture urbaine et d'activités récréatives, devant permettre à la commune de mettre en place son projet de territoire autour d'un espace agro-urbain fédérateur pour l'ensemble des beauvillésois. **Evolution du PLU au PLU révisé :** Libérée d'une grande partie des zones « à urbaniser » qui la menaçaient et du potentiel passage d'une autoroute, la coulée verte a été en grande partie classée en zone naturelle. De ce fait et par des ajustements mineurs, la zone N connait un gain de 29 hectares permettant d'affirmer les coupures d'urbanisation et le caractère spécifique de Villiers-le-Bel en limite de zone urbanisée et de grands espaces naturels et agricoles. Le PLU révisé met en place une véritable stratégie d'identification et de valorisation de la trame verte en définissant des secteurs cohérents permettant de favoriser des continuités à l'échelle de la commune, dans le respect notamment du SDRIF et du SRCE.

Déclinaison et justification des règles d'urbanisme

a. Mode d'emploi du règlement

❖ Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet. La règle d'urbanisme est en effet l'un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation.

❖ La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont* ***conformes*** *au règlement et à ses documents graphiques. »*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, ***compatibles****, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation*.

La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

Des servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

- Périmètre de protection des monuments historiques (inscrits et classés), en lien avec la présence de l'Eglise Saint-Didier de Villiers-le-Bel, du puit gallo-romain et de la façade classée du 46 rue de la République, château/fort/église d'Ecouen ;
- Servitude de protection des sites et des monuments naturels inscrits, lié à la Plaine de France
- Servitude d'Utilité Publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses et plus particulièrement de Gaz ;
- Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraines à très haute tension (63 kV et 225 kV) ;
- Plan de Prévention des Risques relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes cavités abandonnées. (article L562-6 du code de l'environnement) ;
- Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication (Câble Sarcelles-Gonesse et câble Paris-Lille) ;
- Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome du Bourget et de l'aéroport Charles de Gaulle ;

- Zone de dégagement autour du centre de Roissy en France de réception ou d'émission aérienne

Du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

Du classement sonore des infrastructures.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement.

Dans la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral N°03-045 du 15 avril 2003, portant sur les axes et tronçons suivants :

N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat	Largeur maximale
Autoroutes, routes nationales, routes départementales						
RN16:1	RN16	Limite commune Ecouen	Rue de Paris	ouvert	3	100 m
RN16:2	RN16	Rue de Paris	Limite commune Sarcelles	ouvert	2	250 m
RD10:1	Rue de la République	Limite commune Sarcelles	Bretelle d'accès RN16	ouvert	4	30 m
RD10:2	Rue de la République	Bretelle d'accès RN16	Pont Carnot	ouvert	3	100 m
RD10:3	Avenue des Erables	Pont Carnot	Avenue des Tissonvilliers (D209)	ouvert	3	100 m
RD10:4	Avenue des Erables	Avenue des Tissonvilliers (D209)	Avenue Pierre Semard	ouvert	3	100 m
RD10:5	Avenue du 8 mai 1945	Avenue Pierre Semard	Rue Gounod	ouvert	3	100 m
RD10:6	Av du 8 mai 45/Rte de Bouqueval	Rue Gounod	Limite commune Bouqueval	ouvert	3	100 m
RD44e3:1	Avenue Pierre Semard (Arnouville)	Avenue de la Concorde	Limite commune Arnouville lès Gonesse	ouvert	4	30 m
RD209:1	Avenue des Tissonvilliers	Limite commune Sarcelles	Avenue des Erables	ouvert	4	30 m
RD370:1	Avenue de la Concorde	Limite commune Gonesse	Avenue Pierre Semard	ouvert	4	30 m
RD370:2	Rues Gambetta, Michel	Avenue Pierre Semard	Avenue des Erables (RD10)	ouvert	4	30 m
RD370:3	Avenue Pierre Semard	Avenue des Erables (RD10)	Place Victor Hugo	ouvert	4	30 m

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
2005	Ligne de Paris à Lille	272/BAN	BV de Villiers le Bel	Bif de Gonesse	ouvert	1	300 m

❖ La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU de Villiers-le-Bel est établi conformément aux article R151-9 du code de l'Urbanisme et suivants. Il se compose de deux volets : les pièces écrites et le document graphique.

Les pièces écrites

Les dispositions générales

Elles rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et portée du règlement
- Contenu du règlement du plu
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Adaptations mineures
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)
- Participation des constructeurs
- Sursis à statuer
- Emplacements réservés
- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- Lexique et définitions applicables pour le règlement

Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

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

Les annexes du règlement,

Elles regroupent notamment :

- Les fiches du patrimoine bâti protégé et des arbres et alignements d'arbres protégés
- La liste des espèce invasives
- Les informations utiles pour les constructions sur terrains argileux
- Une fiche technique relative au gypse
- Le cahier de recommandations acoustiques
- La liste des commerces autorisés le long des linéaires « restreints »

Les documents graphiques

Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini notamment aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme sont obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones, secteurs et périmètres et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 17 articles :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits
Article 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions
Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
Article 7 - Emprise au sol des constructions
Article 8 - Hauteur des constructions

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS
Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures
Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié
Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION
Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs
Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger
Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT
Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques
Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

b. Justification des règles

❖ Dispositions générales

Concernant la « reconstruction après destruction ou démolition », le PLU fait le choix d'intégrer des dispositions spéciales au regard du code de l'urbanisme qui dispose à l'article L.111-15 que « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

En effet, le PLU a la volonté de limiter le maintien d'une friche sur une période trop longue à la suite d'un sinistre ayant causé la démolition d'un bâtiment et autorise donc la reconstruction à l'identique d'un bâtiment uniquement dans les 3 ans qui suivent le sinistre ayant causé la destruction.

❖ Articles 1 et 2 - fonctions urbaines

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent les destinations, usages et affectations des sols et les types d'activités qui peuvent être interdits, autorisés ou autorisés sous-conditions, voire limités.

Le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016 a réorganisé les catégories de destinations que le PLU peut réglementer. Il s'agit désormais des destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions :

- **Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- **Exploitation forestière :** constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement :** constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail :** constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration :** constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma :** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :** constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :** constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles :** constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre

notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- **Entrepôt :** constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau :** constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition :** constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Une réflexion a ainsi été menée sur chaque zone et secteurs du règlement afin de définir précisément les destinations ou sous-destinations interdites, autorisées, limitées ou soumises à conditions.

Le décret n°2023-195 ainsi qu'un arrêté, tous deux datés du 22 mars 2023 créent deux sous-destinations, pris en compte dans la modification n°2 :

- la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire » et comprend désormais la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne» ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics» comprend désormais la sous destination « lieux de culte

Toutes zones urbaines ou à urbaniser

D'une façon générale les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sont interdites puisqu'elles ne correspondent pas à la vocation des zones urbanisées ou destinées à l'être. Deux exceptions existent cependant :

- En UF, sur le site de l'hôpital Adélaïde Hautval, où les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole sont possibles à condition de contribuer au développement de l'agriculture urbaine et du maraichage, afin de permettre des aménagements dans le cadre de la mise en place du projet agro-écologique sur la coulée verte et dans l'attente d'un projet à long terme sur ce site,
- En UI, pour permettre en bordure de zone Na à vocation d'agriculture urbaine (avec des aménagements et installations), la réalisation de constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole.

Sont, par ailleurs, interdits les installations, aménagements et travaux suivants, en raison de leur incompatibilité manifeste avec les caractéristiques urbaines et architecturales des zones et pour des raisons de fonctionnement urbain et de risque de nuisances de toutes natures :

- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'hébergement hôtelier et touristique ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, sauf en AUgv dédiée à la sédentarisation des gens du voyage ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage, sauf en AU.gv dédiée à la sédentarisation des gens du voyage et dans le STECAL de la zone Agricole destiné justement à un tel aménagement (ER).
- Toute construction à destination de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré, dans les zones urbaines accueillant du logement ;
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » sauf en UX et AU2x qui pourraient accueillir des constructions ou installations polyvalentes ;
- Les constructions à destination (*) de commerce de gros, et d'industrie sauf en UX et AU2x comprenant les zones d'activités accueillant cette vocation sur le territoire communal ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et excepté en UX et AU2x, où elles sont appropriées, celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, sauf en UX et AU2x destinées aux activités diverses ;
- Les carrières et décharges ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

En zone UA, UC, UG, AUg, AUgv, AUm, les constructions ou installations qui ne respectent pas les dispositions inscrites dans les OAP sont également interdites.

Sont soumis à conditions ou limitations particulières les affouillements et exhaussements des sols afin de limiter l'impact paysager de ces aménagements. Ainsi, pour être autorisés, ils doivent obligatoirement :

- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
- ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
- ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

Mis à part en UX et AU2x totalement dédiées aux activités, en UI mixte, et en UF où elles sont complètement interdites, les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec l'habitat
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
- que leur surface de plancher (*) ne dépasse pas 500 m².

Sont également soumis à conditions ou limitations :

- Les constructions à destination d'entrepôt (en accompagnement d'une autre destination principale) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation, selon les zones ;
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication (intégration paysagère), selon les zones ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement.

Evolutions dans le cadre de la modification n°2 :

Deux sous-destinations ont été introduites par le décret du 22 mars 2023 : « Lieu de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Les lieux de culte sont susceptibles d'être des lieux très fréquentés à des moments spécifiques, ce qui peut potentiellement engendrer des problèmes de circulation. Il a donc été retenu d'autoriser cette affectation uniquement en zone UX.

La cuisine dédiée à la vente en ligne, par les flux de livraisons qu'elle génère est incompatible avec les zones résidentielles ou mixtes. Il a également été retenu d'autoriser cette affectation uniquement en zone UX.

Risques et contraintes

Pour tenir compte des risques et des contraintes de sol, les constructions et les installations sont également soumises à des conditions dans les zones comportant du gypse, de l'argile, des cavités souterraines, ou devant faire face à de possibles inondations.

Le règlement rappelle les mesures d'isolation acoustique à respecter au titre du PEB. Dans les zones C du PEB, les constructions sont également soumises à conditions et limitées :

- aux opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
- aux constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements
- à la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes
- aux constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Enfin pour amélioration le confort acoustique la norme d'isolation acoustique a été renforcée à hauteur de 40 dB(A) dans les sous-secteurs dits « cdt » permettant une plus forte constructibilité (cf. chapitre particulier).

Prise en compte des risques liés au ruissellement dans la modification n°2

S'agissant du risque d'inondation par ruissellement, des modifications ont été réalisées pour se mettre en compatibilité avec le SAGE Croult-enghien-vielle-Mer et une demande de mieux informer les pétitionnaires sur le risque d'inondation par ruissellement. Ainsi :

- Dans l**es zones urbaines U** soumises à une emprise maximale potentielle de ruissellement, les exhaussements ou remblais doivent chercher à ne pas entrainer une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
  Dans **Les zones Agricoles, Naturelles et à Urbaniser** sur lesquels sont repérés les axes de ruissellement, s'appliquent des contraintes des constructibilités le long des axes : protection des sous-sols contre l'inondation, interdiction d'ouvertures sur 10 m autour des voies exposées avec surélévation de 0,5 m, et interdiction de constructions ou remblais sur 5 m autour des talwegs.

Zone UA

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines : Commerce de gros et industrie.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UA, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.
- Les constructions à destination d'artisanat limitées à 500 m² de surface de plancher, ne devant porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité, et devant limiter les nuisances et les dangers, afin d'être compatibles avec la vocation de logement largement présente dans la zone.
- Les établissements commerciaux limités à une surface de vente de 300 m² de surface de plancher afin d'éviter le développement de trop grandes surfaces qui pénaliseraient le commerce en place et généreraient des difficultés de trafic et pour favoriser au contraire le commerce de proximité.

Afin de renforcer la vocation commerciale du Village et le commerce de proximité servant au quotidien des habitants et au dynamisme local, sur les « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » situés au cœur du secteur sont également interdites les destinations autres que :

- les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
- les activités artisanales ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Enfin, afin de favoriser la diversification du logement et d'attirer de habitants dans le Village, mais aussi de garantir une réhabilitation qualitative du secteur, les transformations/mutations/changements de destinations sont soumises aux conditions cumulatives suivantes :

- chaque logement doit avoir une surface de plancher minimum de 20 m²,
- au moins la moitié des logements doit avoir une surface de plancher minimum de 50 m²/logement.

Evolutions du PLU initial au PLU révisé :
L'esprit du règlement initial est repris et ajusté/précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

Zone UC

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la fonction dominante résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (habitation) sont autorisées ainsi que les équipements collectifs qui pourraient notamment se révéler nécessaires au fonctionnement des quartiers. Les bureaux y sont aussi autorisés, ceux-ci n'étant pas considérés comme incompatibles avec la fonction résidentielle et permettent de s'inscrire dans une logique de proximité emploi-habitat. Les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone : commerce de gros et industrie en particulier.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UC, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.
- Les constructions à destination d'artisanat limitées à 500 m² de surface de plancher, ne devant porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité, et devant limiter les nuisances et les dangers, afin d'être compatibles avec la vocation de logement largement présente dans la zone.
- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la

zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur densément habité.

- Des constructions à destination de commerces et de service qui doivent être réalisées sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ou accompagner d'une activité à caractère social ou solidaire. Cette disposition se justifie afin de maintenir un regroupement des commerces dans les polarités, favorable au dynamisme et à la pérennité des cellules, tout en permettant la présence de services et de commerces de proximité utiles aux quartiers. Les commerces et services sont autorisés en secteur UC.cdt couvert par l'OAP Adélaïde Hautval, où leur localisation est encadré par l'OAP.

Evolutions du PLU initial au PLU révisé :
L'esprit du règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

Zone UE

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines : Commerce de gros et industrie, en particulier.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UE, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerces limitées à 500 m² de surface de plancher, ne devant porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité, et devant limiter les nuisances et les dangers, afin d'être compatibles avec la vocation de logement largement présente dans la zone.

Afin de renforcer la vocation commerciale de l'axe de l'avenue Pierre Sémard depuis la gare RER et le commerce de proximité servant au quotidien des habitants et au dynamisme local, sur les « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » situés au cœur du secteur sont également interdites les destinations autres que :

- les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
- les activités artisanales ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Evolutions du PLU initial au PLU révisé :
L'esprit du règlement initial est repris et ajusté/précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

Zone UF

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la vocation dominante d'équipement d'intérêt collectif seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées. Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone : artisanat,

commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, centre de congrès et d'exposition, et hébergement.

Certaines constructions autorisées pour accompagnées la vocation principale de la zone et sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit notamment :

- Des constructions à usage d'habitat, qui généralisées pourraient compromettre la pérennité des équipements d'intérêt collectif sur le territoire communal. Elles ne sont donc autorisées qu'à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ou de permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction et installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics située sur le même terrain.
- Des commerces, s'ils répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif et dans la limite de 150 m² de surface de plancher.
- Des constructions à destination de bureaux et d'artisanat s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UF, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et doivent s'implanter sur la même unité foncière.

Enfin afin de ne pas obérer l'avenir, dans l'attente de projets et de prises de décision une servitude de constructibilité limitée a été instaurée sur le site de l'hôpital Adélaïde Hautval. Ainsi pour une période de 5 ans seules sont autorisées :

- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole à condition de contribuer au développement de l'agriculture urbaine et du maraichage. Elles pourraient être nécessaires à court terme, peut-être de façon temporaire, dans le cadre de l'aménagement de la coulée verte et du développement d'un projet d'agro-écologie.
- Les installations et aménagements contribuant à l'amélioration sanitaire des constructions existantes (*), et limitées à 10 m² de surface de plancher (*) par unité foncière (*), pour permettre le maintien en bon état et le fonctionnement des structures et constructions aujourd'hui existantes.

Evolutions du PLU initial au PLU révisé :
L'esprit du règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

Zone UG

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la fonction dominante résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (logement) sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des quartiers (équipement collectifs). Les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone :

- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, et de restauration ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition, de bureaux.

L'interdiction des nouvelles activités commerciales est justifiée par :

- l'ambition de conforter les pôles commerciaux en place plutôt que de favoriser l'éparpillement des commerces au sein des zones urbaines ;
- la configuration urbaine des secteurs pavillonnaires concernés au sein de la ville.

Cependant, une distinction est opérée s'agissant des constructions de cette nature déjà existantes afin de leur permettre de poursuivre leur activité. La réhabilitation et la démolition/reconstruction des bâtiments existants à usage de commerces et de restauration dans la limite de la surface de plancher avant-projet sont donc possibles.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur densément habité.
- De l'artisanat qui doit être compatible avec l'habitat, par conséquent, sans porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone Ug, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.

Evolutions du PLU initial au PLU révisé :
L'esprit du règlement initial est repris et précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD. Outre l'évitement des hébergements hôtelier et touristique, des commerces de gros, des centres de congrès et d'exposition, la principale évolution porte sur l'interdiction des nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de restauration.

Zone UI

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone, et de la volonté de maintenir certaines activités et d'en voire d'autres se développer, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines : Commerce de gros et industrie, en particulier.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit notamment des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UI et le paysage urbain souhaité, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.

Evolutions du PLU initial au PLU révisé :
L'esprit du règlement initial est repris et ajusté/précisé afin d'être cohérent avec le nouveau PADD.

Zone UX

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, de maintenir, voire de favoriser le développement des activités en place tout en permettant leur renouvellement seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du quartier. De fait de nombreuses destinations sont autorisées sans conditions : bureaux, industrie, entrepôt, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif en particulier. Les lieux de culte et les cuisines dédiées à la vente en ligne sont également autorisés. Toutefois, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone,

l'hébergement, l'hébergement hôtelier, les cinémas, les centres de congrès et d'exposition, susceptibles d'être incompatibles avec les activités souhaitées, sont interdits.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur densément habité.
- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UA, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit plus particulièrement des constructions à usage d'habitation qui sont seulement possibles si elles sont utiles au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations (présence permanente de personnes). C'est aussi le cas des ICPE qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage.

Enfin afin de ne pas obérer l'avenir, dans l'attente d'un projet et de prises de décision une servitude de constructibilité limitée a été instaurée comportant l'enseigne commerciale « Casino » boulevard Salvador Allende. Ainsi pour une période de 5 ans, seuls sont autorisés les installations et aménagements contribuant à l'amélioration sanitaire des constructions existantes (*), et limités à 10 m² de surface de plancher (*) par unité foncière (*), pour permettre le maintien en bon état et le fonctionnement des constructions aujourd'hui existantes.

Zone AUg

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser la fonction résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (logement) sont autorisées. Les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone : commerce de détail, restauration, commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition, et bureaux.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur densément habité.
- De l'artisanat qui doit être compatible avec l'habitat, par conséquent, sans porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, et dans la limite de 500 m² de surface de plancher.
- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UG, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités

en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.

Zone AUgv

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de sédentarisation des gens du voyage sur le secteur, seules les constructions directement liées à cet objectif résidentiel sont autorisées. Les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone : commerce de détail, restauration, commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition, bureaux, ICPE.

Zone AUm

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines : Commerce de gros et industrie.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit notamment :

- Des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UA, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. Ils sont limités en surface à 30 % de la Surface de Plancher totale et doivent aussi être réalisés sur la même unité foncière.
- Les constructions à destination d'artisanat limitées à 500 m² de surface de plancher, ne devant porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité, et devant limiter les nuisances et les dangers, afin d'être compatibles avec la vocation de logement largement présente dans la zone.
- Des installations classées pour la protection de l'environnement qui doivent obligatoirement correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier et être compatibles avec les milieux environnants, avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement, et sans danger et nuisance pour le voisinage. Cette disposition se justifie afin de préserver la salubrité et la sécurité d'un secteur à proximité de la gare RER souhaité dense.

Evolution suite à la modification n°2 :

Un secteur AUmcdt a été créé reprenant les mêmes vocations mais permettant également les opérations d'ensemble à usage d'habitation, à condition de respecter les dispositions particulières d'isolation acoustique au regard de son positionnement en zone C du PEB.

Zone AU2g

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de favoriser la fonction résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (logement) sont autorisées. Les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone : commerce de détail, restauration, commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, centre de congrès et d'exposition, et bureaux.

Les jardins familiaux existants à proximité de cette zone et repérés dans le SDRIF au titre d'espaces verts sont inscrits en zone N.

Par ailleurs, cette zone devant permettre un développement urbain à long terme, les constructions ne seront possibles qu'après modification du PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation en précisant les modalités d'aménagement et d'implantation.

Zone AU2x

D'une façon générale, étant hors des zones CDT identifiées au Contrat de Développement Territorial permettant la réalisation de logement et compte tenu de l'objectif de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et activités, seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du quartier. De fait, de nombreuses destinations sont autorisées sans conditions : bureaux, industrie, entrepôts, commerces et activités de services, et équipements d'intérêt collectif en particulier. Toutefois, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, l'habitat autre que celui permettant la présence de personnes liée au fonctionnement, à la surveillance, au gardiennage des constructions et installations autorisées ; l'hébergement et l'hébergement hôtelier ; les cinémas ; les centres de congrès et d'exposition.

Cette zone a également vocation à accompagner les besoins en constructions et installations liées au développement de l'agriculture urbaine vers laquelle la Ville souhaite soutenir..

Par ailleurs, cette zone devant permettre un développement urbain à long terme, les constructions ne seront possibles qu'après modification du PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation en précisant les modalités d'aménagement et d'implantation.

Zone A

D'une façon générale, toutes les constructions sont interdites ou bien soumises à conditions quand elles sont autorisées.
Les seules constructions autorisées et donc soumises à conditions sont, conformément au code de l'urbanisme, celles qui correspondent à l'activité agricole ou forestière ou restent compatibles avec celles-ci :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole et justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition d'appartenir à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- Les antennes relais à la condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.

De la même manière que dans les zones urbaines, sont soumis à conditions ou limitations particulières les affouillements et exhaussements des sols afin de limiter l'impact paysager de ces aménagements. Ainsi, pour être autorisés, ils doivent obligatoirement :

- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
- ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
- ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

En zone agricole, les constructions et installations sont également soumises aux mêmes conditions qu'en zones urbaines pour tenir compte des risques et des contraintes de sol liés au gypse, à l'argile,

aux cavités souterraines, aux inondations. De même, elles doivent respecter les mesures d'isolation acoustique à respecter au titre du PEB, contre les bruits des aérodromes.

Dans le STECAL, et pour permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyages au bénéfice de l'intercommunalité, sont autorisées les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services public à conditions d'appartenir à la sous-destination « autres équipements recevant du public ».

Zone N

D'une façon générale, toutes les constructions sont interdites ou bien soumises à conditions quand elles sont autorisées. Dans tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et ne doivent pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
Les seules constructions autorisées et donc soumises à conditions sont, conformément au code de l'urbanisme, celles qui correspondent à l'activité agricole ou forestière ou restent compatibles avec celles-ci :

- Tout usage, destination, affectation et occupation du sol liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- L'aménagement des constructions existantes à condition de ne pas faire l'objet de changement de destination et dans le volume existant.
- Les extensions très limitées des constructions existantes à destination de logement, et leurs annexes sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ne pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site ;
  - dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière et sans créer de nouveau logement ;
  - dans un périmètre de 10 m maximum depuis les façades principales ou secondaires existantes.
- Les antennes relais à condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.

De la même manière que dans les zones urbaines et agricoles, sont soumis à conditions ou limitations particulières les affouillements et exhaussements des sols afin de limiter l'impact paysager de ces aménagements. Ainsi, pour être autorisés, ils doivent obligatoirement :

- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
- ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
- ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

Des destinations et aménagements autorisés sous conditions ont été différenciés en fonctions des différents secteurs :

En secteurs Na et Ns les constructions à destination de logements à condition d'être destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

En secteur Na, les constructions et installations à condition d'être à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics des sous-destinations (*) « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », en lien avec une activité agricole, de maraichage ou de jardinage et leur ouverture au public, pour permettre le développement du projet agro-écologique sur la coulée verte (fermes pédagogiques, jardins partagés…).

En secteur Ns, les aménagements et installations légères à condition d'être à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics des sous-destinations « équipements sportifs », ou « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et des installations et constructions liées aux loisirs de plein air ainsi que celles liées à l'activité de jardinage pour permettre l'aménagement des espaces sportifs et de détente/loisir en particulier du Parc des Sports et des loisirs et des franges de la coulée verte (aires de jeux et de sports, petits mobiliers, parcours sportif ou de santé,…).

En zone naturelle, les constructions et installations sont également soumises aux mêmes conditions qu'en zones urbaines et agricoles pour tenir compte des risques et des contraintes de sol liés au gypse, à l'argile, et aux cavités souterraines.

❖ Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Cet article est réglementé pour les seules zones UA et UE où des linéaires actifs diversifiés sont recherchés.

En cohérence avec les orientations du PADD :

- *« Maintenir et conforter le commerce de proximité de façon prioritaire sur les pôles existants (notamment le Village et le carrefour avenue Pierre Sémard /Av. de la Concorde) »*
- *« Renforcer le caractère structurant de certains tronçons de l'avenue Pierre Sémard, en favorisant la construction le long de la voie de petits collectifs et en permettant l'implantation de commerces, services et équipements »*

… des linéaires de diversité commerciale ont été délimités encadrant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux afin d'éviter leur transformation en logement et obligeant les nouvelles constructions à prévoir un rez-de-chaussée de type commercial.

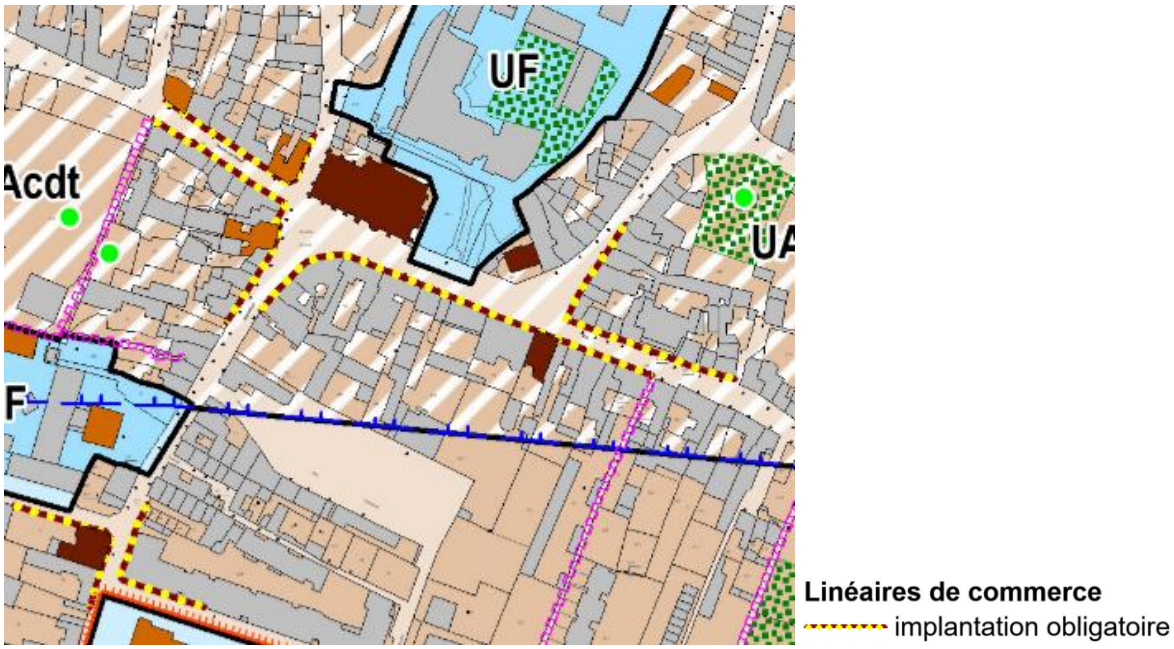
En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire de commerces, artisanat et services » ou « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination (*) ou la création de locaux aux destinations (*) suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration classique
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

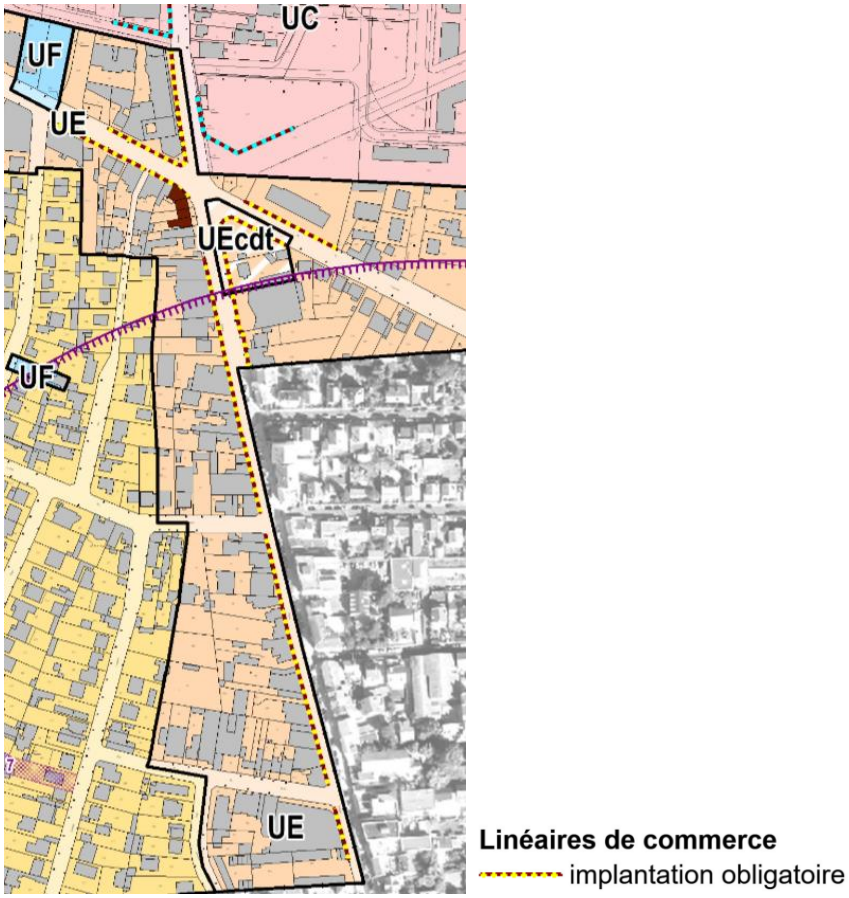
Ces linéaires font référence à une liste restreinte de commerces et d'activités autorisés en fonction de codes NAF, annexée en fin de règlement. L'objectif de cette restriction est de garantir l'implantation de commerces et activités diversifiés, répondant à des usages quotidiens et de proximité, et vecteur d'une dynamique urbaine.

Le cœur du Village, en particulier au croisement des rues de la République et Gambetta en zone UA, et l'avenue Pierre Sémard depuis la gare RER jusqu'au carrefour avec l'avenue de la Concorde en zone UE sont concernés.

EXTRAIT DES LINEAIRES SUR LA ZONE UA



EXTRAIT DES LINEAIRES SUR LA ZONE UE



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

Champ d'application pour toutes zones

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : *« Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance des habitants, des équipements et des entreprises aux énergies fossiles, en améliorant les performances énergétiques des bâtiments (permettre la rénovation d'un patrimoine bâti important antérieur à 1974 et en lutter contre la précarité énergétique) ».* Par ailleurs, en excluant les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la mise en accessibilité des bâtiments est facilitée et incitée.

Les emprises publiques prises en compte pour appliquer l'article 4 varient en fonction des zones pour s'adapter aux tissus urbains de chacune d'entre elles et faciliter l'émergence des typo-morphologies souhaitées en conséquence. L'application plus stricte en zones résidentielles de type pavillonnaire doit notamment favoriser les respirations dans le tissu et le respect de recul entre constructions voisines ou co-visibles permettant de préserver l'intimité des habitants.

En UA, UE, UI, UX, AUm, les dispositions de l'article 4 s'appliquent aux constructions en référence aux :

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

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, …) relèvent de l'article 5.

En UC, les dispositions de l'article 4 s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, notamment les places, les ruelles (*), les sentiers (*) et les chemins ;
- emprises publiques circulables quelque soit le mode de déplacement : jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - être ouvertes à la circulation automobile,
  - ne pas être en impasse (*),
  - avoir une largeur minimale de **5 m.**

Les autres voies privées (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, …) relèvent de l'article 5.

En UG et AUg, les dispositions de l'article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places, et uniquement si elles sont ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) ouvertes à la circulation automobile.
- Les voies non ouvertes à la circulation automobile sont exclues du champ d'application de l'article UG-4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Règles pour toutes zones ou l'article est réglementé

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes (règle alternative) si elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser). Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

Pour des raisons techniques et afin de faciliter leur intégration dans le paysage urbain les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

Dans les zones ou l'alignement est possible les éléments de modénature et les balcons saillants sur l'espace public ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 m de haut pour garantir des espaces publics agréables et confortables notamment pour le cheminement des modes actifs.

Pour faciliter la circulation notamment des transports en commun et renforcer la visibilité et la sécurité aux carrefours, les constructions doivent s'implanter dans un pan coupé de 5 m à l'angle de deux voies.

Règles principales par zone

Zone UA

Sauf disposition contrainte à l'OAP « Centre-Ancien », l'alignement est possible ou un recul fixe de 3m avec continuité de la clôture, afin de garantir la cohérence avec le tissu urbain en place et de conforter le principe d'alignement existant.

En secteurs UAz et UAzcdt, de nouvelles dispositions règlementaires particulières sont prévues afin de tenir compte de la présence de ruelles et sentes et autres espaces publics qui structurent des implantations de bâtis marquant l'identité d'ancien bourg rural :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m, ramenés à 1 m le long des ruelles, autres voies privées et sentiers, de façon à préserver le caractère dense et resserré historique du Village, aux abords de l'église (prise en compte de demande de l'ABF) ;
- En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie (sauf en cas de pan coupé).
- Au droit de construction comportant en rez-de-chaussée des baies éclairant des logements, les implantations à l'alignement ou avec un recul inférieur à 3 m sont autorisées à condition que les allèges des baies concernées soient situées à une hauteur minimum de 1,30 m par rapport

au niveau de l'espace public limitrophe/adjacent, ceci afin de préserver l'intimité des résidents des futurs logements par rapport aux passages sur les espaces publics.

Toujours dans l'objectif de prendre en compte ces spécificités d'implantations héritées du « village » de Villiers le Bel, il n'est pas fait obligation de pans coupés pour le développement des futures constructions Hormis en sous-secteurs UAz et UAzcdt.

Sur la rue de Paris un recul minimum de 4 m s'impose afin de garantir une cohérence sur cet axe au regard de l'existant et des règles de la zone UI.

Afin de garantir le confort et l'intimité des logements, le recul des constructions occupées en rez-de-chaussée par de l'habitat est obligatoire.

Etant donnée l'étroitesse des rues et pour limiter l'impact visuel du dernier niveau depuis l'espace public, faciliter l'ensoleillement des constructions et garantir des terrasses qui soient de véritables espaces de vie, tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimum de 2 m.

Afin de garantir une animation de la rue et un cadre urbain agréable pour le cheminement des piétons, les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement peuvent s'implanter avec un recul de 1 m, à condition que la marge de recul fasse l'objet d'un traitement paysager.

Pour éviter une monotonie urbaine et favoriser une diversité/qualité architecturale, un recul partiel des constructions implantées à l'alignement est possible.

Pour faciliter une cohérence urbaine et une continuité/harmonie des façades bâties des souplesses sont accordées aux constructions nouvelles souhaitant se raccorder à des constructions mitoyennes existantes en bon état.

Zone UC

Sauf disposition contrainte à l'OAP « Débouché Carnot », l'alignement ou un recul minimum de 4 m sont possibles. Cette disposition relativement souple, doit permettre de s'adapter aux différentes configurations existantes de ce tissu pour une cohérence urbaine. Dans le même temps les projets doivent pouvoir émerger dans cette zone en grande partie en renouvellement urbain, qui doit connaitre des mutations notamment morphologiques et des densifications.

Afin de garantir le confort et l'intimité des logements, les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination d'habitat est situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir doivent respecter un recul minimum de 4 m.

Afin de garantir une animation de l'espace public et un cadre urbain agréable pour le cheminement des piétons, les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement peuvent s'implanter avec un recul de 1 m, à condition que la marge de recul fasse l'objet d'un traitement paysager.

En secteur UC.cdt couvert par l'OAP Adélaïde Hautval, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3m. Ce recul de 3m est obligatoire en cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation.

Zone UE

L'alignement est possible ou un recul fixe de 4 avec continuité de la clôture, afin de garantir la cohérence avec le tissu urbain en place et de conforter le principe d'alignement existant.

Sur le tronçon de l'avenue Pierre Sémard allant des N°136 à 180, les constructions doivent être implantées à l'alignement, pour garantir une cohérence avec la rive opposée de la rue appartenant à la commune voisine d'Arnouville.

Afin de garantir le confort et l'intimité des logements, les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination d'habitat est situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir doivent être implantées en recul.

Pour limiter l'impact visuel du dernier niveau depuis l'espace public, faciliter l'ensoleillement des constructions et garantir des terrasses qui soient de véritables espaces de vie, tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimum de 1,5 m.

Afin de garantir une animation de la rue et un cadre urbain agréable pour le cheminement des piétons, les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement peuvent s'implanter avec un recul de 1 m, à condition que la marge de recul fasse l'objet d'un traitement paysager.

Pour faciliter une cohérence urbaine et une continuité/harmonie des façades bâties des souplesses sont accordées aux constructions nouvelles souhaitant se raccordant à des constructions mitoyennes existantes en bon état.

Zone UF

Afin de garantir une souplesse d'implantation des constructions au regard de la diversité des équipements que peut accueillir la zone et de leurs besoins, l'article 4 n'est pas réglementé en zone UF.

Zone UG

La particularité de cette zone résidentielle à la trame parcellaire plus ou moins variée, est de prévoir une bande constructible de 20 m de profondeur depuis l'alignement avec une emprise publique, et à l'intérieur de laquelle les constructions doivent obligatoirement s'inscrire. Permettre un développement urbain harmonieux et maitrisé des quartiers d'habitat en préservant leurs valeurs paysagères par une maitrise de la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés ou sensibles (Val Roger, Charmettes, …) et une préservation de leurs caractères parfois naturel et verdoyant. Cette mesure en préservant les cœurs d'îlots permet aussi de « promouvoir la nature en ville » et « préserver les espaces verts privés ».

Dans cette bande, sauf disposition graphique contraire dans une OAP, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m, destiné à garantir la possibilité du stationnement d'un véhicule hors du volume bâti et à préserver une marge arborée et végétalisée de pleine terre respectueuse du cadre urbain et paysager en place. En cohérence avec le tissu existant et la volonté de voir émerger des opérations plus denses, ce recul minimum est réduit à 4 m en sous-zones UGa et UGa.cdt

Pour préserver les caractéristiques urbaines et le caractère patrimonial de la Cité Le Nord, en UGc, les constructions doivent s'implanter en respectant les dispositions graphiques suivantes :

Ces prescriptions répondent aux orientations du PADD visant à préserver les qualités architecturales et paysagères des ensembles d'habitation, dont la forme urbaine ou certains éléments sont caractéristiques. Par rapport au PLU précédent, l'ajustement de cet article permet des dispositions plus précises en fonction des formes urbaines en place.

Zone UI

Afin de favoriser des aménagements paysagers le long de la rue de Paris, et d'éloigner les constructions de cet axe départemental bruyant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m.

Pour garantir des terrasses qui soient de véritables espaces de vie, tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimum de 2 m.

Zone UX

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m, permettant la mise en place d'une marge arborée et végétalisée de pleine terre permettant d'améliorer le cadre urbain et paysager.

Dans le même temps la diminution de la marge de recul qui existait précédemment (10 m) doit permettre de retrouver une urbanité et un front bâti sur l'avenue des Erables.

Zone AUg

Le secteur AUg à urbaniser, doit permettre le développement d'un secteur résidentiel relativement dense (habitat individuel groupé, logements superposés, petits collectifs). A ce titre, la règle d'implantation est la même qu'en UGa, à savoir un recul minimum de 4 m depuis l'alignement avec l'espace public.

Zone AUgv

Non réglementé

Zone AUm

Le secteur AUm à urbaniser, doit permettre le développement d'un secteur mixte et dense à proximité de la gare, potentiellement avec des fronts bâtis et des rues tenues, à ce titre les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m. Suite à des études, et la conception plus précise d'un projet, le PLU pourra faire l'objet d'une modification avant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pour préciser davantage les règles d'implantation.

Afin de garantir le confort et l'intimité des futurs logements, les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination d'habitat est situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir doivent être implantées en recul.

Pour limiter l'impact visuel du dernier niveau depuis l'espace public, faciliter l'ensoleillement des constructions et garantir des terrasses qui soient de véritables espaces de vie, tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimum de 1,5 m.

Pour éviter une monotonie urbaine et favoriser une diversité/qualité architecturale, un recul partiel des constructions implantées à l'alignement est possible.

Afin de garantir une animation de la rue et un cadre urbain agréable pour le cheminement des piétons, les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement peuvent s'implanter avec un recul de 1 m, à condition que la marge de recul fasse l'objet d'un traitement paysager.

Zone AU2v

Non réglementé

Zone AU2x

Non réglementé

Zone A

Afin de limiter l'impact sur le paysage agricole ouvert, les éventuelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 m.

Zone N

Les prescriptions du PLU précédent sont conservées, pour garantir un recul minimum de 4 m des constructions.

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

Les dispositions de l'article 5 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front bâti.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front bâti, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Champ d'application pour toutes zones

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : *« Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance des habitants, des équipements et des entreprises aux énergies fossiles, en améliorant les performances énergétiques des bâtiments (permettre la rénovation d'un patrimoine bâti important antérieur à 1974 et lutter contre la précarité énergétique) ».* Par ailleurs, en excluant les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la mise en accessibilité des bâtiments est facilitée et incitée.

Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Règles pour toutes zones

Pour toutes les zones, il n'est pas fixé de règle pour les locaux ou ouvrages techniques liés à la voirie ou aux réseaux. Cette mesure se justifie par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses installations. De même, les équipements d'intérêt collectif et services publics échappent aux prescriptions de cet article pour permettre une souplesse et une adaptation face à la diversité de la nature et des besoins de ces constructions.

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

Dans un objectif de préservation des cœurs d'ilots et d'intimité, les implantations en limite de fond de terrain ne sont pas autorisées (sauf annexes).

Dans les zones UA (sauf UAz et UAz.cdt) , UE, UG, AUg, chaque linéaire de façade implanté en limite séparative est limité à 13 m afin de limiter l'impact visuel et d'ensoleillement sur les parcelles voisines.

Règles par zones

Zones et secteurs		Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives	
	Type de tissu	**Implantations**	**En cas de retrait…**
UA	Le Village, tissu ancien et compact, mixte	Dans une bande de 20 m : au moins sur 1 limite Au-delà de 20 m : au maximum sur 1 limite, sauf en sous-secteurs UAz et UAz.cdt où les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.	Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 4 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m En limite de fond, L=H et au moins 8 m

UC	Résidentiel à dominante collectif	libre	Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 4 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m
UE	Tissu mixte, dense et plutôt ancien, encadrant l'avenue Pierre Sémard	Dans une bande de 20 m : au moins sur 1 limite Au-delà de 20 m : au maximum sur 1 limite.	Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 4 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m
UF	Equipements	Il n'est pas fixé de règle	.
UG	Résidentiel	Au maximum sur 1 limite. UGa, UGa.cdt : au minimum sur une limite UGc : règles graphiques adaptées	Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 4 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m En limite de fond : - Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 6 m - Façade sans baie : retrait au moins égal à 3 m 8 m minimum en limite de zone N
UI	Mixte	Dans une bande de 25 m : libre Au-delà de 20 m : au maximum sur 1 limite.	Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 8 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m En limite de fond, L=H en cas de baie, L=H/2, et au moins 8 m
UX	Zones économiques	Au maximum sur 1 limite.	L=H et au minimum 3 m Au minimum 5 m en limite communale
AUg	Résidentiel dense	Au minimum sur une limite	Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 4 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m En limite de fond : - Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 6 m - Façade sans baie : retrait au moins égal à 3 m 8 m minimum en limite de zone N
AUgv	Résidentialisation des gens du voyage	Sans objet	Sans objet

Zones et secteurs		**Modalités d'implantation par rapport aux limites séparatives**	
	Type de tissu	**Implantations**	**En cas de retrait…**
AUm	Mixte	Libre	Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 4 m Façade sans baie : retrait au moins égal à 2,5 m En limite de fond :

			- Façade avec baie(s) : retrait au moins égal à 6 m - Façade sans baie : retrait au moins égal à 3 m 8 m minimum en limite communale
AU2g	Résidentiel	Sans objet	Sans objet
AU2x	Zones économiques	Sans objet	Sans objet
A	Agricole	Non réglementé	Non réglementé
N	Zone Naturelle	Non réglementé	Non réglementé

Il existe par ailleurs des dispositions particulières en limite de zones afin de favoriser les transitions entre les tissus urbains : si la limite séparative de la zone UA correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UG ou N, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adossent à une construction existante limitrophe en bon état (idem entre la zone UC et les zones UG, N et A ; entre UE et UG ou N ; entre UG et A ou N ; entre UI et UG ou N

Ces dispositions permettent de répondre aux orientations du PADD visant à encadrer l'évolution des quartiers en tenant compte de leurs caractéristiques urbaines et paysagères, et améliorer le cadre de vie.

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

L'article 6 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

Champ d'application pour toutes zones

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : *« Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance des habitants, des équipements et des entreprises aux énergies fossiles, en améliorant les performances énergétiques des bâtiments (permettre la rénovation d'un patrimoine bâti important antérieur à 1974 et en lutter contre la précarité énergétique) ».* Par ailleurs, en excluant les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite, la mise en accessibilité des bâtiments est facilitée et incitée.

Règles pour toutes zones

Pour toutes les zones, il n'est pas fixé de règle pour les locaux ou ouvrages techniques liés à la voirie ou aux réseaux. Cette mesure se justifie par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses installations. De même, les équipements d'intérêt collectif et services publics échappent aux prescriptions de cet article pour permettre une souplesse et une adaptation face à la diversité de la nature et des besoins de ces constructions.

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

D'une façon générale, un retrait des constructions est imposé entre deux bâtiments. L'objectif est notamment de garantir une distance suffisante pour assurer un éclairement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants et de préserver des espaces libres où la végétation pourra se développer le cas échéant.

Le retrait est réglementé et varie en fonction de la présence ou non de baie avec l'instauration d'une distance minimale en fonction des objectifs recherchés par zones :

- En cas de façade(s) avec baie(s) : la distance doit être au moins égale à
  - la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m, en UA, UC , UE, UG, AUg, AUm
  - la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m, en sous-secteurs UAz et UAz.cdt
  - la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m en UI
  - la distance doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 m en UX
- En cas de façade(s) sans baie(s) : la distance doit être au moins égale à
  - la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m, en UA, UC, UE, UG, UI, AUg, AUm
  - la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 m, en UX

Les distances minimales sont plus importantes en zones UX afin d'assurer plus d'espace pour les plantations et d'apporter une qualité paysagère des espaces libres et des paysages bâtis.

La distance minimale entre une construction principale et une annexe et entre annexes, qui sont des constructions de plus petits gabarits est de 1,5 m.

Aucune règle n'est imposée en zone UE, afin d'accorder une souplesse aux équipements d'intérêt collectif et services selon leur nature et leurs besoins.

Dans l'attente de projets plus aboutis aucune règle n'est indiqué en zones « à urbaniser » AUgv, AU2g, AU2x.

Cet article est réglementé différemment pour les zones agricoles et naturelles. Ces dernières sont constituées, le plus souvent, de grandes unités foncières avec une très faible présence du bâti. Lorsque du bâti se développe, il est préférable qu'il soit regroupé afin d'éviter d'impacter les milieux agricoles ou naturels. C'est pourquoi, il a été choisi, en cohérence avec les orientations du PADD, de ne pas réglementer l'article 6 en zone N, et d'indiquer en zone A :

- les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement autorisées seront implantées à proximité des bâtiments agricoles (à moins de 100 m). Les autres occupations du sol ne sont pas réglementées.

Evolution du POS au PLU : les règles sont globalement les mêmes qu'au PLU précédent mais des précisions et des ajustements ont été apportés en cohérence avec les objectifs du PADD au regard des évolutions actuelles observées.

❖ Article 7 - Emprise au sol des constructions

Champ d'application pour toutes zones

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite :

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (*) (de 30 cm d'épaisseur maximum),
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de «bow-window ».
- des balcons en saillie s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment,
- des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2m², les rampes d'accès de parkings collectifs.

Toutes zones

L'emprise au sol des zones et de leurs secteurs est réglementée de la façon suivante :

Zones et secteurs		Emprise au sol maximum
	Type de tissu	**En %**
UA	Le Village, tissu ancien et compact, mixte	Dans une bande de 20 m et en sous-secteurs UAz et UAz.cdt : libre Au-delà de 20 m : 30 % de cette partie de terrain 2 annexes maximum par unité foncière
UC	Résidentiel à dominante collectif	Non réglementé

Zones et secteurs		Emprise au sol maximum
	Type de tissu	**En %**
UE	Tissu mixte, dense et plutôt ancien, encadrant l'avenue Pierre Sémard	Terrain inférieur ou égal à 300 m = 70 % Terrain supérieur à 300 m = 60 % 80 % pour les rez-de-chaussée à destination d'activité 1 annexe maximum par unité foncière
UF	Equipements	Non réglementé.
UG	Résidentiel	35 % du terrain 65 % en UGa et UGa.cdt 1 annexe maximum par unité foncière
UI	Mixte	Dans une bande de 20 m : libre Au-delà de 20 m : 50 % de cette partie de terrain 1 annexe maximum par unité foncière
UX	Zones économiques	50 % du terrain
AUg	Résidentiel dense	50 % du terrain 1 annexe maximum par unité foncière
AUgv	Résidentialisation des gens du voyage	Sans objet Sans objet
AUm	Mixte	50 % du terrain 2 annexes maximum par unité foncière - Façade sans baie : retrait au moins égal à 3 m 8 m minimum en limite communale
AU2g	Résidentiel	Sans objet
AU2x	Zones économiques	Sans objet
A	Agricole	La surface de plancher des constructions à destination de logement ne peut dépasser 150 m² Non réglementé pour les autres destinations
N	Zone Naturelle	Na et Ns : max 200 m² par unité foncière ; max 5 % de l'unité foncière, la surface de plancher des constructions à destination de logement ne peut dépasser 150 m²

Pour toutes les zones, il n'est pas fixé de règle pour les locaux ou ouvrages techniques liés à la voirie ou aux réseaux. Cette mesure se justifie par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses installations. De même, les équipements d'intérêt collectif et services publics échappent aux prescriptions de cet article pour permettre une souplesse et une adaptation face à la diversité de la nature et des besoins de ces constructions.

Suite à la suppression de la taille minimale des parcelles et du COS par la loi ALUR, l'emprise au sol des construction réglementé au travers l'article 7 est devenu l'un des principaux outils réglementaires permettant d'encadrer la densification du tissu urbain.

Les options retenues en cohérence avec les orientations du PADD sont :

- L'ajustement des dispositions existantes ,
- Une adaptation aux formes urbaines en place en fonction des différentes zones et en fonction des secteurs composant la zone UG, dans l'objectif de conserver les qualités des tissus en place.

❖ Article 8 - Hauteur des constructions

L'article 8 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètres.

De manière générale, la hauteur maximale a été fixée à partir de différents critères : la forme urbaine souhaitée compte tenu de la vocation des zones, de la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone et à proximité, du paysage urbain, de l'intégration des constructions nouvelles dans ce paysage, d'où la nécessité de limiter la hauteur au maximum de ce qui est considéré comme acceptable sur le plan de l'intégration dans le paysage.

Champ d'application pour toutes zones

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre ;
- en zone UC, les dispositifs architecturaux en toiture dans la limite de 1,70m afin de permettre un couronnement contemporain des nouvelles constructions, pouvant aussi être favorable au confort thermique.

Exonérer dans une certaine mesure les dispositifs de production d'énergies renouvelables contribue à l'objectif du PADD de « réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance des habitants, des équipements et des entreprises aux énergies fossiles en accompagnant et facilitant le développement des nouvelles énergies ».

Règles pour toutes les zones

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes si elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

En UA, UG, UI, des dispositions particulières, attribuent plus de souplesses pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Cette mesure se justifie par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses installations.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 m.

En zone UA, UC, UE, UI, AUm, afin de garantir le confort intérieur, les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m.

Pour limiter les risques, des distances minimales sont à respecter vis-à-vis des lignes électriques à haute tension.

Afin de favoriser l'équipement numérique, dans certaines zones, des exceptions peuvent être faites à l'application de l'article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile…), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

Règles par zone et secteurs

Zones et secteurs		Hauteur maximum
	Type de tissu	**En m**
UA	Le Village, tissu ancien et compact, mixte	13 m (10 m à l'acrotère ou égout du toit) Pour respecter l'harmonie du secteur les attiques ne sont pas autorisée sur des portions de certaines rues.
UC	Résidentiel à dominante collectif	16 m (13 m à l'acrotère ou égout du toit) Des sous-secteurs avec des hauteurs maximales de 19 m et 22 m sont identifiées graphiquement. Cette disposition permet de respecter l'existant et de développer des projets en cohérence.
UE	Tissu mixte, dense et plutôt ancien, encadrant l'avenue Pierre Sémard	17 m (13 m à l'acrotère ou égout du toit)
UF	Equipements	20 m
UG	Résidentiel	10 m et 7 m à l'égout du toit en cas de toiture à pente 8 m à l'acrotère le plus haut pour les toitures terrasses/plates
UI	Mixte	13 m (10 m à l'acrotère ou égout du toit)
UX	Zones économiques	12 m 13 m (10 m à l'acrotère ou égout du toit), en cohérence et dans la continuité de la zone UI
AUg	Résidentiel dense	10 m
AUgv	Résidentialisation des gens du voyage	Sans objet
AUm	Mixte	17 m (13 m à l'acrotère ou égout du toit)
AU2g	Résidentiel	Sans objet
AU2x	Zones économiques	Sans objet
A	Agricole	12 m 10 m (7 m à l'acrotère ou égout du toit) pour les constructions à destination de logement
N	Zone Naturelle	10 m (7 m à l'acrotère ou égout du toit) pour les constructions à destination de logement 3 m pour les garages Libre pour les autres destinations

Pour inciter la qualité environnementale et énergétique des futures constructions, des bonus de constructibilité d'un niveau sont accordés pour les constructions exemplaires en termes de performances énergétiques et de coefficient de biotope.

En zone UAz et UAzcdt, un dépassement des hauteurs maximales est autorisé dans la limite de 1,5 m pour les constructions comportant des logements en rez-de-chaussée à l'alignement afin de permettre une légère surélévation favorable à l'habitabilité des logements comme imposé à l'article 4. De même sur la rue du Pressoir pour tenir compte de sa topographie particulière.

En zone UA, UC, UE, UI, les hauteurs maximales sont minorées de 3m à proximité des zones naturelles, agricoles et pavillonnaires, où les gabarits sont moindres afin de favoriser les transitions entre les tissus urbains.

En cohérence avec les articles 4, un dépassement des hauteurs maximales est autorisé dans la limite de 1,5 m pour les constructions comportant des logements en rez-de-chaussée à l'alignement afin de permettre une légère surélévation favorable à l'habitabilité des logements.

En UA, UC, UE, AUm, la hauteur des niveaux semi-enterrés est limitée afin de favoriser une animation urbaine, en limitant les murs aveugles à hauteur d'homme.

D'une façon générale les règles de hauteur établies par le PLU apparaissaient tout à fait adaptées au contexte urbain, rural ou naturel des différentes zones et aux orientations du PADD. Dans l'ensemble, les gabarits réglementés par l'ancien article 10 ont été reprises par le PLU.

❖ Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

L'article 9 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect des modénatures et des éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis en particulier en zone UA et UE, et de renforcer la qualité architecturale et urbaine sur l'ensemble des zones, tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes pour permettre une diversité.

Il s'agit notamment de répondre aux orientations suivantes du PADD et de la délibération qui prescrit la révision du PLU :

- *« Penser un développement urbain harmonieux […], en préservant le caractère du village et les secteurs d'habitat pavillonnaire »*
- *« Permettre un développement maitrisé des quartiers d'habitat en préservant leurs valeurs paysagères »*
- *« Garantir un cadre de vie de qualité »*

Les items réglementés, en fonction des zones sont :

- Toitures et éclairage des combles: pentes et volume, type et matériaux des couvertures, cheminées, intégration des panneaux solaires (…) Recherche d'une simplicité, d'une harmonie d'ensemble par construction et à l'échelle du terrain, d'une cohérence par secteur, du respect des caractéristiques anciennes, d'une intégration discrète des édicules techniques et des dispositifs de production d'énergie solaire, d'une limitation du linéaire de lucarnes et d'une intégration appropriée des dispositifs d'éclairage naturel.
- Façades : recherche d'harmonie entre les façades principales et les murs pignon, de façades ouvertes sur l'espace public pour une animation urbaine, de cohérence des ouvertures, intégration des coffrets de volet roulant (…)
- Aspect des matériaux et couleurs : recherche d'harmonie, de cohérence, de qualité et de tenue dans le temps, de respect des caractéristiques locales, interdiction des matériaux bruts, (…)
- Les clôtures : limitation de hauteur (1,80 m porté à 2,20 pour les équipements), déclinaison du type de clôture autorisé (en particulier sur la Cité le Nord, les caractéristiques des clôtures d'origine doivent être respectée), intégration des coffrets techniques, transparence des clôtures sur l'espace public, porosité au niveau du sol en faveur de la petite faune et de l'écoulement des eaux de pluies (…)
- Les éléments techniques : intégration des coffrets d'alimentation, des descentes d'eaux pluviales, des antennes, des climatiseurs (…)

- Dispositions particulières selon les zones pour mettre en œuvre des restaurations et des extensions/surélévations respectueuses des caractéristiques des constructions existantes.

En zone UA, l'article 9 est renforcé pour « préserver le caractère historique du village » et encadrer l'émergence de projets qui « respectent les caractéristiques, la diversité, le patrimoine bâti et la typo-morphologie du secteur » : restauration respectueuse des bâtiments existants (nouveaux percements intégrés à la façade, préservation des murs en pierre de taille, préservation des ornementations, respect du style de toiture, …), intégration des extensions et surélévations de bâtiment existants (cohérence dans les volumétrie, préservation des ornementations, intégration des volets roulants, prise en compte des volets battants existants, discrétion des techniques d'isolation,…). Au regard du travail effectué dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH - RU), les devantures font l'objet de prescriptions pour s'intégrer au mieux dans le paysage du secteur et respecter la composition générale des façades des constructions.

❖ Article 10 – Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le PLU identifie et réglemente les constructions repérées au titre de l'inventaire patrimonial annexé au présent règlement et reporté au plan de zonage en réponse à l'objectif du PADD visant à « protéger et valoriser le patrimoine architectural et historique de Villiers le Bel : église, maisons bourgeoises, école du début du XXème siècle… ».

Principe d'identification du patrimoine bâti

On considère comme construction d'intérêt patrimonial, les constructions anciennes ou récentes réalisées pour la majorité durant la seconde moitié du XIXème siècle et la première moitié du XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale. La sélection opérée, qui a permis d'élargir le repérage précédent (seulement 18 éléments), a retenu cinquante/soixante éléments marqueurs de l'histoire urbaine de la ville et à ce titre les types de constructions représentés sont variés : maisons bourgeoises, immeubles de rapport, équipements, mais aussi patrimoine industriel et bâtiments plus ruraux mémoire de l'activité passé. La sélection permet un consensus entre préservation du patrimoine et possibilité ouverte de renouvellement en particulier sur le Village.

La commune comporte un patrimoine bâti réparti sur l'ensemble de ses quartiers et plus particulièrement au sein des zones UA et UI. Toutefois les zones, UC, UX, les zones « à urbaniser » et la zone agricole ne comportent pas d'éléments remarquables.

Le bâti à préserver pour son intérêt culturel et esthétique ainsi que comme des éléments du paysage est repéré au plan de zonage en 2 catégories : « à conserver dans leur globalité » ou « éléments ponctuels à conserver » pour lesquels seuls certains éléments ou caractéristiques sont à conserver. Le PLU a également repéré des éléments de murs, de clôtures, grilles particulièrement emblématiques de la commune, généralement associés à une construction principale elle-même protégée.

Principes de réglementation

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions existantes

  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
  - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine.
- L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

❖ Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Afin de ne pas peser sur le coût des constructions, il n'a pas été fixé de règles spécifiques. Les constructions doivent respecter à minima les exigences de la règlementation thermique en vigueur. Les exigences environnementales portent principalement sur le traitement des espaces libres, les espaces verts de pleine terre, les plantations, la gestion de eaux pluviales et sont inscrites aux articles 12 et 13. Par ailleurs, les champs d'application des articles 4, 5 ;6 et 8 facilitent les systèmes d'isolation par l'extérieur et la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelables. L'article 8 de la zone UC donne aussi des bonus de constructibilité pour les opérations performantes énergétiquement et environnementalement.
Par ailleurs, les constructions doivent tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations annexé au règlement pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments.

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

Les mesures suivantes se justifient pour une cohérence avec les orientations du PADD, notamment :

- *« Réduire les obstacles aux déplacements des espèces dans le domaine public et privé »*
- *« Protéger et faire connaître le patrimoine naturel et étendre les espaces de biodiversité ».*
- *« Protéger les espaces verts privés présentant un intérêt paysager, participant au cadre verdoyant et à l'ambiance des quartiers »*
- *« Accroitre la nature en ville en développant notamment la trame arborée (protection des arbres, palette végétale adaptée) »*
- *« Préserver les caractères naturels et verdoyants de secteurs d'habitat pavillonnaire. »*

Dispositions pour toutes zones

D'une façon générale, différentes mesures s'appliquent sur l'ensemble des zones :

Plantations (*) et aménagements paysagers

- En rappel : tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les arbres de moyen développement doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'espèces invasives* est interdite.

Les aires de stationnement et leurs accès :

- Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale en UA, UE
- Des exigences d'écrans végétaux autour des parcs de stationnement et des voies d'accès, en UF, UI, UX
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement pour 5 emplacement en UA, UE, UF, UI, UX, AUm ; pour 3 emplacement en UC, UG, AUg

Dispositions spécifiques pour les zones

Un pourcentage d'espace vert de pleine terre est imposé en cohérence avec la règle d'emprise au sol des constructions. En cas d'impossibilité de respecter le pourcentage d'espace vert de pleine terre, un coefficient de biotope peut être mis en œuvre garantissant le verdissement des constructions et l'aménagement de surfaces favorables à l'environnement et la biodiversité.

Zones et secteurs		% d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope	Exigences minimums de plantations
	Type de tissu		
UA	Le Village, tissu ancien et compact, mixte	10 % minimum d'espace vert de pleine terre Ou Un coefficient de biotope de 0,20 dont 30 % de la marge de recul en espaces verts de pleine terre en UAz et UAzcdt	1 arbre par tranche de 30 m² Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m²
UC	Résidentiel à dominante collectif	25 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 50 % de la marge de recul) Ou Un coefficient de biotope de 0,35	1 arbre par tranche de 30 m² (1arbre par tranche de 100m² dans le secteur UC.cdt couvert par l'OAP « site de l'hôpital Adélaïde Hautval ») Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m²
UE	Tissu mixte, dense et plutôt ancien, encadrant l'avenue Pierre Sémard	15 % minimum d'espace vert de pleine terre Ou Un coefficient de biotope de 0,20	1 arbre par tranche de 30 m² Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m²
UF	Equipements	20 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 30 % de la marge de recul) Ou Un coefficient de biotope de 0,30 (sauf équipements scolaires)	Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de moyen développement
UG	Résidentiel	40 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 40 % de la marge de recul) 25 % en UGa et UGa.cdt (dont 25 % de la marge de recul) ou Un coefficient de biotope de 0,35	1 arbre de moyen développement par tranche de 50 m² + Dans les lotissement 1 arbre de grand développement pour 300 m²
UI	Mixte	15 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 30 % de la marge de recul) Ou Un coefficient de biotope de 0,30	1 arbre par tranche de 30 m² Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m²

UX	Zones économiques	20 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 40 % de la marge de recul) Ou Un coefficient de biotope de 0,30	1 arbre par tranche de 30 m² Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m² Haie vive à feuillage persistant et aménagement paysager dans la marge de recul
AUg	Résidentiel dense	40 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 40 % de la marge de recul)	1 arbre de moyen développement par tranche de 30 m² + Dans les lotissement 1 arbre de grand développement pour 300 m²
Zones et secteurs		% d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope	Exigences minimums de plantations
	Type de tissu		
AUgv	Résidentialisation des gens du voyage	Sans objet	Sans objet
AUm	Mixte	25 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 40 % de la marge de recul) Pour les constructions et installations d'intérêt collectif : 20 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 30 % de la marge de recul)	1 arbre par tranche de 30 m² dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m², sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, de type sportifs ou d'enseignement (à accompagner d'arbres de moyen développement).
AU2g	Résidentiel	Sans objet	Sans objet
AU2x	Zones économiques	Sans objet	Sans objet
A	Agricole	_	_
N	Zone Naturelle	_	_

La notion de pleine terre a été privilégiée en référence aux espaces verts afin de garantir la pérennité des plantations avec le développement d'un véritable système racinaire et le maintien d'un substrat favorable à la biodiversité, ainsi que pour privilégier une infiltration optimale des eaux de pluie.

Dans le PLU précédent, seules les zones UC (25 %) et UX (15%) comportaient des exigences en termes d'espaces verts. Le renforcement des exigences en surfaces éco-aménageables pour toutes les zones est donc un changement majeur permettant de favoriser la biodiversité ordinaire au sein de la ville et de renforcer la place du végétal, tout en intégrant les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue (conservation des cœurs d'îlots verts, protection de la couverture végétale et notamment des végétaux remarquables).

❖ Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Une disposition générale concerne toutes les zones (sauf UP intégrant des dispositions spécifiques) : dans le cas d'une toiture végétalisée*, l'épaisseur de terre végétale est d'au moins 8 cm.

L'objectif du PADD de « poursuivre l'ambition d'une trame verte structurante à toutes les échelles de la ville pour le bien-être des vitriots et la biodiversité » (à la fois par les sites paysagers et

naturels majeurs, les parcs, les divers espaces publics y compris de voirie, les espaces privés), a conduit le PLU à utiliser plusieurs outils règlementaires pour le mettre en œuvre.
Outre le croisement des règles permettant de :
- préserver des espaces verts entre les constructions et l'espace public (marge de recul) dans les quartiers appropriés ;
- protéger les cœurs d'ilots de manière générale (bande de constructibilité stricte, ou emprise au sol et implantation différenciés dans les 20 premiers mètres et au-delà en zones UR (parcellaire souvent resserré associé ponctuellement à des pentes de plus de 5%, voire plus de 15%) ;
- exiger des plantations et éradiquer les espèces invasives.
Des éléments sont repérés sur le plan de zonage pour tenir compte de sites particuliers de certains quartiers ou de végétaux remarquables :

Des espaces verts à protéger en zones UA, UC, UF, UG, N

Ceux sont principalement des espaces verts publics, ou des espaces collectifs au sein des quartiers de grands ensembles, mais aussi des cœurs d'îlots privatifs particulièrement remarquables et présent dans le paysage urbain.
L'abattage et autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. En cas d'absolue nécessité d'abatage une compensation est exigée (La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre). Seules y sont autorisées des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site (un local maximum par unité foncière, de 5 m² / terrain et 2,50 m de d'une hauteur totale).

Des arbres remarquables protégés en zone UA, UC, UF, UG

Une trentaine d'arbres remarquables sont repérés dans les différentes zones de la ville. Les dispositions réglementaires qui visent à les protéger sont les suivants :

- L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable.
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).
- En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain d'un arbre de développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera : un baliveau d'au moins 300/350 cm ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Des alignements d'arbres protégés en zone UC, UF, UG

Une trentaine d'alignements d'arbres sont repérés sur la ville. Leur suppression est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter, pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire, des remplacements d'individus ou des changements d'essence afin de s'adapter à leur développement. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte

Des modalités de maintien ou d'adaptation sont détaillées dans les fiches en annexe du règlement.

Les espaces boisés classés en zone N

Pour protéger les espaces boisés du Mont Griffard et de la Forêt d'Ecouen des espaces boisés classés ont été repérés en zone N. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

❖ Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

La réglementation de cet article repose sur la prise en compte des prescriptions du règlement d'assainissement communal et sur la volonté inscrite au PADD de « préserver les ressources en eau : favoriser la rétention / infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et leur réutilisation, afin de contribuer à réduire les prélèvements en eau potable pour des usages qui ne nécessitent pas le caractère de potabilité.

De manière générale, les règles suivantes ont été édictées pour toutes les zones sauf la zone UA (risques liés à la dissolution du gypse) :

- Afin d'assurer une régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration (si la nature des sols le permet) et l'évaporation doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. De plus il n'est pas fait mention de la notion de zéro rejet a minima des pluies courantes.
- Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures. Le débit de fuite maximal autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales est de 0,7 litre/seconde/hectare.
- Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux.
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés doivent préférentiellement être traités en espaces perméables.
- Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds (y compris pour les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries).
- Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse et à éviter sur les terrains situés en zone de risque de mouvement de terrain dus à la présence d'argile. Le stockage des eaux pluviales doit alors être mis en place.

Une grande partie du territoire communal est concernée par des risques de mouvement liés au gypse, à la présence d'argile et ou d'anciennes cavités abandonnées. Il s'agit d'éviter l'infiltration des eaux pluviales et l'article 14 a été adapté en conséquence dans la zone UA entièrement concernées.

Conformément au PADD, le règlement tient donc compte des risques dans les modalités d'aménagement et de renouvellement urbain.

L'ensemble des mesures de cet article vise à prévenir au maximum le risque d'inondation et la pollution des milieux naturels. Elles répondent plus particulièrement à l'orientation du PADD agir en faveur de la réduction des sources de pollutions, notamment de l'eau et des sols, par l'amélioration de la gestion des eaux usées et de ruissellement.

❖ Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

La nouvelle réglementation du stationnement tient compte des prescriptions et préconisations du PDUIF ainsi que du code de l'urbanisme.
L'article intègre des obligations pour les véhicules particuliers, pour les aires de livraisons mais aussi pour les vélos.
Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes nouvelles destinations et sous-destinations des constructions telles qu'elles sont prévues par le code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016.

La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Le principe du zonage du stationnement a été réalisé en fonction des transports en commun. La loi impose une réduction des exigences de stationnement automobile pour les parties de territoires situées à moins de 500 mètres d'une gare. Cette distinction est reprise dans le règlement et sur le document graphique. La zone des 500 mètres a été délimité en fonction de cercles de 500 mètres de rayon depuis la gare RER présente sur la commune voisine d'Arnouville.

Par ailleurs, la loi prévoit également une différenciation des normes pour les logements locatifs sociaux, distinction reprise dans le PLU.
D'une façon générale, en cohérence avec la préconisation du PDUIF, il ne sera jamais exigé plus de deux places de stationnement par logement (Zone UG). Dans la majorité des zones, la norme de stationnement pour les logements est de 1,2 places tenant compte du taux de motorisation des ménages sur la commune et permettant d'assurer un stationnement à la parcelle tout en tenant compte des caractéristiques des tissus.

Par ailleurs, les règles intègrent désormais un plafonnement des exigences en compatibilité avec le PDUIF et les lois récentes.
Dans l'ensemble, les dispositions sur le stationnement sont cohérentes avec les orientations du PADD visant à « repenser la place de la voiture, en particulier par une réorganisation du stationnement : favoriser un meilleur partage de l'espace public entre la voiture et les autres modes de déplacement alternatifs, en particulier sur le Village et restructurer le stationnement, pour diminuer l'impact de la voiture.
Par ailleurs, le PADD identifie le besoin de « renforcer les polarités et conforter leurs commerces, au travers d'aménagements qualitatifs de l'espace public et d'une meilleure gestion des stationnements à proximité des commerces ». A ce titre les normes de stationnement attribuées au commerce ont été adaptées en fonction des zones et de leur implantation ou non sur un linéaire de commerces identifié au plan de zonage.

Dans une logique de densification de tissus et d'optimisation de l'espace, la mutualisation du stationnement est possible pour les opérations d'ensembles visant la production de logements individuels groupés et généralement encadrées par une OAP.
Evolutions apportées au PLU par la modification n°2 :

Pour la zone pavillonnaire UG, le stationnement des logements est clarifié. La division de logement ou le changement de destination d'un local vers du logement génère des besoins en stationnement et de ce fait les normes applicables aux constructions neuves s'appliquent de la même façon.

Pour la restauration, l'absence ou l'insuffisance des exigences quantitatives en matière de stationnement a conduit à des situations problématiques, avec un afflux important de véhicules et une occupation anarchique de l'espace public. Afin d'y remédier, le règlement introduit désormais des exigences renforcées dans les zones UE, UI, UX, avec des normes qui varient selon le type de restauration, tout en précisant que les normes plancher s'appliquent désormais à tout projet d'extension, en prenant en compte la surface totale de la construction (existante et extension).

Concernant l'artisanat et le commerce de détail, les normes existantes se sont révélées insuffisantes dans les zones UE, UI et UX, entraînant des difficultés similaires de stationnement. Pour y pallier, le règlement impose désormais un ratio progressif de places en fonction de la surface de plancher : une place est exigée pour les commerces jusqu'à 180 m², puis un ratio adapté s'applique pour les surfaces supplémentaires. Une attention particulière a été portée aux commerces situés sur des linéaires restreints, où les extensions limitées à 20 m² sont exemptées de cette obligation de création de place sous conditions, et où le ratio est allégé au-delà de 180 m², afin de préserver l'animation commerciale sans aggraver les contraintes de stationnement.

Enfin, pour les salles de réception et les lieux de culte, qui génèrent des afflux ponctuels de véhicules, une exigence minimale d'une place pour trois visiteurs a été instaurée. Cette mesure vise à garantir des capacités de stationnement suffisantes.

❖ Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte, notamment pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

La voie doit avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions. Des largeurs minimales sont imposées en fonction des zones.

Par ailleurs limiter le nombre d'accès pour les véhicules motorisés, évite les ruptures de niveaux dans les trottoirs et améliore donc le confort des cheminements piétons notamment pour les personnes à mobilité réduite. L'impact paysager des accès sur l'espace public est aussi réduit.

❖ Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,), de préservation des paysages urbains (enfouissement des réseaux de distribution d'énergie, des lignes électriques et de télécommunications …).

Le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements ». Cette disposition apparait cohérente avec l'orientation du PADD visant à favoriser l'équipement numérique, notamment pour le développement de la fibre optique afin que chaque foyer ait accès au haut débit.

Enfin en zone UA, UC, UX le raccordement des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain est obligatoire. Cette disposition contribue à la « réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la dépendance des habitants, des équipements et des entreprises aux énergies fossiles en accompagnant et facilitant le développement des nouvelles énergies notamment en poursuivant les efforts sur le réseau de chaleur » comme souhaité dans le PADD.

Justification de l'insertion de dispositions particulières

a. Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et renvoie à une liste qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Les emplacements réservés du PLU ont été en partie reconduits, s'agissant de ceux dont les emprises n'ont pas été acquises. Les emplacements réservés qui ont permis une acquisition par la commune ou liés à un projet ayant évolué, ont été retirés de la liste du PLU précédent.

41 emplacements réservés au bénéfice de la commune, et 1 au bénéfice du conseil départemental.

La majorité de ces emplacements réservés ont été identifiés pour réaliser des élargissements des créations ou poursuites de voies accessibles à différents modes de transports :

- 1, 2, 11, 21, 33 : élargissement de voirie
- 4, 9, 20, 48 : nouvelles liaisons entre les parties Est et Ouest de la ville
- 6, 7, 19, 22, 23, 28, 35, 42, 44, 47 : aménagements pour des cheminements actifs
- 5, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 37, 39, 43, 45, 46 : création ou continuité de voiries, notamment dans des secteurs « à urbaniser » ou à densifier encadrés par des OAP, ou pour accompagner le renouvellement urbain des quartiers de Grands Ensembles en permettant des désenclavements et des recompositions d'îlots.
- 38, 40, 41 : création d'espaces publics (places, parvis…)

- 36 pour la déviation de la RD370 dans le prolongement direct de l'axe existant (RD970) sur la partie Est de la commune

Ainsi l'ensemble de ces emplacements réservés s'inscrive dans l'orientation du PADD de « Remailler le territoire et de développer les mobilités durables » :

- Atténuer les coupures urbaines entre les différents quartiers, et en particulier entre les secteurs Est et Ouest de Villiers-le-Bel
- Améliorer l'intégration urbaine, désenclaver les quartiers, et apporter davantage de liaisons au sein du tissu urbain :
- Favoriser les connexions vers les pôles multimodaux liés aux gares RER
- Développer de nouveaux itinéraires et des aménagements adaptés de l'espace public, pour les déplacements quotidiens,
- Améliorer les conditions de déplacements et la sécurité des modes actifs,
- Adapter le réseau de voirie à la circulation des transports en commun pour améliorer leur attractivité et fonctionnement

Numéro	Destination	Bénéficiaire	superficie m²
1	Elargissement de la ruelle de la Ceinture	Commune	1245
2	Elargissement de la rue des Neufs Arpents	Commune	289
3	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage	Communauté d'agglomération Roissy-Pays de France	6 197
4	Maillage Est-Ouest Nord	Commune	14515
5	Continuité avenue des Charmettes	Commune	747
6	Création d'un cheminement piétons/vélos en continuité de l'avenue Edmond Rostand	Commune	473
7	Création d'un cheminement piétons/vélos en continuité de la rue de la Poste	Commune	911
9	Maillage Est - Ouest Sud	Commune	11415
10	Création de voirie (en limite de Sarcelles)	Commune	867
11	Elargissement de voirie - rue Demolliens	Commune	395
12	Création de voirie - sentier des basses Fosses	Commune	227
13	Création de voirie depuis le chemin Margot	Commune	131
14	Création de voirie entre l'allée de Chantilly et le boulevard Carnot	Commune	905
15	Désenclavement de la Cerisaie depuis Derrière-les-murs-de-Monseigneur vers le boulevard Carnot	Commune	638
17	Création d'un cimetière	Commune	16057
18	Elargissement du chemin/avenue des Asniers	Commune	1055
19	Création d'un chemin Est-Ouest Tissonvilliers - Parc des Sports	Commune	1841
20	Création d'un maillage Est-Ouest Tissonvilliers-Adelaïde Hautval	Commune	2622
21	Elargissement de l'avenue du 8 mai 1945 côté Est et Ouest	Commune	8163
22	Elargissement chemin-de Saint-Denis	Commune	8604
23	Aménagement d'un espace public et d'un cheminement	Commune	1600
24	Nouveau maillage Est-Ouest du PLM1	Commune	1493
25	Prolongement de la rue Gounot	Commune	1356
26	Prolongement de la voie Maillol	Commune	1486
27	Nouveau maillage Nord-Sud du PLM 3	Commune	7677
28	Prolongement du mail Ghandi	Commune	1 829
29	Nouveau maillage Est-Ouest du DLM 1	Commune	1135
30	Nouveau maillage Est-Ouest du DLM 2	Commune	1610
31	Nouveau maillage Est-Ouest du DLM 3	Commune	1053
32	Elargissement et prolongation de la rue Seurat	Commune	3593
33	Elargissement de voirie - rue Démolliens	Commune	88

36	Prolongation de la RD 970	Département	15739
37	Prolongement de la rue Jean Bullant	Commune	4 048
38	Aménagement d'espace public « Place Lalo »	Commune	3173
39	Prolongement du Boulevard Salvador Allende et aménagement d'un espace public et d'une placette	Commune	11614
40	Aménagement du parvis du complexe sportif	Commune	2854
41	Elargissement du boulevard Salvador Allende et aménagement d'un espace public	Commune	1928
42	Création d'une allée piétonne entre la rue Jean Bullant et le boulevard Salvador Allende	Commune	1163
43	Aménagement d'un giratoire au niveau de la rue Averroès/boulevard Salvador Allende	Commune	2451
44	Aménagement d'espaces publics et de cheminements entre la Place Lalo, la rue Signac et l'avenue du 8 mai 1945	Commune	1896
45	Aménagement d'une liaison entre la rue « Le Coupe Oreille » et la rue de l'Aistre	Commune	462
46	Elargissement ponctuel de la rue Henri Sellier	Commune	112
47	Création d'un chemin piéton entre le groupe scolaire H.Wallon et le square Camille Claudel	Commune	1917

Face à la saturation du cimetière existant à court terme, l'emplacement réservé n°17 permettra la « création d'un cimetière » au Nord-Est du territoire communal.

Enfin l'emplacement réservé n°3 est la reprise d'un ancien emplacement réservé pour la « création d'une aire d'accueil des gens du voyage », il répond ainsi à l'objectif du PADD d'« accompagner les besoins d'accueil des gens du voyage en permettant à la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France, de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire communal, conformément au Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage ».

b. Délimitation d'espaces boisés classés

Au titre de l'article L.113-1, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Le PLU de Villiers-le-Bel délimite plus de 34 hectares d'espaces boisés classés, alors que le PLU précédent en identifiait 22 hectares. Cette servitude implique la conservation de l'état boisé existant mais aussi l'obligation de planter. L'objectif de la commune est en partie de reconstituer des boisements ayant disparus, notamment du fait de déboisements sauvages.
Aussi ces servitudes répondent aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver, valoriser, restaurer les éléments constitutifs de la trame verte et bleue
- Protéger et faire connaître le patrimoine naturel y compris les espaces boisés du territoire, dont le Mont-Griffard
- S'inscrire dans les aménagements du périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) « Forêt d'Ecouen -Vallée du Petit Rosne ».
- Tirer parti du Mont-Griffard comme lieu privilégié de promenades et de loisirs ouvert à tous

Les espaces boisés classés dans les zones urbaines du PLU précédent ont été transformés en « espaces verts protégés », classement correspondant davantage à la nature de ces espaces, qui sont essentiellement des espaces verts publics et parfois des domaines accompagnant des patrimoines et sont à protéger en vertu de leurs qualités paysagères.

4. La Capacité de densification et de mutation

Cadre réglementaire spécifique à Villiers-Le-Bel

Le territoire urbanisé de la commune de Villiers-Le-Bel s'inscrit en grande partie dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle. La zone C est la zone dite de bruit modéré.

L'article L.112-10 du Code de l'urbanisme précise que « Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article.

L'article 166 de ladite loi précise néanmoins :

I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

(…)

Ainsi pour la commune de Villiers-Le-Bel et dans le cadre de la révision du PLU, l'identification de secteurs ou ilots d'opérations est possible permettant d'entrainer une augmentation non significative de la population.

En application de la révision du CDT en date du 12 mars 2015, la révision du PLU de Villiers-Le-Bel identifie ainsi plusieurs secteurs repérés avec la dénomination « cdt » associée au nom de la zone à laquelle ils appartiennent UAcdt, UCcdt, UGcdt et UEcdt qui permettent la création d'habitations dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Contenu des opérations

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de Val de France prévoit une plus grande diversification de l'habitat.
Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif, social, libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants actuels, mais également des nouveaux arrivants souhaitant s'installer durablement sur le territoire.
Ces différentes typologies de logements auront pour effet de faciliter les parcours résidentiels en cohérence avec le PADD.

Rappel des conclusions du diagnostic habitat du CDT :

- *poursuivre la rénovation urbaine et les programmes de réhabilitation aussi bien dans le parc social que privé (copropriétés et pavillonnaire),*
- *produire du logement pour répondre à la croissance endogène de la population et lutter contre la sur-occupation,*
- *fluidifier les parcours résidentiels pour éviter le départ de la classe 30-39 ans et des retraités,*
- *mieux répondre aux besoins spécifiques de la population (jeunes décohabitants…) en offrant une typologie plus diversifiée de logements adaptés,*
- *mener une action spécifique sur le parc privé qui constitue un point d'entrée des populations paupérisées (centres anciens, copropriétés, pavillonnaire…),*
- *traiter l'habitat indigne et les états d'indécences, d'insalubrité.*

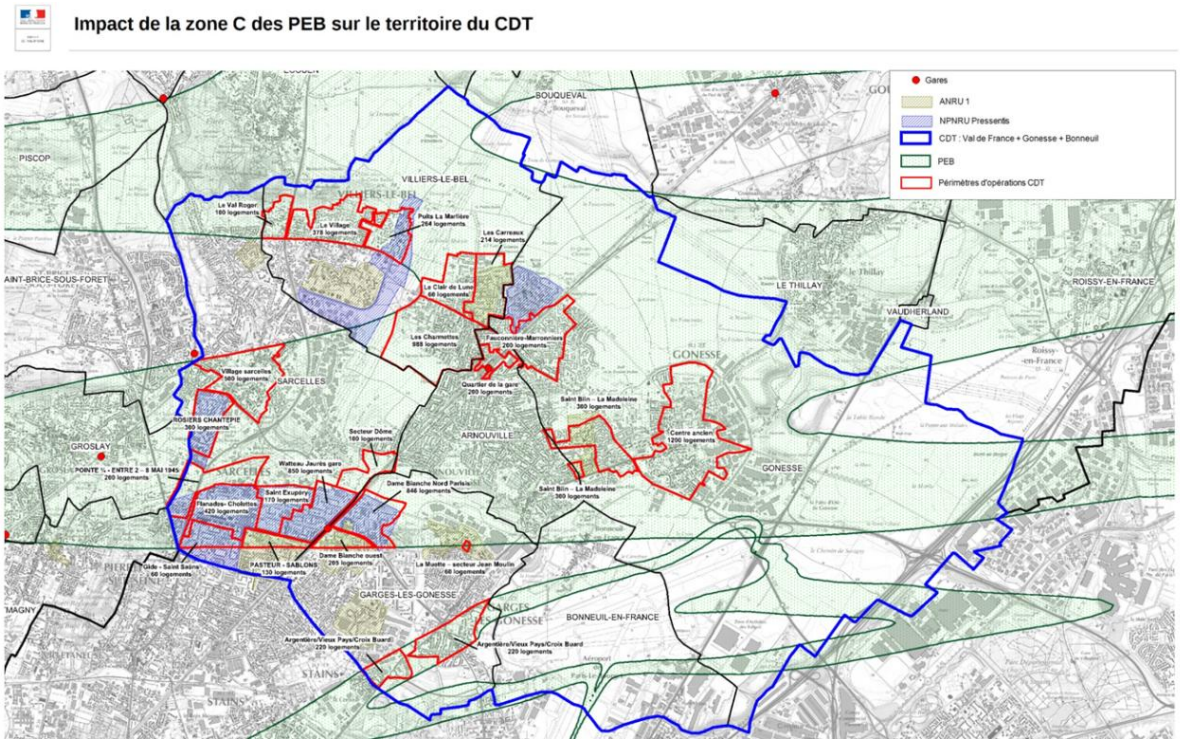
Un certain nombre de projets de constructions de logements sont d'ores et déjà connus ou engagés :

Projets de permis de construire connus (non déposés) (à partir de 2016)			
Logements sociaux : 132 à 422			
	EFIDIS	32 logements	2016 septembre
	Val d'Oise Habitat	30 logements	fin 2017
	Val d'Oise Habitat	70 logements	fin 2017
	Privés et bailleurs sociaux	290 logements	2019-2025
Logements privés : 705			
	Privé	100 logements	2018
	Francilia	20 logements	en négociation
	Privé	12 logements	2018-2019
	Promogerim	32 logements	2019-2020
	Privé	51 logements	2019-2020
	Privé	200 logements	2019-2020
	Promogerim	140 logts coll.+20 logts individ.	2019-2020
	Privé	150 logements	2024-2025

Source : mairie de Villiers-le-Bel (données mise à jour en juin 2016)

Les ilots opérationnels « cdt »

Secteurs d'opérations identifiés par le PLU



Le Contrat de Développement Territorial Val de France a été signé le 27 février 2014. La loi dite ALUR du 24 mars 2014 prévoit, en son article 166, la possibilité pour les communes situées en zone C d'un Plan d'Exposition au Bruit, et ayant signé un CDT, de déroger aux règles d'application du PEB contraignant fortement les constructions à usage d'habitation. Cette possibilité est ouverte grâce à la

définition de secteurs d'opérations au sein desquels des constructions neuves peuvent être autorisées dès lors qu'elles n'entrainent pas une augmentation significative de la population et que des mesures d'isolations acoustiques renforcées sont mises en place.

Pour définir ces secteurs, la Communauté d'Agglomération Val de France a révisé son CDT et sur le territoire communal de Villiers-le-Bel, six secteurs ont été délimités (Le Val Roger, Le Village, Puits-la-Marlière, Le Clair de Lune, Les Carreaux, Les Charmettes).

Article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR

I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

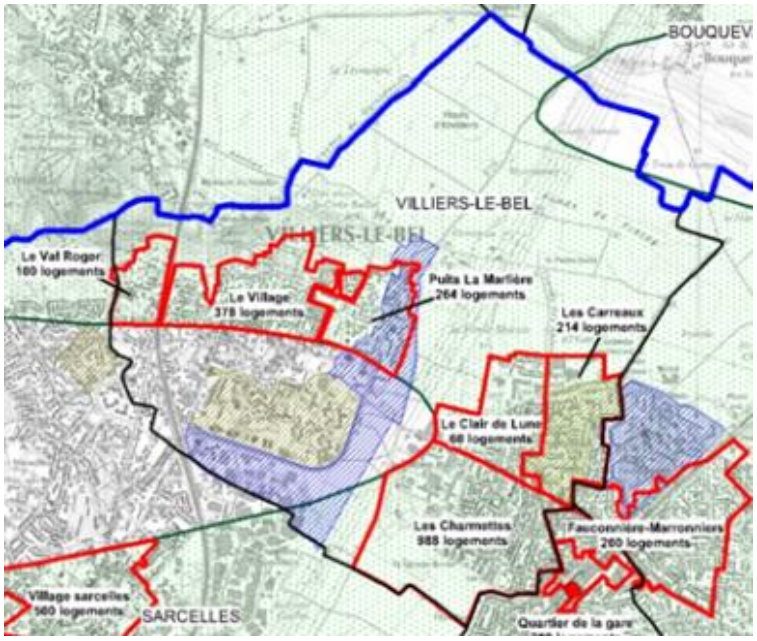
Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

Le CDT mentionne que sur le territoire de Val de France « l'ensemble de ces opérations totalise un objectif de construction de 6 360 logements pour répondre aux besoins de desserrement des populations résidentes et à l'accueil de populations nouvelles. Les collectivités ont également identifié un volume de 1 625 logements pour répondre à la poursuite du renouvellement urbain. Cette première estimation sera ajustée dans le temps pour prendre en compte toutes les reconstitutions des logements susceptibles d'intervenir dans le cadre du nouveau PNRU ou d'un plan ultérieur qui lui succéderait. L'estimation totale de ces logements démolis-reconstruits sur la durée du CDT (20 ans) est de 2 700. »

Le PLU de 2018 traduit le choix de la Ville de ne pas ouvrir toutes les possibilités offertes par l'avenant au CDT en même temps, et d'étaler sa mise en œuvre sur un phasage de 15-20 ans. L'objectif est de permettre une urbanisation à un rythme tenable du point de vue des équipements.

Les premiers secteurs pointés « cdt » correspondent à l'identification de projets et de secteurs pouvant évoluer à court terme, notamment au comblement de dents creuses et pour compléter l'urbanisation existante. Sur le village, l'identification des secteurs « cdt » fait suite notamment aux études menées dans le cadre de l'OPAH pour mener à bien la rénovation urbaine. En zone C et D du PEB, le Village doit pouvoir être traité de manière homogène.

Six fiches d'opérations déclinent les objectifs pour Villiers-le-Bel.



Le Val-Roger : 100 logements construits en offre nouvelle.

Le Village : 378 logements construits dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction.

Puits-la-Marlière : 264 logements construits dont 154 en offre nouvelle et 110 en reconstruction.

Le Clair de Lune : 60 logements construits dont 55 en offre nouvelle et 5 en reconstruction.

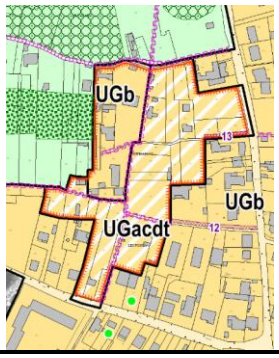
Les Carreaux : 214 logements construits dont 109 en offre nouvelle et 105 en reconstruction.

Les Charmettes : 957 logements construits dont 807 en offre nouvelle et 150 en reconstruction.

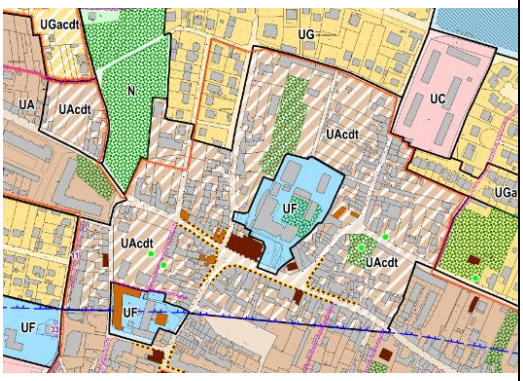
Ces opérations permettront d'engager le renouvellement urbain mis en arrêt depuis la consommation totale des droits à construire issus de l'ancien dispositif d'application du PEB qui avait instauré des Secteurs de Renouvellement Urbain et qui ont permis de construire des mètres carrés de surfaces habitables issues des démolitions réalisées sur la commune (notamment sur le quartier des Carreaux). Ce renouvellement urbain se déroulera, comme le prévoit le CDT, sur une période de vingt ans. La priorité est mise sur des ilots d'ores et déjà identifiés par la Ville et ayant pu faire l'objet d'études. Ceux-ci doivent subir une intervention afin de redynamiser des secteurs délabrés, sous-exploités (dents creuses notamment) ou en friche, à fort potentiel d'urbanisation ou de densification.

La ville a identifié pour chacun de ces îlots/secteurs, un nombre limité de logements à construire, au regard notamment des capacités offertes par l'avenant au CDT, dont le tableau suivant fait l'état des lieux. Le nombre limité de logements à réaliser doit notamment permettre de garder une réserve de logements à construire pour l'avenir. En fonction des projets qui émergeront, des modifications du PLU pourront être envisagées.

<table>
<tr><th colspan="4">Présentation des secteurs « cdt » et de leur constructibilité</th></tr>
<tr><th>Nombre de logements autorisés par secteur de l'avenant CDT (cf fiches) en reconstructions et en constructions nouvelles.</th><th>Secteur identifié au plan de zonage</th><th>Nombre de logements à réaliser dans les projets aujourd'hui identifiés</th><th>Possibilités restantes</th></tr>
<tr><td>Le Val Roger

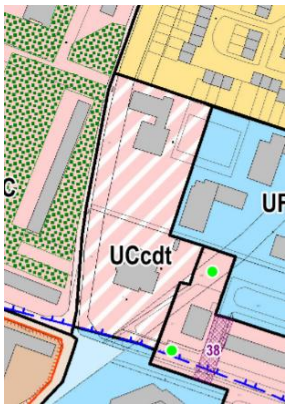
100 nouveaux logements</td><td>1 _ UGa cdt « Val Roger Nord »
 
</td><td>50</td><td>50</td></tr>
<tr><td>Le Village

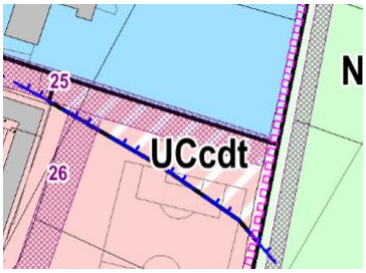
378 logements :

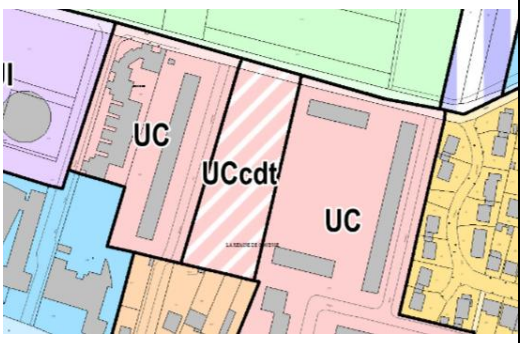
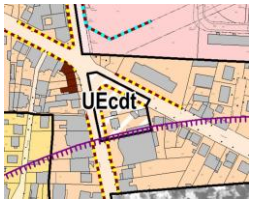
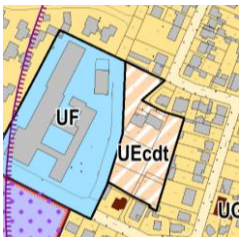
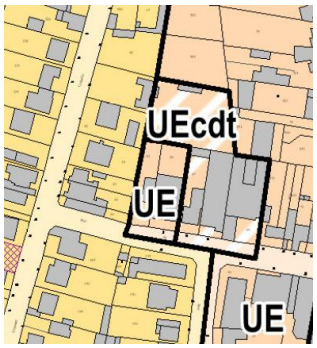
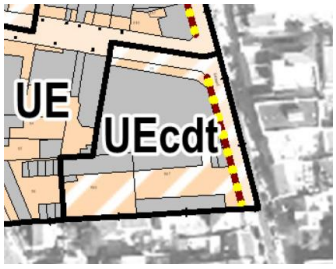
- 335 nouveaux
- 43 reconstruits</td><td>2 _ UA cdt « Centre ancien »
 
</td><td>221 :

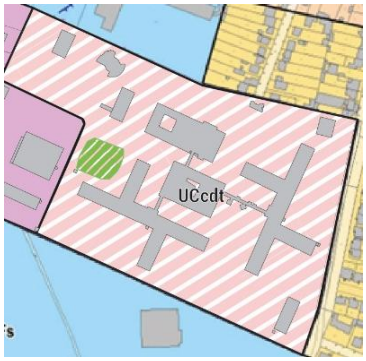
- 130 ilots Mairie et Pressoir-Gambetta
- 21 angle Rue Jules Ferry / Rue du Général Archinard
- 70 en diffus</td><td>157</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Puits-la-Marlière

264 logements :

- 154 nouveaux
- 110 reconstruits</td><td>4 _ UC cdt « PLM Ouest »
 
</td><td>140 :

- 80 nouveaux
- 60 reconstruits</td><td rowspan="2">109</td></tr>
<tr><td>5_ UC cdt « PLM Est »
 
</td><td>15</td></tr>
</table>

Nombre de logements autorisés par secteur de l'avenant CDT (cf fiches) en reconstructions et en constructions nouvelles.	Secteur identifié au plan de zonage	Nombre de logements à réaliser dans les projets aujourd'hui identifiés	Possibilités restantes
Le Clair de Lune 60 logements : - 55 nouveaux - 5 reconstruits	6_ UC cdt « Léon Blum» 	55	5
Les Charmettes : 957 logements - 807 nouveaux - 150 reconstruits	7 _ UE cdt « Pierre Sémard » 	35*	**412**
	8 _ UE cdt « Pierre Dupont » 	50	
	9 _ UE cdt « Rue de la Poste» 	24	
	10 _ UE cdt « Pierre Sémard Sud» 	50	
	11 _ AUm et AUmcdt « Charmettes Sud»		

		~~4~~ 16	
	12 _ UC.cdt Reconversion du site de l'ancien Hôpital Adélaide Hautval 	370	
TOTAL : 1 759 (hors secteur des Carreaux) : - 1451 logements supplémentaires 308 logements reconstruits		**1026**	**712**

**Le secteur des Carreaux ayant fait l'objet d'un projet important de renouvellement urbain en cours de finalisation, n'est pas concerné à l'heure actuelle par des projets en sous-secteur « cdt ».*

Contenu des opérations

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de Val de France prévoit une plus grande diversification de l'habitat. Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif, social, libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants actuels, mais également des nouveaux arrivants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logements auront pour effet de faciliter les parcours résidentiels.

Par le biais de ce présent PLU, Villiers-le-Bel se saisit également de cette opportunité pour offrir sur la commune des logements de tailles diversifiées dont l'offre peut manquer à l'heure actuelle. C'est aussi l'occasion de renouveler un parc de logements insalubres, délabrés, ou ne correspondant pas aux normes en vigueur, en particulier sur le secteur du Village.
L'article UA-1 répond notamment à cet objectif. Il impose que les transformations, mutations, changements de destination (*) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU comportant au moins deux logements, respectent les conditions cumulatives suivantes :

- chaque logement devra avoir une surface de plancher (*) minimum de 20 m²,
- au moins la moitié des logements devra avoir une surface de plancher (*) minimum de 50 m²/logement.

Mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées

D'après la règlementation actuelle, en zone C des PEB, les normes d'isolation acoustique sont, pour les constructions admises à usage d'habitation, de 35 dB(A).

Toutefois, la commune de Villiers-Le-Bel s'est engagée dans une réflexion plus poussée, à l'initiative des services de l'Etat, en particulier sur les nouveaux secteurs « cdt » dans lesquels une constructibilité est désormais possible grâce au CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France. Ainsi, afin d'y inscrire un meilleur confort au sein des logements neufs, il est demandé que les futures opérations neuves de ces secteurs « cdt » doivent respecter une obligation d'affaiblissement acoustique généralisé à 40 dB(A) , correspondant à la norme de la zone B du PEB.

L'objectif est de réfléchir en amont des opérations aux principes constructifs et d'organisation spatiale. C'est la raison pour laquelle un cahier de recommandations acoustiques est annexé au règlement du PLU.

Capacité globale - Zone mixte (habitat, commerce, artisanat, services)

L'ensemble des sites de projets potentiels identifiés dans les secteurs UA.cdt, UAz.cdt, UC.cdt, UE.cdt et UG.cdt de la révision du PLU représente une superficie d'environ 14,4 hectares permettant la construction d'environ 750 logements pour les prochaines années.

L'avenant de 2014 du CDT identifie un potentiel global de 1759 logements, sur un échéancier de 20 ans (non comptée la rénovation urbaine du quartier des Carreaux).

Des évolutions ultérieures du PLU seront envisagées en fonction des projets qui pourront émerger et participer de la même logique d'aménagement et de prise en compte des nuisances, en cohérence avec le PADD, par le repérage de nouveaux secteurs « cdt », afin de gérer avec maîtrise et précaution les impacts de ces nouveaux logements sur les équipements de la Ville.

Il est cependant important de rappeler qu'une partie de ces futurs logements neufs a vocation à répondre aux besoins d'habitants en place pour leur permettre d'avoir des conditions de logements dignes et acceptables. En effet, ces opérations dorénavant possibles, vont notamment permettre des opérations de démolitions – reconstructions de logements en centre ancien sur des terrains occupés par 1 seul logement officiellement, mais en réalité 2 à 6 fois plus (sur-occupation, marchands de sommeil, etc…).

Ainsi la construction de logements supplémentaires ne s'accompagnera pas systématiquement de l'arrivée d'un volume plus important d'habitants.

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

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

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

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

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

C'est pourquoi une procédure de mise en compatibilité est conduite. Elle intègre au dispositif règlementaire des sous-secteurs UAz et UAzcdt, correspondants au périmètre de cette ZAC, au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel. Dès lors, le règlement UA est ajusté pour ces secteurs spécifiques uniquement. L'OAP du secteur centre ancien qui intègre le périmètre de la ZAC est également actualisée en fonction de l'évolution du projet. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de ZAC du Village porte sur les points suivants :

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

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

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

6. Exposé des motifs de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villiers le Bel par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur »

Dans le cadre du NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain), le projet de renouvellement urbain des quartiers de Puits-la-Marlière (PLM) et Derrière les Murs de Monseigneur (DLM) à Villiers-le-Bel (95) a démarré en 2020, avec les travaux de réhabilitation des logements des bailleurs sociaux de ces Quartiers Prioritaires de la Ville. Les prochaines étapes du projet portent sur les espaces publics : voirie, espaces verts, aires de jeux…

Pour cela, un traité de concession d'aménagement (TCA) a été signé le 18 octobre 2021 entre la ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement (GPA). Il porte sur l'aménagement de 29 ha au cœur du projet de renouvellement urbain.

Le projet comprend des travaux de voirie, de réseaux et d'espaces verts à réaliser pour partie sur des emprises de copropriétés privées.

Pour la mise en œuvre du projet urbain, et permettre la réhabilitation et l'intégration de ces espaces extérieurs dans l'espace public de la commune, des acquisitions d'immeubles sont nécessaires. Par ailleurs, des besoins en équipements publics ont été identifiés et doivent être intégrés au projet de requalification des trois parcs centraux de Ginkgo, Sainte-Beuve et Jean Vilar, projet phare de ce renouvellement urbain qui vise à faire de ces espaces verts une nouvelle polarité d'animation et de convivialité.

A la demande du concédant, et conformément aux principes d'aménagement de GPA, la voie amiable sera toujours privilégiée dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain. Néanmoins, s'agissant d'une opération de grande ampleur, portant sur des surfaces modestes d'un seul tenant et diffus au sein du tissu urbain dense, les problématiques rencontrées sont nombreuses pour assurer la mise en œuvre du projet.

C'est pourquoi, la **Déclaration d'Utilité Publique** du projet est une étape incontournable de l'opération pour permettre à la fois **l'acquisition d'emprises auprès** des copropriétés privées concernées par cette opération d'intérêt général, et la **mise en compatibilité** du PLU pour les éléments qui ne permettraient pas la **réalisation pleine et satisfaisante du projet**.

Etat actuel des parcs. Dessin par L'œil du pigeon

Eléments de contexte

Villiers-le-Bel est une commune de 27 500 habitants dans le département du Val d'Oise, située à une quinzaine de kilomètres de Paris et 6 km de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Elle est desservie par la gare de Villiers-le-Bel/Gonesse/ Arnouville située sur le territoire de la commune d'Arnouville, et par la départementale 316.

Caractérisée par un enchevêtrement de tissus urbains de différentes natures (coupés en deux par une frange agricole rendue inconstructible par la présence de lignes de haute tension), elle compte plusieurs quartiers de grands ensembles aujourd'hui vieillissants, affectés par un enclavement prononcé et des espaces extérieurs/publics devant être requalifiés.

Dans le cadre du NPNRU 2014-2024, la Ville de Villiers-le-Bel a lancé un vaste projet de rénovation des Quartiers Prioritaires de la Ville de Derrière-les-Murs de Monseigneur et du Puits-la-Marlière, mais aussi du Village, cœur historique de la commune. Une convention a été signée avec l'ANRU et les partenaires engagés, le 14 mars 2023.

Dans ce cadre, un traité de concession d'aménagement (TCA) sur le secteur Puits-la-Marlière (PLM) et Derrière-les-Murs de Monseigneur (DLM) a été signé le 18 octobre 2021 entre la ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement (GPA). Il porte sur l'aménagement de 29 ha au cœur du projet de renouvellement urbain.

En parallèle, la commune de Villiers-le-Bel porte la construction de nouveaux équipements publics, dont certains sont concernés par la présente déclaration d'utilité publique (cf. partie 1.3 – Le Programme).

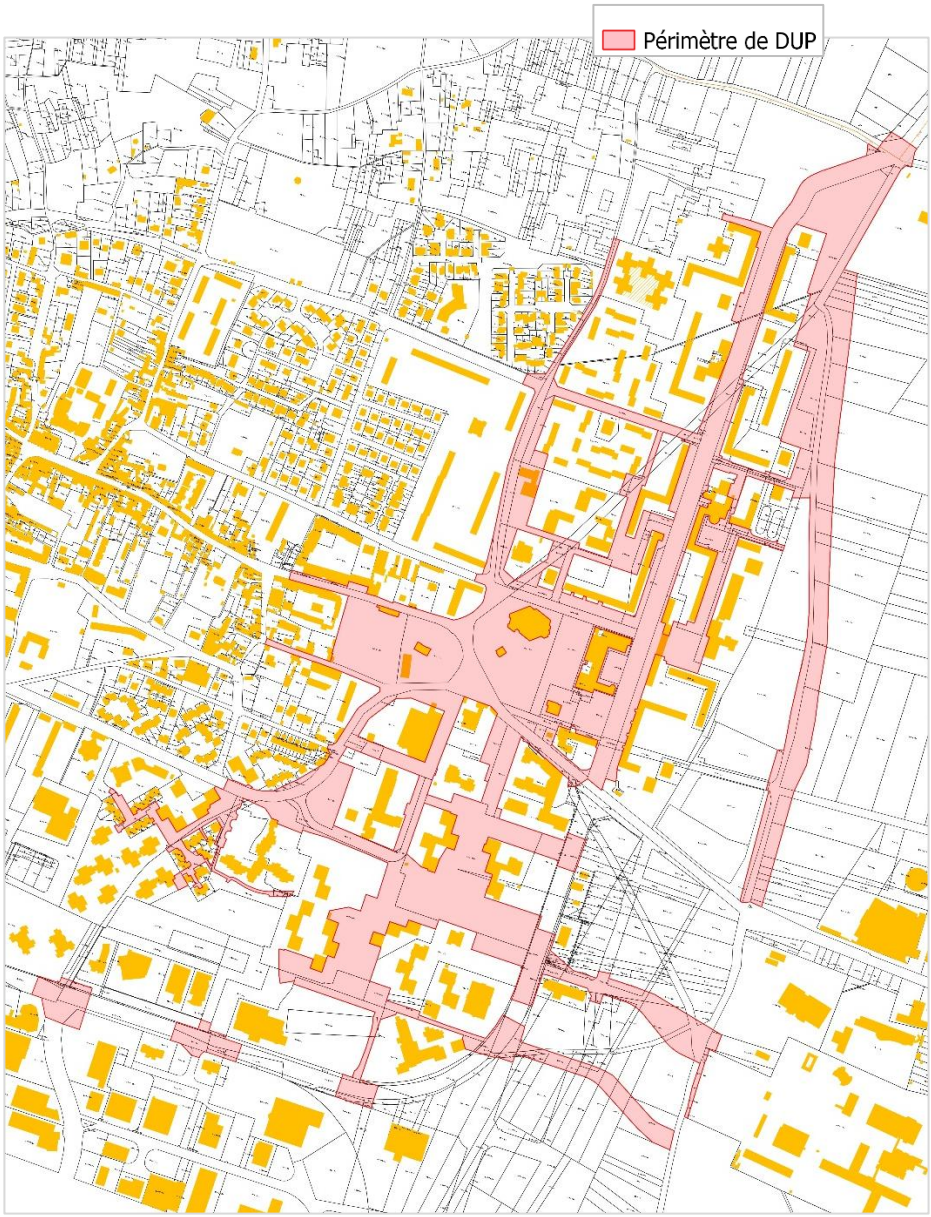
Pour respecter le calendrier prévisionnel de l'opération fixé par la Convention ANRU, il a été décidé d'engager dès que possible la phase d'enquête publique dissociée de la phase d'enquête parcellaire.

Du fait de cette dissociation en deux temps de la phase administrative de l'expropriation, il a été acté avec la Ville d'intégrer tout le périmètre du TCA (toutes tranches confondues) à la DUP et de réaliser par la suite les enquêtes parcellaires en fonction de l'avancement de l'opération sur les différentes tranches (tranche ferme et définitive, tranches optionnelles affermies) et au regard du phasage de l'opération.

La mise en place d'une procédure de DUP sur le périmètre global du TCA (toutes tranches confondues) permet également de réaliser une étude d'impact globale, plus cohérente pour son évaluation environnementale.

Enfin, les emprises foncières de l'opération n'étant pas encore stabilisées au moment du dépôt, le périmètre de la DUP présente ponctuellement des « surlargeurs » afin de sécuriser le projet d'aménagement, en permettant la proposition de nouvelles sujétions techniques en phase AVP pour répondre à d'éventuelles contraintes de réseaux non identifiées à ce stade. Néanmoins, la volonté de l'aménageur sera bien de poursuivre l'ambition du projet, en limitant au maximum l'impact sur la domanialité.

Le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique retenu couvre 30 hectares sur la commune. Les objectifs et éléments de programme des projets d'aménagement concernés par la DUP sont détaillés dans les parties suivantes.



Repérage du périmètre de DUP sur le cadastre

Objectifs et enjeux du projet

Les objectifs poursuivis par le projet global de renouvellement urbain de Villiers-le-Bel sont les suivants :

- Améliorer l'articulation entre les quartiers en recomposant la trame viaire et l'espace public,
- Offrir des parcours résidentiels positifs,
- Améliorer la qualité et la lisibilité des services urbains,
- Développer une ambition sociale et environnementale forte,

Dans ce cadre, le projet de restructuration des espaces publics concerné par la DUP vise notamment à :

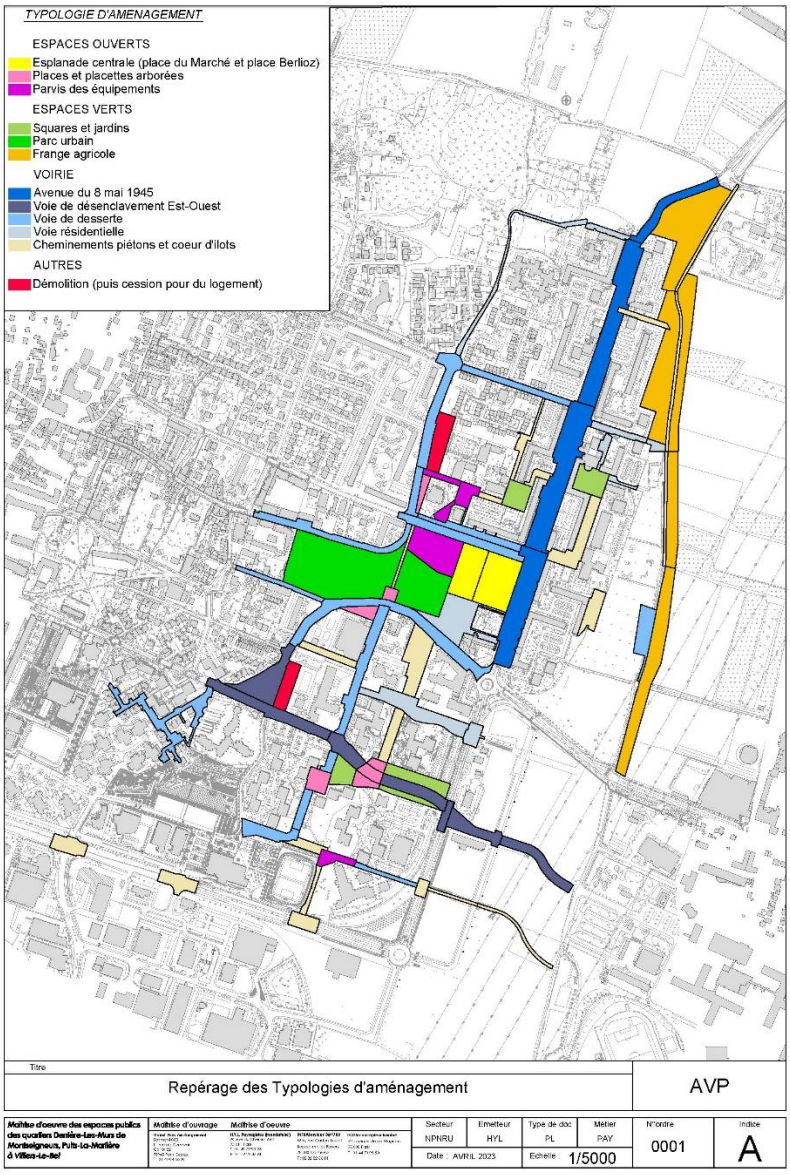
- Désenclaver les quartiers de grands ensembles en restructurant en profondeur la trame viaire
- Permettre le passage d'un nouveau BHNS en créant de nouvelles voies
- Créer un parc central animé et fédérateur en restructurant les parcs Saintes Beuve, Ginkgo et Jean Vilar
- Améliorer dans son ensemble la qualité paysagère des espaces publics du quartier
- Offrir de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins

Le programme

Le programme d'action au sein du périmètre de DUP consiste essentiellement en une intervention structurante sur l'ensemble des espaces publics du quartier, avec pour ambition d'améliorer leur accessibilité et le cadre de vie des habitants et de rendre attractifs ces quartiers pour de nouveaux résidents. Il est complété par la construction d'un équipement public par la commune :

- **L'aménagement des espaces publics**

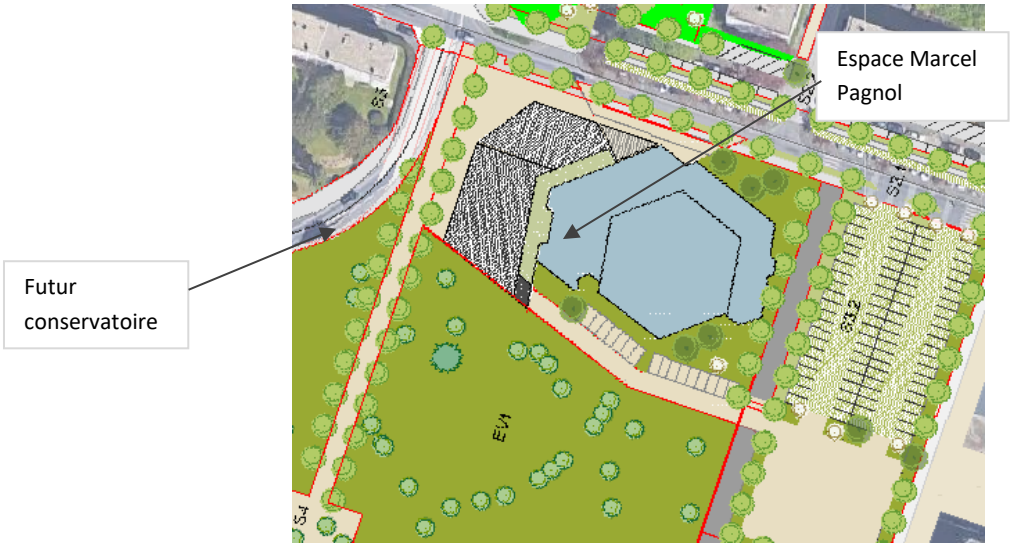
- Restructuration des voies existantes (4 km) et création de nouvelles voies (1,8 km) et des cheminements doux (y compris pistes cyclables), laissant davantage de places aux transports collectifs et aux mobilités actives.
- Réaménagement et réhabilitation des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées permettant de redessiner la forme urbaine des lots existants et garantissant une gestion plus qualitative et plus économe sur le long terme.
- Restructuration de places et placettes sur près de 29 000 m², notamment aux abords des équipements publics (place Berlioz, place du marché, parvis de l'école Zola et du groupe scolaires H. Wallon) ou au cœur des îlots (Cœur d'îlot PLM sud-ouest).
- Requalification de près de 33 500 m² de trois espaces verts structurants (les parcs Saintes Beuve, Ginkgo et Jean Vilar) en vue de former le nouveau « parc central » commun aux équipements socio-culturels de la commune. Cet espace de référence sera programmé en concertation avec les habitants afin d'accompagner les nombreux usages déjà observés (pique-nique familial, détentes) ou d'en développer d'autres (grands jeux, rassemblement, etc.).
- Développement d'une frange agricole à l'est et au nord du quartier PLM sur plus de 15 000 m². La mise en culture de ces espaces délaissés constitue la préfiguration du projet de parc agro-urbain visant à la transformation agroécologique des espaces agricoles du couloir de lignes aériennes haute tension de Villiers-le-Bel.
- Démolition d'un restaurant scolaire et du gymnase Paul Langevin (sous maîtrise d'ouvrage de GPA).



Périmètre opérationnel de la concession

- **Construction d'un équipement public par la commune de Villiers-le-Bel :**

  Construction d'un nouveau conservatoire de musique, d'environ 1 400m² de SDP, attenant à l'espace Marcel Pagnol, au nord du parc Jean-Vilar. Le bâtiment se composera de deux pôles : un pôle dédié à l'activité musicale qui se développera sur une surface d'environ 550 m² de SU et un pôle pour les activités de danse pour une surface d'environ 200 m² SU.
  La construction de ce nouveau bâtiment s'accompagne d'une restructuration du site avec la création d'un parvis et de nouvelles places de stationnement venant compenser la suppression prévue de stationnements au sud de la place du marché.



Fiche de lot du projet de conservatoire

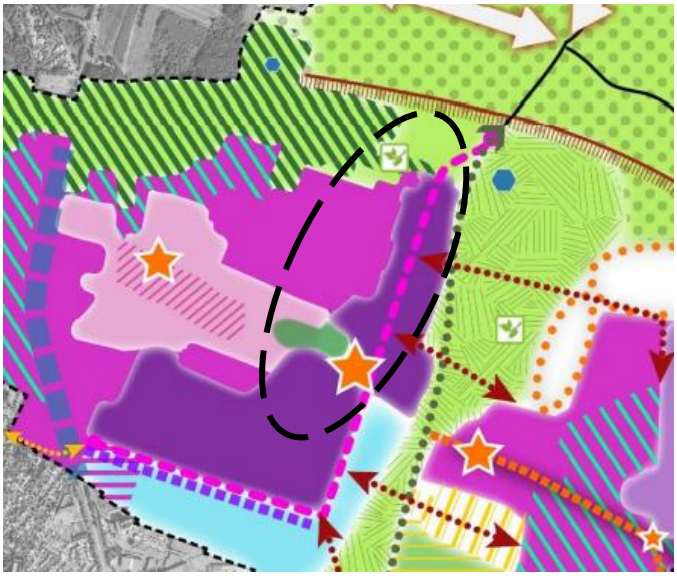
L'utilité publique du projet

Un projet d'espace public et de mobilités qui s'inscrit dans les orientations communales et supracommunales

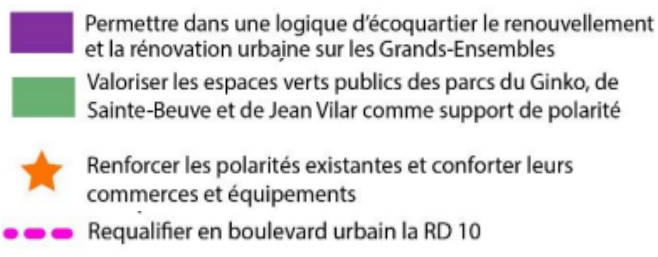
1. Le présent projet a été élaboré en réponse au **projet communal de Villiers-le-Bel** formalisé par le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU en vigueur (voir extrait de la carte des orientations du PADD ci-dessous).

Il permet de répondre à de nombreuses orientations du PADD (*voir partie 0*

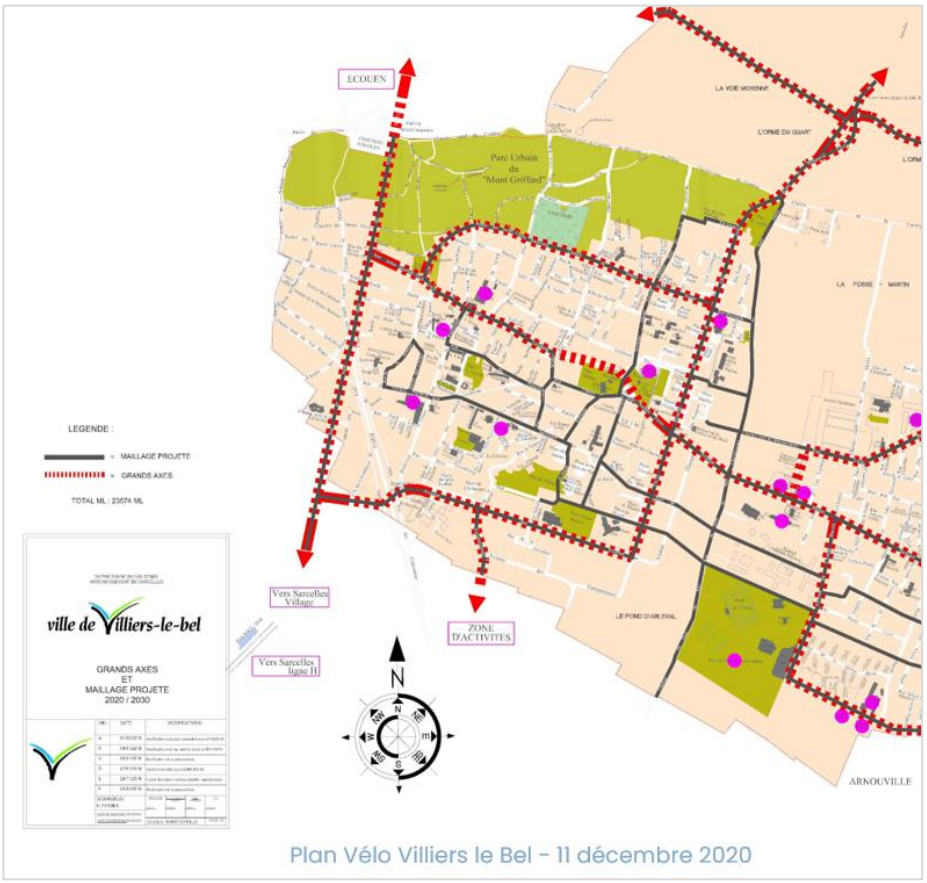
Le projet dans le PLU en vigueur), notamment en ce qui concerne les mobilités, les espaces publics et la nature en ville.



Extrait du PADD de Villiers-le-Bel en vigueur.



Il participe également à la réalisation du **Plan Vélo 2020-2030** de la commune de Villiers-le-Bel, en prévoyant de créer de nouvelles pistes cyclables le long des axes requalifiés, notamment les avenues Pierre Sémard et du 8 mai 1945, ainsi que le long de la rue Signac et du chemin Saint-Denis, et à travers le parc.



Extrait de la « Carte du maillage final projeté » du Plan Vélo 2020-2030 de Villiers-le-Bel.

2. Le projet répond par ailleurs à deux objectifs essentiels inscrits dans le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Roissy Pays de France** (approuvé le 10 septembre 2019) :

- La **mise en œuvre d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)** sur le territoire.

En effet, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, qui en constitue la partie prescriptive, décline plusieurs orientations : la troisième, « Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables », se compose de plusieurs objectifs, dont « **réaliser les nouvelles liaisons TC (transports en commun) et accompagner la mise en œuvre du réseau de bus structurant** » (qui correspond à la flèche pointillée bleu sur l'extrait de la carte ci-contre). Ce tracé correspond au projet de BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) prévu dans le projet de renouvellement urbain.

Cette nouvelle ligne traverse Villiers-le-Bel d'est en ouest et vise à mieux connecter ses différents quartiers entre eux et aux polarités de transport (gare RER).

Le présent projet prévoit la création d'une nouvelle voie de désenclavement (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) destinée à accueillir le BHNS.

Extrait de la carte « Mobilité et transports » du DOO.

- La pérennisation des espaces verts et de loisirs

Le DOO du ScoT définit également plusieurs prescriptions concernant les espaces verts et de loisirs, et soutient leur développement, préservation et pérennisation. Le DOO impose ainsi de préserver les emprises dédiées aux espaces verts et de loisir, de prévoir les équipements nécessaires à leur fonctionnement, et d'améliorer leur accessibilité.

Extrait de la carte « Trame verte et bleue » du DOO.

3. Enfin, le Quartier Prioritaire « Village – Le Puits la Marlière – Derrière Les Murs de Monseigneur » à Villiers-le-Bel est inscrit au Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Le présent projet accompagne ce programme de renouvellement en requalifiant les espaces publics de ce quartier prioritaire.

Périmètre du Quartier Prioritaire Village-Le Puits La Marlière-Derrière les Murs de Monseigneur. Source : géoportail.gouv.fr

Un besoin en équipements qui ressort du diagnostic du PLU

Le **diagnostic territorial** figurant au rapport de présentation du PLU en vigueur révèle une population jeune et familiale, et des effectifs scolaires en augmentation. Le secteur comprenant les quartiers de La Cerisaie/Derrière-les-Murs-de-Monseigneur/Puits-la-Marlière/Le Village en particulier offre de nombreuses écoles maternelles et élémentaires. Leur présence implique un besoin en équipements de loisirs (aires de jeux…) pour tous ces enfants.

Par ailleurs, le conservatoire de musique aujourd'hui installé dans l'ancienne maison en meulière au cœur du parc Jean Vilar est « sur-fréquenté pour sa surface disponible et inséré dans un patrimoine bâti inadapté » d'après le rapport de présentation. Cet équipement, qui « fait l'objet d'une demande forte d'inscriptions chaque année », nécessite de nouveaux locaux mieux adaptés.

Dans le cadre des **études préalables** du projet de renouvellement urbain du NPNRU des quartiers DLM/PLM, une **concertation** a été menée au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Cette dernière a permis de confirmer les grandes orientations du projet et a fait remonter une **demande importante du public pour des espaces publics plus attractifs et inclusifs** :

« *Les publics souhaitent d'une part retrouver des usages fondamentaux comme « s'asseoir et se balader tranquillement » au niveau des espaces ouverts qui bordent leurs immeubles d'habitation, et d'autre part diversifier leurs activités de plein air et celles de leurs enfants. À ce sujet, l'insuffisance d'aires de jeux et d'aménagements ludiques pour les différentes classes d'âges a été de nouveau soulignée, confirmant les observations du diagnostic sensible de Genre et Ville*. »

« *De manière générale, les habitants et plus spécifiquement les enfants, semblent soucieux d'une plus grande diversité d'usages dans ce futur espace vert* [que constituera le regroupement du parc Jean Vilar, du parc Sainte Beuve et du jardin du Gingko en une seule entité], *en exprimant le souhait de pouvoir jouer au ballon librement. Ils portent également une attention particulière à la sécurité du futur parc.* »

Extraits du bilan de concertation du NPNRU de Villiers-le-Bel, février 2019.

Analyse de la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel et du projet objet de la présente DUP

Contraintes réglementaires

❖ Les servitudes d'utilité publiques

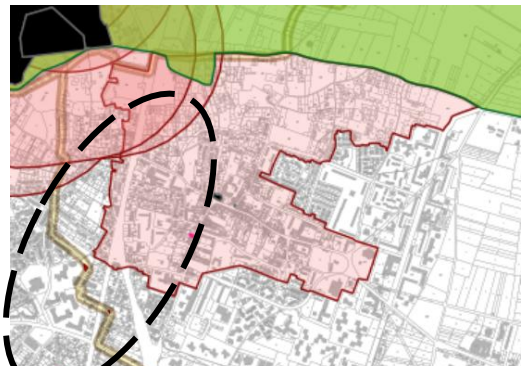
Les éléments de projet respecteront les dispositions induites par les servitudes s'appliquant sur tout ou partie du périmètre de DUP, à savoir :

- La Servitude aéronautique de dégagement (SUP T5), liée à la proximité avec l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle
  Cette servitude limite la constructibilité en hauteur, et sera prise en compte dans le projet de construction du conservatoire.

- Les SUP de réseaux à prendre en compte :
  - Canalisation électrique (SUP I4)
  - Canalisations de gaz (SUP I3 et SUP1)

  Ces servitudes seront prises en compte dans la mise en œuvre du projet.

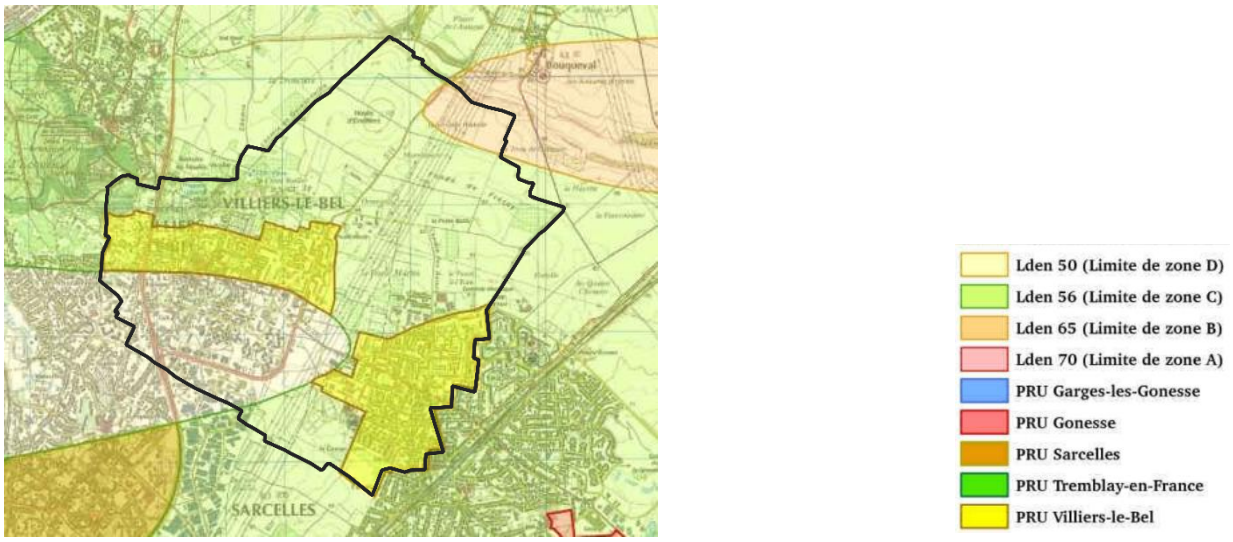
- La servitude de protection au titre des abords de monuments historiques (SUP AC1) : le périmètre de DUP est concerné en partie par des servitudes de protection au titre des abords de monuments historiques, du fait de la proximité de l'Eglise Saint-Didier, de la Maison des Têtes et d'un puit gallo-romain, tous trois monuments historiques de la commune. Cette servitude induit que tout projet de construction dans ce secteur soit soumis à l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).
  Sera soumis à l'ABF pour accord le projet de construction d'un nouveau conservatoire par la commune. Pour ce qui est du projet de réaménagement des espaces publics porté par GPA, n'étant pas un projet de construction il n'est pas soumis à l'accord de l'ABF, mais ce dernier sera néanmoins consulté pour information.



Extrait de l'Atlas des patrimoines.
En noir pointillé : localisation approximative du projet

❖ Le PEB de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle

L'ouest de la commune de Villiers-le-Bel est concerné par les zones C et D du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Ce PEB est un document d'urbanisme qui vise à limiter ou interdire les constructions de logements et d'équipements publics dans les zones impactées par ces nuisances sonores afin d'en limiter l'impact sur les populations.



Extrait de la carte 2 du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, avec par-dessus en noir, le périmètre de la commune de Villiers-le-Bel.

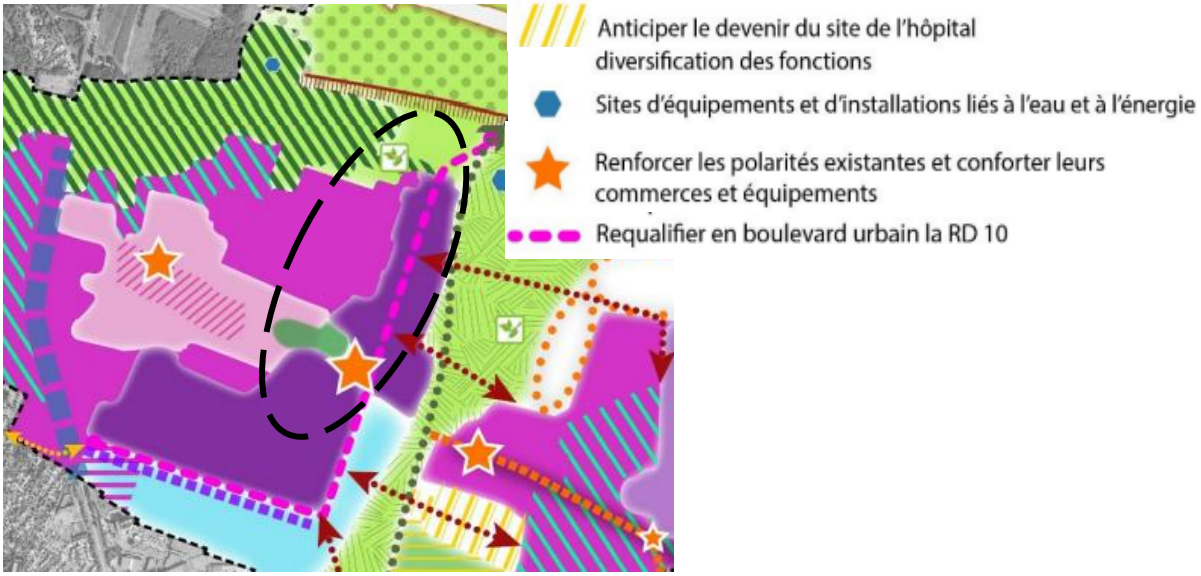
Le parc Jean Vilar, où est projeté la construction d'un nouveau conservatoire par la commune, est situé en zone D du PEB. Cette zone ne prévoit pas de restriction à l'urbanisation, mais uniquement une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.

Ces normes seront prises en compte dans le projet de conservatoire.

Le projet dans le PLU en vigueur

❖ Le PADD

Les objectifs du projet et son programme s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD en vigueur, comme en témoignent ci-dessous l'extrait de la carte de PADD et des éléments de légende concernés par le périmètre du projet.



Extrait du PADD de Villiers-le-Bel en vigueur.

Il permet de répondre à de nombreuses orientations du PADD, notamment les suivantes : (extraits du PADD, non exhaustifs)

3.A. Renforcer le fonctionnement de la ville autour de ses polarités

→ Renforcer les polarités et conforter leurs commerces, au travers d'aménagements qualitatifs de l'espace public et d'une meilleure gestion des stationnements à proximité des commerces.

→ Conforter et structurer la polarité existante aux abords de la Place Berlioz, à l'articulation entre les quartiers P.L.M et D.L.M

- Pérenniser la place du marché du Puits-la-Marlière, en faisant un espace public de qualité et en améliorant sa connexion avec les différents quartiers de Villiers-le-Bel
- Rendre lisible l'espace public et les cheminements autour de la place du marché

Renforcer la centralité par une valorisation des parcs Sainte-Beuve, Jean Vilar, et du Ginko, des équipements et commerces entre PLM et DLM

3.B. Renforcer une offre de services et d'équipement répondant aux besoins de tous

→ Anticiper l'évolution des besoins de la population en matière d'équipements publics et d'installations d'intérêt général, notamment :

[…] Pour une offre culturelle renforcée : un pôle culturel autour de l'espace Marcel Pagnol

4.A. Remailler le territoire pour créer des liens Est-Ouest et des connexions inter-quartiers

→ Atténuer les coupures urbaines entre les différents quartiers, et en particulier entre les secteurs Est et Ouest de Villiers-le-Bel :

- En agissant en faveur du réaménagement de la RD 10 pour réduire sa fonction de transit ; […]
- En permettant la création de nouvelles voies Est-Ouest entre les deux grandes parties de la Ville, par la mobilisation et la traversée de l'ancienne réserve foncière de l'A16 (projet d'autoroute désormais abandonné). L'objectif est d'en faire des supports de modes de déplacements diversifiés au service de l'amélioration de la fluidité de la mobilité et des connexions inter-quartier : voies avec ou sans voiture, transports en communs, cheminements doux…

→ Améliorer l'intégration urbaine, désenclaver les quartiers, et apporter davantage de liaisons au sein du tissu urbain :

- Renforcer et simplifier le réseau viaire, et créer un nouveau maillage de voies publiques permettant la division du parcellaire et la création d'îlots de plus petite taille.
- Requalifier les voies existantes et valoriser leur caractère urbain.
- S'appuyer sur les rénovations urbaines, comprenant la requalification des espaces publics, pour raccrocher les quartiers à l'ensemble de la ville (DLM, PLM et les Carreaux),

4.B. Créer les conditions favorables à l'usage des modes actifs

→ Développer de nouveaux itinéraires et des aménagements adaptés de l'espace public, pour les déplacements quotidiens, notamment entre les quartiers et les différents pôles structurants de la ville : […]

- Préserver le réseau de ruelles et de sentes, à l'intérieur du village et du Val Roger ;
- Mettre en valeur les cheminements piétons existants, notamment au cœur des Grands Ensembles ;
- Tisser une trame paysagère qui puisse être support de liaisons douces ; […]
- Favoriser les liaisons entre quartiers et inter-quartiers pour les modes actifs.

4.C. Adapter le réseau de voirie à la circulation des transports en commun pour améliorer leur attractivité et fonctionnement

→ Améliorer la desserte en transports collectifs des quartiers d'habitat et d'activités : […]

- En adaptant le réseau de voirie à la circulation des transports en commun, en requalifiant et redimensionnant les voies existantes qui peuvent l'être et en aménagent des espaces d'attente avec abribus (en lien avec les acteurs concernés).

6.B. Promouvoir la nature en ville

→ Protéger et valoriser les espaces boisés et espaces verts publics :

- En valorisant les parcs du Ginko, de Sainte-Beuve, de Jean Vilar […]

→ Protéger les espaces verts privés présentant un intérêt paysager, participant au cadre verdoyant et à l'ambiance des quartiers

→ Favoriser la création de nouveaux espaces verts publics sur la ville

→ Permettre le prolongement du mail entre les quartiers du Puits-la-Marlière et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, au sud du quartier PLM

→ Accroitre la nature en ville en développant notamment la trame arborée (protection des arbres, palette végétale adaptée)

❖ Le plan de zonage : les zones traversées par le projet

Le périmètre de DUP s'inscrit sur de nombreuses zones urbaines du PLU en vigueur de Villiers-le-Bel :

- UA
- UC
- UCcdt
- UF

- UGa
- UX

Mais aussi sur des zones naturelles : N, Ns, Na.

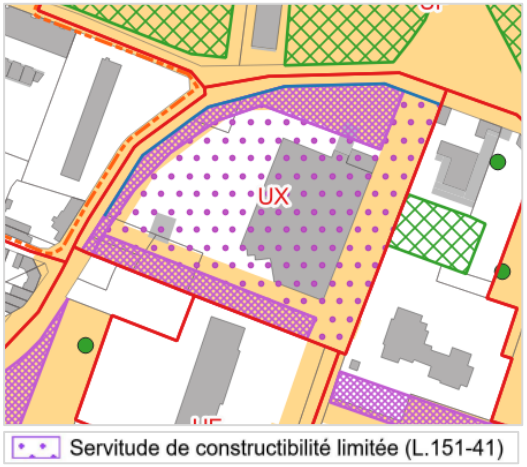
Les éléments de projet respecteront les dispositions générales du règlement de ces zones, en particulier les articles 12, 13 et 14, qui concernent les espaces non bâtis dans les zones urbaines (U).

Autres éléments figurant sur le règlement graphique

- **Servitude de constructibilité limitée**

Une servitude de constructibilité limitée a été définie en zone UX sur une partie de la parcelle AS0002, dont une partie est intégrée dans le périmètre de DUP.

Le règlement écrit précise : « A l'intérieur du périmètre concerné par la servitude de constructibilité limitée du site Casino/boulevard Salvador Allende, les seules constructions autorisées dans une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU sont les installations et aménagements contribuant à l'amélioration sanitaire des constructions existantes (*), et limitées à 10 m² de surface de plancher (*) par unité foncière (*) ».



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de Villiers-le-Bel, où figure le PAPAG (pointillés violets), et sous lequel est superposé le périmètre de DUP (fond jaune).

✓ *Le présent projet prévoit de requalifier et planter les abords de la rue Jean Bullant, et d'aménager un parvis au nord du Casino. Ces aménagements ne constituent pas de nouvelles constructions et sont donc autorisés dans le cadre de cette servitude.*

- **« Chemins à préserver »**

Sur le règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel figurent plusieurs « Chemins à préserver », dont certains sont concernés par le périmètre de la DUP, notamment le chemin Saint-Denis.

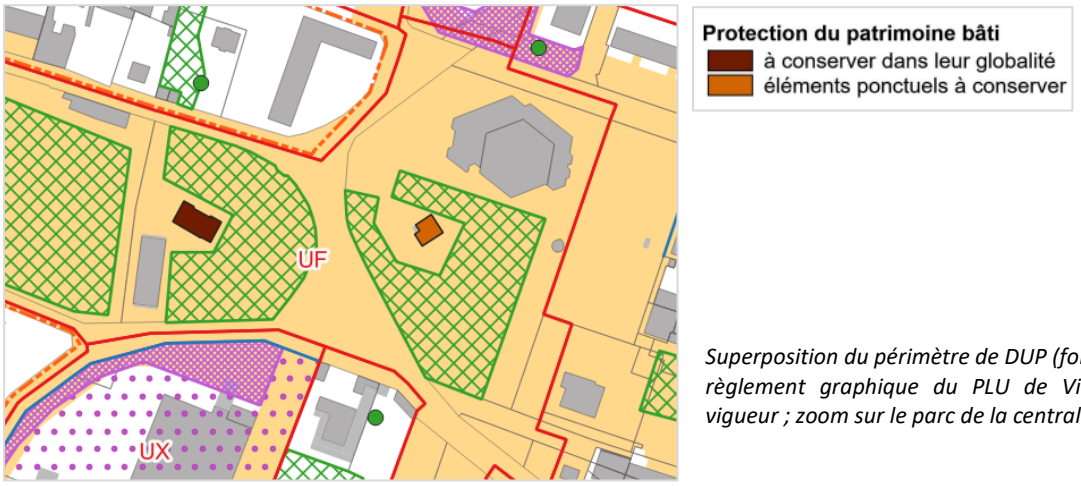
✓ *Le présent projet prévoit le maintien, voire le renforcement, de ces chemins. Il prévoit par ailleurs l'élargissement du chemin St-Denis afin de répondre aux besoins de déplacements agricoles.*

- **Protection du patrimoine bâti**

Au sein du périmètre de DUP, deux éléments bâtis sont protégés au règlement graphique du PLU :

- La Maison Sainte-Beuve, « à conserver dans sa globalité »
- Le Conservatoire de musique, qui comporte des « éléments ponctuels à conserver »

✓ *Le projet ne porte pas atteinte à ces bâtiments.*



Superposition du périmètre de DUP (fond jaune) et du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur ; zoom sur le parc de la centralité.

- **Arbres à protéger**

Sur le règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel figurent plusieurs « arbres à protéger », dont certains se trouvent au sein du périmètre de la DUP. Les arbres concernés correspondent aux arbres (ou groupes d'arbres) remarquables n° 7, 9, 10, 11, 12 et 14 et à l'alignement d'arbres n°33 (avenue du 8 mai) tels que listés dans l'annexe 12 du règlement écrit.

Pour les « arbres remarquables », le règlement précise que « *L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc…) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. […] En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain (*) d'un arbre qui pourra à termes ouvrir au développement équivalent et si possible.* »

Pour les alignements d'arbres, la règle est plus souple, seule « *La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter, pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire, des remplacements d'individus ou des changements d'essence fin de s'adapter à leur développement* »

✓ *Le projet prévoit le maintien des arbres remarquables et alignements d'arbres, dans le respect du règlement de PLU.*

- **Espaces verts protégés**

Sur le règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel figurent plusieurs « espaces verts protégés », dont certains se trouvent au sein du périmètre de la DUP

Superposition du périmètre de DUP (fond orange) et des prescriptions du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur (données SIG) ; zoom sur le parc de la centralité.

Superposition du périmètre de DUP et des prescriptions du règlement graphique du PLU de Villiers-le-Bel en vigueur ; zoom sur le parc la partie Nord

- ✖ *Une partie de ces espaces verts protégés, au sein du parc de la centralité, est impactée par le projet d'aménagement d'une aire de jeux et de sanitaires.*

En effet, le règlement précise dans les articles 13.2 à 13.4 – qui concernent *les « espaces verts (*) protégés » (EVP)* – des zones UA, UC, UF et UG, des règles restrictives d'occupation des sols, en l'occurrence :

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.
- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation

Il ressort de ces dispositions qu'il est interdit de construire tout type de bâtiment avec fondation mais également des aménagements type aires de jeu et sanitaires dans les espaces classés en EVP.

- ✓ ***Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire pour permettre la réalisation du projet. En effet, celui-ci prévoit au sein de cet espace :***
  - ***Une aire de jeux pour enfants***
  - ***Des sanitaires***
  - ***La construction d'un nouveau conservatoire à côté de l'espace Marcel Pagnol, qui empiéterait sur les EVP en vigueur***

Dispositions proposées pour assurer la compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du PLU est un outil puissant, puisqu'il permet de modifier l'ensemble des pièces du PLU, mais qui doit être limité aux stricts intérêts du projet objet de la DUP : « *En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet*. » (Fiche technique DUP, Ministère du logement et de l'habitat durable[3]).

Il est donc impossible de faire évoluer les règles de l'ensemble des Espaces Verts Protégés (EVP) de la commune. En revanche, il est possible, sur le périmètre concerné par la DUP, de substituer aux EVP un autre type de protection des espaces verts, permettant explicitement l'aménagement d'une aire de jeux et de sanitaires au sein de l'espace. C'est ce qui est envisagé dans le cadre de cette procédure. Cette évolution permet l'aménagement des équipements prévus tout en préservant au maximum les qualités écologiques et paysagères du site.

Par ailleurs, il a été choisi d'élaborer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce site de la « centralité », afin de mieux articuler l'ambition de la commune pour ce secteur et d'encadrer son évolution.

Enfin, ce projet de renouvellement des espaces publics étant très vaste et ambitieux, certaines tranches de sa mise en œuvre risquent de prendre de nombreuses années, au-delà de la durée de validité de la DUP. C'est pourquoi de nouveaux emplacements réservés ont été délimités, afin de sécuriser la réalisation du projet à long terme.

La mise en compatibilité proposée se compose ainsi de trois éléments :

- **Remplacement de certains Espaces Verts Protégés par une nouvelle protection pour permettre de réaliser des aménagements légers (aire de jeux, mobilier urbain, sanitaires)**
- **Création d'une OAP pour encadrer le projet de parc de centralité**
- **Création d'emplacements réservés pour sécuriser le projet à long terme**

[3] Cf. Annexe n°3.

Création d'un nouveau type de protection d'espaces verts

❖ Les principes retenus

La mise en comptabilité retenue consiste à remplacer la protection existante (« Espaces Verts Protégés ») portant sur les parcs du Ginkgo, Sainte Beuve et Jean Vilar et sur le square Chabrier par un autre type de protection (qu'il a été choisi de nommée « Parcs paysagers et écologiques protégés »), aux règles à la fois plus explicites, plus souples et plus exigeantes sur ses possibilités d'aménagement.

Le principe de MEC retenu s'inscrit dans un objectif d'aménagement d'un parc ambitieux et respectueux de l'environnement, en particulier sur la préservation de sols fonctionnels, sur le caractère naturel des espèces végétales à choisir et des plantations à réaliser, dans le respect de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Il vise à développer une séquence ER (Eviter Réduire), dans le respect des articles L104-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui stipulent que l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme doit présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser leurs incidences négatives.

Cette mise en compatibilité permet à la fois une souplesse pour la maîtrise d'œuvre concernant la localisation des équipements envisagés, et un renforcement de la protection du site et de ses fonctions écologiques, en édictant clairement la préservation de la fonctionnalité des sols, en limitant la surface des aménagements et en imposant une densité et une qualité végétale au site.

Elle permet de répondre à trois enjeux :

1. Une réduction de l'incohérence interne du PLU :

La nouvelle protection proposée, nommée *« parcs paysagers et écologiques protégés » (PPEP*), se base sur l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection renforce l'aspect environnemental du parti d'aménagement retenu dans le PLU, est **davantage conforme aux préconisations de l'évaluation environnementale** et permet aussi de protéger les paysages.

En effet, si le règlement du PLU en vigueur classe les espaces protégés sur le fondement des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de son rapport de présentation préconise un classement de ces parcelles au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, ces articles sont les suivants :

- L'article L151-19 du Code de l'urbanisme concerne, notamment, la préservation, la conservation et la restauration des paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier* ***pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*** *et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* ».

- L'article L151-23 du Code de l'urbanisme concerne les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger* ***pour des motifs d'ordre écologique****, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

2. Des règles à la fois assouplies et renforcées

Les règles des PPEP reprennent celles des EVP et y ajoutent plusieurs éléments :

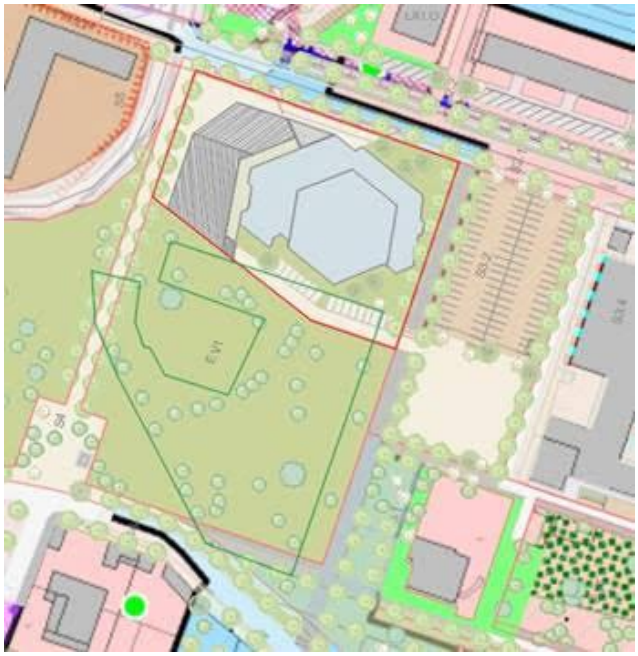
- D'une part, elles autorisent explicitement la construction, « sous réserve de leur intégration paysagère au site […] Des sanitaires à destination du public, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m. ; des petits équipements sportifs ou de loisirs type aire de jeux, à condition qu'ils n'artificialisent pas les sols. » (cf. partie suivante).
  L'autorisation de sanitaires rend le site davantage inclusif en facilitant son usage par tous et améliore sa qualité sanitaire.
  Il est à noter l'interdiction d'artificialisation des sols dans le cas de l'aire de jeux, ce qui interdit l'utilisation de tout revêtement imperméable type sol souple, et incite à la **création d'aires de jeux s'intégrant dans le cadre boisé du site et respectant la fonctionnalité des sols**. Il existe des aires de jeux de ce type (exemples des aires de jeux du bois de Vincennes à Paris).

- De plus, il est précisé que « **L'emprise au sol de l'ensemble de ces installations ne pourra excéder 5%** du parc paysager et écologique protégé en question. Cette proportion pourra être mutualisée entre différentes surfaces protégées portant sur un même ensemble paysager cohérent ». Il est prévu de rassembler les parcs du Ginkgo, Sainte Beuve et Jean Vilar, déjà mitoyens les uns des autres, en un ensemble paysager cohérent : la surface totale de leur trois protections est de 16 121 m², soit une possibilité de 806 m² d'emprise au sol pour ces installations qui peuvent être aménagées sur chaque parc ou mutualisées en fonction du projet retenu.

- D'autre part, une règle est ajoutée concernant la **densité végétale** du site protégé ; ainsi, « Le parc devra comporter une densité végétale minimum d'un arbre, ou deux arbustes, par tranche de 200m² de terrain, si possible regroupés en boisement. Les plantes d'essence locale seront à privilégier. La végétation devra proposer une diversité des strates de végétation (arborée, arbustives et herbacée) formant une mosaïque sur le parc : bois, fourré et prairie. »
  Cette règle renforce la qualité écologique du site, et ajoute une contrainte écologique et paysagère par rapport à l'EVP.

3. Un périmètre redessiné pour prendre en compte le projet de conservatoire

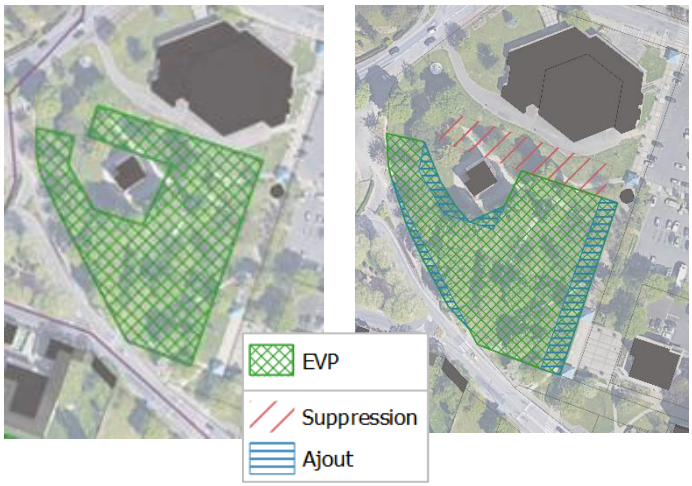
Pour garantir la réalisation du futur conservatoire (sous maitrise d'ouvrage de la Ville) à proximité immédiate de la salle de concert dite « Espace Marcel Pagnol », un certain nombre d'aménagements sont nécessaires ; tels que l'implantation de places de stationnement ou la création d'un cheminement piéton. Pour permettre les modifications exigées par cet équipement communal structurant, le périmètre de la protection est adapté.



Fiche de lot du projet de conservatoire superposé au règlement de PLU, faisant figurer le périmètre de l'EVP en vigueur sur le parc Jean Vilar.

Pour ce faire, la partie horizontale située au nord de l'EVP du parc Jean Vilar, d'une superficie d'environ 1000m², est reportée sur plusieurs espaces de part et d'autre du parc. Cela permet ainsi de conserver une surface de protection équivalente (voir schémas ci-contre), s'inscrivant sur le même parc.

Avant **Après**



Protection redessinée sur Jean Vilar pour permettre le projet de conservatoire. Report des surfaces permettant le maintien d'une superficie d'EVP équivalente (5 026m²).

❖ Les évolutions du règlement écrit

- **Ajout d'une règle concernant les parcs à protéger en secteur UF**

Soit, après les règles suivantes :

> *Les « espaces verts (*) protégés » (EVP)*
>
> *UF-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.*
>
> *UF-13.3. Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.*
>
> *UF-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (*) situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre de l'espace protégé. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert (*) protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.*

Sont ajoutées les règles suivantes (les ajouts par rapport aux EVP sont en bleu) :

> *Les « parcs paysagers et écologiques protégés (*) » (PPEP)*
>
> *UF-13.5. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception, et sous réserve de leur intégration paysagère au site :*
>
> - *des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.*
> - *Des sanitaires à destination du public, d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m. ;*
> - *des petits équipements sportifs ou de loisirs type aire de jeux, à condition qu'ils n'artificialisent (*) pas les sols.*
>
> *L'emprise au sol de l'ensemble de ces installations (*) ne pourra excéder 5% du parc paysager et écologique protégé (*) en question. Cette proportion pourra être mutualisée entre différentes surfaces protégées portant sur un même ensemble paysager cohérent.*
>
> *UF-13.6. Les parcs paysagers et écologiques protégés (*) doivent être globalement maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.*
>
> *UF-13.7. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (*) situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre du parc protégé.*

UF.13-8. Le parc devra comporter une densité végétale minimum d'un arbre, ou deux arbustes, par tranche de 200m² de terrain, si possible regroupés en boisement. Les plantes d'essence locale seront à privilégier.

La végétation devra proposer une diversité des strates de végétation (arborée, arbustives et herbacée) formant une mosaïque sur le parc : bois, fourré et prairie.

- **Ajout de deux définitions au lexique**

Les « Parcs paysagers et écologiques protégés (PPEP) » : un parc paysager et écologique protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains au sein du tissu urbain, que le PLU protège en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans la constitution de trames écologiques et de réduction des îlots de chaleur. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, qui participent à la présence de nature en ville et à la qualité de vie des habitants, où la construction de bâtiments est extrêmement limitée, pour protéger leur rôle dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers et/ou nécessaires à l'entretien du site et son usage par les habitants sont autorisés, tels que :

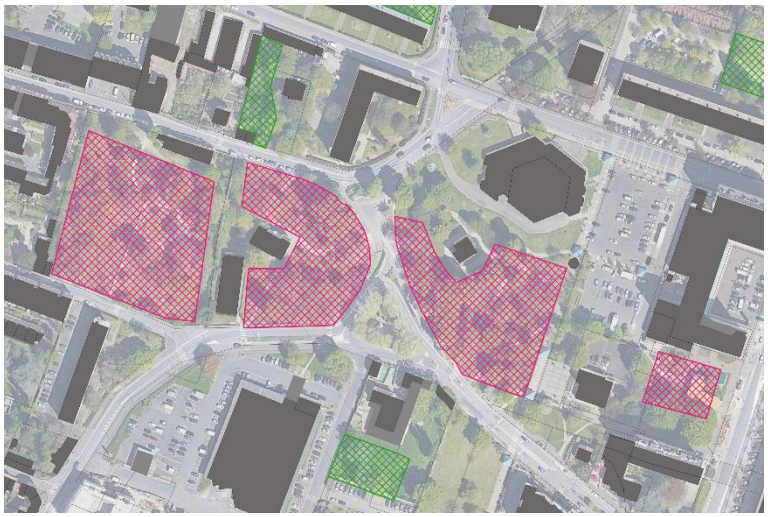
- Constructions à l'emprise limitée ou mobilier urbain participant à la valorisation du site et son usage par les habitants (aire de jeux, parcours sportif…)
- Sanitaires s'inscrivant dans le paysage, permettant de rendre l'espace vert accessible à tous et d'en assurer la salubrité ;
- Travaux, opérations et installations nécessaire à la gestion du parc ;
- Réalisation de cheminements ou de places s'inscrivant harmonieusement dans l'ensemble.

Artificialiser : Altérer de manière durable tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

❖ Les évolutions des documents graphiques

Avant

Après



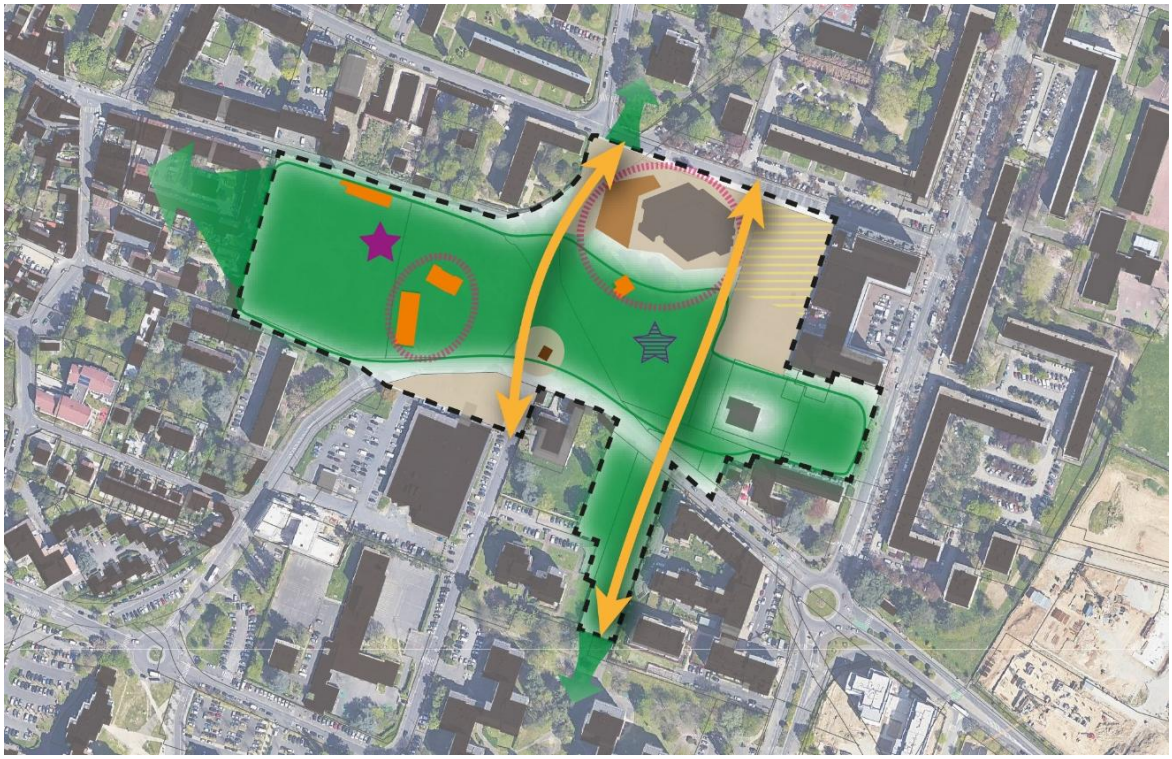
Modification des EVP de la centralité en PPEP ;
Maintien d'une superficie protégée équivalente.

Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer le projet de parc de centralité

En parallèle de l'évolution des protections, une OAP est ajoutée sur ce secteur de « parc de centralité » afin de mieux encadrer et articuler les différentes évolutions et dynamiques du site.

Cette OAP permet de formaliser l'ambition portée pour ce site, qui constitue le cœur du projet de renouvellement des espaces publics de PLM-DLM, d'orienter ses évolutions et de les intégrer à des trames plus globales du territoire (trame verte, réseau piéton…).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8 complète est en Annexe du présent dossier (Annexe n°4). Seul le schéma d'OAP est présenté pour information ci-dessous.



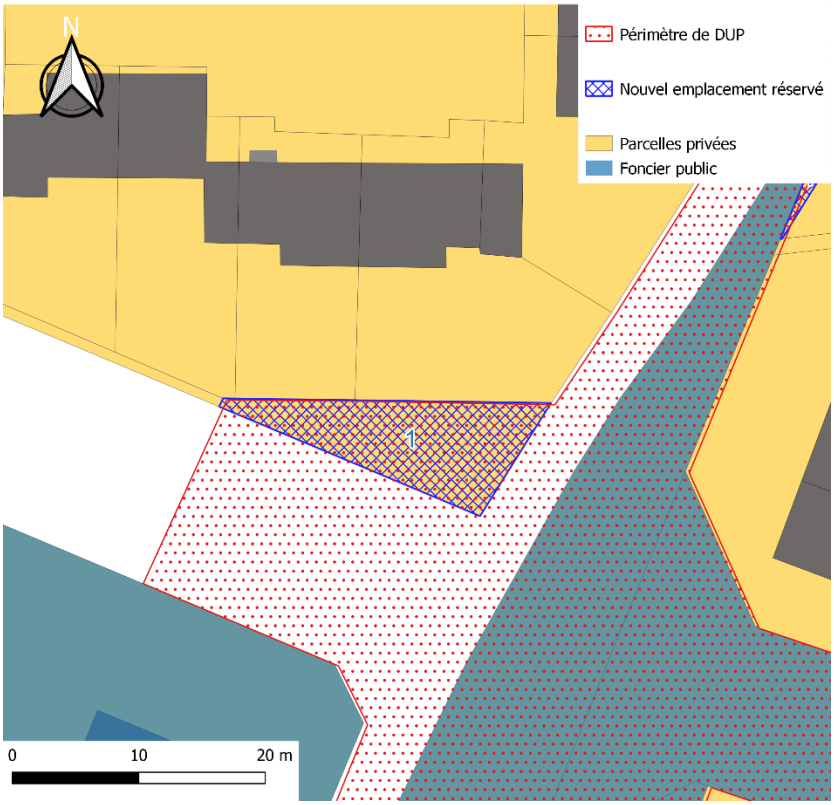
Création de nouveaux emplacements réservés

Le présent projet de requalification des espaces publics porté par Grand Paris Aménagement pour le compte de la Ville de Villiers-le-Bel est un projet vaste et complexe découpé en tranches ferme et optionnelles. Pour sécuriser la réalisation des tranches optionnelles, qui adviendra à plus long terme, il est nécessaire d'instaurer de nouveaux emplacements réservés (ER) sur les espaces privés dont l'acquisition par un établissement public pour la mise en œuvre du projet pourrait s'avérer nécessaire.

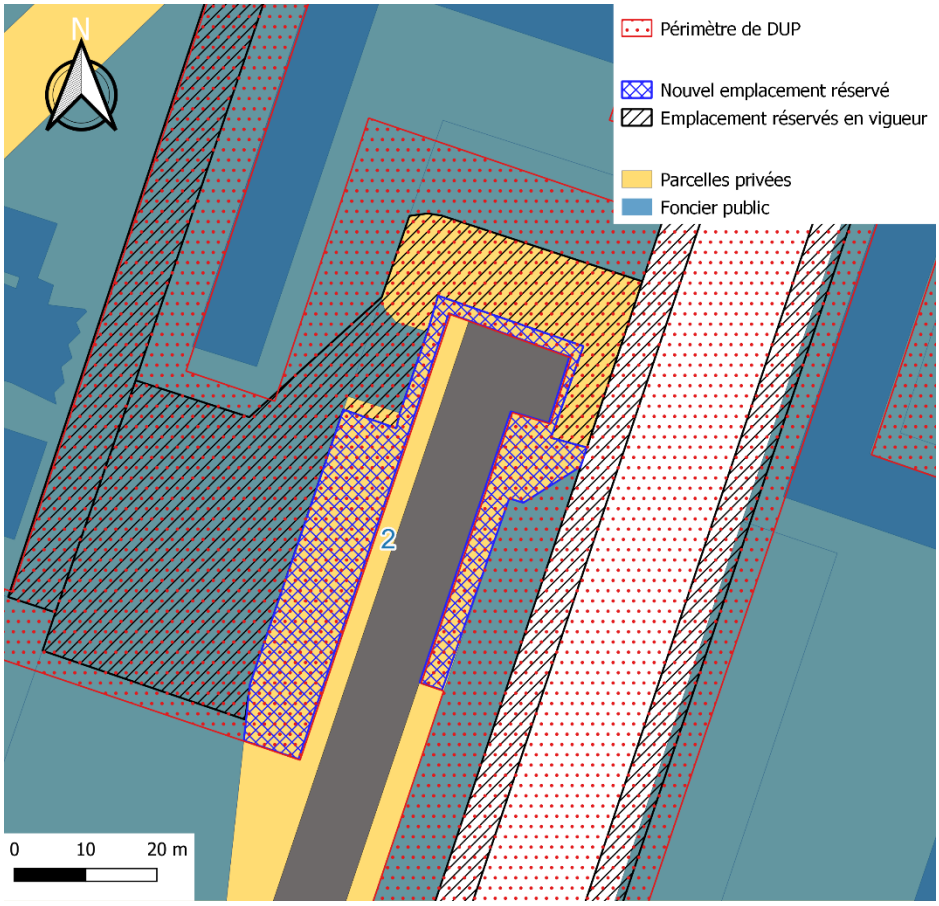
La commune de Villiers-le-Bel présente déjà un foncier public important et de nombreux emplacements réservés. La sécurisation des tranches optionnelles du projet implique la création de 7 emplacements réservés (cf. zooms pages suivantes).

Document graphique faisant figurer le cadastre, le foncier public, les emplacements réservés en vigueur de Villiers-le-Bel et ceux envisagés dans le cadre de la MEC

Le premier ER se situe à l'angle du boulevard Charles de Gaulle et du chemin de la voie moyenne. Il s'agit d'une parcelle privée mais ouverte sur (voire intégrée à) l'espace public et végétalisée.

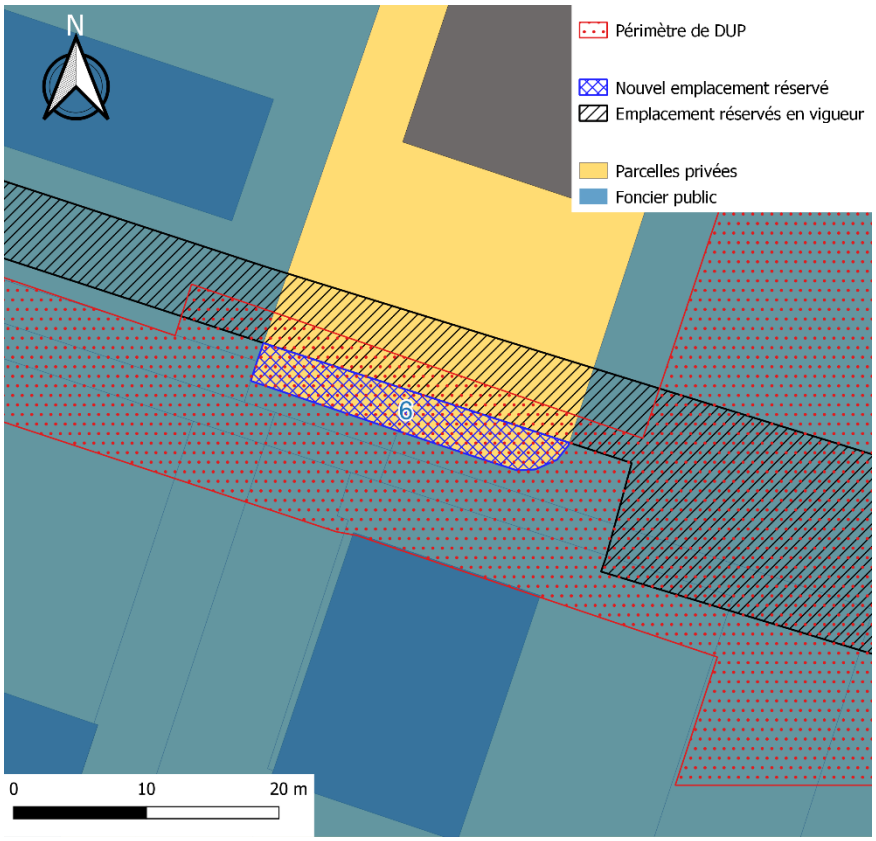


Le second fait le tour du bâtiment au 11 avenue du 8 mai 1945 et vient compléter un ER existant pour sécuriser encore davantage les possibilités de requalification des abords de cet immeuble.



Les nouveaux ER n°3, 4 et 5 viennent compléter un emplacement réservé existant le long de la frange agricole de façon à permettre l'aménagement de celle-ci.

Le sixième emplacement réservé vient compléter un ER existant sur une zone de foncier privé oubliée entre un emplacement réservé déjà en vigueur et une parcelle de foncier public rue Bourdelle.



Enfin, le dernier emplacement réservé porte le long de deux copropriétés privées et doit permettre l'aménagement de la voie piétonne actuelle (Chemin de la Voie Moyenne) en une voie carrossable accessible aux véhicules de secours.

Ainsi, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Villiers le Bel par Déclaration d'Utilité Publique avec le projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » porte sur les points suivants :

Modifications apportées au PLU	**Pièces du PLU modifiées**				
	Règlement écrit	Zonage	OAP	Annexes	Rapport de présentation
Création d'une nouvelle protection proposée, nommée « parcs paysagers et écologiques protégés » (PPEP)	X	X			X
Ajout de deux définitions au lexique du règlement écrit : EPP et « Artificialiser »	X				
Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour encadrer le projet de parc de centralité		X	X		X
Création de nouveaux emplacements réservés		X		X	X

Le projet de renouvellement urbain, objet de la présente DUP, s'inscrit dans les projets de territoire et les ambitions portés par la commune et l'intercommunalité en répondant aux besoins de requalification des espaces publics, d'amélioration des fonctionnalités de services publics, de redynamisation des équipements, mais aussi de développement des mobilités actives et de désenclavement de certains quartiers. Il vise également à répondre à un souhait exprimé par les habitants eux-mêmes : celui de pouvoir davantage s'approprier et profiter des espaces verts et équipements publics qu'offre la commune de Villiers-le-Bel. De fait, le territoire Beauvillésois offre un très grand potentiel en matière d'espaces verts et/ou publics. Néanmoins, pour permettre leur évolution vers des espaces plus ludiques et surtout plus inclusifs, certaines règles doivent être mises en compatibilité avec le projet. Cette mise en compatibilité est l'occasion de réaffirmer l'ambition d'offrir aux Beauvillésois des parcs urbains de qualité et ouverts à tous. Elle permet par le même temps de sécuriser la réalisation de ce projet complexe et ambitieux sur le long terme.

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

Partie 7 : Evaluation environnementale

L'évaluation de la modification 2 est intégrée à l'évaluation environnementale de la révision et de la modification 1. L'objectif est de conserver la clarté de la lecture du document, tout en ayant l'historique des versions précédentes.

1. Cadrage et méthodologie

Saisine de l'autorité environnementale

Suite à sa saisine par la Ville de Villiers-le-Bel, la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a délibéré le 22 décembre 2016 sur l'examen au cas par cas **décidant de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale.**

L'autorité environnementale argumente sur les points suivants :

- ✓ Considérant que le projet de PADD prévoit de permettre **une croissance démographique de la commune de 5% à l'horizon 2030** pour atteindre une population de 28 800 habitants environ (conduisant à prévoir la construction d'une moyenne de 100 logements par an entre 2015 et 2030) et **de développer l'activité économique** sur le territoire de Villiers-le-Bel ;
- ✓ Considérant qu'afin de réaliser ces objectifs, le projet de PLU prévoit de permettre **la densification de secteurs définis du tissu urbanisé existant**, notamment en développant l'offre de logements en centre-ville, **de réduire les espaces ouverts à l'urbanisation** par rapport au PLU en vigueur **tout en maintenant l'ouverture à l'urbanisation d'environ 45 hectares agricoles et forestiers** ;

  NB : Il est important de préciser que les travaux de finalisation du PLU entre le débat du PADD et son arrêt ont revu ***à la baisse la surface de « zones à urbaniser » pour un volume total de 36,4 ha.***

- ✓ Considérant que le territoire est concerné par **les nuisances des aéroports de Roissy** (dont le PEB conduit à plafonner la croissance démographique) **et du Bourget et par quatre voies routières et une voie ferrée** à proximité immédiate de sites ouverts à l'urbanisation, classées comme infrastructures bruyantes par l'arrêté susvisé ;
- ✓ Considérant que l'avenant au contrat de développement territorial « Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France » identifie sur la commune de Villiers-le-Bel **6 secteurs d'opérations en zone C du PEB**, (correspondant à 2004 logements), nécessitant des « *mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées* » auxquelles la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 conditionne la possibilité de « *prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit* » ;
- ✓ Considérant que le territoire est par ailleurs concerné par **des enjeux environnementaux** tels que l'existence potentielle de **zones humides**, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France, **des risques de mouvements de terrains, de retrait gonflement des argiles et d'anciennes carrières et d'inondation par eaux pluviales** ;
- ✓ Considérant, en outre que le PADD comprend des orientations visant à mettre en place des **connexions terrestres entre les parties est et ouest de la commune, interceptant une continuité écologique nord/sud** identifiée au SRCE ;
- ✓ Considérant par conséquent que le projet communal est susceptible de générer **des effets significatifs et cumulés sur la préservation des milieux naturels et agricoles, sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air et d'augmenter de manière significative l'exposition des populations aux risques et nuisances** ;
- ✓ Considérant qu'il paraît nécessaire d'étudier ces effets à l'échelle du PLU et d'analyser et justifier **l'impact du projet sur les espaces agricoles et naturels** ;
- ✓ Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Villiers-le-Bel, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU communal est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine .

Saisine de l'autorité environnementale concernant la modification n°1 :

Suite à sa saisine par la Ville de Villiers-le-Bel, la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a délibéré le 15 juillet 2021 sur l'examen au cas par cas **décidant de soumettre le projet de modification n° 1 du PLU à évaluation environnementale.**

L'autorité environnementale argumente sur les points suivants :

- ✓ Considérant qu'une partie du territoire de la commune de Villiers-le-Bel est classée en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles-de-Gaulle, approuvé le 03 avril 2007, que ce classement impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit et par conséquent interdit tout nouveau logement collectif et restreint aussi la construction de logements individuels, sauf dans le cadre des opérations de renouvellement urbain prévues par un contrat de développement territorial (CDT) tel qu'instauré par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.
- ✓ Considérant que la procédure de modification, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a notamment pour objet la prise en compte de l'avenant n°2, signé le 18 mars 2020, du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil du 27 février 2014 qui permet d'augmenter le nombre de logements pouvant être construits dans le secteur faisant l'objet de l'OAP secteur « Ancien » (compris entre 500 et 600 logements au lieu des 300 à 400 dans le PLU en vigueur) et dans l'OAP « Ruelle du Moulin » (30 logements de type pavillonnaire et 35-40 logements de type collectif au lieu des 40 logements de type pavillonnaires du PLU en vigueur)
- ✓ Considérant que la procédure de modification a aussi pour objet de permettre la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Village » (cf. page suivante, **la remarque relative à la suppression de cet objectif dans la suite de la procédure**), avec :
  - *la création de deux sous-secteurs de la zone UA (correspondant au périmètre de la ZAC du Village) : UAz pour le périmètre du projet de renouvellement urbain du village et Uaz.cdt pour le périmètre du projet de renouvellement urbain du village, situé en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle ;*
  - *la modification du règlement de la zone UA pour prendre en compte les deux nouveaux sous-secteurs UAz et UAz.cdt (introduction de dispositions spécifiques à ces sous-secteurs), afin de permettre la densification des constructions (avec notamment la suppression du plan coupé de cinq mètres pour toute construction à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation, l'autorisation des constructions en limite séparative de fond de parcelle ou latérale, la diminution de la marge de recul des constructions, la suppression de la règle de l'emprise au sol maximale des constructions, la suppression de la longueur maximale des pignons en limite séparative);*
- ✓ Considérant que le site de l'enseigne Casino (classé en zone UC au PLU en vigueur) est reclassé en zone UX (zone dédiée aux activités économiques) dans le projet de PLU et que pour pérenniser l'activité commerciale sur ce site et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement, une servitude de constructibilité limitée (pour une durée **de** 5 ans) est créée ;
- ✓ Considérant que la procédure de modification vise également à préciser et améliorer certaines règles et corriger des incohérences et erreurs matérielles, et mettre à jour le dossier des annexes ;
- ✓ Considérant les dispositions de la loi ALUR précitées permettant la réalisation d'opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit, à condition que ces opérations n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores ;
- ✓ Considérant que le PLU comprend dans la version transmise une OAP sur le secteur des Charmettes Sud permettant la construction de 1 107 logements (dont 150 reconstructions) en plus des 600 logements susceptibles d'être autorisés par la modification, objet de la présente décision ;
- ✓ Considérant que la modification n° 1 du PLU de Villiers-le-Bel conduit à accroître sensiblement la population exposée aux pollutions sonores issues du trafic aérien de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, et que les effets cumulés des dispositions du PLU (après la modification n°1) sont

susceptibles de conduire à une augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques dans une commune où il existait par ailleurs en 2018 un nombre important de logements vacants (604 selon les données de l'INSEE) susceptibles d'accroître également la population de la commune ;

- ✓ Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°1 du PLU de Villiers-le-Bel est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

Les objectifs spécifiques à poursuivre dans l'évaluation environnementale sont les suivants selon la MRAe :

- ✓ le respect des enjeux de santé publique dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles-de-Gaulle ;
- ✓ l'accroissement de la population soumise aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- ✓ les mesures de protection et de confort y compris, l'été que pourrait prévoir le document d'urbanisme pour éviter ou réduire les risques ainsi identifiés, pour les résidents.

Remarques importante - Depuis la décision prise par la MRAe, le dossier de modification a sensiblement été ajusté :

- ✓ Les éléments relatifs à la ZAC du Village ont été retirés du dossier. En effet, ceux-ci seront examinés ultérieurement dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique du projet ;
- ✓ L'OAP « Ruelle du Moulin » est totalement retravaillée avec une programmation de logements supprimée au profit de la protection environnementale et du cadre de vie, dans un objectif d'équilibre du développement urbain sur la partie Ouest de la Ville. L'objectif de création de logement est ainsi inférieur au PLU vigueur (- 40 logements à l'OAP). Le zonage est également ajusté sur ce site en supprimant un secteur UAcdt (pour UA) et un secteur UGa.cdt (pour UG). Le site de la ruelle du Moulin ne fait donc plus l'objet de possibilité de construire au titre de l'avenant du CDT soit une diminution de 90 logements potentiels en zone C du PEB ;
- ✓ Le projet de dossier de modification de mai 2021 omettait la prise en compte de l'avenant n°2 du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil. Cet oubli est rectifié. De ce fait la capacité globale théorique de création de logements en zone C du PEB est actualisée en prenant en compte une diminution de 31 logements sur la commune.

De ce fait, l'accroissement de la population soumise aux nuisances sonores disparait. Les possibilités sont même réduites vis-à-vis du PLU en vigueur.

Pour information, au moment de la modification n°1 du PLU de Villiers-le-Bel, le territoire était caractérisé par les données socio-démographiques suivantes :

	INSEE 2013	INSEE 2018
Population totale	27 312 habitants	28 041 habitants
Solde naturel	2008-2013 : +1,8%/an	2013-2018 : +1,8%/an
Solde migratoire apparent	2008-2013 : -1,5%/an	2013-2018 : -1,3%/an
Nombre de ménages	9 271 dont 26,5% d'1 personne	9 561 dont 27,2 % d'1 personne
Logements vacants	660	604
Ménage avec au moins 1 voiture	67,6% des ménages	68 ,7% des ménages
Nombre d'emplois	5 918	5 144

Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

a. Cadre réglementaire général

L'article L.104-2 du code de l'urbanisme précise que sont soumis à la procédure d'évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme :

> *« qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».*

L'article R104-8 prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

> *« De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire.

L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les orientations du PLU et leur traduction règlementaire et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

b. Contenu du rapport de présentation en cas d'évaluation environnementale

Au titre de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale le rapport de présentation :

- ✓ *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- ✓ *2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- ✓ *3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- ✓ *4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- ✓ *5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

- ✓ *6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- ✓ *7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

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

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

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

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

c. Contenu de l'évaluation environnementale

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

Le rapport qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale comprend les informations prévues ci-dessous :

> ***1° Une présentation générale** indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;*
>
> ***2° Une description de l'état initial de l'environnement** sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;*
>
> ***3° Les solutions de substitution** raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;*
>
> ***4° L'exposé des motifs** pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;*
>
> ***5° L'exposé :***
>
> *a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine,*

la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;

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

6° La présentation successive des mesures prises pour :

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

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

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

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

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

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

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

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

***9° Un résumé non technique** des informations prévues ci-dessus.*

Contenu spécifique pour la modification n°1

La description de l'état initial de l'environnement a été partiellement complétée en intégrant la mise à jour des données et de références aux documents cadres. Les enjeux environnementaux ont été marginalement mis à jour, dans la mesure ou aucun élément significatif nouveau n'est apparu dans l'état initial de l'environnement.

La mise à jour de l'évaluation environnementale avec des documents cadres et particulièrement le SCoT Roissy Pays de France, le SAGE du Croult - Enghien - Vieille mer et l'avenant au CDT inclut une analyse de la compatibilité de la modification n°1 avec ces derniers. En revanche, la procédure de modifications n°1 du PLU n'inclut pas l'analyse globale de compatibilité du PLU révisé en 2019 avec ces documents.

Contenu spécifique pour la modification n°2

La mise à jour de l'évaluation environnementale, tiendra compte du nouveau SDRIF-E, adopté définitivement le 11 septembre 2024 par les élus régionaux. Le document sera approuvé début d'année 2025.

Méthodologie de l'évaluation

a. Le processus de l'évaluation environnementale pour la révision du PLU de Villiers-le-Bel

L'évaluation environnementale de la révision du PLU est une démarche qui a été mise en œuvre dès le lancement des travaux de révision du PLU en 2015 avec la rédaction de l'état initial de l'environnement. Toutes les étapes ultérieures (réflexion et rédaction du PADD, définition des outils réglementaires) ont fait l'objet de débats, de réflexions portant sur leur impact sur le territoire de Villiers-le-Bel.

D'une façon générale, la démarche mise en œuvre a permis d'ajuster le projet de PLU vers le moindre impact environnemental. Plus particulièrement, elle a conduit à certaines évolutions majeures du projet de la commune par rapport au plan en vigueur, notamment :

- La réduction des surfaces « à urbaniser » et leur restructuration de manière à épargner les grandes continuités agricoles et écologiques du territoire ;
- L'augmentation des superficies d'Espaces Boisés Classés ;
- Le renforcement et la diversification des outils de protection des éléments de trame verte urbaine ;
- Un meilleur encadrement de la gestion des eaux, pour préserver la ressource naturelle et éviter les divers risques ;
- La promotion des alternatives à la voiture individuelle par l'aménagement du tissu urbain, du réseau de voiries et de l'offre en stationnement ;
- La définition, pour tout nouveau projet, d'exigences plus détaillées en matière d'insertion paysagère, de qualité architecturale et environnementale (énergies, isolation, gestion de l'eau…), ainsi que l'encadrement par des OAP de nombreux secteurs de développement ou de renouvellement urbain.

b. Méthode pour l'analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Définitions

Un **effet** est une conséquence objective des projets sur l'environnement indépendamment du territoire affecté

Une **incidence** ou un **impact** est une appréciation qualitative ou quantitative croisant l'effet avec la sensibilité environnementale du territoire.

Les incidences ou impacts environnementaux des dispositions du PLU sont exposés via une échelle à 6 niveaux et identifiées par un code couleur afin d'en faciliter la lecture.

On entend par « **disposition** » :

- Les orientations générales du PADD,
- Le zonage réglementaire : délimitation des zones, repérage d'éléments particuliers,
- Rédaction d'une règle
- Principes d'aménagement déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation

Echelle des impacts

Impact très positif (++) : la disposition contribue largement à limiter ou réduire les effets du plan sur un thème de l'environnement.

Impact positif (+) : la disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions spécifiques pour ce thème peuvent être à envisager pour augmenter l'intensité des effets.

Impact mitigé (=) : la disposition modifie de façon qualitative l'évolution du territoire, mais sans que le résultat puisse être qualifié de « meilleur » ou de « pire » vis-à-vis de l'environnement.

Impact négatif (-) : la disposition a des effets notables défavorables mais limités. Ce niveau d'impact peut faire l'objet de mesures de réduction ou de compensation.

Impact très négatif (- -) : la disposition a des effets notables largement défavorables sur un thème environnemental résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet. Ce niveau d'impact doit faire l'objet de mesures de réduction voire de mesure de compensation.

c. Apport de la concertation publique

Suite à la décision de la MRAe de soumettre la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a défini les modalités de concertation publique par délibération en date du 24/09/2021.

Le bilan de cette concertation fait apparaître :

- d'une manière générale, les objectifs de la modification n°1 du PLU de Villiers-le-Bel ne sont pas remis en cause par les habitants, en particulier : le renforcement de la protection du cadre de vie, urbain et environnemental de Villiers-le-Bel ; le développement urbain équilibré en permettant la mise en œuvre de certains projets tout en maitrisant et temporisant le devenir de certains secteurs de la ville ; la nécessité de renforcer le maillage viaire sur la commune (notamment les liaisons Est-Ouest dont le projet de Bus à Haut Niveau de Service BHNS) ; la réponse aux besoins des beauvillésois en apportant une offre complémentaire en équipements (y compris pour les collégiens) ;
- néanmoins les habitants mettent en exergue certains points de vigilance ou enjeux, parfois sans impact direct sur le PLU :
  - affiner la localisation du tracé de BHNS sur le Noyer Verdelet, qui pourrait légèrement être décalé au Sud, et veiller à la vocation des espaces adjacents. La création d'une voie entre l'avenue de Choiseul et l'avenue du Champ Bacon fait toutefois consensus pour désengorger le quartier des Charmettes ;
  - ne pas remettre en cause la rénovation/restructuration des collèges existants, en particulier Saint-Exupéry, par la réalisation d'un quatrième collège. Ce dernier est jugé nécessaire, mais certains habitants considèrent qu'une meilleure localisation que le Noyer Verdelet pourrait être trouvée. Son dimensionnement doit également être adapté au contexte local, avec des effectifs réduits ;
  - maitriser le développement urbain y compris en évitant une trop forte augmentation de la population qui engendrerait une densification excessive, et poursuivre la préservation des espaces naturels et agricoles. Il est donc nécessaire de cibler les projets prioritaires et de phaser les opérations en fonction de l'évolution des réflexions ;
  - améliorer les conditions et modalités de déplacement en particulier pour les modes alternatifs à la voiture individuelle : espaces dédiés pour les piétons et vélo, bouclages dans les quartiers du NPNRU, augmentation de la qualité des bus et de leur fréquence, plan de circulation du centre ancien à revoir…

<u>La modification n°2 a été soumis à une concertation, voici son bilan :</u>

Dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel, une concertation publique a été menée afin de recueillir les observations des habitants et des acteurs locaux, notamment sur la reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval. La concertation s'est déroulée à travers des contributions écrites, essentiellement dématérialisées, et une réunion publique.

Les échanges ont permis d'aborder plusieurs préoccupations.
Sur le site de l'ancien hôpital plusieurs problématiques ont été abordées :

- La question du taux de végétalisation et de la préservation des espaces verts a été soulevée. Il a été précisé que le PLU intégrera des exigences en matière de surfaces végétalisées, incluant des espaces verts en pleine terre, des toitures végétalisées et la préservation d'arbres existants.
- La densification du secteur a suscité des interrogations et des craintes quant à l'impact sur les infrastructures locales. La commune a rappelé que l'échelonnement des projets immobiliers est prévu afin d'adapter progressivement les équipements, notamment scolaires, pour répondre aux besoins des habitants.
- Le projet de Cité scolaire internationale a également été évoqué, avec une proposition du Collectif pour le Triangle de Gonesse d'implanter cet équipement sur le site de l'hôpital plutôt que sur le Triangle de Gonesse. La ville a précisé que cette décision relève du gouvernement et que le site hospitalier appartient à l'AP-HP, rendant cette alternative difficilement envisageable.
- Les questions de mobilité et de transports ont également été abordées, notamment la nécessité d'améliorer l'offre existante en matière de RER, de bus et du T11. La commune a mis en avant l'intégration du futur Bus à Haut Niveau de Service qui traversera le site d'est en ouest et renforcera les déplacements quotidiens.
- Enfin, plusieurs contributions ont porté sur le besoin de renforcer l'offre d'équipements publics, de commerces et de services, ainsi que sur l'accompagnement du développement économique local. La ville a souligné que le projet prévoit l'implantation de locaux en rez-de-chaussée pouvant accueillir des activités économiques, associatives ou sociales, en plus des projets à vocation économique sur la partie ouest du site, et que la création d'un groupe scolaire est actuellement à l'étude.

Ce bilan met en évidence les préoccupations des habitants sur les enjeux de densification, de mobilité, d'équipements publics et d'équilibre entre urbanisation et préservation des espaces verts. La commune s'est engagée à intégrer ces réflexions dans l'évolution du projet et à poursuivre la concertation afin d'assurer un développement harmonieux du territoire.

2. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

Introduction

L'article R.104-18 du code de l'urbanisme prévoit que l'évaluation environnementale contient la description de l'articulation du PLU avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il prend en compte. Ceux-ci sont listés, pour le cas général, par les articles L.131-4, L.131-5 et, en l'absence de SCoT, les articles L.131-1 et L131-2.

Notons que l'approbation du SCoT Roissy Pays de France est intervenue postérieurement à la révision du PLU et donc à son évaluation environnementale. Pour les besoins de l'actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1, les principales orientations et dispositions du SCoT pour Villiers-le-Bel sont décrites. S'agissant d'un SCoT désormais approuvé, l'analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec certains documents de rang supérieur n'est plus nécessaire. Toutefois, l'évaluation environnementale initiale ayant été conduite par une analyse des rapports de compatibilité avec chacun des documents, l'articulation de la modification n°1 avec les documents de rang supérieur est, par analogie, effectuée de la même façon.

Compatibilité	**Prise en compte**
- Schéma de cohérence territoriale de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 **(SCOT)** - Schéma directeur général de la région Ile-de-France (**SDRIF 2013**) - Schéma directeur général de la région environnemental **(SDRIF-E)** Ile-de-France - Orientations fondamentales […] et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (**SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016**) - Objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de Croult-Enghien-Vieille Mer adopté le 28/01/2020 **(SAGE)** - Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (**PGRI du bassin Seine-Normandie 2015**) - Plan de déplacement urbain (**PDU Ile-de-France 2014**) - Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports (**PEB de l'aéroport de Roissy**) - Programme local de l'habitat 2020-2025 de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 (**PLH**)	- Schéma régional de cohérence écologique (**SRCE Ile-de-France 2013**) - Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics : poursuite de la déviation de la RD970 par le Département, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France

Documents de référence également pris en compte
- Contrat de développement territorial (**CDT Val de France 2014 et son avenant de 2020**) - Schéma départemental des carrières (**SDC du Val d'Oise 2014**) - Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie et Schéma régional éolien (**SRCAE/SRE Ile-de-France 2012**) - Plan de protection de l'atmosphère (**PPA Ile-de-France 2018**)

Autres documents listés, ne concernant pas Villiers-le-Bel (pour mémoire)	
Compatibilité	***Prise en compte***
- *Plan de mobilité* - *Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires* - *Directives de protection et de mise en valeur des paysages*	- *Plan climat-air-énergie territorial (PCAET en cours d'étude)* - *Schémas départementaux d'accès à la ressource forestière* - *Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires* - *Schémas régionaux des carrières*

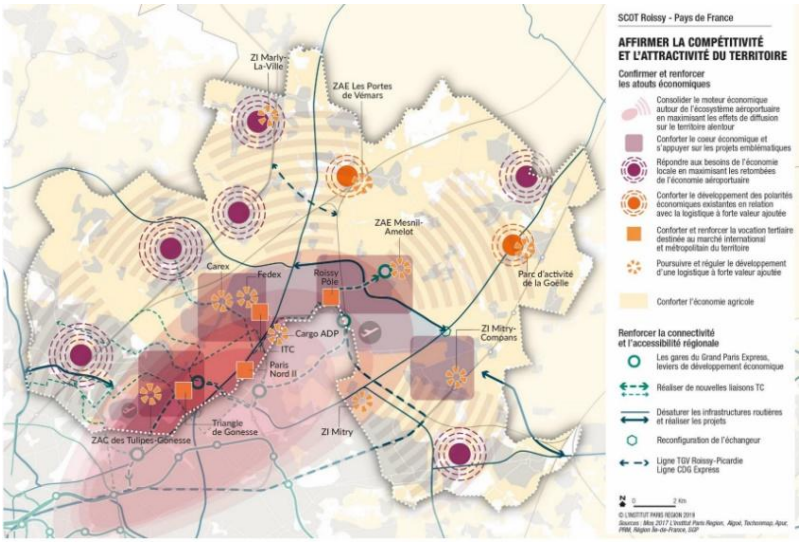
Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019.

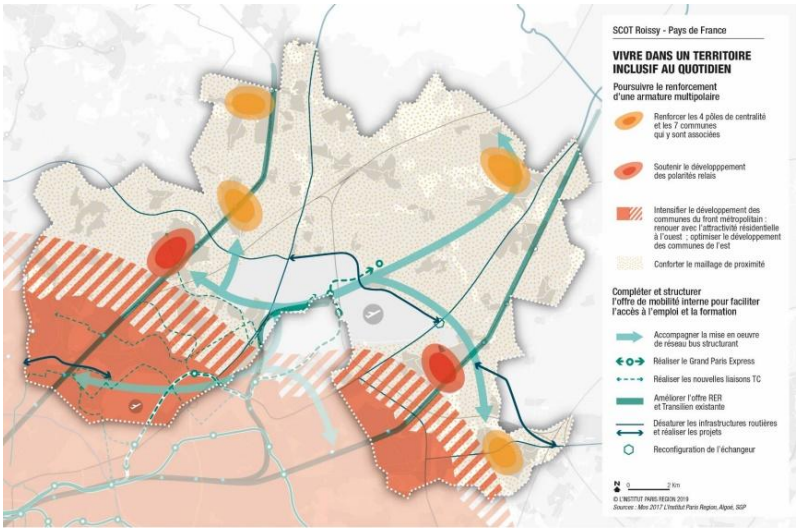
4. Les ambitions de la CARPF inscrites dans le SCoT

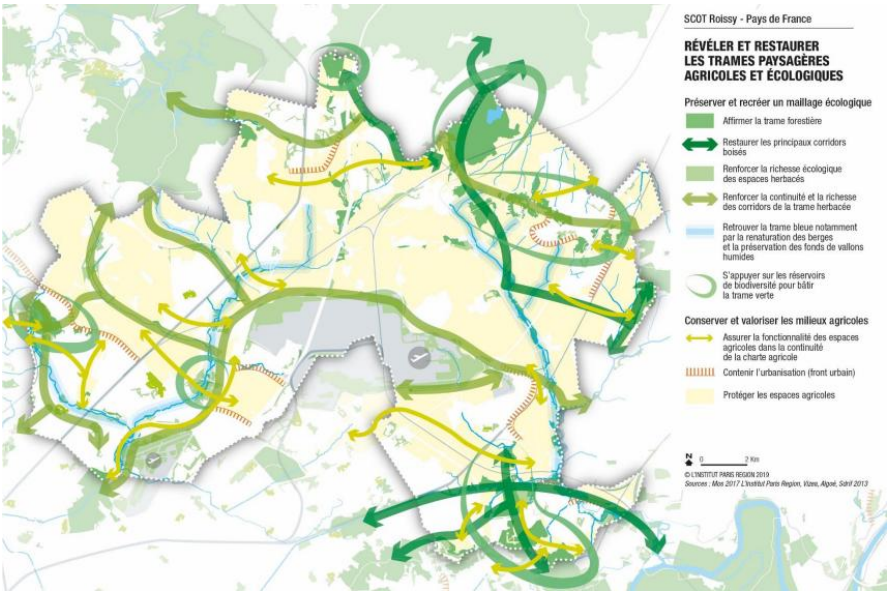
Le SCoT de la CARPF repose sur trois piliers qui détaillent l'ambition pour le territoire à l'horizon 2030. Chaque commune constitutive doit transcrire ces ambitions dans ses propres documents d'urbanisme.

Il s'agit en premier lieu de renforcer la compétitivité et l'attractivité du territoire. La CARPF accueille en effet des infrastructures d'intérêt régional voire national qui placent le territoire comme un pôle économique majeur du Nord Ile-de-France. Il s'agit donc de renforcer les pôles économiques, en particulier le hub aéroportuaire de Roissy tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements, et spécifiquement de logements sociaux. Dans l'optique de renforcer les connectivités entre lieux de résidence et bassins d'emplois et d'attractivité économique, le SCoT insiste sur la nécessité de renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale. L'attention est portée sur l'amélioration et le renforcement des infrastructures existantes mais aussi sur la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun. L'enjeu déterminant dans la recherche d'attractivité et de compétitivité est le rééquilibrage entre les pôles d'activités, afin de faire bénéficier tout le territoire des retombées économiques mais aussi de limiter les nuisances liées aux déplacements.



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





Le troisième et dernier pilier du SCoT se retrouve dans l'objectif de concilier le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement. Le principe général d'action suivi est « l'adaptation du développement aux ressources et non l'inverse ». Dans ce cadre, l'accent est mis sur la préservation et la restauration des trames paysagères, agricoles et écologiques. Le territoire est en effet doté d'une identité agricole historique et contemporaine forte qu'il convient de préserver par la maitrise de la consommation du foncier. Les trames vertes et bleues sont en ce sens considérées comme un élément constitutif du maillage territorial. Ce pilier du SCoT reprend également l'objectif transversal de protection des populations face aux nuisances, particulièrement les nuisances sonores et celle des déchets.

5. Objectifs stratégiques du PADD

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

- Mobilités :

Le PADD du SCoT prévoit à court terme la création d'une liaison BHNS entre Villiers-le-Bel (Village) et Roissy-pôle, liaison étudiée par Ile-de-France Mobilités. L'objectif du SCoT est de favoriser les liaisons Est-Ouest, de mieux relier les secteurs urbains aux zones d'emploi (en particulier la zone aéroportuaire) et d'améliorer – en sus des liaisons internes – les liens externes avec la Métropole. Le SCoT prescrit de

pourvoir aux besoins de mobilités par une organisation en « rabattement » vers ces nouveaux pôles de mobilité et de privilégier les réseaux en site propre.

- Logement :

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

- Equipements :

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

6. Orientations et prescriptions du DOO

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

- Maitrise des extensions urbaines :

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

Prescription 46 : Autour des gares, dans un rayon de 2 km, les communes disposent de capacités d'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal à la date d'approbation du SDRIF, déduction faite des espaces consommés à ce titre à la date d'approbation du SCoT de Roissy Pays de France. Dans ce cadre, les extensions sont réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

- Amélioration des déplacements :

Prescription 50 : Réserver les espaces permettant la réalisation des projets de transport en commun en tenant compte des continuités écologiques à maintenir ou qu'il faudra rétablir le cas échéant. Villiers-le-Bel sera dotée d'un réseau de bus à haut niveau de service reliant la commune à Roissy-pôle.

- Stationnement et lutte contre l'imperméabilisation :

Prescription 63 : Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour une surface de plancher de 45 m² à moins de 500 m de la Gare. Par ailleurs, au-delà de ce périmètre de 500 mètres, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher lors de la construction d'opérations de bureaux.

- Territoire inclusif et solidaire, qualité du cadre de vie :

Prescription 67 : Mieux inscrire le quartier des Carreaux, quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville, dans les dynamiques de développement de l'agglomération et améliorer leur image et leur attractivité.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n°1 du PLU prend pleinement en compte la création d'une liaison BHNS entre Villiers-le-Bel (Village) et Roissy-pôle, étudiée par Ile-de-France Mobilités. En lien avec le projet de collège, le principe de traversée, y compris pour les transports en commun, inscrit dans l'OAP des Charmettes (schéma + texte) est ajusté et complété pour tenir compte des nouveaux tracés communiqués à la Ville. Plus largement, la modification du PLU a pour objectif de faciliter les liaisons Est-Ouest de la Ville, de faciliter les déplacements pour tous les modes de déplacements en particulier alternatifs à la voiture individuel (piétons, vélos, transports en commun…), y compris en rabattement vers la gare. L'actualisation des emplacements réservés, tenant compte du nouveau projet de renouvellement urbain PLM/DLM/Village va dans ce sens et permettra de créer des espaces publics et des conditions de mobilité confortables, sécurisés et efficaces.

En outre la création d'un collège permise par la modification, répond aux besoins en équipements de Villiers-le-Bel. Sinon de rayonnement métropolitain, celui-ci aura a minima une vocation intercommunale.
Outre le maintien de la préservation des espaces agricoles et naturels, la modification du PLU renforce le maintien du front bâti en limitant la constructibilité aux abords du Mont-Griffard. Il s'agit ainsi de favoriser le renouvellement du cœur de Ville et de limiter toute extension urbaine.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Au sein de la modification n°2, la création de la liaison est d'autant plus intégrée par la modification/création des deux OAP. Au sein de l'OAP Ancien hôpital Adélaïde Hautval, une orientation écrite et schéma est inscrite concernant le BHNS. Quant à l'OAP des Charmettes, l'orientation du BHNS n'a pas été modifiée. L'aménagement de nouveaux logements le loin des gares permettra un rabattement vers la gare.

L'OAP de l'Ancien hôpital Adélaïde Hautval inscrit la construction de 370 logements mixtes (social et privé), afin de favoriser la densification de l'habitat et limiter son extension urbaine par la requalification de l'ancien site hospitalier. La modification maintient et renforce son paysage urbain et naturel au travers des prescriptions des OAP. Une protection des arbres et « parcs paysagers et écologiques protégées » est apporté au sein de l'OAP.

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

La carte des destinations du SDRIF prévoit sur le territoire de Villiers-le-Bel :

- Des **espaces urbanisés à optimiser :** une grande partie du tissu urbain de la commune, notamment à l'Ouest,
- Un **quartier à densifier à proximité d'une gare** : au sud-est, autour de la gare RER Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville,
- Un **secteur d'urbanisation préférentielle**, au nord des Carreaux,
- Deux **espaces verts et espaces de loisirs** : le Parc des Sports et des Loisirs (sud-est) et les jardins familiaux à l'est de la coupure agricole,
- Un **front urbain d'intérêt régional** au nord,
- Trois **continuités** :

→ au nord, le long du front urbain, dans la direction est-ouest (**liaison verte**),
→ au niveau de la coupure agricole nord-est / sud-ouest traversant la commune (**liaison verte, liaison agricole et espace de respiration**),
→ entre les espaces agricoles au sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt (**liaison agricole**)

❖ Compatibilité du PLU révisé

Villiers-le-Bel vise en priorité un développement « de la ville sur la ville » pour favoriser la dynamique démographique, avec un accroissement de la population et la réalisation d'environ 100 logements par an entre 2015 et 2030. A cet effet, le projet de règlement permet la densification des zones « à urbaniser » tout en recherchant une qualité architecturale et urbaine dans le but d'améliorer le cadre de vie et de respecter l'environnement. Les évolutions des règles zone par zone vont donc dans ce sens. De plus, au sein des « espaces urbanisés à optimiser », des sous-secteurs dits « cdt » ont été identifiés : UA.cdt/UAz.cdt, UGa.cdt UG.cdt, UC.cdt et UE.cdt. Ces sous-secteurs doublés du règlement introduisent des droits à construire en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). L'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) permet en effet le desserrement du nombre de logements, dans une certaine mesure, au sein de grandes zones prédéterminées. Villiers-le-Bel y a repéré 10 secteurs de projets permettant de réaliser au total environ 750 logements, sur les 1710 permis par l'avenant du CDT actuel.
Le secteur UA.cdt/UAz.cdt est le plus important, il doit permettent le renouvellement du secteur du Village avec une augmentation du nombre de logements, mais aussi une amélioration de ceux existants aujourd'hui, fortement dégradés (résorption de l'insalubrité et isolement au bruit, notamment). Les quatre sous-secteurs « Pierre Sémard », « Pierre Sémard Sud », « Rue de la Poste » et « Pierre Dupont » identifiés en zone UE permettront une densification à proximité de la gare RER Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville.

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent également le renouvellement et la densification, plus ou moins prononcée, de certains secteurs. Les OAP « Centre-ancien », « Val Roger Nord », et « Ruelle du Moulin » encadrent la création de logements dans des sous-secteurs « cdt », en faveur de projets urbains qualitatifs et optimisés, respectant l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Également dans un « espace urbain à optimiser », l'OAP « Débouché Carnot » encadre la densification d'un secteur à proximité du centre-ancien et à l'entrée du quartier Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, qui devra accueillir de l'habitat collectif superposé et des maisons de villes denses, en lieu et place d'un tissu disparate composé de maisons individuelles, d'entrepôts, d'activités et de services divers. L'OAP « Val Roger Sud » permet une urbanisation sur des terrains largement en friche. L'OAP « sentier des Pommiers » vise quant à elle la pérennisation d'un secteur destiné à l'habitat des gens du voyage.
Enfin, l'OAP sur « les Charmettes Sud », en encadrant un secteur « à urbaniser » de 9,8 ha, vise la densification d'une portion de territoire à proximité immédiate de la gare RER. Ce futur quartier à vocation mixte accueillera à moyen/long terme de nouveaux logements.
Ainsi l'ensemble de ces OAP, avec le renouvellement et la densification du tissu existant mais aussi l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, contribueront à atteindre l'objectif ambigu de densité humaine que doit respecter la commune à l'horizon 2030 (+ 15 % au SDRIF, mais une augmentation « non significative » au titre de la zone C du PEB).

De façon globale, le PLU prend donc en compte l'objectif de densification de la ville (voir diagnostic pages 7, 8 et 227 de ce rapport), dans le respect des possibilités offertes en conciliant la contrainte du PEB de l'aéroport de Roissy et l'avenant au CDT. Une partie des logements prévus (plus de 1700) servira

à répondre aux besoins d'habitants en place pour leur permettre d'avoir des conditions de logements dignes. Ainsi la construction de logements supplémentaires ne s'accompagnera pas systématiquement de l'arrivée d'un volume plus important d'habitants, en sachant que le respect du PEB impose de rester sous une augmentation de de 5% du volume d'habitant (doctrine des services de l'Etat).

Concernant le secteur d'urbanisation préférentielle identifié par le SDRIF au Nord des Carreaux, il a fait l'objet d'un remaniement dans le nouveau projet de PLU et respecte le front urbain d'intérêt régional. Le zonage en vigueur identifiait des zones « à urbaniser » étalées dans la coulée verte et au Nord-Est de l'espace urbain, interrompant la continuité écologique Nord-Sud repérée par le SDRIF. Le nouveau projet de PLU rationnalise ces zones « à urbaniser » en les regroupant au Nord des Carreaux. L'ensemble des zones, qui comptabilisait initialement 38,6 ha, a ainsi été concentré sur un ensemble de 23,4 ha, soit une diminution de plus de 15 ha.
Toutefois le positionnement en zone C du PEB et l'absence d'identification à l'avenant au CDT ne permettent pas de lui attribuer une vocation résidentielle. Ce secteur est donc dans le projet de PLU à vocation économique, seul un petit secteur à l'Ouest permettra d'accueillir du logement.

En consacrant le Nord du territoire en zone agricole stricte (201,6 ha) et dans une moindre mesure à une zone naturelle (Le Mont Griffard), le projet de zonage respecte le « front urbain d'intérêt général » identifié par le SDRIF et permet de préserver le site inscrit de la Plaine de France. La zone « à urbaniser » a été dessinée en cohérence avec ce front bâti et en ménageant le passage de la coulée verte.

Les zones naturelles de différentes typologies répondent, quant à elles, à plusieurs objectifs, notamment inscrits au SDRIF. La continuité verte Est-Ouest identifiée par le SDRIF le long du front urbain est maintenue, par le biais de la zone N stricte correspondant au Mont-Griffard et à la forêt d'Ecouen, ainsi que par la zone Na à vocation naturelle et support d'agriculture urbaine, localisée au sein de la coulée verte et au Sud de la Plaine de France.
La zone Na permet également de maintenir une coulée verte traversant la commune du Nord au Sud, au niveau de la coupure urbaine aujourd'hui libérée de toute emprise autoroutière éventuelle. Elle répond à la volonté de la ville de développer une agriculture urbaine et locale au plus près des secteurs urbains, support d'activités de production agricole et de lien social. Souhaitée comme un espace fédérateur pour les habitants et un trait d'union entre les secteurs Est et Ouest de la ville, cette zone constitue un espace de respiration ainsi qu'une liaison verte et agricole. Elle comprend notamment les jardins familiaux existants identifiés parmi les « espaces verts et de loisirs » au SDRIF.
Enfin, les espaces en zone Ns, le long du quartier Puits-la-Marlière permettent dans des espaces ouverts le maintien ou l'installation de structures légères sportives et de loisirs, ne portant pas atteinte à sa fonction d'espace de respiration. Ils viennent compléter la coulée verte Nord/Sud et pérennisent un « espace vert et de loisirs » majeur pour la ville. Les équipements plus imposants sont destinés à s'implanter en secteur UFs du Parc des Sports et des loisirs, qui accueille déjà ce type d'installations dans la continuité des espaces urbanisés.

Il est à noter que la proximité d'un massif boisé de plus de 100 ha s'inscrit à proximité immédiate de sites urbains constitués sur le territoire communal. Cependant, pour tenir compte de cette proximité, et sans report formel d'une lisière de protection de 50 m qui ne s'impose pas dans le cas présent, les secteurs d'OAP situés à proximité immédiate dont l'objet d'exigence de traitement paysager à son contact.
Pour finir, le SDRIF identifie une continuité entre les espaces agricoles au sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt. Aujourd'hui, au regard notamment de la photo aérienne, cette orientation ne correspond pas à la réalité du terrain, que ce soit en termes d'occupation du sol ou de pratiques agricoles en œuvre sur le territoire (aucun engin agricole n'empreinte cet itinéraire à l'heure actuelle). Néanmoins, le projet de zonage, en intégrant des espaces verts protégés et les exigences réglementaires

en termes d'espaces verts de pleine terre et de coefficient de biotope, permet sur ce couloir de développer la nature en ville et ainsi d'offrir des corridors écologiques en « pas japonais ».

Application à la photo aérienne de la « continuité entre les espaces agricoles au sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt » identifiée au SDRIF

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n°1 du PLU s'inscrit dans la continuité du renouvellement recherché de la ville sur la ville. La mise en attente du site Casino, permet de ne pas obérer l'avenir, en vue d'un projet urbain à concevoir cohérent et optimisé. Dans le même temps, les dispositions complémentaires d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions doivent garantir un renouvellement urbain harmonieux et respectueux des caractéristiques typo-morphologiques existantes.

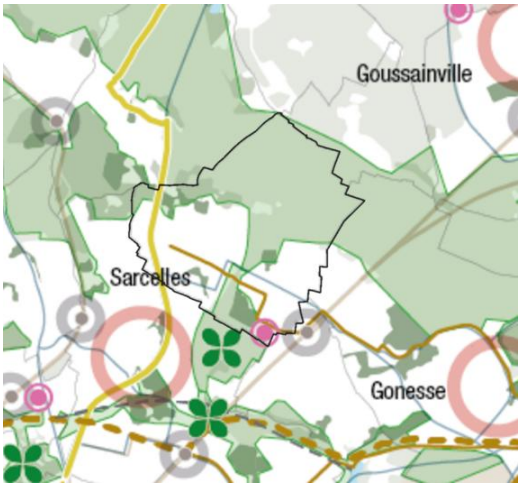
Les dispositions permettant la réalisation d'un collège sur le Noyer Verdelet annoncent la densification du futur quartier de gare. La prise en compte du projet de Bus à Haut Niveau de Service BHNS, permettra à terme sa connexion avec le reste de la ville et l'environnement urbain voisin.

Enfin la préservation des espaces agricoles et naturels est maintenue. L'intégration d'un sous-secteur Ns permet simplement la réalisation d'installations légères favorables aux loisirs des habitants. Les modifications portées sur le secteur de la ruelle du Moulin renforcent quant à elles la préservation de l'environnement aux abords du Mont-Griffard, qui marque le front urbain, et renforce les continuités écologiques possibles avec le reste de la Ville.

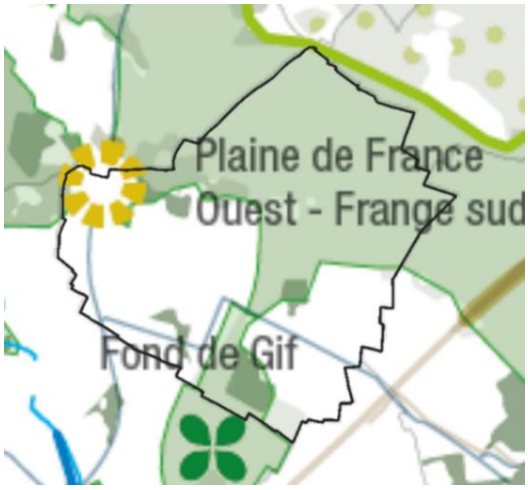
❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2) avec le **SDRIF-E**.

Le conseil régional a prescrit, le 17 novembre 2021, la mise en révision du SDRIF, avec pour objectif de « mieux intégrer les dimensions écologiques et humaines afin de répondre à l'urgence climatique et aux

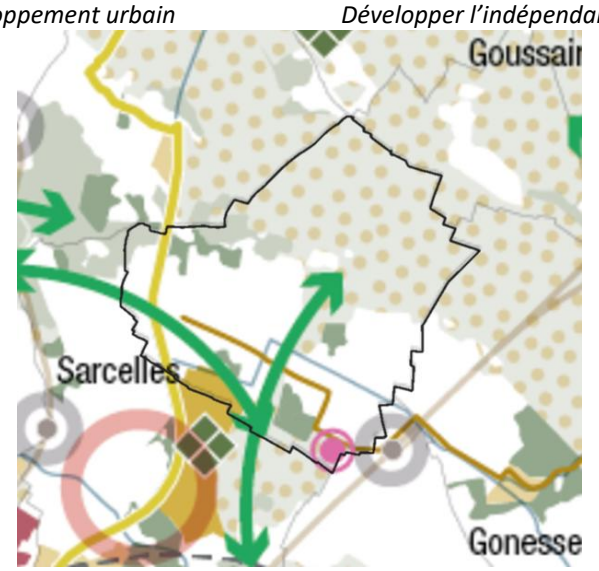
nouvelles aspirations des Franciliens », à l'horizon 2040-2050. Le SDRIF-E a été arrêté en juillet 2023 et adopté définitivement par les élus régionaux le 11 septembre 2024. Son approbation est prévue courant 2025. Il fixe plusieurs orientations règlementaires (OR), applicables sur le territoire de Villiers-le-Bel, sous forme de trois cartes :



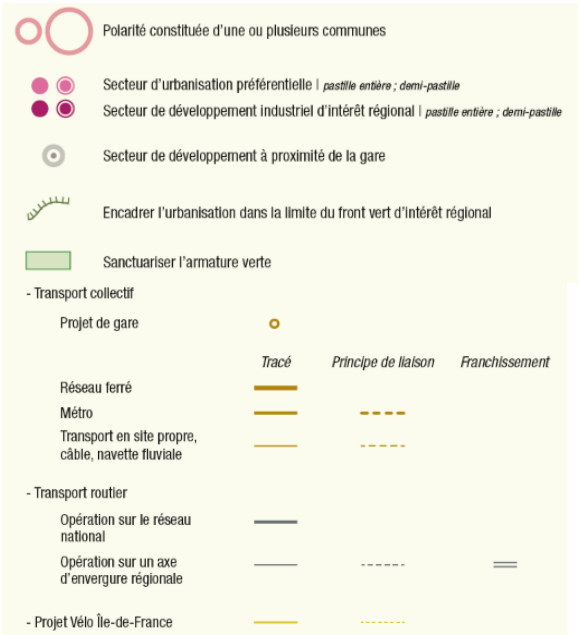
Maitriser le développement urbain

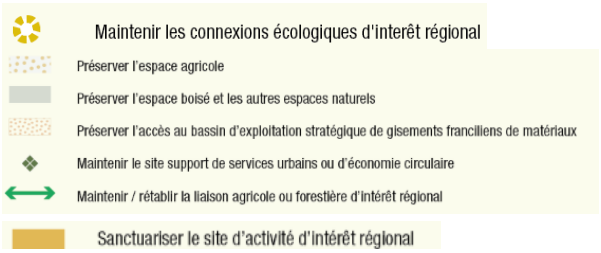


Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional





Orientation	Traduction au sein de la modification n°2
OR 2 : L'armature verte à sanctuariser consiste en des unités d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'espaces verts et espaces de loisirs, sous forte pressions de l'urbanisation, entretenant des liens fonctionnels. Toute nouvelle urbanisation y est exclue. […]	Cette armature longe le secteur OAP ancien Hôpital Adelaïde Hautval et n'impact pas le secteur. L'OAP prévoit de préserver son patrimoine arboré et un « parc paysager et écologique protégé » (PPEP).
OR 5 : Maintien des connexions écologiques d'intérêt régional	Sans objet pour la modification n°2
OR 12 : Les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation	Sans objet pour la modification n°2
OR 42 : Maintenir / rétablir la liaison agricole et forestière d'intérêt régional	Sans objet pour la modification n°2
OR 83 : Pastille « semi pleine » au sud-est de la commune, indiquant une capacité d'urbanisation de l'ordre de 10ha.	D'après le SDRIF-E, la commune de Villiers-le-Bel dispose d'un potentiel de consommation foncière de 10Ha sur le site Noyer Verdelet, représenté par la demi-pastille.
OR 102 : Les sites d'activité d'intérêt régional doivent être sanctuarisés et leur attractivité renforcée. Secteur localisé au sud de la commune	Sans objet pour la modification n°2
OR 128 : Font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde les espaces nécessaires à la réalisation ici de transports en site propre.	Une traversée est inscrite au sein de l'OAP ancien hôpital Adelaïde Hautval, intégrant une desserte BHNS (station de bus) et une desserte par modes actifs. Sur l'OAP les Charmettes Sud, le principe de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Sud, tout mode (comprenant le BHNS), est maintenu pour la modification n°2.

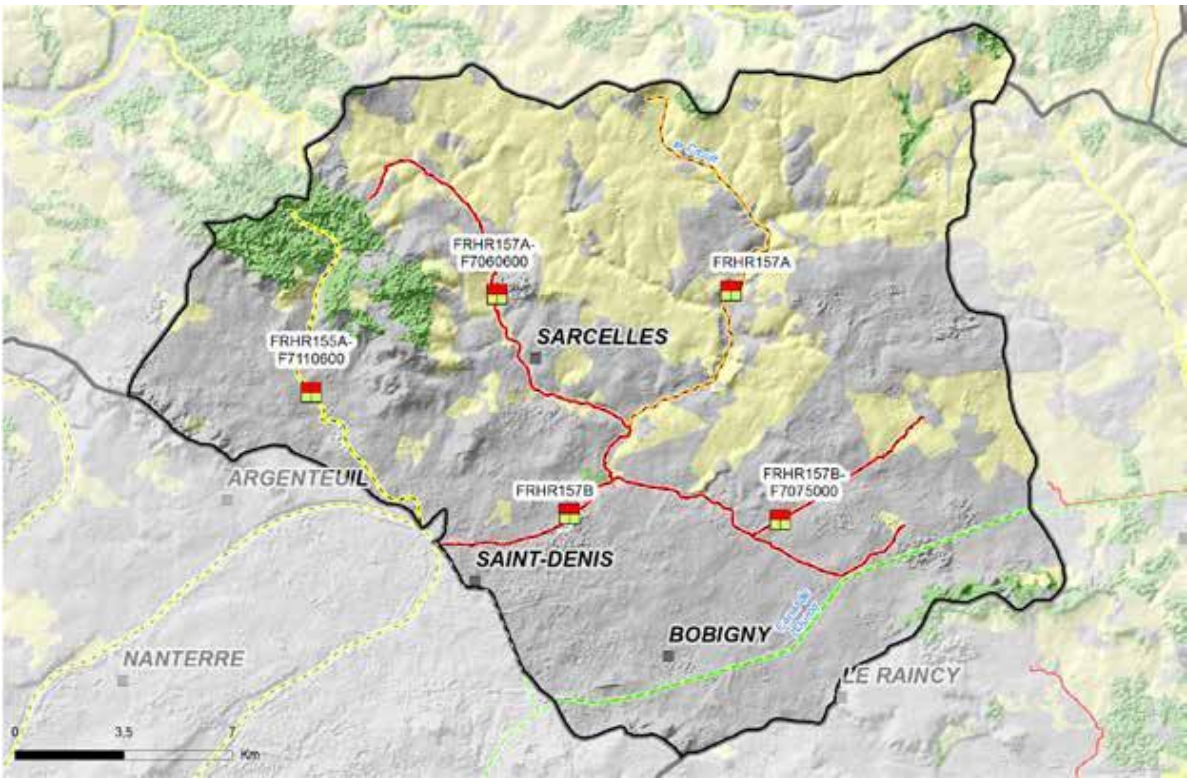
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Les objectifs principaux du SDAGE sont :

- la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines ;
- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Pour ce faire, il inscrit 8 défis à relever et 2 leviers à actionner pour répondre aux enjeux du bassin :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis



Périmètre de l'unité hydrographique du Croult (source : SDAGE Seine Normandie 2016)

Le territoire de Villiers-le-Bel appartient à l'unité hydrographique du Croult, dont les objectifs spécifiques sont détaillés dans le tableau suivant, tiré du programme de mesures du SDAGE 2016.

Ces mesures visent notamment :

- La réduction des pollutions :
  - d'origine agricole (fertilisants, pesticides…) ;
  - d'origine industrielle, notamment sols pollués ;
  - liées à l'usage non agricole de pesticides ;
  - issues des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ;
- La restauration des cours d'eau et la bonne gestion des zones humides ;
- L'économie de la ressource en eau ;
- La connaissance des enjeux du territoire concernant l'eau et la mise en place du SAGE.

CROULT — **IF.4**

SAGE « Croult » en élaboration

Mesure	Nom de la Mesure	SO	AV	µ	E	ME %
COL02	Mesures de limitation des apports de pesticides hors agriculture					
Réduction des pollutions des collectivités						
ASS02	Mesures de réhabilitation de réseau pluvial strictement					
ASS0302	Mesures de réhabilitation de réseau d'assainissement au-delà de la directive ERU					
ASS0502	Equiper une STEP d'un traitement suffisant hors Directive ERU (agglomérations ≥2000 EH)					
ASS0701	Mesures de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif) au-delà de la directive ERU					
Réduction des pollutions des industries						
IND06	Mesures de réduction des pollutions des "sites et sols pollués"					
IND13	Mesures de réduction pollution hors substances dangereuses					
Réduction des pollutions agricoles - Transferts						
AGR0201	Mesures de réduction des transferts de fertilisants dans le cadre de la directive nitrate					
Réduction des pollutions agricoles - Apports de fertilisants et pesticides						
AGR0301	Mesures de réduction des apports de fertilisants - Directive nitrates					
AGR0302	Mesures de réduction des apports de fertilisants - Au-delà de la Directive nitrates					
AGR0303	Mesures de réduction des apports de pesticides					
AGR0401	Mesures de développement de pratiques pérennes à faibles intrants					
AGR05	Elaboration d'un programme d'action AAC					
Protection et restauration des milieux						
MIA02	Mesures de restauration hydromorphologique de cours d'eau					
MIA14	Mesures de gestion des zones humides					
Ressource						
RES02	Mesures d'économie d'eau dans les secteurs agricole, domestique, industriel et artisanal					
Connaissance et gouvernance						
AGR01	Etude globale et schéma directeur					
GOU01	Etude transversale					
GOU0201	Mise en place ou renforcement d'un SAGE					
IND01	Etude globale et schéma directeur					

Étendue de l'action

Proportion du nombre de masses d'eau de l'UH visées par la mesure

- moins de 1/3
- entre 1/3 et 2/3
- plus de 2/3
- non quantifié

Contribution à un Enjeu spécifique

SO *Protection des eaux souterraines* / AV *Prévention des algues opportunistes (marées vertes) dans les eaux côtières situées à l'aval* / µ *Prévention des pollutions microbiologiques en amont des zones protégées du littoral (baignade, conchyliculture…)* / E *Limitation des ruissellements et de l'érosion des sols cultivés*

Les dispositions suivantes du SDAGE s'appliquent potentiellement aux documents d'urbanisme :

Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

- ✓ D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- ✓ D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

- ✓ D2.18 - Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- ✓ D2.20 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions

- ✓ D5.59 - Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

- ✓ D6.64 - Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- ✓ D6.65 - Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- ✓ D6.67 - identifier et protéger les forêts alluviales

Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

- ✓ D6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
- ✓ D6.87 - Préserver la fonctionnalité des zones humides

Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques

- ✓ D6.102. Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

Orientation 28 - Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

- ✓ D7.128 Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

Orientation 31 - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau

- ✓ D7.137 Anticiper les effets attendus du changement climatique

Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues

- ✓ D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

- ✓ D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- ✓ D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

❖ Compatibilité du PLU révisé

Les exigences du SDAGE en matière de qualité de la ressource et de lutte contre les pollutions trouvent essentiellement leur application dans le règlement par les obligations de gestion à la parcelle des eaux pluviales (articles 14 et 17, principalement) :

- Débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha et mise en place, si nécessaire, d'ouvrage de régulation,
- Techniques alternatives de gestion des eaux : rétention, infiltration, stockage, utilisation…,
- Pourcentage minimal de surfaces perméables et d'espaces verts de pleine terre,
- Rejet préférentiel des eaux pluviales vers le milieu naturel (sauf contraintes de sol),
- Traitement des eaux pluviales pour les installations industrielles, artisanales ou commerciales ; obligation pour les aires de stationnement de plus de 200 m² de superficie d'être équipées d'un dispositif de traitement des eaux pluviales,

- Prétraitement pour les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées, provenant des parkings extérieurs et voiries,
- Recueil séparatif des eaux pluviales et des eaux usées sur une même propriété.

Le principe d'infiltration des eaux pluviales, lorsque la nature des sols le permet, contribue aussi à préserver la ressource souterraine sur le plan quantitatif (rechargement naturel de la nappe phréatique), toutefois le territoire de Villiers-le-Bel est largement impacté par la présence de gypse (à l'Ouest) et dans une moindre mesure d'argiles. Dans ces conditions particulières le stockage pour maitriser le rejet est largement privilégié.

Par ailleurs la promotion d'une agro-écologie au sein de la coulée verte a aussi pour objectif de limiter l'usage de pesticides et donc la pollution des sols et de l'eau liée à l'agriculture.

Enfin, le règlement renvoi aux annexes au sujet du risque d'inondation (Dossier Communal sur les Risques Majeurs) et rappel les mesures d'implantation à respecter sur ou à proximité des axes de ruissellement des eaux pluviales

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

En matière de gestion de l'eau et de perméabilité des sols, les dispositions qui s'appliquent dans le PLU sont globalement maintenues par la modification. Si les exigences en termes d'espaces verts et de plantations sont assouplies pour les équipements dans les seules zones UX et AUm, l'infiltration et la rétention restent assurées par un coefficient de biotope. La gestion de l'eau à la parcelle reste de plus un impondérable. Dans le cadre de l'OAP des Charmettes et du projet de collège, il est, de plus, indiqué que les axes de ruissellement doivent être pris en compte en se rapprochant du SIAH et en intégrant ses indications.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

A l'instar de la modification n°1, les ajustements apportés au PLU sont globalement conservés dans cette modification. Le changement de destination du secteur de l'Ancien hôpital Adélaïde Hautval impose des exigences plus importantes concernant le pourcentage d'espaces verts en pleine terre, favorisant ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales et réduisant le risque de ruissellement.

Le règlement, par la modification, intègre les points relatifs à la gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet a minima des pluies courantes au réseau d'assainissement, à la protection des zones humides et des axes de ruissèlement et recherche à déconnecter les grandes surfaces types toiture du réseau d'assainissement.

La modification permet l'augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15% dans pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE.

Afin la modification favorise la plantation d'espèces qui limiteront la consommation d'eau dans l'ensemble des zones urbaines du PLU.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille mer

Le SAGE est un document de planification qui concerne l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau et des rivières. Le SAGE Croult – Enghien – Vieille mer a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 28 janvier 2020. Les PLU sont soumis à un rapport de compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE. Le dossier comprend par ailleurs un rapport environnemental.

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

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

- Enjeu 1. La maîtrise des risques liés à l'eau dans un contexte d'artificialisation et d'urbanisation
- Enjeu 2. La reconquête des milieux humides et aquatiques, rendue complexe par une gestion des cours d'eau partagée entre de multiples acteurs
- Enjeu 3. La redécouverte sociale de l'eau alors que les usages récréatifs sont limités à des « spots »

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

- Enjeu 4. La reconquête de la qualité des eaux superficielles face aux pressions : assainissement, pollutions, ruissellements
- Enjeu 5. La protection de la qualité des eaux souterraines
- Enjeu 6. La pérennisation de l'alimentation en eau potable sur le long terme

Le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) fixe 6 objectifs de gestion durable de la ressource en eau. Il les décline en dispositions opérationnelles.
Les 6 objectifs généraux visant à assurer une gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en intégrant les usages et le développement socio-économique et urbain du territoire sont les suivants :

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

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

OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques		
1.1 Renforcer la trame bleue en préservant et en gagnant des espaces pour les milieux humides et aquatiques	1.1.1	Élaborer le référentiel des milieux aquatiques et des paysages de l'eau à l'échelle du territoire du SAGE
	1.1.4	Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
	1.1.5	Intégrer la protection des zones humides et des espaces à caractère humides dans les projets d'aménagement et suivre leur évolution
	1.1.6	Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme
	1.1.7	Inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme
1.2 Intégrer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages ainsi qu'à leur contribution à l'adaptation du territoire aux changements climatiques	1.2.1	Élaborer aux échelles hydrographiques adaptées des zonages pluviaux compatibles avec les objectifs du SAGE et les rendre opposables via les documents d'urbanisme
	1.2.2	Cartographier les zones de ruissellement agricole et forestier à enjeux et les inscrire dans les documents d'urbanisme
	1.2.4	Traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme
	1.2.5	Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source
	1.2.6	Améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur les emprises imperméabilisées privées existantes
1.3 Maîtriser les inondations et vivre avec les crues	1.3.4	Préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau (dans les documents d'urbanisme)
OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social		
2.2 Développer et renforcer la gestion multifonctionnelle des ouvrages hydrauliques	2.2.3	Intégrer les exigences de gestion multifonctionnelle dans tous les nouveaux projets d'ouvrages hydrauliques
2.3 Redécouvrir les cours d'eau et anciens rus	2.3.1	Étudier les possibilités de réouverture des parties enterrées des cours d'eau et accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets
	2.3.2	Soutenir le projet de réouverture de la Vieille Mer
OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles		
3.3 : Maîtriser les apports polluants liés aux eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées	3.3.2	Eviter, réduire et compenser les impacts quantitatifs et qualitatifs du ruissellement des principaux axes routiers et des voiries nouvelles ou à rénover sur la qualité des eaux superficielles
OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau		
4.1 Développer les aménagements favorisant les usages liés à l'eau	4.1.1	Réaliser un diagnostic global des usages et des aménagements liés à l'eau
	4.1.2	Aménager les berges de manière à pouvoir accueillir les usages de loisirs
	4.1.3	Créer et entretenir des cheminements le long des berges des cours d'eau et mettre en réseau les espaces de ressourcement via une signalétique spécifique
4.2 Sensibiliser aux enjeux de l'eau	4.2.4	Profiter des opérations d'aménagement pour redonner une place à l'eau dans la ville
OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages		
5.2 : Sécuriser la ressource en eau sur le long terme dans une logique patrimoniale et de sécurisation de l'alimentation en eau potable	5.2.1	Améliorer la protection réglementaire des captages destinés à l'alimentation en eau potable
	5.2.2	Définir les AAC et mettre en œuvre les programmes d'action en privilégiant les captages prioritaires et sensibles
	5.2.3	Développer une maîtrise foncière sur les parcelles stratégiques des AAC pour la préservation de la ressource en eau potable *(et y soutenir le développement des systèmes agricoles compatibles avec les enjeux eau)*
	5.2.7	Renforcer la protection du gisement hydrothermal

Extrait de l'annexe 6 du PAGD du SAGE

❖ Compatibilité du PLU révisé

Le SAGE étant encore en cours d'élaboration, le contenu exact du PAGD n'a pas été arrêté. Toutefois, le PLU rejoint la priorité de ce schéma de **prévenir les risques liés à l'eau :** la gestion des eaux de pluie à la parcelle, tout en tenant compte des contraintes de sol (gypse, argile, cavités souterraines) et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols (au moins 10 % d'espaces verts de pleine terre en zone UA, au moins 40 % en zone UG par exemple) contribuent à limiter les risques de ruissellement et d'inondation. Ces principes sont évoqués plus précisément au-dessus dans le cadre du SDAGE

Les secteurs concernés par des risques d'inondation sont renseignés par les annexes du règlement et du PLU.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

En matière de gestion de l'eau et de perméabilité des sols, les dispositions qui s'appliquent dans le PLU sont globalement maintenues par la modification (cf. paragraphe précédent sur le SDAGE).

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Les modifications évoquées au sein de la partie SDAGE précédemment ont été formulées dans le but de rendre compatible le PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer.

Le règlement, par la modification, intègre les points relatifs à la gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet a minima des pluies courantes au réseau d'assainissement, à la protection des zones humides et des axes de ruissellement et recherche à déconnecter les grandes surfaces types toiture du réseau d'assainissement.

La modification permet l'augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15% pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE.

Enfin la modification favorise la plantation d'espèces qui limiteront la consommation d'eau dans l'ensemble des zones urbaines du PLU.

Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

Le PGRI formule 4 objectifs principaux déclinés selon 63 dispositions, dont certaines concernent plus particulièrement les différentes pièces du plan local d'urbanisme :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires
   - 1.D.1 - Éviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
   - 2.A.1 - Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes
   - 2.C.3 - Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
   - 2.F.2 - Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale pour les territoires sinistrés
   - 3.E.1 - Maîtriser l'urbanisation en zone inondable
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque
   - 4.D.1 - Mettre à disposition du public les informations relatives aux inondations
   - 4.E.2 - Informer de l'intérêt des zones humides et des zones d'expansion des crues

❖ Compatibilité du PLU révisé

La portée du PLU de Villiers-le-Bel vis-à-vis du risque inondation concerne essentiellement la gestion des eaux pluviales et la maîtrise des ruissellements (cf. compatibilité avec le SDAGE).

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

En matière de gestion de l'eau pluviale, de perméabilité des sols et de maitrise des ruissellements, les dispositions qui s'appliquent dans le PLU sont globalement maintenues par la modification (cf paragraphes précédents sur le SDAGE et le SAGE).

Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF de 2014 vise à assurer 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 se fixe comme objectif une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, dans un contexte d'augmentation du nombre de déplacements des Franciliens, en lien avec le développement urbain de la région. En tenant compte des progrès technologiques, il est estimé qu'une baisse de 2 % des déplacements individuels motorisés et un report modal vers les transports collectifs (+20%) et les modes actifs (+10%) permettraient d'atteindre cette valeur cible.

Pour se faire, il définit 9 défis à relever, auxquels se rapportent 34 actions :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports en commun plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDU
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

La majorité des actions du PDUIF sont des recommandations. Toutefois, il existe aussi des mesures prescriptives qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux :

- 4.2.2. Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public : « Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU), et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux cartographiés à l'action 2.5. »
- 4.2.3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : « Intégrer dans l'article 12 des PLU les normes et recommandations » détaillées aux pages 134-135 du PDUIF, pour les zones U et AU. Il s'agit de normes minimales, pouvant être augmentées dans les PLU si la collectivité le souhaite.
- 5.3.2. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux : « Les plans locaux d'urbanisme fixent un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. » La norme à inscrire est quantitative, et différente d'une commune à l'autre en fonction « de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Si elles le souhaitent, les communes peuvent fixer des valeurs plus contraignantes.»

❖ Compatibilité du PLU révisé

La mobilité est un véritable enjeu sur le territoire de Villiers-le-Bel. A ce titre, le PADD vise un remaillage du territoire et un développement des mobilités durables. En conséquence, de nombreux emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage pour assurer à l'avenir des continuités de parcours, mais aussi développer un maillage plus fin du territoire, support de modes de déplacements diversifiés et alternatifs à la voiture individuelle.

En premier lieu, 4 liaisons Est-Ouest supplémentaires sont identifiées pour relier les deux secteurs de la ville et faciliter l'accès la gare RER de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville. Celles-ci seront traitées de manières différenciées et seront donc le support de modes de déplacements variés. Certaines seront ouvertes à la circulation automobile, mais d'autres seront réservées aux modes actifs (marche et vélo), tandis que la liaison la plus au Sud, longeant le Parc des Sports, est privilégiée pour les transports en commun. Du Nord au Sud, le chemin du Haut du Roy provenant de Sarcelles se poursuivra par un élargissement et un prolongement au Nord du chemin de Saint-Denis, réservés aux piétons et aux cycles. Au sein des quartiers, et en particulier dans les quartiers en renouvellement urbain, les emplacements réservés autoriseront des liaisons efficaces pour les modes actifs.

Toujours dans l'objectif de favoriser les modes actifs, des cheminements piétonniers (sentes, venelles, …) ont été repérés et sont à préserver, notamment dans le Val-Roger et le Mont-Griffard. Ils valorisent des parcours pour les déplacements quotidiens mais aussi des possibilités de promenades.

Les OAP intègrent également des orientations concernant le maillage, y compris pour réaliser des passages et cheminements dédiés aux modes actifs. L'OAP sur les Charmettes Sud inscrit la volonté de créer un maillage Sud-Ouest au Sud du territoire permettant d'intégrer un transport en site propre.

Le nouveau maillage Est-Ouest du territoire communal doit notamment permettre de désengorger la rue Pierre-Sémard, seul axe Est-Ouest existant aujourd'hui. Cette voie étant utilisée par les bus, l'objectif est d'améliorer le fonctionnement et l'attractivité des transports en commun, notamment en rabattement vers les gares RER.
La poursuite de la déviation de la RD970 depuis la RD10 jusqu'à la RD 316 doit également jouer ce rôle. Alors que la RD970 existante aujourd'hui à l'Est du territoire s'interrompt au niveau de la RD10 son prolongement, direct à l'Ouest (ER n°36) doit permettre de réduire les circulations de transit la rue Pierre Sémard pour en faire un boulevard urbain favorable à la circulation des bus.

Deux hypothèses de prolongement de la déviation RD 970, au profit de la circulation des transports en commune sur la RD 370

Par ailleurs, dans le règlement, des normes de stationnements vélo sont fixées pour favoriser ce mode de déplacement (exemple en zone UA : minimum 1,5% de la surface de plancher pour les logements, hébergements). À l'inverse, la création de nouvelles places de stationnement pour les voitures est limitée pour les constructions à destination de bureaux.
L'OAP du Val Roger organise aussi le stationnement en poche mutualisée, pour limiter la circulation des voitures dans ce secteur sensible et au contraire inciter à l'usage des modes actifs.

Enfin la densification privilégiée dans les secteurs proches des gares doit permettre de favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification permet une actualisation des dispositions répondant aux orientations du PADD en termes de remaillage du territoire et de développement des mobilités durables. Les nombreux emplacements réservés identifiés au plan de zonage sont ajustés et complétés en fonction de l'évolution des projets en particulier de renouvellement urbain des quartiers PLM/DLM et d'accueil d'un BHNS. Les tracés sont donc adaptés et quelques emplacements réservés sont ajoutés afin d'assurer les continuités de parcours, de développer un maillage plus fin du territoire, de favoriser les modes de déplacements actifs et les transports en commun. Le nombre de liaisons Est-Ouest à réaliser est notamment maintenu.

L'évolution des prescriptions sur l'OAP des Charmettes permet de préparer la densification du quartier de gare en accueillant un collège, tout en facilitant les rabattements vers le RER.

Les modalités et les normes de stationnements sont quant à elles maintenues en l'état. Exiger la réalisation des places de stationnement sur l'unité foncière a, de plus, pour objectif de désengorger l'espace public afin de faciliter d'autres usages, y compris piétons et cycles.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification permet la création de l'OAP de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval. Aujourd'hui enclavé, le secteur sera traversé par le futur BHNS et offrira une desserte en transport en commun. Des liaisons

cyclables et piétonnes y sont aussi prévues. Ainsi ces orientations permettront l'utilisation de modes actifs et doux, tout en anticipant la densification du quartier avec l'ajout de 370 logements.

La modification de l'OAP des Charmettes Sud n'impacte pas le principe de traversée.

Les normes de stationnement prévues dans le règlement restent inchangées, à l'exception des zones destinées à la restauration traditionnelle, aux buffets à volonté, aux salles de réception, aux lieux de culte, à la restauration rapide, l'artisanat et commerce de détail, où elles sont renforcées en fonction soit de la surface de plancher, soit du nombre de visiteurs. Elles ont pour objectifs d'encadrer et de désengorger l'espace public.

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy

Le territoire de Villiers-le-Bel est principalement concerné par les zones C (gêne modérée) et D (gêne faible) du PEB de l'aéroport de Roissy. Un secteur en zone B (gêne forte) est également présent au nord de la commune, mais correspond à un espace agricole, non destiné à être urbanisé.

A l'intérieur de la zone C, « les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur ».

En outre, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels, pour permettre le renouvellement urbain de quartiers ou de villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont autorisées. Elles ne doivent pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Ces secteurs peuvent être délimités postérieurement à la publication du PEB, à la demande de la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme, par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Enfin, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants. »

La zone D « n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme. »

Toutefois, la loi ALUR a admis des assouplissements des contraintes de constructibilité liées au PEB dans le cadre des Contrats de Développement Territoriaux. Six secteurs en zone C ont ainsi été identifiés à Villiers-le-Bel (le Val Roger, le Village, Puits-la-Marlière, le Clair de Lune, les Carreaux, les Charmettes) pour permettre la construction de 1710 logements supplémentaires et 294 en démolition-reconstruction à l'horizon 2032.

Nb : Le PEB du Bourget est en cours d'élaboration à la date d'arrêt du PLU révisé.

❖ Compatibilité du PLU révisé

Le plan de zonage identifie par des sous-secteurs UA.cdt/UAz.cdt, UGa.cdt UG.cdt, UC.cdt et UE.cdt des secteurs de développement dans des zones identifiées par le CDT. En accord avec les assouplissements apportés par la loi ALUR, ils bénéficient de possibilités de construction avec des projets identifiés, dans la limite d'un nombre de logement :

- UGa.cdt « Val Roger Nord » : 50 logements
- UA.cdt/UAz.cdt « Centre ancien » : 244 logements
- UC.cd « PLM Ouest » : 140 logements
- UC.cdt « PLM Est » : 15 logements
- UC.cdt « Léon Blum : 55 logements

- UE.cdt « Pierre Sémard » : 35 logements
- UE.cdt « Pierre Dupont » : 50 logements
- UE.cdt « Rue de la Poste » : 24 logements
- UE.cdt « Pierre Sémard Sud » : 50 logements

Au total, un maximum de 753 logements seraient réalisés dans ce cadre, sur 1 710 rendus possibles par l'avenant au CDT. Le reste du territoire est soumis aux dispositions du PEB.

Le règlement renvoi par ailleurs au cahier annexé de recommandations acoustiques en zone de PEB, afin d'améliorer l'isolement acoustique des bâtiments et de limiter les effets de réverbération du bruit, et ainsi améliorer le confort des habitants soumis aux nuisances sonores.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification du PLU réduit la constructibilité offerte au titre de l'avenant du cdt, en supprimant deux secteurs (UGacdt et UAcdt) aux abords du Mont-Griffard et de la rue Julien Boursier. Tout en renforçant la protection du cadre de vie environnemental et paysager, l'accroissement potentiellement de population exposée au bruit est ainsi réduit (- 90 logements).

Par ailleurs, le programme de constructions/ démolitions et reconstructions revu dans l'avenant n°2 du cdt de mars 2020 est transcrit dans le PLU. La capacité maximale de constructibilité offerte à la commune mais pas encore rendue opérationnelle est elle aussi réduite (- 31 logements).

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Avec la création et les modifications des OAP Ancien Hôpital Adélaïde Hautval et Les Charmettes sud, 370 logements ainsi qu'une douzaine d'autres sont prévus en secteur CDT. Cette modification entraîne une réduction du potentiel de constructibilité initialement prévu par l'avenant du CDT.

Dans le secteur des Charmettes, les possibilités restantes de construction, hors projet identifié, est désormais limitée à 412 logements (au lieu de 794 auparavant), portant le total à 693 logements possibles hors projet identifié, sur l'ensemble de la ville (au lieu de 1052 auparavant).

Par ailleurs, les logements situés en secteur CDT doivent respecter les normes d'isolation acoustique renforcés définies par le règlement du PLU.

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARPF

Le PLH de la CARPF a été approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019, soit lors de la séance approuvant également le SCoT.

Le volume de construction du PLHi est encadré par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Celui-ci a décliné l'objectif régional de 70 000 logements par an, porté par le SDRIF à l'échelle des intercommunalités. Il fixe un objectif de 1 700 logements autorisés par an au territoire de la CARPF. Le scénario de production de logements retenu par les élus en comité de pilotage d'octobre 2018 est celui du SRHH, soit 10 200 logements sur la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2025 (correspondant à 1 700 logements par an).

Pour Villiers-le-Bel, cet objectif se décline pour la période 2020-2025 (incluses) par la production à minima de 1 062 logements dont 221 logements locatifs sociaux, soit un taux de LLS attendu de 21%.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

Hormis sur le secteur de la Ruelle du Moulin, la modification maintien globalement les possibilités de renouvellement urbain, de construction et de densification qui permettent d'accueillir de nouveaux logements et habitants sur la commune. Il s'agit de maintenir un équilibre entre les différentes parties

de la ville pour répondre de manière cohérente à l'orientation du PADD « d'accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine ».

La modification anticipe, de plus, la mise en œuvre de la ZAC du Village qui comprend un programme de logement conséquent à court-moyen terme, ainsi que l'urbanisation mixte des Charmettes Sud à moyen-long terme.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification permet la reconversion de l'Ancien hôpital Adélaïde Hautval pour la création de 370 logements. Elle répond à l'orientation du PADD cité ci-dessus, en permettant une offre de logements mixte et l'accueil d'une nouvelle population. De même, mais en moindre mesure, l'OAP des Charmettes prévoit une douzaine de logements.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

La cartographie du SRCE fait apparaître au niveau de la commune de Villiers-le-Bel :

- Un secteur de **mosaïques agricoles** au nord, support de deux continuités de la trame herbacée :
  - → Un **corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes**,
  - → Un **corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite**,
- Une **lisière urbaine avec un boisement de plus de 100 ha** au nord-ouest (forêt d'Ecouen), correspondant également à un lieu de **connexion multitrame**.

La commune est également concernée par des dispositions non cartographiées, notamment ceux qui s'appliquent aux espaces urbains et agricoles.

❖ Compatibilité du PLU révisé

En identifiant et en protégeant une zone agricole au Nord du territoire de Villers-le-Bel, le PLU permet de protéger à la fois la mosaïque agricole repérée par le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique et les continuités écologiques qui lui sont liées en limite communale :

- le corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes,
- le corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite.

La zone naturelle regroupant les espaces boisés du Mont-Griffard et de la forêt d'Ecouen, ainsi que l'identification d'Espaces Boisés Classés permettent, eux, de maintenir la lisière urbaine avec le boisement de plus de 100 ha au Nord-Ouest du territoire communal (forêt d'Ecouen), dans laquelle s'inscrit un lieu de connexion multitrame qui se poursuit en particulier vers la commune d'Ecouen. Les Espaces Boisés Classés ont été étendus dans le nouveau projet de zonage, notamment dans l'objectif de reboisements.
L'OAP sur le secteur « Val Roger Nord » en limite de cet espace porte également une attention à la lisière par des dispositions spécifiques pour traiter la transition de façon paysagère entre les espaces urbanisés et la forêt.

Par ailleurs, en milieu urbain, plusieurs dispositions permettent de promouvoir la nature en ville, en maintenant et en développant la trame verte, arborée et herbacée : le maintien de surfaces en pleine terre et de cœurs d'îlots verts et/ou la mise en place d'un coefficient de biotope (au moins 25 % d'espaces verts de pleine terre ou un coefficient de biotope minimum de 0,35 en UC, par exemple), la promotion des techniques alternatives de gestion des eaux (stockage et infiltration, tout en tenant compte des contraintes gypse/argile/carrières), la protection d'arbres et alignements d'arbres remarquables, l'identification d'espaces verts protégés, le repérage d'emplacements réservés pour des espaces publics verdoyants (y compris un grand mail sur le quartier de Derrière-les-Murs-de-

Monseigneur depuis le Puits-la-Marlière). Ainsi, dans les quartiers urbanisés la biodiversité peut trouver des espaces relais aux grands ensembles naturels.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification du PLU ne vise pas les espaces agricoles et naturels de la commune. Néanmoins, les modifications portées à l'OAP Ruelle du Moulin renforcent la préservation de l'environnement aux abords du Mont Griffard classé en zone N.

Concernant la nature en ville, la protection des Espaces Verts Protégés (EVP) est mieux encadrée permettant de préserver leurs caractéristiques actuelles (dimension, place dans le paysage…) et leurs fonctions en termes de continuités écologiques et de biodiversité. En zone UX et AUm, les souplesses accordées quant aux espaces verts et aux plantations pour les équipements ont, elles, un impact mineur et sont compensées (coefficient de biotope s'appliquant au même titre qu'en zone UF dédiée aux équipements).

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification du PLU ne concerne pas les espaces agricoles et naturels de la commune. Dans les secteurs des OAP abordés dans la modification n°2, le paysage et les espaces arborés sont majoritairement préservés. Par ailleurs, dans le secteur UI, le taux de pleine terre passe de 10 % à 15 %. Ces changements favoriseront la présence de la nature en ville et l'amélioration du cadre de vie.

Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France

Le CDT de 2013 engage un projet de territoire à l'échelle de 6 communes. Il vise, sur l'ensemble du périmètre, la création de 30 000 emplois à échéance 2025 et de 710 logements /an pendant 20 ans.

Il pose les principes suivants :

- Un développement économique porté principalement par 5 filières : loisirs à vocation internationale, culture, aéroportuaire, santé et diagnostic médical rapide, aéronautique ;
- Le renouvellement de l'offre immobilière visant les fonctions supérieures d'entreprises ;
- Le développement du numérique en appui aux projets économiques et aux habitants
- La mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences au bénéfice des actifs du territoire ;
- Une offre de formation structurée et renforcée autour des filières porteuses ;
- Le maintien en fonctionnement des exploitations agricoles ;
- La poursuite de l'effort de renouvellement urbain ;
- Une réponse aux besoins de desserrement des ménages ;
- La diversification de l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels.

L'avenant n°2 au volet logement du CDT a été approuvé le 18 mars 2020. Les nouveaux éléments de programmation pour Villiers-le-Bel sont les suivants :

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION GLOBALE DU CDT

Secteur		Révision du CDT (2015)			Avenant n°1 (2017)			Avenant n°2 (2019)		
		Constr.	Démol. reconstr.	Total	Constr.	Démol. reconstr.	Total	Constr.	Démol. reconstr.	Total
VILLIERS-LE-BEL										
14	Le Val Roger	100		100	100		100	100		100
15	Le Village	335	43	378	335	43	378	335	43	378
16	Puits-la-Marlière	154	110	264	154	110	264	154	110	264
17	Le Clair de Lune	55	5	60	55	5	60	55	5	60
18	Les Carreaux	109	105	214	109	105	214	109	105	214
19	Les Charmettes	957	31	988	957	31	988	807	150	957
TOTAL VILLIERS-LE-BEL		**1710**	**294**	**2004**	**1710**	**294**	**2004**	**1560**	**413**	**1973**

EVOLUTION DE LA PROGAMMATION DU CDT RESTANT A AUTORISER								
Secteur		Reste à autoriser (au 31/12/17)						
		Avant avenant n°2				Après avenant n°2			
		Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
VILLIERS-LE-BEL									
14	Le Val Roger	100			100	100			100
15	Le Village	335	43	43	378	335	43	43	378
16	Puits-la-Marlière	154	110	110	264	154	110	110	264
17	Le Clair de Lune	55	5	5	60	55	5	5	60
18	Les Carreaux	109	105	105	214	109	105	105	214
19	Les Charmettes	957	31	31	988	807	150	150	957
TOTAL VILLIERS-LE-BEL		1710	294	294	2004	1560	413	413	1973

Source : extrait de l'avenant n°2 du CDT Val de France

Concernant les extensions de périmètres CDT pour Villiers-le-Bel,

En ce qui concerne les extensions de périmètre, le présent avenant procède à :

- l'extension limitée (environ 0,3 ha) du secteur 15 (Village) à une emprise aujourd'hui déjà urbanisée et desservie par les réseaux, et classée en zone UG au PLU de Villiers-le-Bel ;

- l'extension limitée (environ 1 ha) du secteur 18 (Puits-la-Marlière) à une emprise non urbanisée mais desservie par les réseaux et située en continuité immédiate d'un secteur urbanisé et classée en zones UF et UCcdt au PLU de Villiers-le-Bel ;

- l'extension, plus significative en terme de superficie (environ 8 ha), du secteur 19 (Les Charmettes) à l'emprise du périmètre de l'hôpital Adélaïde Hautval, secteur urbanisé, classé en zone UF au PLU de Villiers-le-Bel et faisant l'objet d'un ambitieux projet de reconversion, suite à l'annonce en 2015 par l'APHP de la fermeture de l'hôpital ;

Source : extrait de l'avenant n°2 du CDT Val de France

Tel qu'instauré par le « I » de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, l'inscriptions d'opérations de renouvellement urbain dans le cadre du CDT permet notamment de déroger aux contraintes posées par l'exposition au PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle (zone C pour partie) imposant de ne pas augmenter la population soumise au bruit et par conséquent interdisant tout nouveau logement collectif et restreignant aussi la construction de logements individuels.

❖ Compatibilité du PLU révisé

Le règlement et les documents graphiques répondent à l'objectif de construire 100 nouveaux logements par densification maîtrisée et renouvellement urbain dans certains quartiers, en ouvrant de manière raisonnée de nouveaux espaces à l'urbanisation et en permettant des opérations en zone C du PEB par les sous-secteurs « cdt » (cf. partie dédiée au SDRIF). Outre sa contribution à l'effort de production de logements, la commune cherche à diversifier l'offre de logement (taille, typologie, statut) en permettant la transformation des quartiers de grands ensembles, le renouvellement du centre-ancien, mais aussi en favorisant l'implantation de logements individuels sous formes d'opérations groupées. La commune élargie ainsi les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire.

Par ailleurs une zone AUgv couverte par l'OAP « sentier des Pommiers » est destinées à accueillir une aire de sédentarisation des gens du voyage, qui viendra pérenniser une occupation qui s'est installée de manière spontanée depuis plusieurs années. L'amélioration des conditions d'habitat y est recherchée. Un emplacement réservé et un Secteur de Taille et de Capacité Limités en zone A, permettront aussi à

la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage.

En ce qui concerne l'activité économique, le PLU conserve une zone économique en grande partie dédiée à la zone d'activité des Tissonvilliers, sur laquelle des terrains à bâtir sont encore disponibles et pourront accueillir des activités variées. La commune entend également ne pas obérer l'avenir en restructurant une zone « à urbaniser » dédiée aux activités économiques au Nord des Carreaux. Enfin, le secteur mixte « Sud Charmettes » et le site de l'hôpital Adelaïde Hautval feront l'objet d'études approfondies dans les années à venir, qui permettront d'imaginer des vocations variées (activités, équipements…) adaptées aux quartiers, mais aussi aux besoins du territoire élargi. C'est la raison pour laquelle, ces deux sites font l'objet de servitude de constructibilité limitée ayant pour effet de contraindre la constructibilité pour une période maximum de 5 ans à compter de l'approbation du PLU de février 2018.

Quant aux activités agricoles, celles-ci sont maintenues sur la Plaine de France et promues sous la forme d'agro-écologie et d'agriculture locale sur la coulée verte Nord-Sud.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification transcrit dans le PLU le programme de constructions/ démolitions et reconstructions revu dans l'avenant n°2 du cdt de mars 2020. La capacité maximale de constructibilité offerte à la commune mais pas encore rendue opérationnelle est en effet réduite (- 31 logements).

De plus, en supprimant deux secteurs (UGacdt et UAcdt) aux abords du Mont-Griffard et de la rue Julien Boursier, elle réduit la constructibilité opérationnelle offerte au titre de l'avenant du cdt (- 90 logements).

Elle n'a pas d'impact sur les autres volets du cdt.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Avec la création et les modifications des OAP Ancien Hôpital Adélaïde Hautval et Les Charmettes sud, 370 logements ainsi qu'une douzaine d'autres sont prévus en secteur CDT. Cette modification entraîne une réduction du potentiel de constructibilité initialement prévu par l'avenant du CDT.

Dans le secteur des Charmettes du CDT, les possibilités restantes de construction, hors projet identifié, est désormais limitée à 412 logements (au lieu de 794 auparavant), portant le total à 693 logements possibles hors projet identifié, sur l'ensemble de la ville (au lieu de 1052 auparavant).

Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise

Le schéma départemental des carrières du Val d'Oise 2014-2020, approuvé par arrêté préfectoral du 17 septembre 2014, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Le schéma départemental des carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement. Il fixe les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement des carrières.

Des gisements de gypes et sablons sont présents au nord de la zone urbanisée en limite avec Ecouen. Actuellement, aucune surface autorisée à l'exploitation n'est présente sur la commune.

Le SDC95 distingue trois catégories de protection environnementale induisant des contraintes pour l'exploitation de carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite

- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Villiers-le-Bel est concernée par les zones de protection de type 1bis et de type 2 relative à la présence de deux monuments historiques classés et un monument inscrit et un site inscrit.

Les caractéristiques des gisements d'un tel matériau font qu'il n'est pas envisageable de laisser, après exploitation, les vides en l'état. Les désordres apparus en souterrain peuvent remonter jusqu'en surface et donner lieu à la formation de fontis avec les risques qu'ils représentent pour la sécurité des personnes. Il convient donc de combler les vides.

Les deux méthodes envisagées pour la remise en état des carrières souterraines de gypse sont les affaissements dirigés et le remblayage.

❖ Compatibilité du PLU révisé

D'une manière générale, le PLU prend des dispositions face aux risques de mouvements de terrain liés au gypse et aux anciennes carrières, notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales et de stabilité des constructions. Le règlement renvoie aux annexes « Fiches techniques Gypse » et « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R) relatif aux anciennes cavités abandonnées ». A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, la consultation de l'Inspection Générale des Carrières est par conséquent conseillée pour tout projet de construction.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n'a aucune incidence sur les dispositions du PLU répondant au Schéma Départemental des Carrières.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification n'a aucune incidence sur les dispositions du PLU répondant au Schéma Départemental des Carrières.

Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) Ile-de-France - Schéma Régional Éolien (SRE)

Le SRCAE 2012 formule des principes généraux :

- La maîtrise des consommations par la sobriété et par l'efficacité énergétique afin de permettre la réduction significative des consommations d'énergie (chaleur, carburants et électricité),
- Une forte réduction des émissions de polluants atmosphériques locaux,
- Le développement important et très rapide des énergies renouvelables et de récupération en particulier dans les réseaux de chaleur,
- L'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique,

Ainsi que des objectifs chiffrés par secteurs (bâtiments, énergies, transports) visant à contribuer aux ambitions nationale « 3 x 20 » et « facteur 4 ».

Les recommandations qui concernent plus particulièrement les PLU sont les suivantes :

- BAT 2.4 : Intégrer systématiquement les objectifs énergétiques et climatiques dans les opérations de rénovation urbaine
- ENR 1.1 A : Conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération

- ENR 1.1 A : Inscrire, dans le règlement des ZAC et prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire
- TRA 1.2 : Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement
- TRA 1.2 : Réaliser les travaux nécessaires sur la voirie et l'espace public afin de les rendre plus attractifs aux usagers des TC et des modes actifs
- URBA 1.2 : Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain
- ACC 1.2 : Décliner les mesures régionales d'adaptation au changement climatique en matière d'aménagement urbain dans les documents d'urbanisme
- ACC 1.3 : Intégrer la préservation des ressources en eau comme thématique prioritaire dans les documents d'urbanisme
- ACC 1.5 : Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles

Le SRE classe Villiers-le-Bel parmi les territoires défavorables à l'implantation de l'éolien.

❖ Compatibilité du PLU révisé

Comme expliqué précédemment, les parties réglementaires du PLU intègrent des mesures en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle pour limiter les sources de pollution atmosphérique. De nombreux Emplacements Réservés sont identifiés pour renforcer le maillage viaire, en particulier en faveur des transports en communs et des modes actifs (cf. compatibilité au PDUIF). En matière de stationnement vélo, le règlement reprend les préconisations du PDUIF et va parfois au-delà, avec par exemple un emplacement pour les vélos d'une surface minimum de 2% de la surface de plancher dédiée aux logements en UC.
En supprimant environ 30 ha de zone « à urbaniser » en faveur des zones naturelles et agricole et privilégiant le développement de la « ville sur la ville », le nouveau projet de PLU cherche également à freiner l'étalement urbain.
De plus, le plan de zonage et le règlement intègrent des dispositions pour maintenir voire développer les continuités écologiques présentes sur le territoire, notamment dans le respect des objectifs du SRCE (voir partie précédente dédiée) : celles-ci contribuent à la lutte contre le changement climatique, à la résilience des écosystèmes et à l'adaptation du territoire (réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, par exemple).
En favorisant aussi le stockage et l'infiltration des eaux de pluies dès que possible, l'optique de réutilisation et de diminution des pollutions, le PLU facilite la préservation des ressources en eau (cf. paragraphes sur le SDAGE et le SAGE).

Plus spécifiquement, en matière de consommation énergétique liés aux bâtiments, le projet de PLU recherche l'amélioration de l'efficacité, en particulier à l'occasion des projets de rénovation urbaine. En zone UC, regroupant les secteurs de Grands Ensembles en renouvellement urbain, des bonus de constructibilité (un niveau supplémentaire) sont accordés aux constructions ayant des performances énergétiques dépassant la réglementation en vigueur (consommation inférieure à 25 kWhEP/m²/an en moyenne, énergie positive…).
L'OAP « Val Roger Nord » encadre également la densification du secteur de manière à voir émerger un éco-quartier dans lequel les constructions auront des performances énergétiques dépassant la réglementation en vigueur.
En outre, dans les articles relatifs à la hauteur et à l'implantation des bâtiments, des souplesses sont intégrées pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables.

Le règlement insiste enfin sur le raccordement obligatoire au réseau de chaleur urbain en place dans les zone UA, UC, UX. La ville cherche d'ailleurs à étendre son réseau de chaleur basé sur la géothermie et la cogénération. Le développement d'un nouveau réseau de chaleur sur la partie Ouest de la Ville à partir d'une usine d'incinération est par exemple à l'étude.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

Comme expliqué précédemment, la modification :

- Actualise les emplacements réservés du PLU qui sont favorables aux modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et permettent donc de limiter les sources de pollution atmosphérique ;
- Préserve l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbanisés inscrit dans le PLU permettant de maintenir voire développer les continuités écologiques qui contribuent à la lutte contre le changement climatique et à la résilience des écosystèmes ;
- Maintien voire renforce les dispositions liées au stockage et l'infiltration des eaux de pluies facilitant la préservation des ressources en eau.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Comme expliqué précédemment, la modification :

- Permet au sein des OAP modifiées/créer, la présence d'alternatives à la voiture individuelle.
- Préserve la qualité paysagère et urbaine et les continuités écologiques.
- Intègre des points relatifs à la gestion des eaux pluviales, permettant une meilleure infiltration et une préservation des eaux.
- Valorise le patrimoine bâti hospitalier en le réhabilitant, permettant de réduire l'impact carbone du secteur.

Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France

Le PPA inscrit la commune de Villiers-le-Bel dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air. Il formule 11 mesures réglementaires :

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

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

- Limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite…) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des Franciliens à une mauvaise qualité de l'air ;

- Déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain ;
- Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ;
- Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

❖ Compatibilité du PLU révisé

La pollution atmosphérique fait l'objet d'un chapitre dans l'Etat initial de l'environnement et le PADD a pour objectif de promouvoir une architecture et un urbanisme respectueux de l'environnement, notamment pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les sources de pollutions atmosphériques.

A cet effet, le PLU incite au développement de modes de déplacement alternatifs aux déplacements automobiles (cf. compatibilité au PDUIF). Il recherche aussi une amélioration des performances énergétiques des bâtiments en permettant la rénovation du patrimoine bâti ancien et en poussant à l'efficacité énergétique des bâtiments (cf. compatibilité au SRCAE et SRE) afin de réduire la consommation d'énergie et les rejets liés aux bâtiments. Un réseau de chaleur et la géothermie sont aussi en place sur Villiers-le-Bel et vont dans le même sens. Le règlement oblige le raccordement à ces réseaux dès que possible. Dans le même temps, la commune cherche à développer ces dispositifs de chauffage urbain, notamment à partir d'un nouveau poids de production de chaleur (usine d'incinération) pouvant desservir de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

« Refaire la ville sur la ville » correspond à une volonté de densification pour limiter l'étalement urbain. Toutefois, le secteur majeur d'urbanisation à moyen/long termes, les « Charmettes Sud », en partie à vocation de logement, se trouve à proximité de l'actuelle gare RER de Villiers-le-Bel/Gonesse/ Arnouville. De plus, il est corrélé à un projet de liaison Est-Ouest au sud de la Ville, devant être le support d'un nouveau transport en commun probablement en site propre. Ce nouvel axe traversera le futur quartier.

Enfin, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et certaines soumises à enregistrement ou à déclaration, sont interdites dans la majorité des zones du PLU, sauf conditions particulières, notamment pour éviter leurs effets sur la qualité de l'air.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification maintien ou poursuit les dispositions qui répondent aux objectifs du Plan de Protection Atmosphérique, notamment :

- Les emplacements réservés favorables aux modes de déplacement alternatifs aux déplacements automobiles,
- La préparation du secteur des Charmettes Sud qui sera urbanisée et connectée directement à la gare RER.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification maintien ou poursuit les dispositions qui répondent aux objectifs du Plan de Protection Atmosphérique. Les OAP Ancien hôpital Adélaïde Hautval et les Charmettes sud sont favorables aux

modes de déplacement doux et actifs. Ces secteurs ont été aménagés en prévision de l'arrivée du BHNS, afin d'encourager les nouveaux habitants à privilégier les transports en commun.

Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France, qui requiert la mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire communal de Villiers-le-Bel, l'emplacement réservé n°3 est dédié à cet effet. Il est la reprise d'un ancien emplacement réservé pour la « création d'une aire d'accueil des gens du voyage », et répond à l'objectif du PADD d'« accompagner les besoins d'accueil des gens du voyage en permettant, de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire communal ».

Conformément, aux réflexions et au programme du département, un emplacement réservé (N°36) est inscrits au plan de zonage pour permettre la poursuite de la déviation de la RD970.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n'a pas d'incidence sur les infrastructures et équipements que sont l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage et la déviation de la RD970.

❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification n'a pas d'incidence sur les infrastructures et équipements que sont l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage et la déviation de la RD970.

3. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution

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

❖ Espaces agricoles

- *La **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains** appelle en 2000 à freiner le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation. La **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche** de 2010 renforce cette incitation, avec pour objectif d'ici 2020 une diminution de moitié du rythme national de consommation d'espaces.*

Avec pour particularité d'être implantée en fin d'urbanisation francilienne et au démarrage de la Plaine de France, Villiers-le-Bel se doit d'être particulièrement attentive à la limite d'urbanisation. Aussi, le SDRIF repère sur la commune un front urbain d'intérêt régional, que l'urbanisation ne pourra dépasser.

A l'occasion de son projet de territoire, Villiers-le-Bel se saisit de cette particularité et décide d'en faire un véritable atout. Ainsi, outre la protection des espaces agricoles au Nord de la commune par un zonage A, Villiers-le-Bel souhaite devenir un territoire agro-urbain et, pour ce faire, classe la coupure verte centrale en zone Na. Celle-ci est dédiée au développement d'un projet d'agriculture urbaine locale et écologique pouvant accueillir des jardins partagés, des jardins familiaux, une ferme pédagogique… En lien avec ce lieu de production agricole et de lien social, le développement des circuits courts est visé.

Malgré l'identification de zones « à urbaniser » à très long terme sur des territoires agricoles (35 ha), le PLU vise avant tout la préservation des fonctions et des paysages agricoles. Vis-à-vis du PLU précédemment en vigueur, il redonne environ 30 ha d'espaces naturels, auparavant identifiés comme zones « à urbaniser ». Ainsi le développement au sein des espaces urbains existants est privilégié, tandis que les grands espaces et les continuités agricoles sont préservés.

❖ Espaces naturels et biodiversité

- *Depuis 2000, la **Convention internationale de la biodiversité** reconnaît l'importance de l'approche écosystémique pour la préservation de la biodiversité et affirme la nécessité de prendre en compte la connectivité biologique fonctionnelle, à travers un réseau d'aires protégées. En 2004, elle insiste sur le besoin de protéger toute la biodiversité, y compris ordinaire.*
- *La **Stratégie paneuropéenne de la diversité biologique et paysagère** introduit en 2005 le réseau de sites naturels protégés **Natura 2000**, complété en 2010 par le **réseau écologique paneuropéen** (REP) et son sous-ensemble « infrastructure verte ».*
- *La **loi Grenelle II** (2010) décline ce réseau sous la forme de la **trame verte et bleue**, reprise au niveau régional par les SRCE.*
- *La **« loi Climat et Résilience »** du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Elle vise à accélérer la transition écologique en France.*

Préalablement à la révision de son PLU, la commune a engagé une réflexion pour la conception de son Agenda 21. Elle a alors affirmé son engagement de devenir « une ville nature » en préservant la nature et la biodiversité.
Ainsi, deux des grands objectifs du PLU annoncés dans la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2015 sont :
- Protéger le patrimoine naturel et les espaces boisés du territoire ;
- Préserver et valoriser les continuités écologiques, tels que l'axe Nord/Sud de la coulée verte, les espaces boisés du Mont Griffard et les plaines agricoles au Nord de la commune.

Le PLU révisé protège par un zonage N le Mont-Griffard, qui contribue largement à la trame verte et s'inscrit dans une continuité écologique repérée au SDRIF. Son caractère arboré est renforcé par le repérage d'Espaces Boisés Classés qui pourraient en partie être restaurés par reboisement. Ainsi la surface d'Espaces Boisés Classés passe d'environ 22 ha au PLU précédemment en vigueur à 34 ha dans le nouveau PLU.
Dans une orientation Nord-Sud, la coulée verte en zonage Na constitue un second corridor écologique majeur et protégé. Elle est complétée par des espaces verts et récréatifs importants, en sous-secteurs Ns, eux aussi protégés, en particulier le Parc des Sports et des Loisirs. Ces derniers s'inscrivent en franges urbaines et constituent des transitions.

Ces grandes pièces naturelles du territoire communal sont complétées par des espaces verts urbains, à savoir les principaux parcs et jardins qui contribuent à la trame verte locale et participent à la connectivité des grands sites naturels, donc au développement de la biodiversité. Les Espaces Verts Protégés (EVP) passent ainsi d'environ 12 ha au PLU précédemment en vigueur à 18 ha dans le nouveau PLU.

Le PLU cherche également à réduire le caractère inhospitalier du milieu urbain et à renforcer la nature en ville par la protection voire la renaturation des cœurs d'îlots (EVP, bande de constructibilité…), la végétalisation des espaces libres et du bâti (pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre, coefficient de biotope, exigences de plantation…) et la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres remarquables.

❖ Eau et milieux aquatique

- *La **loi sur l'eau** de 1992 a pour objet, en France, de garantir la gestion équilibrée des ressources en eau. Ses principaux objectifs sont la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; la protection de la qualité des eaux ; le développement des ressources en eau ; la valorisation de l'eau comme ressource économique. Elle s'applique à travers les SDAGE et SAGE. Le **plan national d'action en faveur des milieux humides** de 2014 vise l'identification, la préservation et la restauration des milieux humides et les services qu'ils rendent.*

Le PLU révisé prend en charge à son échelle la qualité de l'eau, à travers la gestion des eaux pluviales, la maîtrise de l'imperméabilisation et des ruissellements, la gestion des risques de pollution et de l'assainissement. Issu du projet de territoire, le projet d'agro-écologie sur la coulée verte a notamment été retenu pour les bénéfices qu'il peut apporter vis-à-vis de l'agriculture extensive. Cette dernière peut en effet être génératrice de pollutions des sols et de l'eau, notamment à travers l'usage de pesticides, ayant par exemple pour effet de dégrader la nappe des sables de Beauchamps qui alimente le quartier des Charmettes en eau potable. Un changement dans les pratiques agricoles devrait permettre d'améliorer la situation.

Par ailleurs bien que le PLU favorise au maximum le libre écoulement des eaux pluviales et leur infiltration, il tient compte des contraintes de sols propres au territoire communal (anciennes carrières souterraines, gypse, argile).

❖ Paysage, patrimoine naturel et bâti

- *La **Convention européenne du paysage**, adoptée en 2000, encourage l'intégration du paysage dans les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle inclut aussi les paysages ordinaires.*
- *La **loi paysage** de 1993 vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle introduit le dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, substitué en 2016 par les sites patrimoniaux remarquables.*
- *La **législation archéologique** :*
  - *Article R 523-1 du Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
  - *Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Les annexes du PLU reprennent les périmètres de protection des monuments et des sites inscrits ou classés impactant Villiers-le-Bel. Mais la ville souhaitait aller au-delà et agir pour la mise en valeur du bâti remarquable présent sur la commune. Ainsi, outre et les monuments nationaux, une soixantaine d'éléments de patrimoine bâti, retenus en tant que marqueurs de l'histoire urbaine de Villiers-Le-Bel, sont protégés. Plus ou moins modestes ou fastueux, ils représentent des époques et des typologies variées (maisons bourgeoises, constructions rurales, bâtiment industriel…)

Aux grands espaces naturels s'ajoutent aussi une trentaine d'arbres et une dizaine d'alignements d'arbres repérés et protégés au PLU. De nombreux espaces verts protégés visent aussi la préservation et le renforcement de la qualité des espaces publics.

Les exigences architecturales et paysagères du règlement, ainsi que diverses autres mesures (réhabilitation et rénovation urbaine, végétalisation, aménagement de l'espace public…) contribuent aussi à la préservation des atouts patrimoniaux de la commune et à une amélioration du cadre de vie.

Le quartier du Val-Roger, qui se distingue par son paysage (vues, caractère verdoyant…), son relief et ses fragilités (carrières, gypse...), a fait l'objet d'une attention particulière par le biais des OAP « Val Roger Nord » et « Val Roger Sud ».

❖ Equilibre et renouvellement urbain.

Dès sa délibération en conseil municipal du 18 septembre 2015, la commune souhaitait que la révision de son PLU lui permette de « déterminer un processus de développement raisonné de la ville, avec une insertion cohérente des constructions nouvelles au sein du tissu urbain existant ». Dans cet objectif elle a fait le choix de préserver ses grands espaces naturels et agricoles, notamment en diminuant dans son PLU révisé les espaces ouverts à l'urbanisation (-30 ha environ). Dans le même temps, elle vise le

renouvellement de la ville sur la ville et cherche ainsi à densifier des secteurs définis du tissu urbanisé existant. Le repérage de sous-secteurs « cdt » et les OAP vont notamment dans ce sens. Le secteur « UAcdt/UAz.cdt » en particulier soutient un enjeu important de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en permettant des modifications, des extensions, des reconstructions jusqu'ici rendues difficiles par le poids des contraintes.

Le zonage et diverses mesures inscrites dans le règlement sont également au service d'un développement urbain harmonieux, en organisant le renouvellement urbain sur les secteurs présentant un enjeu pour le devenir de la commune, en maîtrisant la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés, en préservant le caractère du village et les secteurs les plus sensibles comme le Val Roger.

Enfin, dans sa recherche d'un développement urbain équilibré et cohérent, la ville a souhaité privilégier les alentours de la gare de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville, tout en veillant à l'équilibre des densités et en étant attentif aux particularités des tissus urbains. Ainsi, le quartier des Charmettes connaîtra un développement maitrisé et le secteur Sud-Charmettes permettra l'apport de nouvelles populations dans un secteur privilégié.

La poursuite des études s'impose sur des sites importants de renouvellement au regard de sa taille et de l'objectif de cohérence dans son développement. Le quartier de la gare de Villiers-le-Bel/gonesse/Arnouville a notamment été retenu par l'Etat dans le cadres des nouveaux quartiers de la politique (loi du 21 février 2014). La requalification de ce pôle constitue un enjeu majeur pour l'amélioration du cadre de vie des habitants de Villiers-le-Bel et des deux autres communes concernées. Elle a plusieurs objectifs :

- Tirer parti de l'infrastructure de transport régional (RER, futur barreau ferré) pour dynamiser le pôle commercial, développer le tissu économique et les services,
- Favoriser l'émergence d'une véritable mixité sociale par le renouvellement urbain et la création de logements neufs de typologies diversifiées,
- Donner une image moderne et rénovée de ce quartier, tant du parc de logements que des activités commerciales et de services.

Une attention urbaine particulière doit par ailleurs être portée à la qualité urbaine des projets, tout en étant vigilant aux spécificités du territoire afin de fixer des priorités adaptées au contexte et aux enjeux locaux

❖ Nuisances sonores

- *La **directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement** (2002) vise à harmoniser l'évaluation du bruit, au moyen de cartes de bruit stratégiques, et à prévenir et réduire les bruits excessifs au moyen de plans d'action.*
- *La **loi Grenelle I** de 2009 fait de la lutte contre le bruit l'une de ses priorités, notamment à proximité des aéroports (objectif de réduction du bruit perçu de 50%). Elle demande l'inventaire et la résorption des points noirs les plus préoccupants, dans un délai maximal de 7 ans.*

En termes de sources du bruit, le PLU de Villiers-le-Bel n'est compétent que sur les infrastructures terrestres. En cherchant à requalifier en voie urbaine la RD10 et à réduire les impacts du trafic de transit par des aménagements adaptés sur la rue de Paris (RD 316) et l'avenue Pierre Sémard (RD370), le PLU entend réduire les nuisances sonores liées aux principaux axes de circulation. Les efforts mis en œuvre pour favoriser les alternatives à la voiture vont également dans ce sens. De plus, les annexes rappellent les mesures à respecter en termes d'isolement acoustique aux abords des infrastructures terrestres.

En revanche, le PLU peut jouer sur le public exposé au bruit déjà existant. À ce sujet, la création de nouveaux logements en zone C du PEB va augmenter la population concernée par les nuisances de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle. Toutefois, il s'agit de secteurs spécifiquement choisis par le CDT pour bénéficier de cette exception et toutes les mesures sont prises dans le règlement pour assurer la

bonne isolation acoustique des constructions nouvelles (renvoi au cahier de recommandations acoustiques, norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 Db correspondant à une zone B).

❖ Risques

- *La **directive européenne Seveso 3** de 2012 impose aux États membres d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs et d'y maintenir un haut niveau de prévention. La **directive européenne relative à la gestion des inondations**, en 2007, demande aux Etats d'identifier et cartographier les bassins hydrographiques à risques et d'établir des plans de gestion.*
- *La **loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels** de 2003 consolide la procédure des PPR naturels et instaure, sur le même modèle, celle des PPR technologiques*.

Le PLU cherche à réduire, à son échelle, les conséquences potentielles des risques d'inondation, à travers des contraintes architecturales ou d'aménagement appropriées tenant compte des axes d'écoulement des eaux pluviales. Il instaure par ailleurs une meilleure gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le risque inondation se superpose toutefois sur le territoire de Villiers-le-Bel avec celui des mouvements de terrains, liés à la présence d'anciennes carrières, de gypse et d'argile. Ces contraintes fortes, présentes sur la moitié des surfaces déjà urbanisées, impliquent des dispositions spécifiques en termes d'étude de sol et de dispositifs constructifs. La zone du Val Roger, la plus touchée, fait l'objet d'une attention particulière avec une densification limitée.

L'état initial de l'environnement et les annexes renseignent sur la nature de ces différents risques et aléas.

Le règlement prévient l'établissement de nouveaux risques technologiques majeurs en interdisant sur le territoire les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

❖ Energies

- *Le **paquet climat-énergie** européen de 2014 fixe pour 2030 les objectifs suivants : 40% de réduction des émissions de GES par rapport à 1990 ; 27% d'énergies renouvelables dans le mix énergétique ; +27 % d'efficacité énergétique. La **directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments**, mise à jour en 2010, établit une méthodologie commune de calcul de la performance énergétique ; les normes minimales à respecter ; les systèmes de certification ; les conditions de contrôle des installations de chauffage et de climatisation.*
- *Les **lois Grenelle I et II** (2009-2010) visent une réduction de moitié des émissions nationales de GES par rapport à leur niveau en 1990, d'ici 2050.*

Villiers-le-Bel, au travers notamment de son Agenda21, souhaite tendre vers « une ville post-carbone ». A ce titre, elle cherche à réduire la dépendance du territoire communal aux énergies fossiles.
Dans son PLU, cette volonté se traduit par différentes dispositions en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments. L'encouragement à la rénovation du bâti dégradé va dans ce sens, notamment dans le Village avec un projet cadré par une OAP et un sous-secteur UA.cdt donnant des possibilités d'évolution. Dans la zone UC, qui encadre notamment le renouvellement des quartiers de Grands Ensembles dans l'objectif d'une labélisation éco-quartier, la haute performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables sont visées par un bonus de constructibilité en hauteur.

De manière générale, le PLU laisse des souplesses favorables à l'isolation thermique des constructions par l'extérieur. Il met également en avant le réseau de chaleur urbain, basé sur la géothermie et la cogénération, que la ville souhaite développer davantage. Aussi le raccord à ce réseau est obligatoire dès que possible dans le Village, sur les quartiers d'habitat collectifs et dans les zones d'activités.

Dans un autre domaine, la ville souhaite favoriser les modes de déplacements les moins polluants. Le PLU intègre ainsi de nombreux emplacements réservés permettant de remailler le territoire et de développer les mobilités durables. L'amélioration des liaisons Est-Ouest, dont les tracés sont issus du projet de territoire de Villiers-le-Bel, est visée en particulier. Celles-ci permettront de diminuer les circulations de transit sur la RD370, aujourd'hui seul « pont » entre les parties Ouest et Est de la ville, pour améliorer les performances des bus, notamment en rabattement vers les gares RER. Ces nouvelles liaisons au Sud et au Nord, reliant les différents pôles structurants de la ville, deviendront aussi le support de transports collectifs en site propre et de modes actifs. Ces grandes liaisons Est-Ouest sont complétées par des désenclavements à l'échelle des quartiers.
Dans le règlement du PLU, inciter l'usage des modes actifs se traduit par des normes de stationnements vélo prenant notamment en compte les prescriptions du Plan de Déplacement Urbains d'Ile-de-France. L'objectif est ici de limiter le recours aux énergies fossiles pour les déplacements et de diminuer les pollutions atmosphériques liées au rejet de CO^2.

❖ Qualité de l'air et changement climatique

- *Le **protocole de Kyoto**, signé en 1997, est l'accord international qui encadre les objectifs et actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment le dioxyde de carbone, le méthane, le protoxyde d'azote et trois substituts des chlorofluorocarbones.*
- *Plusieurs **directives européennes** fixent les limites de concentration de certains GES et polluants dans l'atmosphère : C_6H, CO en 2001, ozone en 2002, HPA en 2004, particules fines en 2010…*
- *La **loi Grenelle I** fixe en 2009 la valeur cible de 13 µg/m^3 pour les particules PM2,5. Elle prévoit également la mise en œuvre de stratégies d'adaptation au changement climatique, déclinées localement par les SRCAE et PCAET. Le **Plan d'urgence pour la qualité de l'air** de 2013 identifie les leviers à actionner pour favoriser les solutions de déplacement alternatives à la voiture et réduire les émissions de combustion générées par les bâtiments et industries.*

Faisant partie de sa vision de la ville « post carbone » inscrite dans son Agenda 21, Villiers-le-Bel a également pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les dispositions prises dans le PLU pour limiter la consommation d'énergie fossile dans le bâtiment et pour les déplacements contribuent également à cet objectif de réduction des polluants atmosphériques.

Par ailleurs, outre l'attention portée aux grands espaces naturels et agricoles, les efforts de préservation et de renforcement de la nature en ville (coefficient de biotope, espace vert de pleine terre minimum, espaces verts et arbres protégés), la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la gestion alternative des eaux de pluie recherchés dans le PLU participent à l'adaptation du territoire à certains effets probables du changement climatique (îlot de chaleur urbain, orages violents, épisodes de sécheresse…).

Choix au regard des enjeux environnementaux locaux et des solutions de substitution

❖ Renouvellement urbain et prise en compte de l'avenant du Contrat de Développement Territorial

Au regard des objectifs de développement de « la ville sur la ville » et de « lutte contre l'habitat indigne » que s'est fixé la ville, il semblait inadapté de ne permettre aucune évolution des quartiers en zone C du PEB. En effet, la règle du 1 pour 1 en vigueur (un logement reconstruit pour un logement démoli) est extrêmement contraignante, notamment d'un point de vue économique, et ne permet aucune une évolution qualitative de ces secteurs. Au contraire, on observe aujourd'hui une dégradation du bâti et des conditions de logement dans ces quartiers marqués par les phénomènes de sur-cohabitation et de démultiplication des « marchands de sommeil ». La situation apparait ainsi alarmante, en particulier pour l'impact sur la santé des habitants. La ville a donc décidé de se saisir de l'avenant du CDT pour permettre le desserrement du nombre de logements et ainsi une amélioration du cadre de vie et des conditions de logement des habitants.

Il s'est toutefois posé la question du bon dosage et du nombre de secteurs à ouvrir en « cdt ». Un scénario maximaliste aurait permis, au titre de l'avenant au CDT, de réaliser un total de 1759 logements supplémentaires sur l'ensemble de la ville. Toutefois, impliquant le parc privé et l'initiative des propriétaires, cette hypothèse supposait une absence totale de maîtrise par la ville. Des impacts forts en termes de stationnement, de circulation et d'équipements étaient donc à craindre. La ville n'aurait pas pu les anticiper ou y répondre.

Il a donc été choisi un scénario intermédiaire. Celui-ci consiste à identifier quelques secteurs restreints qui pourront connaitre, dans une certaine mesure, une augmentation du nombre de logements : environ750 logements supplémentaires pour l'ensemble des sous-secteurs « cdt ». La ville a ainsi fait le choix d'un desserrement progressif et contrôlé du nombre de logements en zone C du PEB. Elle a identifié des secteurs prioritaires, en particulier le Village, qui pourront connaitre un renouvellement à court terme. Les nouveaux logements ainsi construits doivent permettre de répondre en priorité aux besoins de la population en place : amélioration des conditions de vie des habitants soumis aux nuisances, nouvelle offre dans le parcours résidentiel, décohabitation rendue possible… La réalisation de logements supplémentaires ne signifiera pas systématiquement l'accueil de nouvelles populations. Toutefois, avec le principe d'une ouverture des secteurs « cdt » au fil du temps, la commune se donne les moyens d'anticiper l'évolution de la ville et de répondre aux nouveaux besoins, notamment en termes d'équipements.

❖ Identification des Espaces Boisés Classés.

Concernant les Espaces Boisés Classés à repérer en zone N et en particulier au niveau du Mont-Griffard et de la forêt d'Ecouen, il a été envisagé de conserver le repérage existant dans le PLU actuel. Toutefois, celui-ci ne correspondait pas (ou plus) à la réalité du terrain.

La seconde hypothèse consistait à ajuster le repérage en fonction de la situation existante, mais elle engendrait une diminution des superficies d'Espaces Boisés Classées. La forêt a en effet connu ces dernières années un mitage et des déboisements, en lien notamment avec l'installation et les activités des gens du voyage au Nord du cimetière. Ce scénario pouvait ainsi être interprété comme l'entérinement voire une possible poursuite de la dégradation des boisements de Villiers-le-Bel.

En lien avec le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) de la « Forêt d'Ecouen - Vallée du Petit Rosne » et la volonté de valoriser la trame verte et arborée de la ville, il a finalement été préféré une

extension des Espaces Boisées Classés. La ville envisage notamment, dans le futur, de faire du Mont-Griffard un parc urbain arboré. L'augmentation d'environ 12 ha de la superficie repérée en Espaces Boisés Classés est à ce titre envisagée comme un outil qui permettra le reboisement et le signe d'une renaturation.

Justification de certains partis d'aménagement au regard des effets prévisibles sur l'environnement

❖ Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU révisé réduit de moitié les 70 ha de surfaces ouvertes à la consommation foncière pour l'urbanisation, prévues dans le PLU précédent. Les 36,4 ha conservés en zones AU sont ambitieux, mais doivent être considérés sous le prisme d'une stratégie de long terme, comme en témoigne le phasage inscrit dans le zonage.

A court terme, ces zones répondent aux besoins les plus pressants :

- Pour les sous-zones Aum (9,8 ha, tissu mixte) et Aug (2 ha, pavillonnaire), il s'agit de répondre aux besoins de nouveaux logements, plus variés dans leur typologie, et des équipements, commerces, services… associés rendus nécessaires par la combinaison d'une démographie croissante et d'un potentiel de densification très faible dans l'existant, tant par la densité humaine actuelle que par les contraintes liées, entre autres, aux nuisances sonores. Le choix de ces secteurs est rationnel vis-à-vis des enjeux environnementaux : Aug correspond à l'une des dernières enclaves pouvant être considérée comme une « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine existante ; AUm est situé en continuité de l'existant, au plus près possible de la gare RER et en partie inclus dans le périmètre de 500 m associé. Par ailleurs, le règlement garantit une valorisation optimale de ces terrains, en accord avec le paysage environnant, à travers les règles d'implantation, de dimensionnement, etc.
- Pour la sous-zone AUgv, il s'agit de permettre l'amélioration des conditions de vie d'une communauté de gens du voyage, sédentarisés de fait dans des conditions peu qualitatives.

A moyen / long terme, elles permettent d'envisager un rééquilibrage des fonctions présentes dans la commune, à moduler selon les dynamiques à venir :

- **La sous-zone AU2x** (21,4 ha) sera dédiée aux activités et équipements. Ces terrains n'ont pas vocation à être mobilisés tant que certains sont encore vacants en zone UX, mais leur disponibilité à long terme est essentielle pour améliorer le taux d'emploi du territoire. Comme le démontre le diagnostic du PLU, et malgré une évolution à la hausse de ce taux, la ville accuse encore un retard considérable par rapport au reste du département. Les consommations foncières des 10 dernières années (7,2 ha), principalement dédiées à la zone d'activité des Tissonvilliers, dont la 3ème tranche est commercialisée en quasi-totalité, confirme l'attractivité du territoire pour la commune et l'importance de prévoir des réserves foncières, si la tendance se poursuit. Il est important de préciser que cette zone pourra accueillir des installations et constructions liées aux besoins du développement de l'agriculture urbaine que la Ville souhaite favoriser, ainsi que des équipements qui pourront être nécessaires en lien avec le développement de la géothermie.
  Le potentiel que représente la mutation probable du site de l'hôpital Adélaïde Hautval ne peut non plus être pris en compte comme une alternative certaine et à court/moyen terme.

  Il est également important de préciser que la révision du PLU a contribué à diviser par deux la surface de la zone AU2X déjà inscrite sur le PLU précédent.

- **La sous-zone AU2g** (2 ha), identifiée par l'avenant au CDT comme pouvant accueillir du logement, offre une certaine marge de sécurité si les autres zones dédiées à l'habitat se retrouvent, à long terme, saturées.
  Ces deux sous-zones répondent elles aussi à l'objectif de modérer l'extension urbaine, par une localisation en continuité de l'existant et un règlement qui favorise des formes urbaines compactes.

A noter que les scénarios prospectifs sur lesquels se base le PLU se projettent jusqu'en 2030, soit au-delà de la durée limite de 9 ans pouvant s'écouler avant sa prochaine révision : s'il s'avérait que les dynamiques démographiques et économiques ralentissaient dans les prochaines années, cette révision serait l'occasion de revoir l'étendue des zones AU2.

Au vu de la densité humaine actuelle des espaces urbanisés de Villiers-le-Bel (116,2 pers/ha en 2012, sensiblement supérieure aux moyennes du Grand Roissy, du département ou de la région) et des contraintes à la densification de l'existant (nuisances sonores…), il n'y a pas d'autre alternative à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement futur de la commune. Toutes les mesures sont néanmoins prises pour limiter au mieux cette consommation, en mobilisant les quelques potentiels de densification existant, en s'assurant de la compacité de ces extensions et en interdisant strictement toute avancée supplémentaire du front urbain (extension des zonages N et A, matérialisation du front urbain d'intérêt régional intangible au titre du SDRIF, préservation de la coulée verte nord-sud…).

❖ Maillage de voies renforcé au travers des espaces agricoles

Le projet de PLU révisé prévoit un certain nombre d'emplacements réservés à destination de voies, nouvelles ou à transformer, qui traversent les espaces agricoles de la commune, notamment entre les deux enveloppes urbaines est et ouest. Ce maillage répond à un besoin pressant en termes de fonctionnement urbain, les rares liaisons existantes étant fortement engorgées et posant des problèmes tant pour l'efficacité des transports (individuels ou collectifs) que pour la sécurité des usagers. De nouvelles interruptions de l'espace agricole par le réseau routier peuvent toutefois interroger la pérennité des continuités écologiques locales.

Fonctionnement écologique et sensibilité de la continuité nord-sud : Identifiée par la carte des destinations du SDRIF 2013, cet axe remplit trois des quatre grandes fonctions répertoriées : espace de respiration, liaison agricole et liaison verte. Les enjeux associés sont respectivement le maintien d'une interruption paysagère entre les enveloppes urbanisées, la satisfaction des besoins d'accessibilité aux parcelles pour les acteurs agricoles, et la préservation de connexions non bâties entre les grands ensembles forestiers, agricoles ou d'espaces verts de la métropole. En revanche, l'enjeu de déplacement des espèces sauvages, désigné dans le SDRIF par la catégorie « continuité écologique », n'est pas associé à cet espace.

De fait, si cette percée agricole est susceptible de jouer un rôle de corridor écologique pour des espèces assez mobiles et tolérantes vis-à-vis du milieu urbain (oiseaux, insectes volants, petits mammifères tels que les renards, martres, rongeurs… ainsi que la flore et les champignons), plusieurs freins limitent son intérêt pour celles qui sont plus exigeantes :

- très grande proximité du bâti, avec des goulots d'étranglement : environ 200 mètres de large au niveau de la RD 370, moins de 130 mètre plus au sud, avant la RD 208 ;
- succession de voies à forte circulation, déjà existantes, du nord au sud (RD 970, 370, 208) ;
- passage de lignes à haute tension, dans la direction nord-sud également (risques de collision avec l'avifaune ou les chiroptères, possibles nuisances électromagnétiques encore méconnues) ;

- rareté des strates arborée et intermédiaire, sans connectivité entre les quelques linéaires ou bosquets présents ;
- itinéraires techniques agricoles qui, pour l'heure, sont largement dominés par des pratiques intensives, peu favorables à la biodiversité.

Ainsi, bien que cette continuité agricole se prolonge au sud jusqu'au Petit Rosne, il est raisonnable de considérer qu'elle ne profite qu'aux espèces capables de traverser sans difficulté les axes routiers.

Effets probables du nouveau maillage : Différents cas sont à distinguer selon les types de travaux et d'infrastructures prévus :

- aménagement / création de chemins agricoles et/ou piétons (ER 19, 22) : ces types de chemins ne nécessitent pas nécessairement la pose d'un revêtement artificiel totalement imperméable. Leur conception garantira une porosité tant pour la faune que pour l'écoulement des eaux. De plus, la circulation de véhicules étant nulle ou très rare (engins agricoles), ils n'aggravent pas les risques de collision avec la petite faune ;
- élargissement / prolongation / création d'axes routiers (ER 4, 9, 20, 27, 36) : ces aménagements peuvent augmenter les risques de collision / écrasement de la petite faune. Toutefois, les espèces concernées étant majoritairement actives durant la nuit, lorsque la circulation routière est diminuée, cette augmentation sera *a priori* négligeable. Le cas échéant, si des études approfondies en démontraient la nécessité, des dispositifs de passage à faune peuvent être envisagés.

Par ailleurs, tous ces aménagements offrent l'occasion de prévoir de nouvelles plantations d'arbres et arbustes, en accompagnement des nouvelles voiries, qui pourront au contraire améliorer le rôle écologique de la continuité nord-sud : nouveaux habitats pour les espèces auxiliaires des cultures, effets positifs de la diversité du paysage sur la biodiversité, rôle de relais joué par les haies dans le cadre des corridors « en pas japonais », pour les espèces évitant les milieux totalement ouverts…

Les intérêts pour lesquels cette continuité est signalée par le SDRIF seront également préservés :

- paysagers : par les plantations accompagnant ce maillage et le traitement de qualité qui leur sera prodigué ;
- agricoles : par le désengorgement des axes de circulation (également empruntés par les engins agricoles) et l'aménagement de chemins ruraux ;
- d'économie d'espace : par le classement en zonage N, interdisant toute progression du front bâti.

❖ Localisation des secteurs de projets vis-à-vis de la santé humaine

Certains secteurs identifiés par le PLU pour des projets de renouvellement (zones « cdt », OAP) ou en extension urbaine (zones AU) sont potentiellement exposés à divers risques et/ou nuisances : mouvements de terrain, inondations, transport de matières dangereuses, nuisances sonores, électromagnétisme. Le cas échéant, ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement et, lorsqu'ils s'accompagnent d'une servitude d'utilité publique, celle-ci est annexée au PLU.

Plusieurs critères justifient malgré tout le choix de ces périmètres :

- Le caractère contraint et déjà très dense du tissu urbain existant, qui ne laisse que très peu de marges de manœuvre pour de nouveaux projets ;
- Les besoins de renouvellement de certains de ces quartiers, dont les bâtiments parfois vétustes rendent justement leurs occupants d'autant plus vulnérables aux risques et nuisances : mauvaise isolation phonique, risques d'effondrement à long terme, cadre de vie globalement peu qualitatif… ;

- La nécessité impérative de limiter la consommation et le morcellement des espaces naturels, agricoles et forestiers. La priorité a donc été donnée à la mobilisation des potentiels existant dans l'enveloppe urbaine actuelle, puis à des terrains en continuité directe du tissu déjà urbanisé.

À noter que les règlements des secteurs en zone AU2 (2nde phase d'extension) ne sont pas encore détaillés et nécessiteront une modification du PLU pour confirmer et encadrer leur ouverture à l'urbanisation. C'est à l'occasion de cette modification que seront définies les mesures permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens sur ces secteurs, par rapport aux risques, ainsi que d'éviter les problématiques de voisinage vis-à-vis des quartiers d'habitats situés à proximité (bruit, circulation, risques éventuels…).

L'explication plus détaillée des programmes prévus sur chaque secteur et la justification des choix retenus sont exposées dans la partie 6 du rapport de présentation.

4. Scénario de référence, incidences prévisibles notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées

Afin d'évaluer les incidences de la modification n°1, ne sont retenues que les évolutions susceptibles d'avoir une incidence positive ou négative. Ne sont ainsi pas traités :

- Les 5 évolutions ponctuelles de zonage qui correspondent à la rectification d'erreurs de classement ;
- L'ajout d'un linéaire de « commerce possible » ;
- L'ajout d'un sentier existant (sentier des trois pierres) comme chemin à préserver ;
- Correction du zonage et du périmètre de l'OAP Carnot ;
- Suppression de l'ER n° 35 (parcelles appartenant déjà au bénéficiaire) ;
- Permettre la réalisation des OAP 3, 4 et 5 en une ou plusieurs opérations et mettre en cohérence la notion « d'opération d'ensemble » dans le lexique ;
- Modification lexicale mineure et divers ajustements ponctuels de règles, clarifications et précisions.

Sont prises en considération, les évolutions suivantes :

❖ **Permettre la réalisation de certains projets, en particulier l'implantation d'un collège sur le Noyer Verdelet**

Evolution du dispositif réglementaire de la zone AUm :

- Levée du périmètre de constructibilité limitée de la zone AUm des Charmettes sur le seul périmètre du futur collège ;
- Autoriser les logements de fonction (liés aux équipements d'intérêt collectif) dans la zone C du PEB ;
- Exonérer les équipements d'intérêt collectif et les services publics de prescriptions sur les largeurs d'accès et de portail (entre 2,5 et 5,5 m au PLU en vigueur) ;
- Exigence de 20% d'espace vert de pleine terre pour les équipements d'intérêt collectif au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 (idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif) ;
- Dérogation aux exigences de plantation pour les équipements d'intérêt collectif de type enseignement et sportifs – exigence de plantation d'arbres à moyen développement mais non quantifiée ;
- Pour équipements d'intérêt collectif, suppression de l'obligation de réaliser 50% des places de stationnement en ouvrage mais contrepartie avec une exigence de plantations de haies et écrans boisés à partir de 500 m2 et en limites parcellaires ;
- Mise à jour des axes de ruissèlement en lien avec le SIAH ;
- Actualisation de l'OAP intégrant le collège dans ses destinations, une desserte tous modes au nord avec TCSP et une articulation collège/desserte par l'aménagement d'un parvis ;

❖ **Diminuer les possibilités de construire sur le secteur de la Ruelle du Moulin au profit de la protection du cadre paysager et environnemental en lien avec le Mont Griffard :**

- Suppression de deux secteurs indicés cdt (UAcdt et UGacdt) reclassés respectivement en UA et UG, soit avec des possibilités de construction très inférieures ;

- Suppression de la constructibilité au titre de l'avenant au CDT sur ce secteur, soit 90 logements ;
- Renforcement des prescriptions en termes de traitement paysager et de maintien/création d'espaces verts, servant notamment de connexion entre le Parc d'Astanières et le Mont-Griffard dans le cadre de l'OAP. En complément le périmètre de l'OAP est réduit au Nord, la programmation de logements et le principe de nouvelle desserte carrossable sont supprimés.

❖ Pérenniser l'activité commerciale sur le site de l'ensemble immobilier comprenant l'enseigne commerciale Casino et renforcer l'encadrement des possibilités de mutation de ce secteur, en attendant de disposer d'études supplémentaires pour déterminer ses possibilités d'évolution : **instauration d'une servitude de constructibilité limitée pour 5 ans et précisions adhoc dans le règlement**

❖ **Créer un sous-secteur Ns** (espaces verts qui accueillent des aménagements et installations légères à caractère sportif et de loisirs**) au sein de la zone N**

❖ **Améliorer l'insertion urbaine et paysagères des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant :**

- Mieux encadrer la protection des espaces verts protégés (EVP) en les protégeant strictement, ç'est à dire en supprimant les possibilités d'y porter atteinte en échange d'une compensation totale ;
- Suppression des possibilités de dépassement de hauteur maximale permises jusqu'alors dans le cas d'une prise en compte d'un mur ou d'une construction existante (UE et UA, sauf ZAC du Village) ;
- En UA, UC, UE, et UI : minoration de 3m des hauteurs maximales admises en limite de zone non bâties ou peu bâties (UG, A et N) ;
- Suppression de la possibilité de réaliser un 3ème niveau en attique dans le secteur pavillonnaire et donc passage de R+1+A max à R+1+C max ;
- Intégration d'une souplesse pour l'implantation des bâtiments en continuité de l'existant au sein de la zone des grands collectifs (UC).

❖ **Actualiser les emplacements** réservés, en lien avec le nouveau projet de renouvellement urbain PLM/DLM/Village :

- Ajouts d'ER pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs ;
- Suppression (pour partie réalisés) et ajouts d'ER pour infrastructure routière.

❖ **Préciser l'application et améliorer la rédaction** de certaines règles, corriger des incohérences ou erreurs matérielles :

- En zone UX, exonérer les équipements d'intérêt collectif et les services publics de prescriptions sur les largeurs d'accès et de portail (entre 2,5 et 5,5 m au PLU en vigueur) et d'exigences d'espace vert ;
- Amélioration de l'intégration des clôtures en zone N (passe de 2,20 m à 1,80 m)

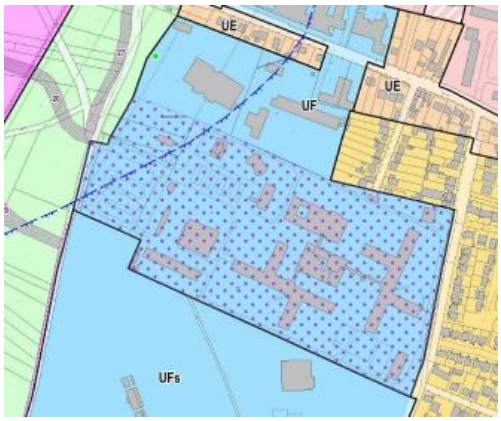
Afin d'évaluer les incidences de la **modification 2,** ne sont retenus que les évolutions susceptibles d'avoir une incidence positive et négative. Ne sont pas traités :

- Les modifications du lexique
- Clarifications et corrections d'erreurs matérielles
- Mise à jour de la liste des sous-destinations
- L'erreur matérielle concernant une protection patrimoniale au 60 boulevard Carnot.
- Diminution de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement en UCcdt pour hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale

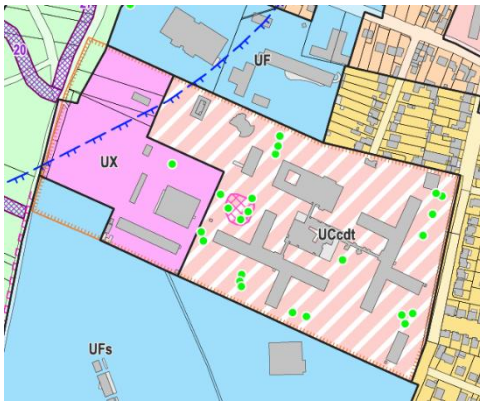
Sont prises en considération, les évolutions suivantes :

❖ **Adaptation du PLU à l'avancement des études de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval**

Secteur initial



Secteur modifié



- Levée du périmètre de constructibilité limitée du secteur de l'hôpital

Changement de destination, passage de UF à UC.cdt et UX :

- Diminution de l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques, passante de 4m à 3m au sein du secteur UC.cdt.
- Maintien, voir diminution des hauteurs de constructions par le changement de destination. Création d'un secteur 3 au sein du règlement UC.cdt, pour limiter la hauteur à 19m sur le site de l'hôpital.
- Modification des exigences des espaces verts de pleine terre suite au passage d'une partie du site en secteur UC.cdt
- Réduction des exigences de plantation.
- Protection des arbres à caractère remarquable au sein du plan de zonage.
- Autoriser des logements dans la zone C du PEB ;
- Présence d'un PPEP : « parcs paysagers et écologiques protégés »

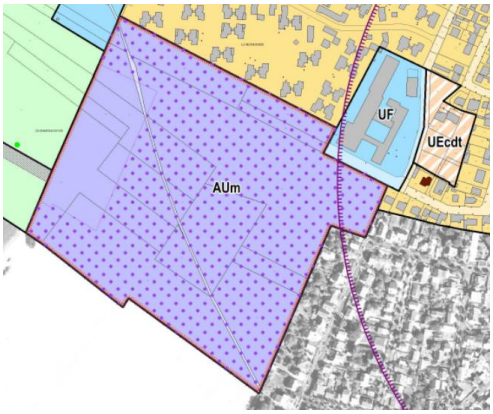
Création d'une OAP sur le secteur de l'hôpital :

- Création de 370 logements mixtes au sein du secteur
- Valorisation du cadre paysagé et arboré
- Renforcement de la place des modes actifs et doux, par l'ouverture de l'axe central est/ouest sur l'avenue du Champ Bacon, support du BHNS, le développement du voies piétonnes et de pistes cyclables dédiés.
- Réhabilitation des bâtiments existants, et valorisation du patrimoine bâti hospitalier existant.

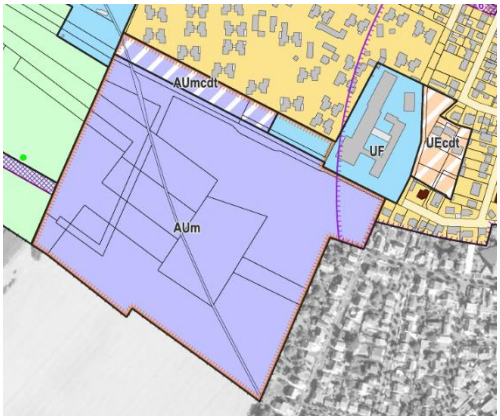
- Présence d'une offre de service et/ou d'équipements

❖ **Adaptation du PLU à l'avancement des études d'aménagement du secteur Noyer Verdelet.**

Secteur initial



Secteur modifié



- Levée du périmètre de constructibilité limitée du secteur de l'hôpital
- Changement de destination, passage de AUm AUm.cdt et UF, au nord du secteur
- Création d'un sous-secteur AUm.cdt
- Modification du règlement en zone C du PEB pour permettre aux secteurs Aum.cdt d'imposer à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB

Modification de la OAP sur le secteur des Charmettes Sud :

- Création d'une douzaine de logements par l'OAP au sein de la zone C du PEB
- Suppression du traitement paysager au nord de l'OAP Les Charmettes Sud, pour permettre l'implantation d'habitat individuel et de l'extension d'établissement scolaire.
- Création d'une orientation au sein de cette même OAP pour permettre une transition urbaine et paysagère.

❖ **Compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghein-Vieille Mer**

- Modification et précision du règlement en zone UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUg, AUm, concernant à la gestion et l'écoulement des eaux pluviales. (Article 14 du règlement)
- En zone : UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUG, Aum. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées du réseau public d'eaux pluviale
- Une clarification est apportée au règlement concernant l'exigence de vérification de la présence de zones humides pour tout projet dans les zones dites d'enveloppe de probabilité de zone humide, en zone : UF, UX, Aug, AUgv, Aum, A et N (Article 2 du règlement)
- Augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15%, pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE

- Pour l'ensemble des secteurs urbains, favoriser les plantations d'espèces qui limiteront la consommation d'eau.

❖ **Ajustement des normes de stationnement pour la restauration**

- Renforcement des normes de stationnement pour la restauration traditionnelle et buffet à volonté, en fonction de la surface de plancher.
- Renforcement des normes de stationnements pour les commerces et les activités.

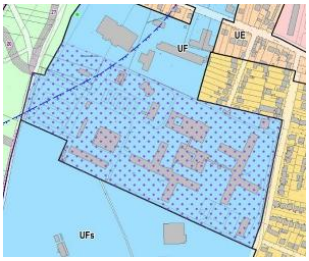
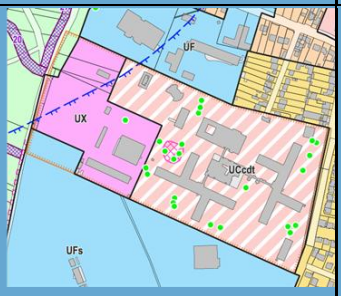
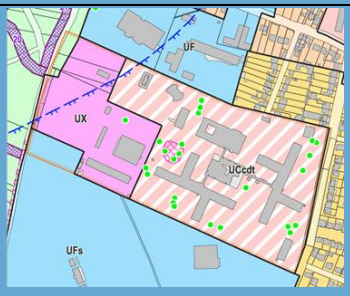
❖ **Ajustement des normes de stationnement pour les salles de réception privée et les lieux de culte**

- Renforcement des normes de stationnement pour les lieux de cultes et des salles de réceptions, en fonction du nombre de visiteurs.

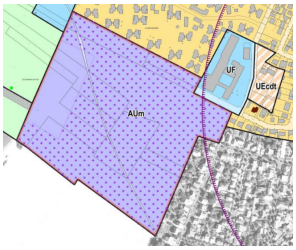
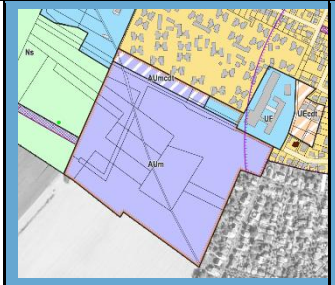
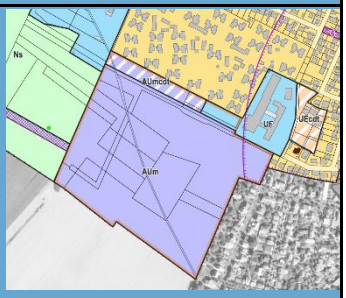
❖ **Ajustement des protections patrimoniales**

- Protection patrimoniale au 120 avenue Pierre Sémard.
- Création d'une marge de recul graphique au niveau du 122 avenue Pierre Sémard

Tableau récapitulatif des changements de destination de la modification n°2 :

Règle générale	UF (initiale)	UX (retenue)	UC.cdt (retenue)
			
Destinations	Equipements publics ou d'intérêt collectifs	Activités économiques et commerciales	Habitat collectif, artisanat, service et bureaux. Positionnement en zone C du PEB
Hauteur	20m max en tout point de la construction	12 m en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux	19m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut. (Situé en secteur 3)
Emprise au sol	Non réglementé	L'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain (*).	Non réglementé
Implantations possibles	Non réglementé	Par rapport aux voies emprises publiques : Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 5 m. Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales.	Par rapport aux voies emprises publiques :Les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m, UC-4.2. Les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination (*) de logement est situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir avec des baies (*) tournées vers l'emprise publique (*) doivent respecter un recul (*) minimum de 3 m Par rapport aux limites séparatives :L'implantation (*) des constructions en limites séparatives latérales est libre. les constructions doivent être implantées en retrait (*) des limites séparatives de fond de terrain (*).
Espaces verts (taux)	20% de la surface du terrain doit être en espaces vert de pleine terre. Coeff de biotope min de 0,30	20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre. Coeff biotope 0,30	25% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre Coef biotope min 0,35

Plantations (ratio)	Non quantifié	1 arbre pour 30m²	Les surfaces libres doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 1 arbre pour 100m² (cf calcul UC12.5)
Stationnement voiture	Bureaux : 1 place (*) / 55 m² de surface de plancher (*) Logement 1,5% de la surface de plancher dédier aux logements	1,2 par logement Bureaux 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher.	1 place par logement 1,2 par logement en cas de collectif 1 place par logement social
Stationnement vélo	Logement 1,4% de la surface de plancher Bureaux : 3 m² pour 100 m² de surface de plancher (cf article 15.1)	Logement 1,5% de la surface de plancher Bureaux : 3 m² pour 100 m² de surface de plancher	Logements : 2 % de la surface de plancher (*) dédiée au logement et 6m² minimum Bureaux : 3 m² pour 100 m² de surface de plancher

Règle générale	AUm (initiale)	AUm.cdt (retenue)	UF (retenue)
			
Destinations	Devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies de bâties	Permet l'accueil d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, à condition de respecter les dispositions particulières d'isolation acoustique au regard de son positionnement en zone C du PEB.	Equipements publics ou d'intérêt collectifs
Hauteur	17m	17 m pas de changement	20m max en tout point de la construction
Emprise au sol	50%	Pas de changement	Non réglementé
Implantations possibles	Par rapport aux emprises publiques et voies : alignement ou recul de 3m. Recul de 3m en cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait	Pas de changement	Non réglementé
Espaces verts (taux)	Au moins 25 % de la surface de terrain (*) doivent être traités en espaces verts (*) de pleine terre.	Pas de changement	20% de la surface du terrain doit être en espaces vert de pleine terre. Coeff de biotope min de 0,30
Plantations (ratio)	1 arbre pour 30m²	Pas de changement	Non quantifié
Stationnement voiture	Logement : Hors zone 1 : 1 place (*) par logement Zone 1 : 0,5 place (*) par logement Bureaux : Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires […]	Pas de changement	Bureaux : 1 place (*) / 55 m² de surface de plancher (*) Logement 1,5% de la surface de plancher dédier axu logements

Stationnement vélo	Logements : 1,5% de la surface de plancher Bureaux : 3 m² pour 100 m² de surface de plancher (*)	Pas de changement	Bureaux : 3 m² pour 100 m² de surface de plancher (cf article 15.1)

Cadre physique

❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

Evolutions positives	Sans évolution	Evolutions négatives
▪ Evolution du climat : élévation des températures moyennes susceptibles, à moyen terme, d'augmenter les rendements agricoles	▪ Diminution des surfaces perméables actuelles : le PLU en vigueur repère environ 78 ha de zones « à urbaniser », dont environ 70 ha sont encore vierge aujourd'hui. Par ailleurs, il impose un coefficient minimum d'espace vert de pleine terre uniquement en zone UC, ainsi qu'un coefficient d'espace vert uniquement en zone UX, conduisant à une imperméabilisation généralisée des parcelles ▪ Stabilité des paysages urbains et agri-naturels actuels dans la globalité, mais un risque de fermeture de la coulée verte au Nord, en limite de la plaine agricole, et au Sud, avec la présence de zones « à urbaniser »	▪ Evolution du climat : augmentation des épisodes de sécheresse et d'orages violents ➢ Accentuation d'autres risques (îlot de chaleur urbain, inondations, retrait-gonflement des argiles, risques sanitaires…) ➢ Baisse des rendements agricoles (manque d'eau, destruction des cultures, arrivée ravageurs) ➢ Compétition sur les ressources en eau ➢ Diminution du confort (résidents, employés, touristes…) ➢ Accentuation des problèmes de santé : cardio-vasculaires, allergies (pollens), … ➢ Etc. ▪ Dégradation des quartiers soumis aux risques de mouvements de terrain ou de remontée de nappe

❖ Incidences de la révision du PLU

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Diminution et réorganisation des zones à urbaniser : sur les 70 ha d'espaces « à urbaniser » encore vierges, le projet de PLU n'en conserve qu'environ 34 ha, tout en dégageant une coupure verte continue Nord-Sud	Préservation et valorisation des espace naturels et agricoles, avec le maintien de la limite d'urbanisation (front urbain d'intérêt régional du SDRIF), de la plaine agricole au Nord, d'une coulée verte permettant une coupure Nord-Sud et le passage d'un corridor écologique et agricole.	++		
Intégration d'un pourcentage minimum d'espace vert de pleine terre et/ou d'un coefficient de biotope dans chacune des zones (ex : UG minimum 40 % d'espaces verts de pleine terre, UE au moins 15 % d'espaces verts de pleine terre, à défaut un coefficient de biotope de 0,20) Renforcement de la bande de constructibilité de 20 m. Repérage d'Espaces Verts Protégés, d'arbres et d'alignements d'arbres protégés	Réduction de l'imperméabilisation des sols. Diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (micro-climat). Préservation des cœurs d'îlot et du cadre verdoyant de certains quartiers urbanisés.	++		
En dehors des zones de gypse et d'argile, une obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration (Débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha). L'obligation de rendre les clôtures perméables au niveau du sol.	Amélioration de l'écoulement des eaux et meilleure infiltration, permettant à la fois de diminuer les risques d'inondation et d'alimenter les nappes phréatiques.	+		
Obligation de respecter le relief naturel du terrain et de limiter les remblais et décaissements en cas de construction ou aménagement.	Préservation des pentes naturelles et des caractéristiques physiques qui en dépendent (qualité paysagère, écoulement de l'eau, etc.)	+		

❖ Incidences de la modification n°1 du PLU

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimée en UX	Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et effet potentiel sur l'effet d'ilot de chaleur urbain.	-	L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la destination principale des deux zones concernées. Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation.	
Encadrement renforcé de la protection des EVP en les protégeant strictement.	Maintien des EVP et de leurs caractéristiques, sans compensation possible par des espaces verts reconstitués et récents et donc de qualité environnementale moindre.	++		
Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées.	Maintien des qualités du site en limite d'urbanisation du Mont-Griffards, renforcement de la trame verte et des continuités entre le centre-ancien/parc d'Astanières et l'espace forestier au Nord	++		

❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35) Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX.	Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales.	+ +		
Création d'un sous-secteur Aum.cdt sur le secteur Noyer Verdelet	Maintien des formes urbaines autorisées par le PLU. Pas de changement par ce changement de destination par rapport au secteur Aum	=		
Changement de destination du secteur Noyer Verdelet en UF, au nord et à l'ouest du secteur.	Dégradation légère de du paysage urbain, une hauteur maximale de 20m autorisée au lieu de 17m en Aum, particulièrement le périmètre à l'ouest.	=		
Le règlement intègre une exigence renforcée concernant les places de stationnement, pour la restauration traditionnelle et les buffets à volonté. De même pour les salles de réceptions privées et les lieux de cultes	Contrôle des flux de voiture. Diminution des nuisances sonores Préservation du paysage urbain en contrôlant les stationnements gênants sur l'espace public	+		

Le règlement intègre une exigence renforcée concernant les places de stationnement, pour le commerce et les activités	Contrôle des flux de voiture. Diminution des nuisances sonores Préservation du paysage urbain en contrôlant les stationnements gênants sur l'espace public	+		
Ajustement des normes de stationnement pour le logement en zone pavillonnaire	Evite la dégradation de l'espace public et du cadre de vie, par une saturation du stationnement	=		

Habitats naturels et continuités écologiques

❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

Evolutions positives	Absence d'évolution	Evolutions négatives
▪ Tendance à une prise de conscience de la société civile de la nécessité de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine naturel	▪ Maintien des espaces naturels, agricoles et des espaces verts urbains protégés de l'urbanisation par le PLU en vigueur, avec une possibilité toutefois de grignotage sur la coulée verte et les espaces agricoles du fait de zones « à urbaniser » (70 ha restant) ▪ Maintien d'espèces ubiquistes et/ou adaptées aux milieux très anthropisés ▪ Application de la règlementation existante sur les espaces naturels et les espèces	▪ Poursuite de la perte de biodiversité et de l'uniformisation des écosystèmes observées aux échelles locale, nationale et mondiale ▪ Risque de propagation des espèces exotiques envahissantes

❖ Incidences de la révision du PLU

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Consommation possible de 35 ha agricoles/naturels pour l'urbanisation par rapport à l'existant	Diminution à long terme des espaces aujourd'hui à vocation agricole (dont jardins partagés)	-	Classement de la coulée verte en zone Na en faveur d'une agro-écologie urbaine, soit une préservation de la continuité verte Nord-Sud Repositionnement envisagé des jardins partagés. Le projet de PLU, permet une diminution de 34 ha des zones « à urbaniser » vis-à-vis du PLU actuel. Au contraire le projet de PLU repère 30 ha de zones naturels/agricoles supplémentaires.	Le secteur AUgv (1,2 ha) identifié dans le PLU actuel comme une zone « urbanisée » à vocation d'équipement (un cimetière était envisagé) a été classé en zone « à urbaniser » ce qui correspond davantage à la réalité du terrain. Le secteur est aujourd'hui occupé par des gens du voyage et le projet de PLU souhaite améliorer leurs conditions d'habitat et encadrer leur sédentarisation par une OAP. Cette OAP oblige notamment au maintien/remise en état d'espaces verts. Le secteur « Sud Charmettes » est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la densification à proximité de la gare
Nouveau maillage de voies dans les espaces agricoles (emplacements réservés)	Légère augmentation du risque de collision / écrasement pour la petite faune terrestre	-	Plantations associées aux nouveaux axes pour améliorer le rôle de corridor écologique de l'axe agricole nord-sud. Si nécessaire, aménagement de passages à faune.	L'incidence probable des nouvelles voies est à relativiser par rapport à la faible fonctionnalité de cet axe en tant que corridor, sauf pour les espèces peu ou pas dérangées par le milieu urbain. De plus, l'amélioration du maillage est rendue indispensable par l'engorgement actuel des voies existantes et les risques qui en découlent pour les personnes.
Délimitation d'un STECAL en zone A permettant la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (0,7 ha)	Impact minime sur l'espace disponible pour l'exploitation agricole (reprise d'un emplacement réservé existant au PLU en vigueur)	=		
Protection de la Plaine de France agricole	Entretien et valorisation des principaux espaces agricoles	+		
Nouvelles surfaces en N : +30 ha par rapport au PLU actuel (contours redessinés, espaces verts urbains…)	Maintien de la coupure verte Nord-Sud à long terme dans une logique de multifonctionnalité (espace naturel, agricole, récréatif) Protection, renforcement, restauration des principales continuités écologiques du territoire.	++		
Extension des Espaces Boisés Classés sur le site du Mont-Griffard : + 12 ha environ	Renforcement de la trame arborée, notamment par le reboisement	++		
% minimum de surface à aménager en espace vert de pleine terre par zones (minimum 40 % en UG ; 15 % en UE exemples), en cas d'impossibilité coefficient de biotope dans certaines zones (0,20 en UE ; 0,35 en UG)	Protection, renforcement, restauration d'éléments de la trame verte locale, notamment dans une logique de « pas japonais » Maintien et développement du caractère végétalisé des espaces urbains. Maintien d'un sol favorable à la pérennité des plantations et de la faune associée	+		
Rendre les clôtures perméables à la petite faune terrestre	Restauration/renforcement des couloirs de biodiversité	+		

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Obligations de plantation (au moins 1 arbre par tranche de 30 m² dont 1/3 à grand développement à partir de 100 m² en zone UC ; au moins 1 arbre à moyen développement par tranche entamée de 50 m² pour les aires de stationnement d'au moins 5 places)	Renforcement de la trame arborée et de la biodiversité en ville.	++		
Maintien des plantations de grand développement sous réserve de leur bon état phytosanitaire, dans le cas contraire compensation	Préservation de la trame verte arborée existante	+		
Protections d'arbres remarquables ou d'alignements d'arbres, et augmentation des Espaces Verts Protégés (+ 6 ha) au titre du L.151-23	Protection et renforcement de la trame verte en ville Maintien et développement du caractère végétalisé des espaces urbains. Développement de la trame verte et arborée	+		
Création d'espaces paysagers et de cœurs d'îlot verts dans les secteurs de projet encadrées par des Orientations d'Aménagements et de Programmation	Renforcement de la trame verte en ville, amélioration du cadre de vie	+		

❖ Incidences de la modification n°1 du PLU

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimé en UX	Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et effet potentiel sur l'effet d'ilot de chaleur urbaine.	-	L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la vocation principale des deux zones concernées. Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation.	
Création d'un sous-secteur Ns, en zone N, au Nord du Puits-la-Marlière	Installations et aménagements légers possibles à caractère sportif et de loisirs, au profit des habitants, dans un secteur naturel	-	Sous-secteur Ns de taille limitée (10,5 ha) et encadrement de l'emprise au sol permise (5% de l'unité foncière)	
Encadrement renforcé de la protection des EVP en les protégeant strictement.	Maintien des EVP et de leurs caractéristiques, sans compensation possible par des espaces verts reconstitués et récents et donc de qualité environnementale moindre.	++		
Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées.	Maintien des qualités du site en limite d'urbanisation du Mont-Griffards, renforcement de la trame verte et des continuités entre le centre-ancien/parc d'Astanières et l'espace forestier au Nord	++		
Amélioration de l'intégration des clôtures en zone N : la hauteur maximale autorisée passe de 2,20 m à 1,80 m)	Plus grande porosité visuelle et physique en zone N, favorable au paysage et à la biodiversité	+		

❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35) Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX.	Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Amélioration des continuités écologiques	+ +		
Réduction du nombre d'arbres plantés au mètres carré au, au sein du secteur UC.cdt couvert par l'OAP "Ancien Hôpital Adélaïde Hautval". Passage 1 arbre plantés 30m² à 1 arbre par 100m²	Risque d'augmentation des effets d'ilots de chaleur urbain. Des continuités écologiques qui seront moins développées.	-	**ERC : Le site de l'"Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" connait actuellement un caractère arboré avec de nombreuses essences ornementales plantées. Pour protéger ces espèces, 24 arbres seront protégés/repérés sur le plan de zonage et dans la liste des sujets remarquables en annexe du règlement.**	Avec la protection de ces arbres, garder la règle d'1 arbre pour 30m² empêcherait la création de différentes ambiances paysagères (prairie/clairière, massif/bosquet arborés, …)
Protection d'arbres remarquables protégés au sein du secteur de l'Ancien Hôpital Adélaïde Hautval"	Maintien de patrimoine arboré et paysagère. Développement des continuités écologiques et biodiversité.	+ +		
Sur l'OAP de l'ancien site de l'hopital A.Hautval, ajout d'un PPEP : " parcs paysagers et écologiques protégés "	Protection des espaces verts et continuités écologiques.	+		

Gestion de l'eau et des déchets

❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

Evolutions positives	Absence d'évolution	Evolutions négatives
▪ Poursuite de la réduction de l'usage des pesticides dans les espaces publics (législation nationale) ▪ Tendances à l'amélioration des pratiques de tri sélectif des déchets par les particuliers, au développement des pratiques de réemploi / réparation / réutilisation, et à leur réduction à la source	▪ Maintien de la qualité de l'eau potable ▪ Maintien de l'état dégradé de nappes souterraines de la commune (en particulier celle de des sables de Beauchamps touchée par des pollutions d'origine agricole)	▪ Diminution de la disponibilité des ressources en eau, en lien avec l'évolution du climat ▪ Risque d'accentuation des épisodes de saturation du réseau d'assainissement et risques de pollution associés, en lien avec l'évolution du climat (pluviométrie concentrée sur un nombre de jours restreint)

❖ Incidences de la révision du PLU

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Augmentation de la densité humaine avec la réalisation envisagée de 100 logements par an entre 2015 et 2030 (une	Augmentation des besoins en eau potable et du volume d'eaux usées à traiter	-	Des dispositions encourageant les dispositifs d'économie d'eau dans la construction (stockage, réutilisation)	Incidences résiduelles en fonction de l'efficacité des mesures prises pour diminuer ces effets

augmentation de la population conciliant les objectifs du SDRIF et les contraintes de la zone C du PEB). Une augmentation possible des emplois à court terme avec la poursuite de la commercialisation de la zone des Tissonvilliers, à long terme par le biais de la zone AU2x	Augmentation du volume de déchets produits			(rapport entre les économies d'eau réalisées et les volumes de pollution évités, et les besoins générés par les nouveaux habitants).
Des zones AU en partie maintenues et réorganisées. Une ancienne zone AU transformée en zone U. Des secteurs peu bâtis qui font l'objet de projets encadrés par des OAP.	Diminution de la perméabilité sur certains secteurs.	-	Protection des cœurs d'îlot verts : mise en place de coefficients d'espace vert de pleine terre ou de biotope dans toutes les zones, en zone UA et UI des emprises au sol maximales entre les 20 premiers mètres et au-delà, des espaces verts protégés sur les grands terrains en zone UA et UF. Un débit de fuite de 0,7 L/s/ha à respecter dans toutes les zones non soumises aux contraintes de sol liées au gypse ou à l'argile. Une emprise au sol diminuée dans la principale zone UG. Des espaces verts à aménager ou protéger dans certaines OAP.	Une réorganisation des emprises au sol à l'échelle de la commune, pour retrouver la perméabilité des sols d'une manière globale dans les zones urbanisées.
Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Des règles imposant l'infiltration à la parcelle ou le stockage tout en tenant compte des contraintes liées au gypse et à l'argile. Un prétraitement obligatoire des eaux de ruissellement polluées (activités industrielles, artisanales, commerciales, parking ; hydrocarbures / métaux lourds…) avant rejet au milieu naturel Des coefficients d'espaces verts de pleine terre systématiques, adaptés aux différentes zones.	Amélioration de la gestion des eaux pluviales, prévention des risques de pollution liés à la surcharge des réseaux d'assainissement. Réduction des flux de pollution vers les milieux aquatiques naturels.	++		

❖ Incidences de la modification n°1 du PLU

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)		Incidences résiduelles et justification
Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées.	Imperméabilisation réduite des sols dans un secteur en pente limitant l'effet de ruissellement potentiel	+			
Dans l'OAP des Charmettes Sud : renforcement de la prise en compte des axes de ruissellement en se rapprochant du SIAH et en intégrant ses indications.	Meilleure gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, …) et réduction du risque d'inondation	+			

❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

Le territoire communal est partiellement soumis à un risque géotechnique lié à la présence de Gypse. Par conséquent la modification du règlement maintien la prise en compte de ces spécificités pour ne pas exiger l'infiltration dans les secteurs ou les zones où est présent le gypse.

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35) Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX.	Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales.	+ +		
Modification et précision du règlement en zone UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUG, Aum, concernant à la gestion et l'écoulement des eaux pluviales. (Article 14 du règlement)	Meilleure gestion des eaux pluviales. Réduction des risques de ruissèlement Meilleure perméabilité du sol	+ +		Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE
En zone : UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUG, Aum. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées du réseau public d'eaux pluviales (Article 14-6 du règlement)	Réduction du risque d'inondation, meilleure infiltration des eaux.	+		Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE
Dans l'objectif de compatibilité avec le SAGE, une clarification est apportée au règlement concernant l'exigence de vérification de la présence de zones humides pour tout projet dans les zones dites d'enveloppe de probabilité de zone humide, en zone : UF,UX, Aug, Aum, A et N (Article 2 du règlement)	Préservation des zones humides	+ +		Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE.
Augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15% et son coefficient de biotope de 0,20 à 0,30, pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE	Réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales. Meilleure préservation des corridors écologiques	+ +		Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE
Pour l'ensemble des secteurs urbains, favorisation de plantations d'espèces qui limiteront la consommation d'eau.	Meilleure gestion des eaux	+		Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE

Pollutions et nuisances

❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

Evolutions positives	Absence d'évolution	Evolutions négatives
▪ Progrès technologiques du parc automobile	▪ Maintien d'une pollution atmosphérique élevée à proximité des axes de circulation	▪ Risque d'accentuation de la pollution atmosphérique lié au développement urbain

vers moins de pollution ▪ Mise en œuvre des politiques publiques de réduction de la pollution atmosphérique aux échelles supérieures	▪ Stabilité de la population exposée aux nuisances sonores ▪ Des rabattements en transport en commun compliqués vers les gares RER, avec un réseau de voirie inadapté à l'augmentation des flux de bus (une saturation en particulier sur l'axe de la RD 370 reliant les parties Est et Ouest de la ville). ▪ Des blocages pour améliorer les aménagements en faveur des modes actifs (conflits des modes de transport, discontinuité du maillage dans les quartiers et en particulier entre l'Est et l'Ouest)	métropolitain (trafic aérien, trafic routier, construction) ▪ Evolution du climat induisant des phénomènes plus marqués de concentration ou dispersion des polluants, voire une modification de leur structure par l'effet du soleil ▪ Augmentation des nuisances sonores liées au développement et à l'attractivité de la métropole parisienne (trafic aérien, trafic routier) ▪ Une augmentation non contrôlée du nombre de personnes vivant dans des logements dégradés ou inadaptés et soumis aux nuisances sonores en zone C du PEB, lié aux « marchands de sommeil et à la suroccupation croissante

❖ Incidences de la révision du PLU

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Augmentation de la densité humaine avec la réalisation envisagée de 100 logements par an entre 2015 et 2030 (une augmentation de la population conciliant les objectifs du SDRIF et les contraintes de la zone C du PEB). Une augmentation possible des emplois à court terme avec la poursuite de la commercialisation de la zone des Tissonvilliers, à long terme par le biais de la zone AU2x)	Augmentation des déplacements sur le territoire, donc des émissions de GES et polluants atmosphériques liés aux véhicules individuels	-	L'amélioration du maillage viaire du territoire, avec de nombreux emplacements réservés, en faveur des transports en commun et des modes actifs, permettant une montée en puissance de ces modes de déplacements et rabattement facilité vers les gares RER. Des normes stationnement minimum pour les vélos, favorisant le recours aux modes actifs, et des normes de stationnement maximum pour les voitures dans les opérations à destination de bureaux afin d'inciter l'usage des transports en commun et autres modes alternatifs.	Incidences résiduelles en fonction de l'efficacité des mesures prises pour diminuer ces effets (rapport entre le report modal et les déplacements supplémentaires générés par les nouveaux résidents et actifs du territoire)

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
A l'échelle du territoire communal, des emplacements réservés permettant de démultiplier les liaisons Est-ouest, supports de modes de déplacements diversifiés en particulier pour les modes actifs et les transports en commun en site propre et permettant d'améliorer la fluidité des transports en commun existant. Au sein des quartiers, des emplacements réservés pour compléter le maillage de façon à améliorer les liaisons inter-quartier et incitant l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle. La protection des ruelles et sentiers dédiés aux parcours des modes actifs au quotidien. Une amélioration des continuités de parcours prévues dans l'OAP Centre-Ancien. Normes plafonds sur le stationnement automobile des bureaux et normes plancher basses avec limite d'exigence. Normes plancher sur le stationnement vélo.	Incitation à l'usage des transports en commun et des modes actifs, notamment pour les déplacements quotidiens domicile/travail et domicile/ études : réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques associées aux déplacements (voiture individuelle).	++		
L'ouverture de secteurs « cdt » (environ 14 ha) permettant un desserrement officiel du nombre de logements en zone C du PEB et donc une augmentation de la densité	Augmentation de la population exposée aux nuisances sonores	-	Un renouvellement, une rénovation et des constructions nouvelles permises sous condition de	Des opérations à venir qui permettront la régularisation de certaines constructions et l'amélioration des

humaine dans des secteurs soumis aux nuisances sonores aériennes.			mesures qualitatives, notamment en termes d'isolement acoustique (*a minima* une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 Db dans les sous-secteurs cdt) Inscription d'un nombre de logements maximum à réaliser par sous-secteur, avec un total de 750 logements maximum (en deçà du nombre de logements permis par l'avenant CDT : 1710)	conditions de vie de certains habitants vivants aujourd'hui officieusement dans ces secteurs. Une amélioration du cadre de vie, avec la possibilité de renouveler/réhabiter des constructions aujourd'hui figées et qui se détériorent, du fait des contraintes auxquelles elles sont soumises. Une restauration des patrimoines bâtis rendue possible du fait d'une meilleure rentabilité économique.
Destinations autorisées sous conditions : accroissement faible ou nul de la capacité d'accueil dans la zone C du PEB, hors sous-secteurs « cdt»	Une augmentation maitrisée de la population soumise aux nuisances sonores	+		
Une zone Na, en faveur du développement d'une agro-écologie urbaine non utilisatrice de pesticides. Des dispositions obligeant au prétraitement de certaines eaux de ruissellement (provenant des parkings extérieurs et des voiries des projets par exemple)	Réduction des flux de pollution vers les nappes phréatiques	+		
L'implantation de certaines installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou à déclaration (atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur), autorisée uniquement en zone UX. D'une manière générale, l'interdiction d'implanter des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Reduction du risque de pollution lié aux activités humaines et des nuisances liées	+		
Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Suppression de l'emplacement réservé lié au l'implantation de l'autoroute A10 traversant potentiellement le territoire du Nord au Sud	Suppression d'un risque de pollutions sonores et atmosphérique supplémentaire	++		
Des bonus de constructibilité pour les constructions à forte performance énergétique en zone UC Une OAP « Val Roger Nord » accueillant des constructions à forte performance énergétique. Des dispositions particulières concernant l'isolation par l'extérieur aux articles 4,5,6,7 pour favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et futures Le raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain (géothermie/cogénération) en zone UA, UC et UX	Une diminution de la consommation énergétique des bâtiments et donc des rejets atmosphériques liés. Un recours favorisé aux énergies renouvelables au détriment des énergies fossiles	++		
Une implantation assouplie des constructions (une perpendicularité ou un parallélisme non obligatoire vis-à-vis de l'espace public), pour favoriser une	Un impact réduit des nuisances sonores actuelles liées à l'aéroport sur les habitants	+		

implantation bénéfique au regard de la propagation du bruit. Cahier de recommandations pour la prise en compte des nuisances sonores annexé au règlement. Des normes renforcées en termes d'isolation acoustique en sous-secteurs « cdt » (à minima 40 db)				
Une distance minimale vis-à-vis des conducteurs de lignes électriques à très haute tension augmentée (de 7 à 10m) en zone UC, UF, UX, A, N.	Une diminution du risque d'exposition de la population aux champs électro-magnétiques	+		
En secteur NPRU PLM/DLM/Village, ajustement/compléments des emplacements réservés pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs/transports en commun/automobile… ; Actualisation du tracé correspond au projet de TCSP dans l'OAP des Charmettes Sud	Incitation à l'usage des transports en commun et des modes actifs, notamment pour les déplacements quotidiens domicile/travail et domicile/ études, et rabattements vers la gare : réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques associées aux déplacements (voiture individuelle).	+		
Fermeture de 2 secteurs « cdt » sur le secteur de la ruelle du Moulin, correspondant à une constructibilité qui avait été accordée de 90 logements	Réduction de la population potentiellement exposée aux nuisances sonores	++		

❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Changement de destination du secteur de l'hôpital d'équipements à de l'habitat/activité/services/ commerces Augmentation de la population par la création de 370 logements évoquée au sein de l'OAP du secteur. En prenant en compte la taille des ménages de 2,86 (INSEE 2021) de Villiers le Bel, cette création de logements apportera environ 1 058 nouveaux habitants.	Augmentation des déplacements sur le secteur, donc des émissions de GES et polluants atmosphériques liés aux véhicules individuels.	-	Réduire : mise en place de place de réseaux dédiés au vélo au sein des logements en fonction de la surface de plancher Réduire : L'OAP du secteur intégré des voies pour la mobilité active et douce.	
L'OAP sectorielle prévoit 370 logements au sein de la zone C du PEB	Augmentation de la population exposée aux nuisances sonores	-	Un nombre de logements limité par l'inscription de ce secteur en cdt, permettant une augmentation de la population maitrisée. Réduire : - En UC.cdt, une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB est à respecter au sein du règlement (Article 2). - des recommandations acoustiques en zone C du PEB sont annexées au règlement	

Dans l'OAP Hôpital : renforcement de la place des modes actifs et doux, par notamment la traversée du BHNS, transport apaisé au sein du quartier.	Diminution des GES et nuisances sonores. Amélioration de la santé des populations	+		
Réhabilitation des bâtiments existants, et valorisation du patrimoine bâti hospitalier existant.	Réduction de l'empreinte carbone, pour la non-démolition et reconstruction de nouveaux bâtiments sur ces terrains. Préservation du paysage urbain et architectural.	+		
Une offre de services et/ou d'équipements de proximité prévue par l'OAP de l'hôpital Adélaïde Hautval	Risque d'augmentation des flux routiers lié aux diverses activités au sein du secteur.	-	Réduire : mise en place de place de réseaux dédiés au vélo au sein des logements en fonction de la surface de plancher Réduire : L'OAP du secteur intégre des voies pour la mobilité active et douce.	
Création d'une douzaine de logements par l'OAP des Charmettes Sud. Avec une taille de ménages de 2,86 en 2021 par l'INSEE à Villiers le Bel, une augmentation de la population au sein de ce secteur serait de 34 personnes environ.	Faible incidence sur les populations en matière de pollution atmosphérique et sonore, au vu d'une faible densification prévue.	=		
Création de logements au sein du PEB secteur C par l'OAP Charmettes Sud.	Augmentation de la population exposée aux nuisances sonores	-	Un nombre de logements limité par l'inscription de ce secteur en cdt, permettant une augmentation de la population maitrisée. Réduire : - Modification du règlement pour permettre en secteur AUm.cdt un minima de norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB. - des recommandations acoustiques en zone C du PEB sont annexés au règlement	
Création d'une extension d'un établissement scolaire au sein de l'OAP Charmettes Sud	Augmentation des nuisances sonores sur les étudiants (impact sur la santé/performances éducatives)	-	Réduire : Art 2 du règlement, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.	
Modification du règlement en zone C du PEB pour permettre aux secteurs Aum.cdt de respecter à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB	Réduction de nuisances sonores sur les populations situées en secteur Aum.cdt	+ +		
Implantation de nouveaux lotissements sur l'OAP des Charmettes Sud le long du BHNS.	Permet une alternative à l'utilisation de la voiture pour se déplacer, et favoriser les transports en communs. Réduction des gaz à effets de serre.	+		

Risques majeurs

❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

Evolutions positives	Absence d'évolution	Evolutions négatives
▪ Amélioration de la culture du risque et donc des prises de conscience collective des nécessités d'anticipation et de précaution	▪ Maintien du niveau de vulnérabilité du territoire face aux risques	▪ Augmentation de l'aléa pour de nombreux risques naturels (inondations, risques climatiques, retrait gonflement des argiles, îlot de chaleur urbain…) ▪ La poursuite d'une densification spontanée sur le secteur du Val Roger fortement soumis à des risques de mouvement de terrain (gypse, anciennes carrières, argile)

❖ Incidences de la révision du PLU

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Des constructions possibles, soit une augmentation de la densité humaine dans des secteurs soumis au risque de mouvements de terrains (anciennes carrières, gypse, argile)	Augmentation de la population exposée aux risques	-	Une densification limitée et encadrée (2 OAP) sur le secteur du Val Roger Des constructions encadrées dans l'ensemble de ces secteurs (plaquettes en annexes du règlement, renvoi à l'inspection générale des carrières)	Plus de la moitié des zones urbanisés du territoire sont soumises à ce type de risque (gypse en particulier). Par conséquent l'augmentation de la population doit toujours y être possible mais les conditions de constructions sont davantage encadrées et les secteurs de densification plus ciblés.
Disposition en faveur de l'infiltration/du stockage des eaux pluviales pour une gestion à la parcelle Exemple de la zone UA (article 14) : débit de fuite maximum de 0,7 litre /seconde /hectare. (voir tableau précédent sur la gestion de l'eau)	Amélioration de la gestion des eaux pluviales. Réduction de la vulnérabilité du territoire face au risque liés au ruissellement /inondation (Pollution de l'eau, inondation, érosion…).	+		
Interdiction de recourir à l'infiltration des eaux pluviales dans les zones concernées par un risque de mouvement de terrain dû à la dissolution du gypse.	Prévention de ce risque dans les nouveaux aménagements.	++		
Dispositions concernant l'implantation des constructions sur/autour des axes d'écoulement des eaux pluviales	Protection de la population et des biens face au risque inondation	+		
Maîtrise de la densification dans le secteur sensible du Val Roger : densité moindre	Protection du secteur le plus soumis au risque de mouvement de terrain et réduction de la population exposée Une densification spontanée limitée dans ce secteur caractérisé par un cadre naturel et verdoyant	++		
Maintien en zone UC, et mise en place dans les autres zones urbaines d'une surface minimum d'espace vert de pleine terre, adaptée à la typo-morphologie des secteurs. Mise en place de coefficient de biotope dans toutes les zones urbaines. Exigences en termes de plantations. (y compris arbre de grand développement)	Diminution du risque d'îlot de chaleur urbain	++		

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Implantation maitrisée des activités économiques génératrices de risques industriels majeurs pour le voisinage (installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, vocation industrielle)	Restriction de la vulnérabilité du territoire face au risque technologique	+		
Dans l'OAP des Charmettes Sud : renforcement de la prise en compte des axes de ruissellement en se rapprochant du SIAH et en intégrant ses indications.	Meilleure gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, …) et protection de la population et des biens face au risque inondation	+		
Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimé en UX	Augmentation potentiel du risque d'îlot de chaleur urbain.	-	L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la vocation principale des deux zones concernées. Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation.	
Réduction de la densification dans le secteur de la Ruelle du Moulin	Protection d'un secteur en aléa fort lié à l'argile et présentant du gypse	+		

❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35) Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX.	Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales.	+ +		
Réduction du nombre d'arbres plantés au mètre carré au, au sein du secteur UC.cdt couvert par l'OAP "Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" . Passage d'1 arbre plantés 30m² à 1 arbre par 100m²	Risque d'augmentation des effets d'ilots de chaleurs urbain. Des continuités écologiques qui seront moins développées.	-	**ERC : Le site de l'"Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" connait actuellement un caractère arboré avec de nombreuses essences ornementales plantées. Pour protéger ces espèces, 24 arbres seront protégés/repérés sur le plan de zonage et dans la liste des sujets remarquables en annexe du règlement.**	Avec la protection de ces arbres, garder la règle d'1 arbre pour 30m² empêcherait la création de différentes ambiances paysagères (prairie/clairière, massif/bosquet arborés, …)

Energies

❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

Evolutions positives	Absence d'évolution	Evolutions négatives
▪ Utilisation accrue des énergies renouvelables dans le privé, mais limitée aux initiatives individuelles ▪ Diminution de la demande énergétique de chauffage en lien avec le réchauffement climatique ▪ Développement probable du réseau de chaleur par la ville, en lien avec une usine d'incinération	▪	▪ Baisse du confort thermique dans les bâtiments et augmentation de la demande énergétique estivale en lien avec le changement climatique

❖ Incidences de la révision du PLU

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Augmentation de la densité humaine avec la réalisation envisagée de 100 logements par an entre 2015 et 2030 (une augmentation de la population conciliant les objectifs du SDRIF et les contraintes de la zone C du PEB). Une augmentation possible des emplois à court terme avec la poursuite de la commercialisation de la zone des Tissonvilliers, à long terme par le biais de la zone AU2x)	Augmentation de la demande en énergie (chauffage notamment) et de la consommation en énergie fossile pour les déplacements automobiles	-	Amélioration du maillage pour les modes actifs et les transports en commun moins consommateurs d'énergie fossile (voir tableau précédent) Amélioration des performances thermiques du parc de constructions facilité par le biais de dispositions particulières concernant l'isolation par l'extérieur aux articles 4,5,6,7) En UC, des bonus de constructibilité accordés aux opérations plus performantes que la réglementation thermique en vigueur, ou à énergie positive (production d'énergie renouvelable). La mise en place de minima d'espaces verts de pleine terre et d'un coefficient de biotope (végétalisation du bâti), permettant de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain et d'augmenter l'inertie des bâtiments, et ainsi d'améliorer le confort d'été (recourt moindre à la ventilation)	Malgré l'augmentation de la population, l'amélioration globale des performances thermiques des bâtiments permettra de limiter les besoins et la consommation d'énergie fossile
Mise en place d'emplacements réservés permettant d'améliorer le maillage du territoire en faveur des modes actifs et des transports en commun (voir tableaux précédents)	Réduction de la consommation d'énergies fossiles	++		
Le règlement de la zone UC permet la poursuite des projets de renouvellement des quartiers de grands ensembles et donc la réhabilitation et la démolition/reconstruction d'un parc de constructions vieillissante.	Réduction de la consommation d'énergie par l'amélioration des performances énergiques d'un parc de logements collectifs dominant sur le territoire communal	+		
L'amélioration des performances thermiques du parc de constructions est facilité par le biais de dispositions particulières concernant l'isolation par l'extérieur aux articles 4,5,6,7 En UC, des bonus de constructibilité sont accordés aux opérations plus performantes que la réglementation thermique en vigueur, ou à énergie positive (production d'énergie renouvelable). La zone UA cdt favorise le renouvellement et la réhabilitation d'un parc de logements ancien et peu performant sur le Village. Coefficient de biotope et minimum d'espace vert de pleine terre, concourant au confort d'été	Réduction de la consommation d'énergie fossile liée aux bâtiments	++		

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
En UC, des bonus de constructibilité sont accordés aux opérations à énergie positive. Le projet du secteur du Val Roger Nord, encadré par une OAP souhaitée comme un éco-quartier, en recherchant la réalisation de constructions à énergie positive. Les articles 9 permettent l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable	Augmentation de la part d'énergies renouvelables produites sur le territoire	+		
En secteur NPRU PLM/DLM/Village, ajustement/compléments des emplacements réservés pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs/transports en commun/automobile… ; Actualisation du tracé correspond au projet de TCSP dans l'OAP des Charmettes Sud	Réduction de la consommation d'énergies fossiles en améliorant les conditions de déplacements pour les modes de déplacements alternatifs à la voiture (piétons, vélos, transports en commun)	+		
Suppression des possibilités de dépassement de hauteur maximale permises jusqu'alors dans le cas d'une prise en compte d'un mur ou d'une construction existante (UE et UA, sauf ZAC du Village) En UA, UC, UE, et UI : minoration de 3m des hauteurs maximales admises en limite de zone non bâties ou peu bâties (UG, A et N) Suppression de la possibilité de réaliser un 3ème niveau en attique dans le secteur pavillonnaire et donc passage de R+1+A max à R+1+C max	Diminution des d'ombres portées potentielles. En conséquence ensoleillement et éclairement naturel facilités favorables au confort d'hiver/été sans recours à l'énergie fossile	+		

Paysages et patrimoines

❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

Evolutions positives	Absence d'évolution	Evolutions négatives
▪	▪ Maintien du seul patrimoine inscrit ou classé ▪ Maintien dans leur état actuel de la Plaine de France agricole et du Mont-Griffard (PRIF)	▪ Poursuite de la minéralisation des espaces urbanisés (division parcellaire/densification imperméabilisation des sols) ▪ Déboisement partiel du Mont-Griffard ▪ Un patrimoine partiellement repéré mais non protégé et menacé qui tend à se dégrader (modification, extension, détérioration) voire à disparaitre. ▪ Possible disparition de la coupure verte avec la présence de zones « à urbaniser »

❖ Incidences de la révision du PLU

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Zones non urbanisables pour la plaine agricole (A), le Mont-Griffard (N), la coulée/coupure verte (Na) Elargissement des espaces boisés classés du Mont-Griffard (+ 11 ha)	Préservation et valorisation des grands paysages du territoire et des espaces de respiration.	+		Aménagement du Mont-Griffard comme parc urbain ouvert au public

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Préservation des cœurs d'îlots (bande de constructibilité renforcée, emprise au sol différenciée à l'avant et à l'arrière, pourcentage d'espaces verts de pleine terre) Végétalisation des constructions incitée par un coefficient de biotope. Végétalisation de la bande de recul en zone UC, UF, UG, UI, UX, AUg et AUm Traitement paysager des espaces libres. Respect de la végétation existante, maintien des arbres de haute tige. Exigences renforcées de plantation (y compris arbres de moyen développement) des espaces libres et des aires de stationnement Traitement des franges de façon paysagère dans certaines OAP (Val Roger Nord, Val Roger Sud) Exigences en termes de volumétrie, de traitement des pignons, de transparence des façades sur l'espace public, de longueur de pignon et façade, de variation architecturale. Traitement qualitatif des clôtures sur espace public et en limite séparative (mur bahut, végétalisation, hauteur maximum, transparence…) Intégration des éléments techniques dans les murs de clôtures ou en façade des constructions.	Préservation voire amélioration des paysages urbains	++		
Repérage d'espaces verts protégés (parfois à créer) en zone urbaine et en lisière Protection d'arbres remarquables et d'alignement d'arbres	Maintien et développement du caractère végétalisé et arboré des espaces urbains. (parcs, cœur d'îlot, mail)	++		
Mise en place d'une OAP Centre-Ancien et d'un secteur UA cdt/UAz.cdt permettant le renouvellement urbain du Village aujourd'hui largement dégradé et en partie insalubre Un règlement UC permettant la réalisation des projets de renouvellement urbain sur les quartiers de grands-ensembles	Renouvellement des quartiers les moins qualitatifs ou les plus dégradés (en partie historiques et patrimoniaux)	++		
Repérage et protection d'une soixantaine d'éléments de patrimoine bâti (maisons, immeubles, clôtures, portes cochères…) Repérage de la cité le Nord en sous-secteur UGc, avec des règles graphiques (caractéristiques urbaines et architecturales)	Préservation des éléments bâtis remarquables du territoire	++		
Maintien de zones « à urbaniser » sur des terrains aujourd'hui agricoles (dont jardins partagés)	Réduction possible du paysage ouvert (agriculture de plein champ)	-	Réorganisation et diminution des espaces « à urbaniser » (34 ha pour le projet de zonage,70 ha pour le zonage en vigueur) en faveur d'une coupure urbaine maintenue et récupérée pour des activités récréatives et d'agriculture urbaine	Développement d'un nouveau paysage d'agriculture urbaine

Dispositions du PLU révisé	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification
Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimé en UX	Risque de minéralisation et de diminution du traitement vert et paysager des sites d'équipements	-	L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la destination principale des deux zones concernées. Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation.	
Encadrement renforcé de la protection des EVP en les protégeant strictement.	Maintien des EVP et de leurs caractéristiques paysagères (arbres de grand développement, densités végétales, écrans visuels verts…)	++		
Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées.	Maintien des qualités du site en limite d'urbanisation du Mont-Griffards, transition paysagère améliorée entre les espaces bâtis et forestiers	++		
Amélioration de l'intégration des clôtures en zone N : la hauteur maximale passe de 2,20 m à 1,80 m)	Plus grande porosité visuelle et impact limité dans le paysage	+		
Implantation d'un parvis dans l'OAP des Charmettes Sud	Création d'un espace public qualitatif servant d'articulation entre le futur collège et le futur transport en commun	+		
En secteur NPRU PLM/DLM/Village, ajustement/compléments des emplacements réservés pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs/transports en commun/automobile…	Création d'espaces publics y compris paysagers favorables au cadre de vie, à la déambulation, au confort des piétons et vélos	+		
Suppression des possibilités de dépassement de hauteur maximale permises jusqu'alors dans le cas d'une prise en compte d'un mur ou d'une construction existante (UE et UA, sauf ZAC du Village) En UA, UC, UE, et UI : minoration de 3m des hauteurs maximales admises en limite de zone non bâties ou peu bâties (UG, A et N) Suppression de la possibilité de réaliser un 3ème niveau en attique dans le secteur pavillonnaire et donc passage de R+1+A max à R+1+C max	Impact réduit des constructions dans le paysage urbain, y compris des volumes monolithiques et cubiques en zone UG. Amélioration des transitions et des épannelages dégressifs entre les zones urbaines. Impact visuel réduit des constructions dans le paysage lointain, en particulier en limite d'urbanisation	++		
En zone UC, intégration d'une souplesse pour l'implantation des bâtiments en continuité de l'existant au sein de la zone des grands collectifs	Harmonisation du paysage urbain et continuité entre les constructions nouvelles et anciennes. Constitution d'ensembles bâtis cohérentes.	+		

❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

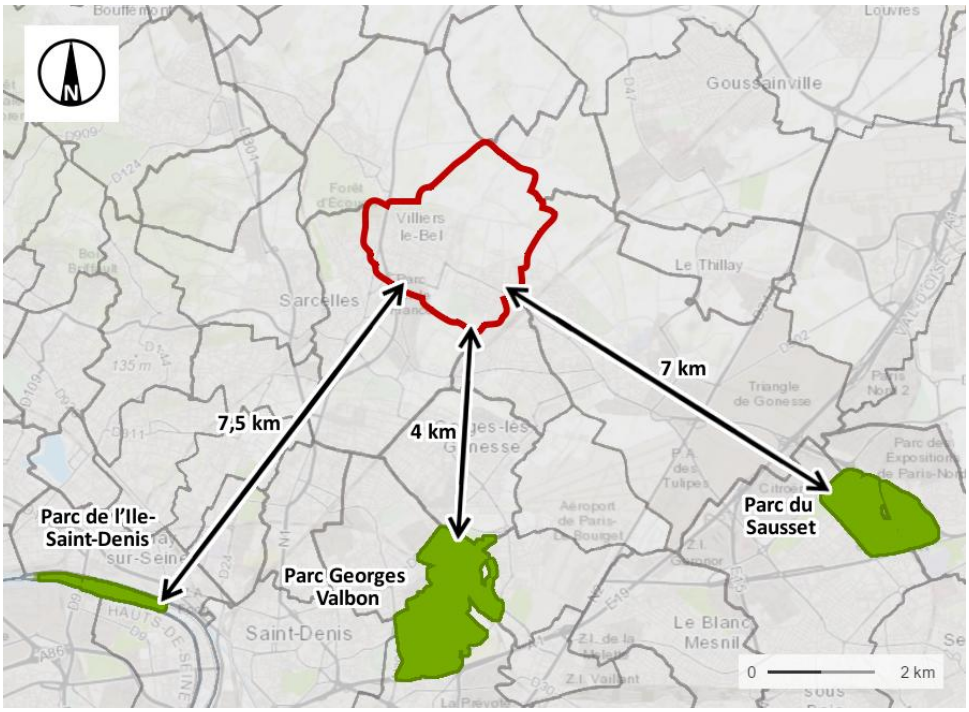
Dispositions du PLU modifié	Incidences prévisibles	Degré d'effet initial	Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)	Incidences résiduelles et justification

Des hauteurs de constructions légèrement diminuées dans le secteur Hôpital Adélaïde Hautval. En UX passant de 20m à 12m et UC.cdt de 20m à 19m.	Maintien du paysage urbain	=		
Diminution de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, passant de 4m à 3m au sein du secteur UC.cdt.	Maintien du paysage urbain	=		
Réduction du nombre d'arbres plantés au mètres carré au , au sein du secteur UC.cdt couvert par l'OAP "Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" . Passage 1 arbre plantés 30m² à 1 arbre par 100m²	Risque d'augmentation des effets d'ilots de chaleurs urbain. Des continuités écologiques qui seront moins développées.	-	**ERC : Le site de l'"Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" connait actuellement un caractère arboré avec de nombreuses essences ornementales plantées. Pour protéger ces espèces, 24 arbres seront protégés/repérés sur le plan de zonage et la liste des sujets remarquables en annexe du règlement.**	Avec la protection de ces arbres, garder la règle d'1 arbre pour 30m² empêcherait la création de différentes ambiances paysagères (prairie/clairière, massif/bosquet arborés, …)
Protection d'arbres remarquables protégés au sein du secteur de l'Ancien Hôpital Adélaïde Hautval"	Maintien de patrimoine arboré et paysagère. Développement des continuités écologique et biodiversité.	+ +		
Présence dans l'OAP hôpital d'une orientation permettant la transition du bâti avec le tissu pavillonnaire existant	Conservation du paysage urbain	+		
Réhabilitation des bâtiments existants, et valorisation du patrimoine bâti hospitalier existant.	Réduction de l'empreinte carbone, pour la non-démolition et reconstruction de nouveaux bâtiments sur ces terrains. Préservation du paysage urbain et architectural.	+		
Suppression du traitement paysager au nord de l'OAP Les Charmettes Sud, pour permettre l'implantation d'habitat individuel et de l'extension d'établissement scolaire.	Réduction de la qualité paysagère	-	Compenser : Création d'une orientation au sein de cette même OAP pour permettre une transition urbaine et paysagère.	
Création d'une orientation au sein de cette même OAP pour permettre une transition urbaine et paysagère.	Maintien de la qualité paysagère et urbaine.	+		
Protection patrimoniale du 120 avenue Pierre Sémard	Préservation du caractère architectural de la ville. Maintien du paysage urbain	+		
Création d'une marge de recul graphique au niveau du 122 avenue Pierre Sémard	Préservation du paysage urbain et architectural	+		

Incidences sur les zones Natura 2000 proches du territoire

❖ Rappel des zones Natura 2000 les plus proches

Les zones Natura 2000 les plus proches sont situées à environ 4 km, 7 km et 7,5 km de la commune de Villiers-le-Bel. Il s'agit respectivement du Parc Georges Valbon, au sud, du Parc du Sausset, au sud-est, et du Parc de l'Ile-Saint-Denis, au sud-ouest. Tous trois font partie du site éclaté de Seine-Saint-Denis (Zone de Protection Spéciale FR1112013), constitué de 14 entités d'une surface cumulée de 1 157 ha.



Il est ainsi décrit par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel :

« Les zones fortement urbanisées qui parcourent le territoire européen sont rarement favorables à la biodiversité. Plusieurs facteurs réduisent en effet la richesse en oiseaux : forte fragmentation des habitats, nombreuses extinctions en chaîne des espèces... Ainsi, de nombreuses espèces migratrices évitent désormais les grandes agglomérations urbaines européennes lors de leurs déplacements saisonniers...

Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la " petite couronne parisienne " directement contigus à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain. Leur réunion en un seul site protégé, d'échelle départementale, est un vrai défi. Cette démarche correspond à la vocation des sites Natura 2000 d'être des sites expérimentaux.

Onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Epervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Cochevis huppé, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc, Traquet tarier) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois).

Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Tel est le cas par exemple du parc de la Courneuve, le plus vaste du département avec 350 ha. Composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs, il a été modelé à partir des déblais de la construction du Périphérique de Paris dans les années 1960. Il héberge actuellement une petite population de trois couples de Blongios nain.

Par ailleurs, il subsiste des paysages ayant conservé un aspect plus naturel. Quelques boisements restent accueillants pour le Pic noir et la Bondrée apivore. Certaines îles de la Seine et de la Marne (Haute-Île, Île de Saint-Denis) permettent au Martin Pêcheur de nicher.

La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage. Les zones de roselières sont fréquentées régulièrement par une petite population hivernante de Bécassine des marais (parc du Sausset). La Bécassine sourde et le Butor étoilé y font halte. Les grands plans d'eau attirent des concentrations d'Hirondelle de rivage. De grandes zones de friches sont le domaine de la Bécasse des bois, des Busards cendré et Saint-Martin, de la Gorge-bleue à miroir, du Hibou des marais, de la Pie-grièche écorcheur et du Traquet Tarier...

Le Département est le principal propriétaire et gestionnaire des espaces naturels de Seine-Saint-Denis. Doté d'un schéma vert départemental, il gère 654 hectares d'espaces verts et aménage les parcs en association avec le public par le biais de Comités des usagers. Ses actions menées pour le développement des espaces verts sont notamment centrées sur le thème " développement et mise en valeur du patrimoine naturel ". Un partenariat se développe avec des établissements scientifiques (Universités Paris 6 et 7 sur la biodiversité, Conservatoire botanique national du Bassin parisien) et avec le tissu associatif (LPO, CORIF, ANCA, Ecoute nature...). Ainsi, un Observatoire de la Biodiversité a été mis en place par le Conseil général, destiné à valoriser la richesse faunistique et floristique des parcs départementaux.

La nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était pas ou peu attendue.

Les éventuels projets d'aménagements ainsi que la gestion de ces espaces, devront prendre en compte les enjeux avifaunistiques de ce territoire.

La fréquentation très importante de la plupart de ces sites, qui ne saurait être remise en cause compte tenu des enjeux sociaux qu'elle sous-tend, pourra utilement être réorientée, dans certains secteurs, vers une sensibilisation à l'environnement, centrée notamment sur les oiseaux.

La mise en réseau des différentes entités peut favoriser une meilleure conservation de la biodiversité. »

La protection de ces espaces est motivée par la qualité et la rareté des habitats qui s'y trouvent : forêts et vergers (66%), prairies et pelouses (18%), milieux liés à l'eau (6%). Distants les uns des autres, les espèces qui peuvent en profiter sont soit sédentaires, soit capables de se déplacer sur de longues distances sans être gênées par la matrice environnante.

❖ Conséquences du plan pour ces zones

La distance élevée entre les secteurs de projet de la commune et ces parcs (plusieurs kilomètres) **exclut tout risque d'impact du PLU sur les zones Natura 2000** en elles-mêmes.

Par ailleurs, les évolutions susceptibles de se produire, du fait de la révision du PLU, ne vont pas changer fondamentalement la nature et la répartition des occupations du sol sur le territoire de la commune. **Le projet n'aura donc pas d'impact sur les capacités de déplacement des espèces migratrices**.

5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application dans un délai de neuf ans au plus tard après la délibération portant révision du PLU. Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans.

Les indicateurs sont listés dans le tableau de bord ci-après avec comme clé d'entrée certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pour chaque orientation retenue pour l'analyse, des indicateurs de suivi sont proposés, avec les tendances d'évolutions souhaitées ou engagées par le PLU.

Orientations du PADD	Indicateurs proposés	Tendances induites
1.A. Faciliter l'accès des Beauvillésois aux emplois	➢ Nb de logements à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un bus à haut niveau de service	*Augmentation*
1.B. Permettre un développement économique cohérent de la ville, avec des activités et une offre d'emploi adaptées	➢ Nb d'entreprises (distinguées par classes de taille / nombre d'employés) ➢ Nb d'emplois ➢ Indicateur de concentration de l'emploi	*Augmentation* *Augmentation* *Maintien ou augmentation*
2.A. Permettre la mutation du tissu urbain existant	➢ Densité de logements ➢ Proportion de logements insalubres, en particulier sur le Village ➢ Superficie cumulée des projets de renouvellement urbain achevés ➢ Nombre de logements concernés par une opération de démolition/reconstruction ➢ Nombre de logements réhabilités/rénovés ➢ Engagement dans des démarches éco-quartier	*Selon les secteurs* *Diminution* *Augmentation* *Augmentation* *Augmentation* *Avancement dans la labélisation*
2.B. Assurer la production de nouveaux logements	➢ Nb d'habitants ➢ Nb de logements ➢ Répartition des typologies de logements (individuel/collectif) ➢ Nb de logements réalisé en sous-secteur « cdt » au regard de l'avenant au cdt	*Augmentation* *Augmentation* *Diversification* *Augmentation puis stabilisation*
2.C. Diversifier le parc de logement en faveur d'une mixité sociale et d'un meilleur parcours résidentiel sur la ville	➢ Répartition de la taille des logements ➢ % logements locatifs sociaux ➢ Nombre de famille/caravanes installées de façon pérenne en UGv (aire de sédentarisation) ➢ Aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage	*Diversification en faveur des petits logements* *Diminution* *Augmentation puis stabilisation* *Avancement du projet*
3.A. Renforcer le fonctionnement de la ville autour de ses polarités	➢ Nb de commerces dans les pôles et les linéaires commerciaux repérés au plan zonage ➢ Typologie des commerces (selon le code NAF)	*Augmentation* *Diversification*
3.B. Renforcer une offre de services et d'équipement répondant aux besoins de tous	➢ Nb et nature des équipements créés ou réaménagés ➢ Nb de services à la population et nature ➢ Offre médicale	*Plusieurs projets* *Augmentation/diversification* *Augmentation*
3.C. Aménager la coupure verte comme espace fédérateur pour les habitants et trait d'union entre les secteurs Est et Ouest de la ville	➢ Superficie dédiée aux activités d'agriculture urbaine	*Augmentation*
4.B. Remailler le territoire	➢ Nb de liaisons Est-Ouest réalisée (cf. Emplacement Réservés)	*Augmentation puis stabilisation*
4.B. Créer les conditions favorables à l'usage des modes actifs	➢ Linéaire de chemins piétons ➢ Linéaire de voies cyclables ➢ Nombre de stationnements vélo ➢ Nombre de véhicules particuliers journaliers sur la D370 et la D10	*Augmentation* *Augmentation* *Augmentation* *Diminution*
4.B. Adapter le réseau de voirie à la circulation des transports en commun	➢ Nombre de lignes de transports en commun passant sur le territoire communal ➢ Fréquence des bus ➢ Fréquentation des bus : nombre de voyageurs par jour	*Augmentation* *Augmentation* *Augmentation*

Orientations du PADD	Indicateurs proposés	Tendances induites
4.D. Repenser la place de la voiture, en particulier par une réorganisation du stationnement	➢ Taux de motorisation des ménages ➢ Nb de stationnements par logement ou par emploi (selon dominante) dans l'espace public	*Diminution* *Diminution*
5.A. Contenir l'urbanisation et soigner les interfaces entre espaces bâtis et naturels ou agricoles	➢ Superficie des espaces agricoles et naturels	*Diminution limitée à 38 ha maximum*
5.B. Encadrer l'évolution des quartiers en tenant compte de leurs caractéristiques urbaines et paysagères, et améliorer le cadre de vie	➢ Nombre d'habitants exposés aux risques et/ou nuisances ➢ Vulnérabilité de ces habitants, en tenant compte des caractéristiques architecturales de leurs logements et de l'aménagement urbain (isolation phonique, mesures de prévention des risques…)	*Augmentation modérée* *Diminution*
5.C. Promouvoir un urbanisme et une architecture respectueux de leur environnement	➢ Nb de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation énergétique ➢ Nb de constructions intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable ➢ Part des véhicules à moteur dans les déplacements domicile-travail des habitants et actifs du territoire	*Plusieurs projets* *Augmentation* *Diminution*
6.A. Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la trame verte / Renforcer les fonctionnalités écologiques et préserver la biodiversité	➢ Linéaire planté (arbres, haies…) au sein de la coupure verte ➢ Superficie totale des jardins partagés, familiaux, pédagogiques… au sein de la commune	*Augmentation* *Augmentation*
6.B. Promouvoir la nature en ville	➢ Analyse comparée du couvert végétal en zone urbaine, par photographies aériennes datées ➢ Superficie totale des espaces verts urbains ➢ Nombre d'arbres plantés en accompagnement des voies et diversité des essences utilisées	*Augmentation* *Augmentation* *Augmentation*
6.C. Préserver les espaces agricoles et promouvoir une « agro-écologie	➢ Superficie des espaces agricoles ➢ Superficie exploitée en agriculture intensive ➢ Superficie exploitée en agriculture urbaine et/ou écologique	*Diminution limitée à 35 ha maximum* *Diminution* *Augmentation*

6. Résumé non technique

Le résumé non technique a pour objectif de proposer un **rappel synthétique** des éléments de l'évaluation environnementale, facile à lire et ciblant en priorité les conclusions essentielles de l'étude. 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 :

1. Présentation générale du plan : **Préambule** et **Contexte régional et intercommunal**
2. Description de l'état initial de l'environnement : **Partie 1**
3. Solutions de substitution : **Partie 6** et **Partie 7.3**
4. Exposé des motifs pour lesquels le plan a été retenu : **Partie 6** et **Partie 7.3**
5. Exposé des effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et la santé humaine, et sur les zones Natura 2000 : **Partie 7.4**
6. Présentation des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation : **Partie 7.4**
7. Présentation des critères, indicateurs et modalités de suivi : **Partie 7.5**
8. Présentation des méthodes utilisées : **Partie 7.1**

Présentation générale du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel est un document réglementaire visant à encadrer l'aménagement du territoire de la commune pour atteindre les objectifs exprimés par la délibération du conseil municipal du 18 septembre 2015, et précisé dans le Projet d'Aménagement et de Programmation. Les grandes orientations de ce plan sont les suivantes :

1. S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local
2. Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
3. Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices
4. Remailler le territoire et développer les mobilités durables
5. Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels
6. Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels

Le PLU est constitué d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit, d'un plan de zonage et d'annexes.

Il doit :

- Être compatible avec le SDRIF 2013*, le SDAGE Seine-Normandie 2016*, le PGRI Seine-Normandie 2016*, le PDU d'Ile-de-France 2014*, le PEB de l'aéroport de Roissy ;
- Prendre en compte le SRCE Ile-de-France 2013*, les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

A l'occasion de la modification n°1, plusieurs documents approuvés depuis la révision générale sont intégrés à l'évaluation environnementale. En termes de compatibilité, il s'agit du Schéma de cohérence territoriale de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 (SCOT), du Programme local de

l'habitat 2020-2025 de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 (PLH), du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de Croult-Enghien-Vieille Mer adopté le 28/01/2020 (SAGE). En termes de prise en compte, il s'agit de l'avenant 2020 au contrat de développement territorial (CDT).

**ces documents ont fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale.*

Etat initial de l'environnement

Les éléments marquant du territoire de Villiers-le-Bel en matière d'environnement, qui ont motivé les mesures prises dans le PLU révisé sont les suivantes :

- **Cadre physique :**
  - Un relief contrasté entre le Mont Griffard et la plaine, marquant le paysage, le régime d'écoulement des eaux de pluie ou encore les modes d'occupation du sol (boisement sur la butte, urbanisation et agriculture là où la pente est plus faible).
  - Un sous-sol dont la composition est à l'origine de certains risques (dissolution du gypse, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappe), mais aussi de ressources de matériaux (carrière) et de qualité agronomique du sol.
  - Des nappes souterraines exploitées pour l'eau potable, mais dont la qualité est menacée par les pollutions.
  - Un climat océanique favorable à la plupart des cultures.

- **Habitats naturels et continuités écologiques :**
  - Des éléments de la TVB régionale repérés par le SRCE, dans la partie nord de la commune : des corridors de la sous-trame herbacée et de la trame des pelouses calcaires, dont la fonctionnalité est réduite ; une zone de mosaïques agricoles, correspondant à la présence de bosquets et de milieux herbacées en proportion significative ; une lisière urbaine avec un boisement de plus de 100 ha, lui-même rattaché à un réservoir de biodiversité majeur, la forêt de Montmorency ; un lieu de connexion multi-trames, en jonction des zones agricole et boisée.
  - Des éléments de coupure urbaine d'importance régionale protégés par le SDRIF : au nord (d'est en ouest) accompagnée d'un front urbain ; au cœur de la commune (du nord au sud). Le SDRIF signale également une « liaison agricole » au sud-ouest visant à préserver les activités agricoles du territoire, des espaces à préserver (boisement du Mont Griffard, jardins familiaux, parc des loisirs et des sports) et un espace vert ou de loisirs d'intérêt régional à créer ou étendre.
  - Un mitage des boisements au nord par l'urbanisation et le réseau de voiries, qui menace le fonctionnement de cet espace naturel et ses interactions avec les autres réservoirs de biodiversité voisins.
  - Des parcs et jardins, ainsi qu'un patrimoine arboré varié, répartis dans les espaces urbains du territoire et pouvant contribuer à la biodiversité ordinaire, sous réserve d'une gestion adaptée.
  - Des espaces remarquables pour la biodiversité : lisière forestière, jardins familiaux, vergers, Parc des sports.
  - Des activités agricoles pérennes au nord de la commune (bonne desserte, qualité agronomique des sols, grandes parcelles), mais plus menacées dans la partie sud ou pour certaines productions comme les vergers.

- **Gestion de l'eau et des déchets :**
  - Une station d'épuration sur la commune de Bonneuil pour le traitement des eaux usées de Villiers-le-Bel, de capacité suffisante mais sujette à des difficultés ponctuelles lors de fortes pluies.
  - Un programme d'actions lancé par le SIAH pour la réduction de l'usage des pesticides.
  - Un réseau d'assainissement par endroit dégradé : problèmes de branchements ou d'étanchéité, faisant peser des risques de pollution.
  - Une eau potable de bonne qualité, provenant majoritairement de Méry-sur-Oise.
  - Une production moyenne d'ordures ménagères d'environ 333 kg / hab / an.

- **Pollutions et nuisances :**
  - Un seul site de pollution des sols avérée, déjà pris en charge par la commune.
  - Des niveaux de pollution atmosphérique en Ile-de-France inquiétant pour 5 polluants courants : NO_2, particules PM_{10} et $PM_{2,5}$, O_3, benzène.
  - Des émissions locales de polluants principalement attribuables aux bâtiments résidentiels et tertiaires, aux plateformes aéroportuaires et au trafic routier.
  - Des émissions locales de GES dans la moyenne départementale et régionale, en grande partie dues au chauffage des bâtiments (1/3 environ).
  - Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires et aux aéroports, contraignant les possibilités de développement du territoire par leurs impacts sur le confort des résidents.
  - Un Plan d'Exposition au Bruit (aéroport de Roissy) interdisant l'exposition de nouvelles populations à ces nuisances, mais assoupli sur certains secteurs par la loi ALUR et l'avenant au CDT.
  - Des nuisances électromagnétiques dues aux couloirs de lignes Très Haute Tension traversant la commune.

- **Risques majeurs :**
  - Un aléa de retrait-gonflement des argiles moyen à fort sur la majorité des espaces bâtis de la commune.
  - Des risques d'effondrement ou d'affaissement de cavités souterraines liés à la dissolution du gypse et aux anciennes carrières.
  - Un risque important d'inondation par remontée de nappe.
  - Des risques technologiques : transport de marchandises dangereuses par la route (RD 316) ou les canalisations enterrées (gazoducs) ; usine d'emballage et de conditionnement (ICPE seuil bas).

- **Energie :**
  - Une consommation énergétique des bâtiments relativement élevée, notamment en raison de l'âge des constructions, mal isolées thermiquement.
  - Un réseau de chaleur fonctionnant sur géothermie, desservant près des 2/3 de la commune et dont l'extension est en projet.

- **Paysages et patrimoines :**
  - Deux entités paysagères majeures d'après l'Atlas des paysages du Val d'Oise : les plaines urbanisées et les plaines agricoles (*openfield*).
  - Une butte boisée, le Mont Griffard, marquant le paysage, formant une coupure végétale entre les espaces urbains et agricoles et offrant des points de vue de part et

d'autre. Il fait l'objet d'un projet de parc visant à préserver et valoriser cet espace naturel.

- Une coupure urbaine formée par la coulée verte des espaces agricoles traversant la commune du nord au sud, soulignée par le passage de 8 lignes à haute tension, qui permet de vastes échappées visuelles.
- Une zone urbaine en rupture avec l'espace agricole, souvent sans transition, et des fronts urbains fermant l'horizon.
- Des contrastes brutaux au sein du tissu urbain, des secteurs de tours et de barres visibles depuis les autres quartiers.
- Des ruptures liées aux routes départementales : RD 316, RD 10, RD 370.
- Des entrées de ville caractérisées, au sud, par une continuité du paysage urbain sans limite lisible ; au nord, par une rupture au contraire radicale entre l'espace agricole et le tissu bâti.
- Des formes urbaines contrastées, notamment entre les secteurs est et ouest.

Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

En vertu des articles L.131-4, L.131-5, L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, le PLU révisé :

- Est compatible avec :
  - **Le SDRIF 2013 :** développement de la « ville sur la ville », construction de logements en priorité par densification, amélioration ou renouvellement de l'existant, respect du front bâti, maintien des zones naturelles et agricoles et respect des continuités associées.
  - **Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016 :** système séparatif pour les eaux pluviales / usées, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préférence pour l'infiltration (sauf en cas de risques liés au gypse), débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha, pourcentages de surfaces perméables, obligations de traitement des eaux polluées industrielles ou de ruissellement.
  - **Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2015 :** informations sur les risques d'inondation, gestion alternative des eaux pluviales, mesures de maîtrise du ruissellement.
  - **Le PDUIF 2014 :** emplacements réservés pour le maillage du territoire et le développement des TEC et modes actifs, orientations des OAP en faveur des alternatives à la voiture individuelle, normes de stationnements, densification à proximité des gares.
  - **Le PEB de l'aéroport de Roissy :** possibilités de 753 logements supplémentaires dans des secteurs précis de renouvellement urbain, identifiés par le CDT dans le cadre des assouplissements introduits par la loi ALUR.
- Prend en compte :
  - **Le SRCE Ile-de-France 2013 :** classement en zones N et A des secteurs naturels et agricoles, notamment ceux supports de corridors écologiques régionaux et de mosaïque agricole, extension des EBC, maintien de la lisière urbaine, mesures de développement des trames vertes urbaines (pourcentage de pleine terre, coefficient de biotope, protection d'arbres, d'alignements, d'espaces verts, *etc.*).
  - **Le programme du Département** de poursuite de la déviation de la RD970 avec l'inscription d'un emplacement réservé dédié (N°36)

- **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France : inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Il tient également compte des documents de référence suivants :

- **CDT Val de France 2014 :** ouverture de secteurs spécifiques à une densification raisonnée pour produire de nouveaux logements, transformer les quartiers de grands ensembles et renouveler le centre ancien, encadrement d'une aire d'accueil des gens du voyage par une OAP, maintien de terrains disponibles pour le développement économique à différentes échelles de temps.
- **SDC du Val d'Oise 2013 :** dispositions relatives aux risques de mouvements de terrain (gypse et anciennes carrières).
- **SRCAE et SRE d'Ile-de-France 2012 :** mesures en faveurs des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, réduction des surfaces « à urbaniser », prise en compte des continuités écologiques, mesures pour l'infiltration des eaux de pluie et la protection de la ressource en eau, bonus de constructibilité pour les bâtiments performants sur le plan énergétique, exigences en matière de performance énergétiques et de valorisation des énergies renouvelables (OAP, réseau de chaleur urbain).
- **PPA Ile-de-France 2013 :** mesures en faveurs des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, interdiction de certaines ICPE (susceptibles de générer des pollutions atmosphériques).

La modification n° 1 est compatible avec l'ensemble des documents précités ainsi qu'avec le SCoT Roissy-Pays-de-France, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et le PLH 2020-2025 de la CA Roissy Pays de France.

Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution

Plusieurs idées phares ont guidé le projet de PLU tout au long de la procédure de révision :

- La promotion des activités agricoles, notamment sous des formes compatibles avec le voisinage urbain (jardins partagés, jardins familiaux, ferme pédagogique…), pour aménager une transition entre les deux milieux, éviter l'abandon des parcelles les moins favorables à une agriculture de production et contenir l'extension urbaine.
- La transition vers une « ville nature », en redonnant de l'espace aux boisements du Mont Griffard, en préservant les continuités écologiques d'intérêt régional et en développement la trame verte urbaine.
- Une gestion de l'eau visant la maîtrise des ruissellements, l'amélioration de la ressource sur les plans quantitatif (infiltration des eaux de pluie) et qualitatif (lutte contre les pollutions).
- La protection et la mise en valeur des patrimoines naturels et bâtis de la commune, ainsi qu'une appréciation du territoire sous l'angle paysager.
- Un renouvellement de la ville « sur la ville », avec à la fois une densification et une requalification du tissu urbain existant, sur des secteurs ciblés.
- La prise en compte des nuisances sonores, des risques naturels et industriels.
- La réduction de la dépendance du territoire aux énergies fossiles et de sa contribution aux émissions de GES et polluants atmosphériques.

Plusieurs sujets majeurs ont notamment nécessité un arbitrage politique. Le premier concernait le volume de logements à prévoir dans les secteurs identifiés pour être densifiés, au titre de l'avenant au

CDT. Ce dernier autorise un total de 1759 logements supplémentaires sur l'ensemble de la commune : or un tel programme reposerait sur les initiatives privées, supposant une relative perte de maîtrise de la part de la ville. Toutefois, un certain degré de densification était tout-de-même nécessaire au vu des exigences de production de logements (SDRIF) et des besoins du territoire (sur-cohabitation, diversité de l'offre, dégradation du bâti…). Il a donc été décidé de permettre environ 750 logements, sur des secteurs ciblés, avec une ouverture progressive.

Le deuxième portait sur les Espaces Boisés Classés, dont le périmètre dessiné au zonage en vigueur ne correspondait plus à la couverture forestière effective (déboisement et mitage par l'urbanisation ou l'occupation de fait de certains secteurs). Il a été envisagé de conserver malgré tout ce périmètre, en dépit de son inexactitude, voire de le réduire pour le faire coller à la réalité, au risque d'entériner et d'encourager une situation irrégulière. Finalement, c'est une extension du périmètre d'EBC qui a été choisie, afin de favoriser au contraire un reboisement et d'envisager l'aménagement d'un parc urbain arboré.

Un troisième sujet était celui des zones à maintenir ou non en espaces « à urbaniser » et de leur localisation. Ces zones héritées du précédent PLU s'étendaient sur environ 70 ha et condamnaient, à terme, à la fermeture totale de la percée agricole située au cœur de la commune, dans la direction nord-sud. Le choix a été fait de réduire drastiquement la superficie de ces zones, notamment pour maintenir cet axe agricole, repéré par le SDRIF comme « espace de respiration » à préserver. Néanmoins, de nouveaux espaces constructibles restent nécessaires à plus ou moins long terme pour répondre aux enjeux de création de logement et de rattrapage du taux d'emplois, exigés tant pas la situation actuelle de la commune que par les documents-cadres (SDRIF, CDT). Ainsi, plutôt que de garder l'hypothèse d'une progression des fronts vers le centre de la commune, le choix a été fait de conserver :

- Un secteur de 2 ha à l'ouest (zone AUg), un des rares espaces encore libres au cœur du tissu urbain, car la densification de l'enveloppe urbaine existante est jugée préférable à l'extension urbaine, au regard des enjeux environnementaux (consommation d'espace, continuité écologique, artificialisation des sols…) ;
- Un secteur de 1,2 ha au nord-ouest (zone AUgv), occupé de fait par une population de gens du voyage sédentarisée. Au vu de l'état déjà dégradé du site, et des conditions de salubrité peu satisfaisantes de ces habitants, il a été jugé préférable de régulariser la situation en établissant des règles permettant son amélioration ;
- Un secteur de 9,8 ha au sud-est (zone AUm). Les potentiels de densification de l'existant étant nettement insuffisantes pour permettre d'absorber la suroccupation actuelle des logements et les évolutions démographiques raisonnablement envisageables pour les années à venir, il était indispensable de prévoir de nouveaux quartiers constructibles. Cette localisation s'est vue privilégiée car en continuité directe avec le tissu urbanisé existant, à proximité directe de la gare RER (donc favorisant les déplacements à pieds et en transports en commun) et ayant un impact réduit sur les milieux naturels et agricoles (consommation d'espace, mais ayant peu voire pas d'effet sur les axes probables de déplacements des espèces sauvages) ;
- Deux secteurs de 2 et 21,4 ha au nord-est (zones AU2), dont l'ouverture à l'urbanisation à moyen / long terme est conditionnée à une procédure de modification du PLU. Principalement destinées aux activités et équipements, leur inscription comme espaces potentiellement urbanisables est nécessaire à l'accueil de nouvelles entreprises, si la hausse actuelle des implantations se poursuit. Là aussi, les enjeux de continuité avec les espaces bâtis existant et de non-interruption des corridors écologiques ont primé sur les contraintes liées aux risques ou aux nuisances de voisinage, qui pourront être évitées *via* les dispositions du règlement, lors de l'éventuelle modification.

Scénario de référence, incidences prévisibles notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées

Par comparaison avec un scénario de référence, consistant en un maintien du PLU en vigueur, les effets probables de la révision sont les suivants :

- **Cadre physique :**
  - Une incidence fortement positive sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puisque la révision du PLU conduit à réduire la surface globale des espaces disponibles « à urbaniser » (de 70 ha encore vierges d'urbanisation, à 34 ha environ), et veille à maintenir le front urbain d'intérêt régional (au titre du SDRIF) au nord ainsi que les corridors écologiques, notamment la coulée verte nord-sud. Seul l'emplacement réservé pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, déjà prévu sur un terrain situé au-delà du front urbain dans le PLU précédent, est maintenu, afin de ne pas rendre plus compliquée la mise en œuvre de cet équipement.
  - Des incidences positives, au sein des tissus urbanisés, sur la perméabilité des sols, la prévention du phénomène d'îlot de chaleur urbain, le maintien d'un cadre verdoyant, la prise en compte du cycle de l'eau, des risques, ou encore du relief naturel, avec l'introduction de règles nouvelles encadrant les futurs projets et exigeant un certain nombre de précautions environnementales (cf. ci-après).

- **Habitats naturels et continuités écologiques :**
  - Le PLU révisé aura une incidence négative en ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation, puisqu'il maintient une possibilité d'extension de celle-ci de 35 ha, par rapport à l'existant. Toutefois, comme expliqué ci-dessus, cette possibilité existait déjà dans le PLU en vigueur et **la procédure de révision a permis au contraire de réduire fortement cette surface de zones « urbanisables »** et de prendre davantage en considération les enjeux de continuité écologique et de pérennité des activités agricoles dans leur ensemble. En effet, le PLU révisé épargne la coupure verte nord-sud, respecte le front urbain au nord, prévoit le reboisement du Mont Griffard (+12 ha d'EBC) et tient compte de la réalité du terrain pour la l'aménagement d'un site occupé de longue date par des gens du voyages sédentarisés dans des conditions peu qualitatives (encadrement par une OAP d'un secteur occupé de fait).
  - Le choix de maintenir des espaces « à urbaniser » répond aux exigences de développement de la commune, en périphérie directe de la métropole parisienne, notamment en termes de densification à proximité des gares (secteur « Sud Charmettes »).
  - Par ailleurs, la révision du PLU aura également des incidences positives sur la trame verte urbaine et la perméabilité des espaces urbanisés actuels, en exigeant divers efforts de végétalisation : extension des zones N, surfaces de pleine terre, coefficient de biotope, plantation d'arbres, protection d'arbres et d'alignement remarquables, encadrement par des OAP…

- **Gestion de l'eau et des déchets :**
  - L'augmentation de densité humaine prévue par le PLU révisé (création de logements et d'emplois), comme par le PLU en vigueur, aura pour incidences négatives l'augmentation des besoins d'eau potable, du volume d'eaux usées à traiter et du

volume de déchets produits. Toutefois, la procédure de révision permet d'encadrer davantage les futurs projets, en inscrivant des exigences qualitatives en matière de gestion et réutilisation des eaux pluviales, de prévention des risques de pollution, de performance environnementale des bâtiments.

- Ces incidences sont justifiées par les besoins de développement de la commune, en lien avec les enjeux locaux (sur-cohabitation, manque d'emplois, *etc.*) et avec les orientations des documents supérieurs (SDRIF, CDT…). Elles seront compensées, au moins en partie, par l'application des mesures citées au point précédent dans tous les projets de renouvellement des espaces déjà bâtis.

- **Pollutions et nuisances :**
  - De façon similaire, la densification humaine prévue par le PLU révisé (et celui en vigueur) aura une incidence négative sur les émissions de GES et de polluants atmosphériques, du fait d'un volume plus important de déplacements sur le territoire. Pour réduire ces émissions supplémentaires, la procédure de révision a introduit des mesures favorisant les alternatives à la voiture individuelle : amélioration du maillage pour de meilleurs conditions de circulation, emplacements réservés pour les TEC et modes actifs, normes de stationnement. L'évolution des habitudes de déplacement de la population déjà présente à Villiers-le-Bel aura un effet compensateur vis-à-vis de l'arrivée de nouveaux habitants et travailleurs.
  - L'ouverture à la densification des secteurs « cdt » aura une incidence négative en matière d'exposition aux nuisances sonores. Toutefois, la révision concilie par ce biais les exigences à la fois de développement urbain et de protection des espaces naturels et agricoles. Cette incidence sera réduite, voire compensée, par les conditions d'isolation imposées : plus de personnes vivant dans les secteurs exposés au bruit, mais une nuisance moins perceptible grâce à l'isolation acoustique des bâtiments rénovés.
  - Enfin, la procédure de révision aura des incidences positives sur divers enjeux de pollutions et de nuisances, par l'introduction dans le règlement d'exigences en matière de traitement des eaux de ruissellement, de distance par rapport aux lignes électrique à très haute tension, de dispositions incitant la performance énergétique des bâtiments, l'interdiction de certaines ICPE, la suppression de l'emplacement réservé pour l'autoroute A10.

- **Risques majeurs :**
  - L'augmentation de densité humaine permise par le PLU révisé (et celui en vigueur) aura pour incidence négative de multiplier la population exposée au risque. La procédure de révision réduit cette incidence par l'encadrement des secteurs à urbaniser ou à densifier (OAP, règles de gestion des eaux pluviales, densités limitées).

- **Energies :**
  - L'augmentation de densité humaine permise par le PLU révisé (et celui en vigueur) aura une incidence négative sur les enjeux énergétiques en augmentant la demande (chauffage, déplacements). Le cas des déplacements a été évoqué dans le paragraphe « pollutions et nuisances ». La nouvelle demande en énergie liée aux bâtiments est réduite (sur les nouveaux secteurs d'urbanisation) et compensée (sur les secteurs de renouvellement urbains) par les exigences plus fortes en matière d'isolation, de performances thermiques et les incitations à l'efficacité énergétique (bonus de constructibilité) amenées par la révision.

- La <u>révision du PLU</u> a également une incidence positive sur la part d'énergies renouvelables produites sur le territoire, grâce à ces incitations, au développement du réseau de chaleur urbain et à l'encadrement par des OAP.

➢ **Paysages et patrimoines :**

- La <u>révision du PLU</u> aura une incidence positive sur la préservation des grands paysages agricoles et naturels de la commune, en réduisant les possibilités d'extension de l'urbanisation.
- L'incidence est également très positive sur le milieu urbain, avec la mise en œuvre de mesures qualitatives concernant la végétalisation et le traitement paysager des espaces libres, le volume et les caractéristiques architecturales des bâtiments, le renouvellement des secteurs dégradés de la ville, la protection des éléments naturels ou bâtis remarquables.

➢ **Zones Natura 2000 :**

- Du fait de l'éloignement et du contenu du PLU révisé, qui ne changera pas fondamentalement les modes d'occupations du sol au sein de la commune, il n'y a pas de zone Natura 2000 susceptible d'être affectée par la procédure de révision.

La modification n°1 du PLU prévoit les évolutions suivantes :

❖ Permettre la réalisation de certains projets, en particulier l'implantation d'un collège sur le Noyer Verdelet

❖ Diminuer les possibilités de construire sur le secteur de la Ruelle du Moulin au profit de la protection du cadre paysager et environnemental en lien avec le Mont Griffard

❖ Pérenniser l'activité commerciale sur le site de l'ensemble immobilier comprenant l'enseigne commerciale Casino et renforcer l'encadrement des possibilités de mutation de ce secteur, en attendant de disposer d'études supplémentaires pour déterminer ses possibilités d'évolution : instauration d'une servitude de constructibilité limitée pour 5 ans et précisions adhoc dans le règlement

❖ Créer un sous-secteur Ns (espaces verts qui accueillent des aménagements et installations légères à caractère sportif et de loisirs) au sein de la zone N

❖ Améliorer l'insertion urbaine et paysagères des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

❖ Actualiser les emplacements réservés, en lien avec le nouveau projet de renouvellement urbain PLM/DLM/Village

❖ Préciser l'application et améliorer la rédaction de certaines règles, corriger des incohérences ou erreurs matérielles

Les incidences attendues sont les suivantes :

Cadre physique :

- Incidence faiblement négative concernant l'imperméabilisation des sols et son corollaire l'Ilot de chaleur urbain – réduction par l'instauration d'un coefficient de biotope
- Incidences très positives sur la protection des espaces verts
- Incidence très positive concernant le maintien des qualités du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard

Habitats naturels et continuités écologiques :

- Incidence faiblement négative concernant l'imperméabilisation des sols et son corollaire l'Ilot de chaleur urbain – réduction par l'instauration d'un coefficient de biotope
- Incidence faiblement négative concernant la création d'un secteur Ns – réduction par l'instauration d'une faible possibilité d'emprise au sol et une superficie du sous-secteur limitée à 10,5 ha.
- Incidences très positives sur la protection des espaces verts
- Incidence très positive concernant le maintien des qualités et l'imperméabilisation réduite du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard
- Incidence positive concernant la porosité des clôtures

Gestion de l'eau et des déchets

- Incidence positive concernant l'imperméabilisation réduite du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard
- Incidence positive concernant la prise en compte du ruissèlement dans le secteur des Charmettes Sud

Pollutions et nuisances :

- Incidences positives concernant l'incitation à l'usage des transports en commun
- Incidences très positives concernant le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores

Risques majeurs :

- Incidence positive concernant la prise en compte du ruissèlement et donc du risque d'inondation dans le secteur des Charmettes Sud
- Incidence faiblement négative concernant l'augmentation de l'effet d'ilot de chaleur urbain
- Incidence positive concernant le secteur de la ruelle des Moulins par la protection d'un secteur en aléa fort concernant le phénomène de tassement différentiel du au retrait et gonflement des sols argileux

Energies :

- Incidence positive concernant la réduction de la consommation d'énergie fossile (amélioration des conditions de déplacement pour les modes actifs)
- Incidence positive concernant la diminution d'ombres portées, meilleur ensoleillement et éclairement naturel

Paysages et patrimoines :

- Incidence faiblement négative concernant la minéralisation et de diminution du traitement vert et paysager des sites d'équipement
- Incidences très positives sur la protection des espaces verts
- Incidence très positive concernant le maintien des qualités paysagères du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard
- Incidence positive concernant l'aspect des clôtures
- Incidence positive concernant la création d'espace public de qualité
- Incidences très positives concernant l'harmonie des paysages urbains

La modification n°2 du PLU prévoit les évolutions suivantes :

Afin d'évaluer les incidences de la modification 2, ne sont retenus que les évolutions susceptibles d'avoir une incidence positive et négative.

Ne sont pas traité :

- Les modifications du lexique
- Clarifications et corrections d'erreurs matérielles
- Mise à jour de la liste des sous-destinations
- L'erreur matérielle concernant une protection patrimoniale au 60 boulevard Carnot.
- Diminution de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement en UCcdt pour hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale

Sont traités :

- Adaptation du PLU à l'avancement des études de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval
  - Levée du périmètre de constructibilité limitée du secteur de l'hôpital
  - Changement de destination, passage de UF à UC.cdt et UX :
  - Création d'une OAP sur le secteur de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, avec la création de 370 logements
- Adaptation du PLU à l'avancement des études d'aménagement du secteur Noyer Verdelet.
  - Levée du périmètre de constructibilité limitée
  - Changement de destination, passage de UF à AUm.cdt et UF, au nord du secteur
  - Création d'un sous-secteur AUm.cdt
  - Modification du règlement en zone C du PEB pour permettre aux secteurs Aum.cdt de respecter à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB
  - Modification de la OAP sur le secteur des Charmettes Sud
- Compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghein-Vieille Mer
- Ajustement des normes de stationnement pour la restauration
- Ajustement des normes de stationnement pour les salles de réception privée et les lieux de culte

Les incidences attendues sont les suivantes :

Cadre physique :

- Incidence très positive par le changement de destination sur le secteur de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, une meilleure l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Une meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales.
- Incidences neutres sur le paysage urbain et les formes urbaines pour la création du secteur Noyer Verdelet. Idem pour le changement de destination vers la zone UF sur ce même secteur.
- Incidence positive sur le cadre de vie et le paysage pour l'encadrement du stationnement concernant la restauration, les buffets à volonté, les salles de réceptions, les lieux de cultes, le commerce et les activités.

Habitats naturels et continuités écologiques :

- Incidence très positive par le changement de destination sur le secteur de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, une meilleure imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Une meilleure continuité écologique grâce à l'augmentation du pourcentage d'espace vert de pleine terre.
- Incidence négative au secteur de l'ancien hôpital, des continuités moins développées par la diminution au règlement du nombre d'arbres au mètre carré.
- Incidence très positive pour le patrimoine arboré et paysager, ainsi que pour les continuités écologiques grâce à la protection d'arbres remarquables protégés.
- Incidence positive pour la protection des espaces verts grâce à la présence d'un PPEP au sein du secteur de l'Ancien Hôpital A.Hautval.

Gestion de l'eau et des déchets

- Incidence très positive pour une meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales au sein du secteur de l'Ancien hôpital A.Hautval.
- Incidence positive et très positive pour la mise en compatibilité du PLU avec SAGE, permettant une meilleure gestion des eaux pluviales, une meilleure perméabilité du sol, une réduction du risque de ruissèlement, préservation des zones humides.

Pollutions et nuisances :

- Incidences positives concernant l'incitation à l'usage des transports en commun/actifs au sein des OAP A.Hautval et des Charmettes Sud.
- Incidences négatives concernant le nombre de nouvelles personnes exposées aux nuisances sonores par la création de logements au sein des OAP.

Risques majeurs :

- Incidence très positive pour la réduction des risques de ruissèlements au sein du secteur de l'hôpital A.Hautval par l'augmentation en espaces verts de pleine terre.
- Impact négatif sur ce même secteur, par la diminution du nombre d'arbres plantés au mètre carré, mais compensé par la protection d'arbres remarquables.

Paysages et patrimoines :

- Incidence neutre pour un maintien du paysage au sein du secteur de l'ancien hôpital A.Hautval.
- Incidence très positive, maintien du patrimoine arboré et paysagère à l'ancien hôpital A.Hautval.

- Incidence positive, maintien du patrimoine architectural et urbain au sein de ce même secteur mais aussi celui des Charmettes Sud

Incidence positive pour la préservation du caractère architectural de la ville et du maintien du paysage urbain à l'avenue Pierre Sémard.

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Le PLU prévoit le suivi des effets de la révision au regard des indicateurs suivants :

Orientations du PADD	Indicateurs proposés	Tendances induites
1.A. Faciliter l'accès des Beauvillésois aux emplois	➢ Nb de logements à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un bus à haut niveau de service	*Augmentation*
1.B. Permettre un développement économique cohérent de la ville, avec des activités et une offre d'emploi adaptées	➢ Nb d'entreprises (distinguées par classes de taille / nombre d'employés) ➢ Nb d'emplois ➢ Indicateur de concentration de l'emploi	*Augmentation* *Augmentation* *Maintien ou augmentation*
2.A. Permettre la mutation du tissu urbain existant	➢ Densité de logements ➢ Proportion de logements insalubres, en particulier sur le Village ➢ Superficie cumulée des projets de renouvellement urbain achevés ➢ Nombre de logements concernés par une opération de démolition/reconstruction ➢ Nombre de logement réhabilité/rénové ➢ Engagement dans des démarches éco-quartier	*Selon les secteurs* *Diminution* *Augmentation* *Augmentation* *Augmentation* *Avancement dans la labélisation*
2.B. Assurer la production de nouveaux logements	➢ Nb d'habitants ➢ Nb de logements ➢ Répartition des typologies de logements (individuel/collectif) ➢ Nb de logements réalisé en sous-secteur « cdt » au regard de l'avenant au cdt	*Augmentation* *Augmentation* *Diversification* *Augmentation puis stabilisation*
2.C. Diversifier le parc de logement en faveur d'une mixité sociale et d'un meilleur parcours résidentiel sur la ville	➢ Répartition de la taille des logements ➢ % logements locatifs sociaux ➢ Nombre de famille/caravanes installées de façon pérenne en UGv (aire de sédentarisation) ➢ Aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage	*Diversification en faveur des petits logements* *Diminution* *Augmentation puis stabilisation* *Avancement du projet*
3.A. Renforcer le fonctionnement de la ville autour de ses polarités	➢ Nb de commerces dans les pôles et les linéaires commerciaux repérés au plan zonage ➢ Typologie des commerces (selon le code NAF)	*Augmentation* *Diversification*
3.B. Renforcer une offre de services et d'équipement répondant aux besoins de tous	➢ Nb et nature des équipements créés ou réaménagés ➢ Nb de services à la population et nature ➢ Offre médicale	*Plusieurs projets* *Augmentation/diversification* *Augmentation*
4.B. Remailler le territoire	➢ Nb de liaisons Est-Ouest réalisée (cf. Emplacement Réservés)	*Augmentation puis stabilisation*
4.B. Créer les conditions favorables à l'usage des modes actifs	➢ Linéaire de chemins piétons ➢ Linéaire de voies cyclables ➢ Nombre de stationnements vélo ➢ Nombre de véhicules particuliers journaliers sur la D370 et la D10	*Augmentation* *Augmentation* *Augmentation* *Diminution*
4.B. Adapter le réseau de voirie à la circulation des transports en commun	➢ Nombre de lignes de transports en commun passant sur le territoire communal ➢ Fréquence des bus ➢ Fréquentation des bus : nombre de voyageurs par jour	*Augmentation* *Augmentation* *Augmentation*

Orientations du PADD	➢ Indicateurs proposés	Tendances induites
4.D. Repenser la place de la voiture, en particulier par une réorganisation du stationnement	➢ Taux de motorisation des ménages ➢ Nb de stationnements par logement ou par emploi (selon dominante) dans l'espace public	*Diminution* *Diminution*
5.A. Contenir l'urbanisation et soigner les interfaces entre espaces bâtis et naturels ou agricoles	➢ Superficie des espaces agricoles et naturels	*Diminution limitée à 37 ha maximum*
5.C. Promouvoir un urbanisme et une architecture respectueux de leur environnement	➢ Nb de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation énergétique ➢ Nb de constructions intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable	*Plusieurs projets* *Augmentation*
6.B. Promouvoir la nature en ville	➢ Analyse comparée du couvert végétal en zone urbaine, par photographies aériennes datées	*Augmentation*
6.C. Préserver les espaces agricoles et promouvoir une « agro-écologie	➢ Superficie des espaces agricoles ➢ Superficie exploitée en agriculture intensive ➢ Superficie exploitée en agriculture urbaine et/ou écologique	*Diminution limitée à 35 ha maximum* *Diminution* *Augmentation*

Présentation des méthodes utilisées

Pour évaluer les incidences prévisibles notables du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine, les dispositions des pièces règlementaires ont été passées au filtre des différents domaines environnementaux (biodiversité, eau, pollutions, énergies…) afin d'identifier dans quelle direction chacune était susceptible de permettre ou de provoquer. La comparaison s'est faite à la fois par rapport à la situation du territoire à l'heure actuelle, et par rapport à ce que le précédent PLU rendait possible ou obligatoire, étant donné qu'il continuerait à s'appliquer en l'absence de cette révision.

Ces incidences, et les indicateurs de suivi associés, ont été formulées en grande partie de façon qualitative, ce pour plusieurs raisons :

- La plupart sont extrêmement difficile voire impossible à prédire et quantifier de façon simple et réaliste : effets sur le fonctionnement des écosystèmes, sur les choix de vie des habitants (modes de déplacement, consommation électrique, …), sur le changement climatique, etc.
- Le PLU autorise ou interdit certains types de projet, travaux, aménagements… mais ne permet ni de forcer ni de garantir leur réalisation effective, qui dépend en définitive de l'initiative des porteurs de projet et des permis qu'ils déposeront. Rien ne permet, par exemple, de deviner quelle proportion de bâtiments privés intégreront des panneaux solaires, ou encore si les dimensions maximales autorisées pour les nouvelles constructions seront systématiquement atteintes.
- Beaucoup d'autres facteurs, indépendants du PLU, influencent également ces paramètres environnementaux, sans qu'il soit aisé d'en dissocier les effets propres au plan.

Ainsi, l'évaluation environnementale ne prétend pas fournir un pronostic détaillé de l'évolution du territoire. Son rôle a été, durant toute l'élaboration du PLU, de permettre une bonne appréhension des tendances qui pouvaient découler de chaque décision, pour permettre aux élus de choisir les partis d'aménagement qui semblaient concilier au mieux les différents enjeux, et de chercher les mesures permettant d'atténuer les effets négatifs résiduels.

Partie 8 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Village

1. Cadrage et méthodologie

Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

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

> *1° « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
> *2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution* ***en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan*** *;*
> *3° Analyse* ***les incidences notables*** *probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
> *4° Explique* ***les choix retenus*** *mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
> *5° Présente* ***les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser****, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
> *6° Définit* ***les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats*** *de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
> *7° Comprend* ***un résumé non technique*** *des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*
> *Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

Selon le principe de proportionnalité inscrit dans le droit français, tous les thèmes environnementaux ne doivent pas faire l'objet du même niveau de traitement. Les thématiques présentant des enjeux plus importants font l'objet d'un traitement plus important.
L'article L.104-5 du code de l'urbanisme précise que :

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

Au titre de l'article R122-20 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.
Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;
2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;
3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;
4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;
5° L'exposé :
a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.
Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;
b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;
6° La présentation successive des mesures prises pour :
a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;
b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;
c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées ni suffisamment réduites. S'il n'est pas possible de compenser ces incidences, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.
Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.
7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :
a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

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

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

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

Approche générale

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

L'évaluation environnementale a été formalisée au terme des travaux d'études liés à la procédure de mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Village. Elle a été engagée par Grand Paris Aménagement suite au décret du 13 octobre 2021 qui précise les cas de modification et de mise en compatibilité des PLU et des SCOT soumis à évaluation environnementale systématique ou après un examen et instaure une procédure de cas par cas réalisée par la personne publique responsable du document. Aussi, selon l'article R104-13 : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :*

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

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

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

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

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

La méthodologie mise en œuvre repose sur :

- Une revue de l'état initial de l'environnement sur le site concerné par la ZAC du Village permettant de relever son niveau de sensibilité vis-à-vis des thèmes environnementaux,
- Des visites de terrain,

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

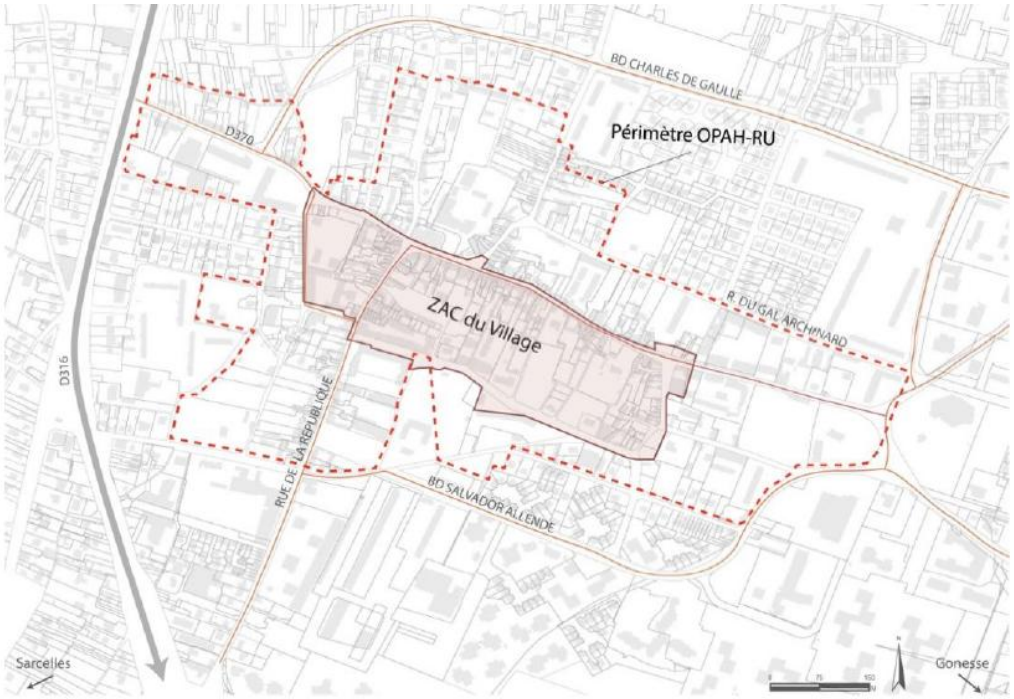
Point spécifique : articulation avec le projet de ZAC du Village

L'analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU avec déclaration d'utilité publique est étroitement liée au projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village. Conformément aux dispositions de l'article L311-1 du code de l'urbanisme, en sa qualité d'établissement public y ayant vocation, Grand Paris Aménagement, est à l'initiative de la création de cette ZAC. L'élaboration s'est faite en concertation avec la collectivité, et GPA a été accompagné par le bureau d'études Champ Libre (urbaniste/paysagiste). La plan-guide établi pour encadrer le renouvellement-urbain de ce site est donc évoqué dans la présente évaluation environnementale. Les évolutions règlementaires initiées par la mise en compatibilité traduisent ce plan-guide et permettent de lever certains blocages à sa mise en œuvre en accordant certaines souplesses au regard de sa complexité. Dans le même temps, le plan-guide fixe des orientations et prescriptions complémentaires par le biais de l'ensemble de ses dossiers règlementaires, y compris des fiches de lots, qui permettront de maitriser les mutations et les projets à venir. Son contenu est donc très sensiblement inférieur aux capacités maximales théoriques permises par le PLU mis en compatibilité.

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

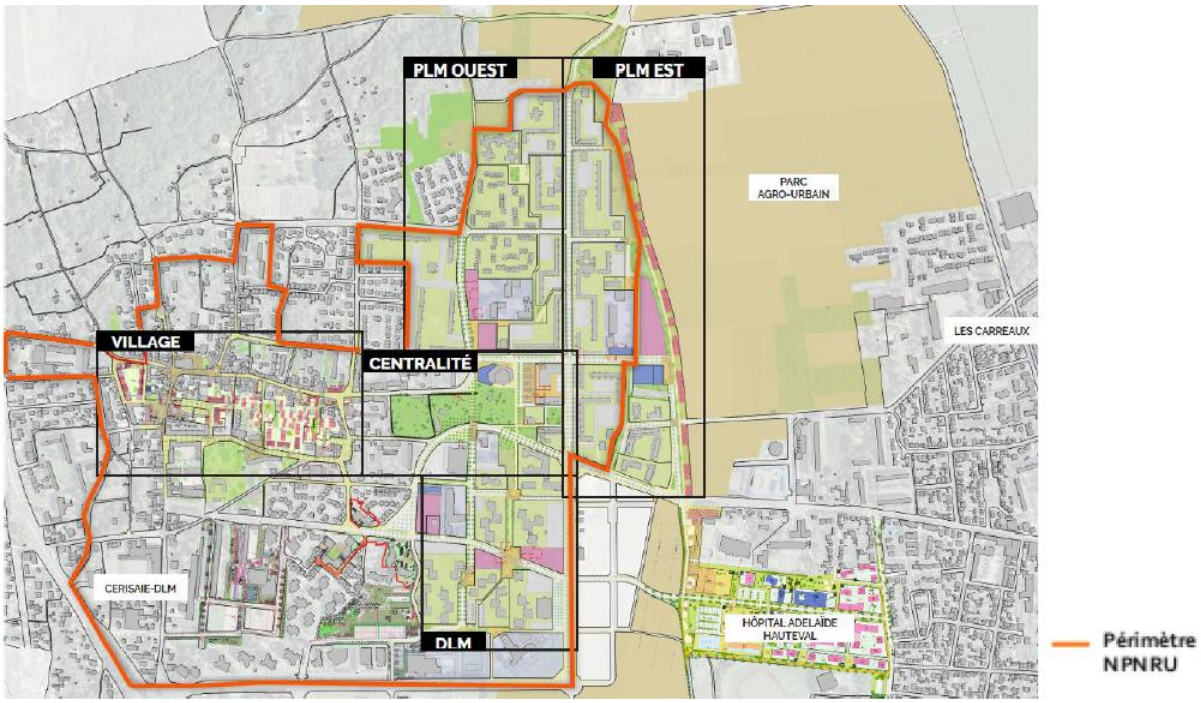
- Dès le milieu des années 1960, la Ville engage une politique de maitrise foncière. Puis dans les années 1990, l'OPAH du vieux pays est mis en œuvre afin de préserver l'identité et le caractère particulier de ce quartier ;
- En 2012, une convention de veille et de maitrise foncière est mise en place entre la Ville et l'EPFIF ;
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU couplée à une étude urbaine est engagée en avril 2013, afin de proposer les actions nécessaires à la requalification du quartier du Village, programme ambitieux mais indispensable pour sortir le Village de la spirale de dégradation constatée. Cette étude a permis de diagnostiquer de manière approfondie 60 adresses prioritaires et d'élaborer des scénarii d'aménagement.
  A partir de 2015, une OPAH-RU est mise en œuvre pour une durée de 5 ans. Ce dispositif global d'actions de requalification du parc privé vise prioritairement :
  - L'éradication de l'habitat indigne et indécent,
  - La réalisation de programmes globaux de réhabilitations durables concourant notamment à la lutte contre la précarité énergétique,
  - Le maintien ou l'accès au logement et l'insertion des populations défavorisées.

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



Périmètre de l'OPAH-RU 2015

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



Carte du périmètre NPNRU - Source : GPA

- En 2016, une étude flash proposée par Grand Paris Aménagement vise à vérifier l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification des

espaces publics, l'amélioration et la diversification de l'offre de logement, et la lutte contre l'habitat indigne. Fin 2016, en accord avec la ville, Grand Paris Aménagement prend l'initiative de l'opération d'aménagement et de la réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé.

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

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

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

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

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

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

- La démolition d'environ 30 logements dégradés,
- La construction d'environ 400 logements,
- Une surface de plancher maximale, inscrite au rapport de présentation du dossier de création de la ZAC, de 39 500 m² en construction et en réhabilitation, dont 32 000m² pour les logements neufs et 3500 m² à vocation de commerces/services/activités/équipement d'intérêt collectif
- Des aires de stationnement public, totalisant environ 100 places et permettant de reconstituer l'offre existante. La capacité du parking des Pâtissiers est toutefois légèrement réduite pour davantage de cohérence avec le tissu existant et pour tenir compte du prochain départ de services municipaux actuellement à proximité.
- Une offre d'activités commerciales et de services d'environ 600 m², entre réhabilitation et neuf, en rez-de-chaussée actifs, permettant de renforcer l'attractivité du cœur de ville. La programmation innovante pourra une maison de projet, comprenant des espaces de travail partagés, la mise à disposition de locaux pour tester des activités, une épicerie des circuits courts en lien avec les projets d'agriculture urbaine,
- Environ 1 200 m² d'activités, entre réhabilitation et programmes neufs, en partie en rez-de-chaussée actifs pouvant comprendre une « courée des métiers », lieu innovant de production (fab-lab, éco-rénovation, impression additive, recyclage des matériaux…).

Les principes du projet comprennent plus particulièrement :

- Une recomposition générale du secteur s'appuyant sur le maintien de 4 venelles existantes : restructuration partielle des ilots/cœurs d'ilot et du parcellaire, requalification/simplification/poursuite du maillage viaire et renouvellement du plan de circulation pour tous les modes de déplacements. Les venelles Parizet et Barbier sont conservées en sente piétonne. Celles de Fessart et du Porche sont élargies pour assurer une desserte en sens unique. De plus, les débouchés des venelles sont sécurisés sur les rues Gambetta et du Pressoir,

- Une reconfiguration du stationnement privé avec essentiellement du stationnement en sous-sol ou semi-enterré dans les socles d'opérations, et quelques poches de stationnement aérien. Les courées urbaines existantes sont valorisées. Le stationnement public est optimisé. Le parking des Pâtissiers est quant à lui requalifié, dans une configuration resserrée, en un espace urbain polyvalent permettant d'accueillir ponctuellement des événements (vide- grenier, brocante, marché, repas de quartier...),

- Des réhabilitations de bâtis existants, des démolitions/reconstructions, des densifications rues Gambetta et Pressoir notamment, en intégrant des formes d'habitats diversifiées respectueuses de l'architecture du Village et en reconstituant des fronts bâtis faubouriens continus, en particulier sur les rues Gambetta, République et Boursier. Des formes de logements alternatives seront proposées (intermédiaire, habitat participatif ...), répondant d'une part aux besoins des grands ménages et comblant d'autre part, les lacunes en termes de petites surfaces. Les bâtiments les plus endommagés et sans qualité architecturales sont reconstruits sur les rues Gambetta et de la République. En cœur d'îlot, des logements individuels ou semi-individuels (R+1) sont construits le long des venelles, quelques lots libres peuvent être proposés. De petits collectifs (R+2+C) sont implantés le long de la rue du Pressoir, en retrait.

- La restructuration de l'îlot du Coutel avec un ensemble de plots (R+2+C) et de maisons de ville mitoyennes, autour d'un espace planté collectif. Le stationnement sur la rue Boursier est conservé et réaménagé en stationnement d'entrée de ville.

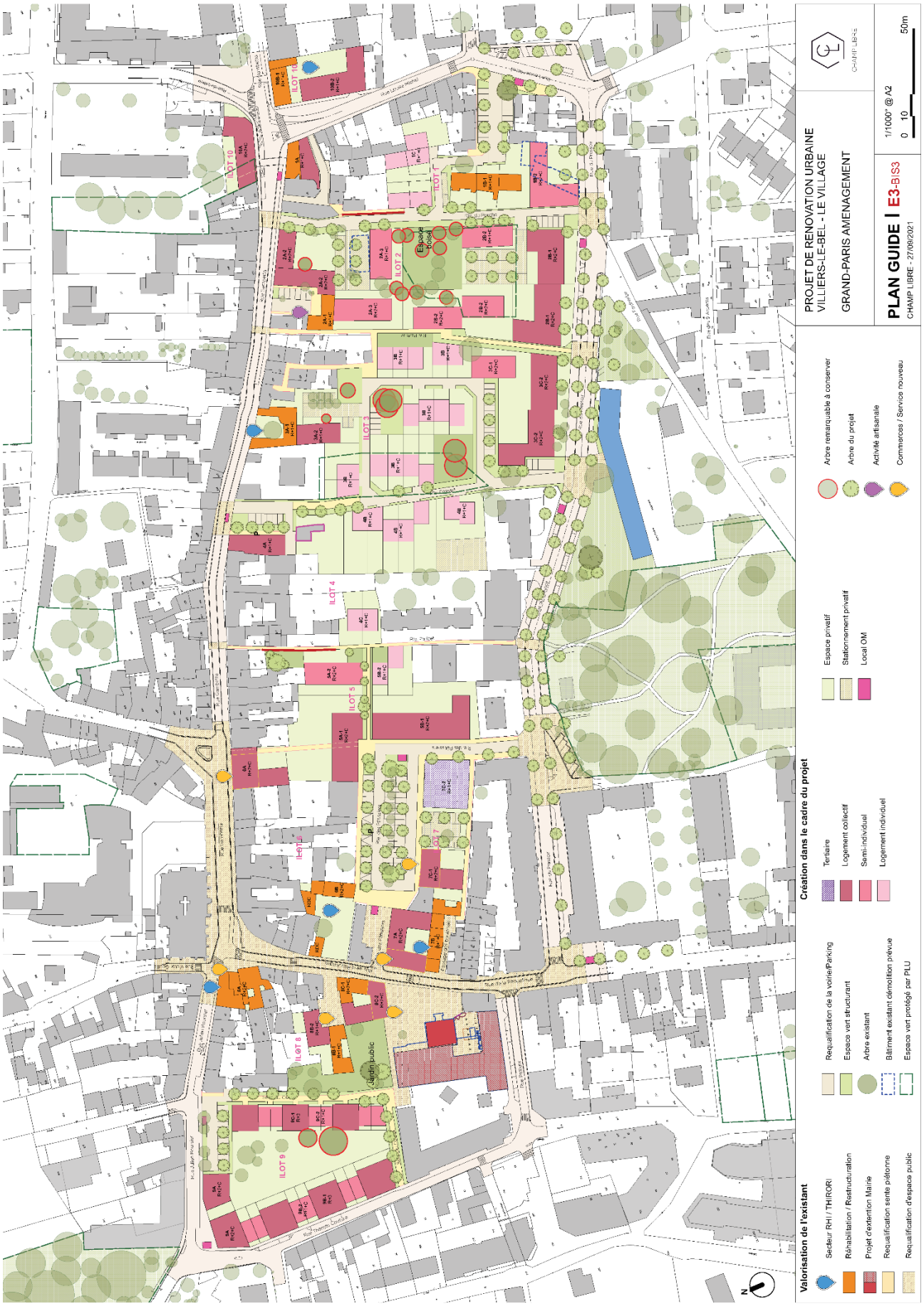
- Le réaménagement, l'élargissement et la création d'espaces publics : rues/ruelles/venelles/sentes/passages, courées en amorce de sentes, parvis, espaces verts publics, parkings en poches. La venelle des Pâtissiers est notamment prolongée au nord. La rue de la République et une partie de la rue Gambetta sont réaménagés en espace partagé en continuité du parvis de la Mairie. Les abords de l'église sont requalifiés,

- La préservation et le déploiement d'une trame verte et paysagère Nord-Sud : jardins/espaces verts publics et privés, archipel d'espaces plantés et alignements d'arbres, préservation/composition de cœurs d'ilots, continuité vers le parc Ginko. De micro-espaces publics sont créés le long des venelles en cœur d'îlots pouvant accueillir un arbre, du mobilier urbain ou des jeux,
- Une valorisation du patrimoine bâti, notamment de l'église classée au titre des Monuments Historiques et de la Mairie. Cette dernière est restructurée et étendue en équipement public complémentaire pouvant accueillir les services du PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi), du CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) …Les bâtiments participants à la qualité urbaine du Village sont globalement réhabilités et restructurés.

Le parti pris du projet de renouvellement du Village est de conserver un cœur d'îlot peu dense, proposant de flâner le long de venelles entre les jardins privatifs et les petits squares publics. Les vues sur le clocher de l'église Saint-Didier permettent de conserver l'ambiance villageoise du lieu, tout en le sécurisant, d'accueillir de nouvelles familles. Un travail sur les clôtures maçonnées et plantées doit nourrir cette ambiance.
La densité urbaine est conservée et renforcée en périphérie de l'îlot avec des bâtiments de logements collectifs qui tiennent l'espace.
Les bâtiments s'adaptent aux implantations et qualités urbaines existantes :

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

L'îlot du Coutel doit permettre de faire la transition entre le gabarit des résidences collectives existantes le long de la rue Boursier, des immeubles de faubourg de la rue Gambetta et du tissu de maisons interstitiel.
Le réaménagement de l'espace public et des parvis permet de renforcer cette urbanité et de sécuriser les déplacements au sein du quartier.



Plan-guide conçu par Champ Libre

Ratios Utilisés

Les ratios suivants ont été utilisés dans les différents calculs :

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

Auteurs de l'évaluation environnementale

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

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

- Lucille Leday, architecte-urbaniste, cheffe de projet,
- Quentin Duval, environnementaliste, chargé d'études.

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

2. Etat Initial du Site

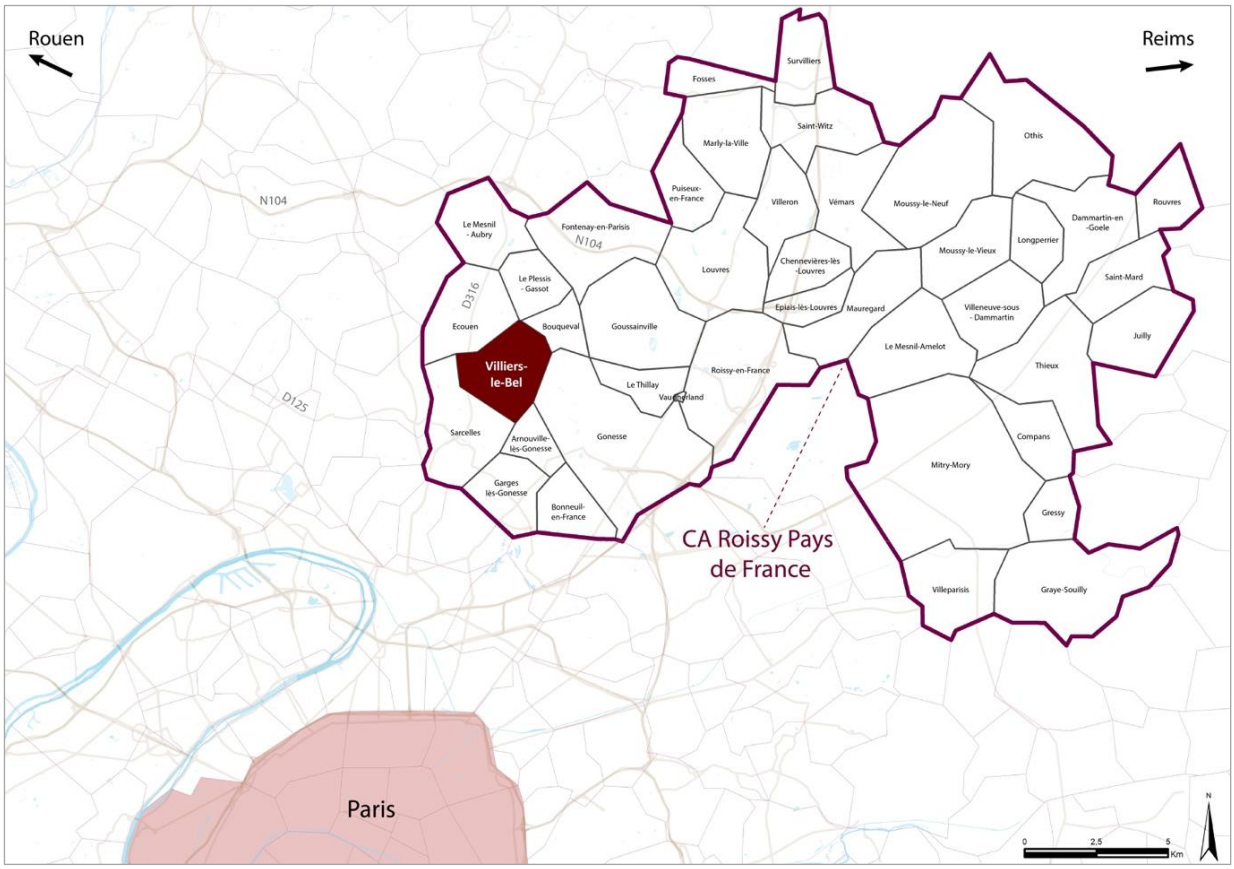
L'analyse de l'état initial de l'environnement est une description objective des forces et faiblesses du site concerné par la modification du PLU. La situation environnementale est analysée au regard de nombreuses thématiques traitées aux échelles appropriées. Il est proportionné à l'importance de l'évolution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

Situation géographique

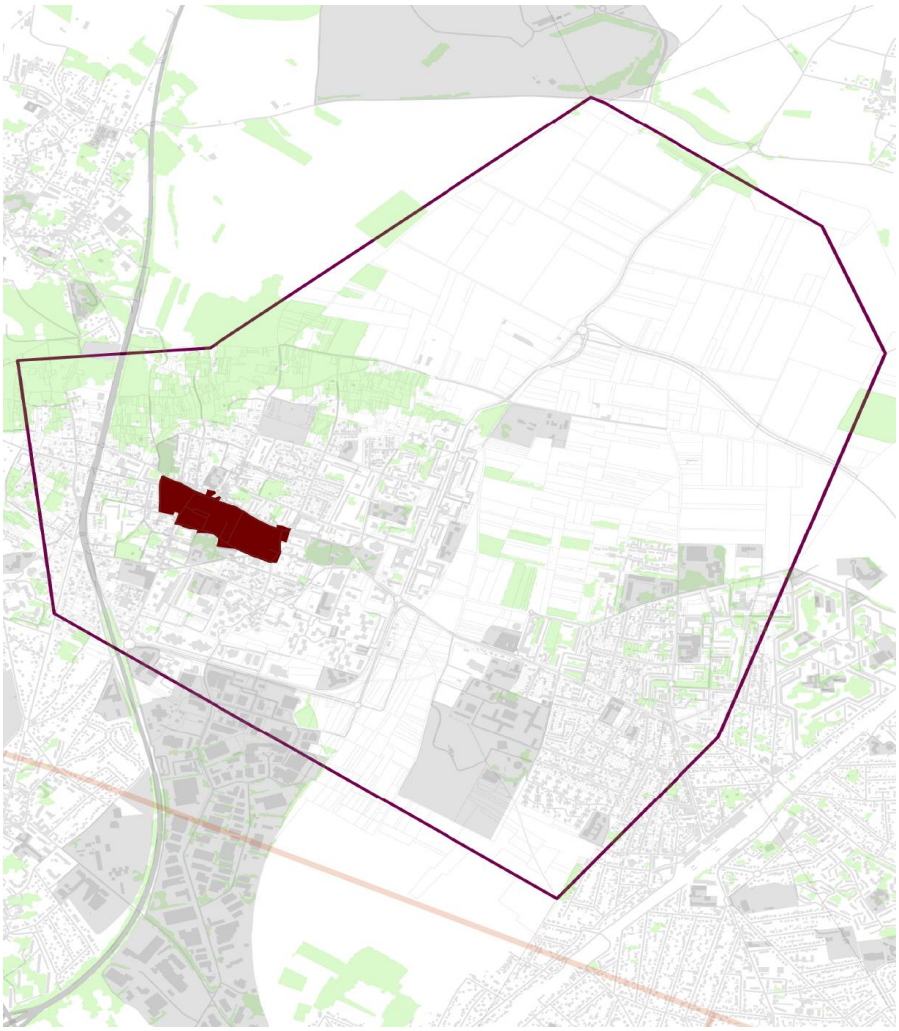
a. Localisation

La mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel concerne le périmètre de la ZAC du Village. Ce dernier occupe une part du centre ancien de la commune, qui appartient elle -même à la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF).

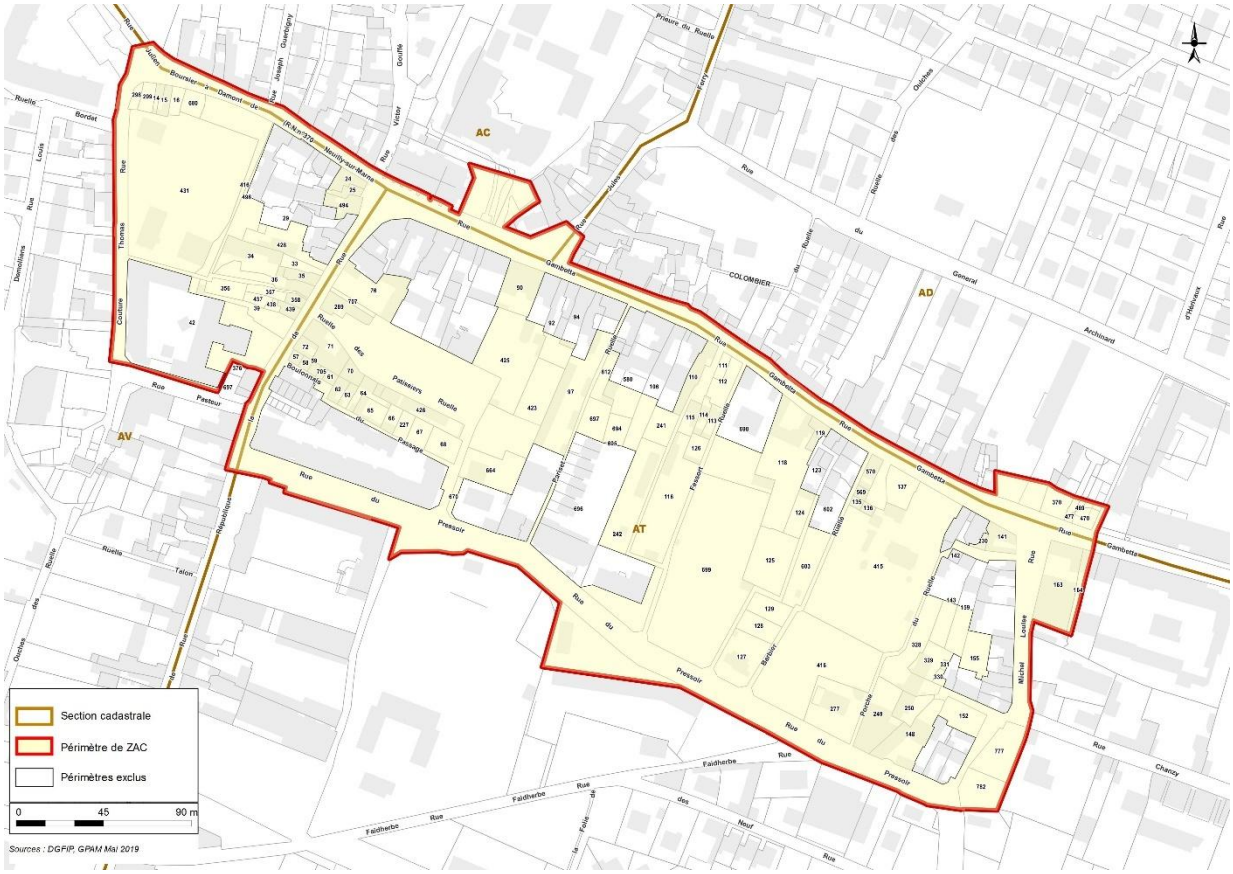
Le site d'une superficie d'environ 80 000 m² est délimité par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, Pasteur et Thomas Couture à l'Ouest.



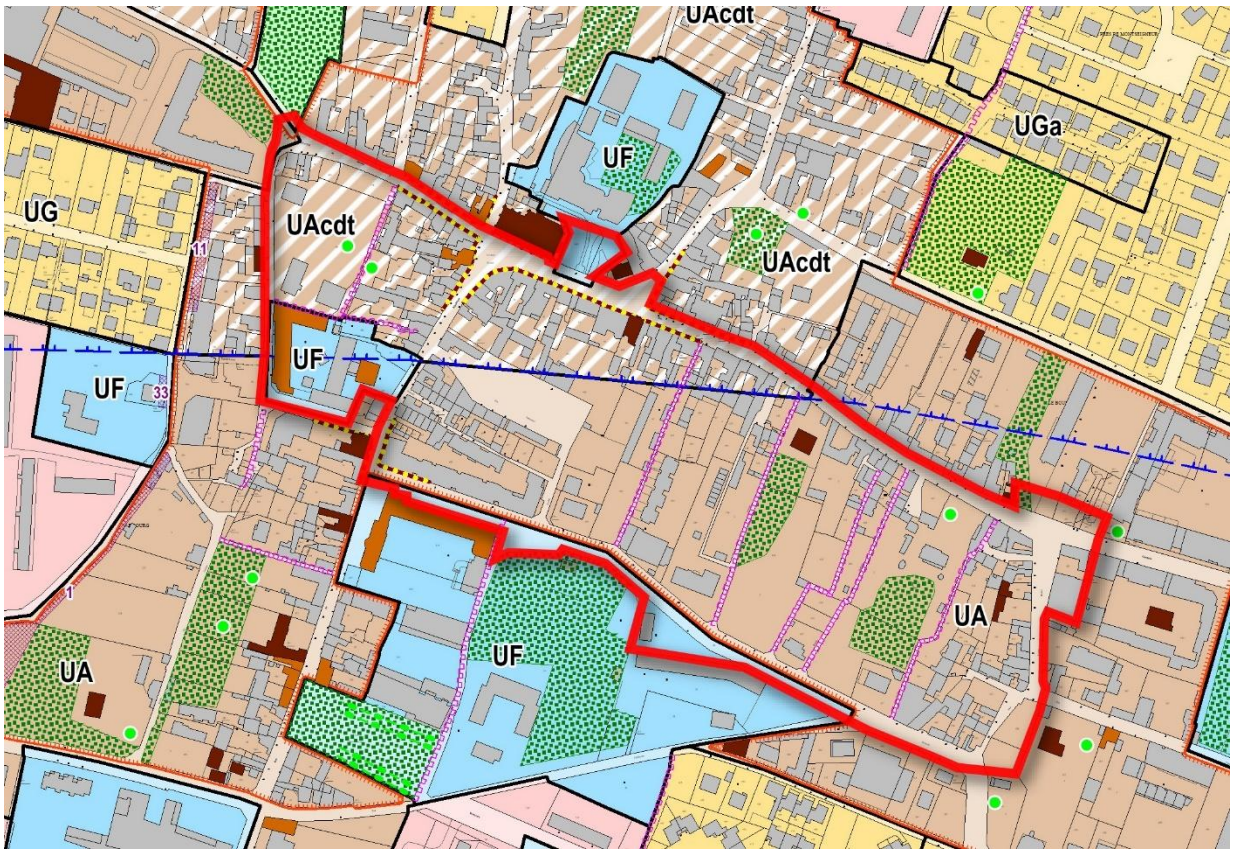
Carte de localisation de Villiers-le-Bel au sein de la CA Roissy Pays de France – Source : GPA



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



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



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

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

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

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

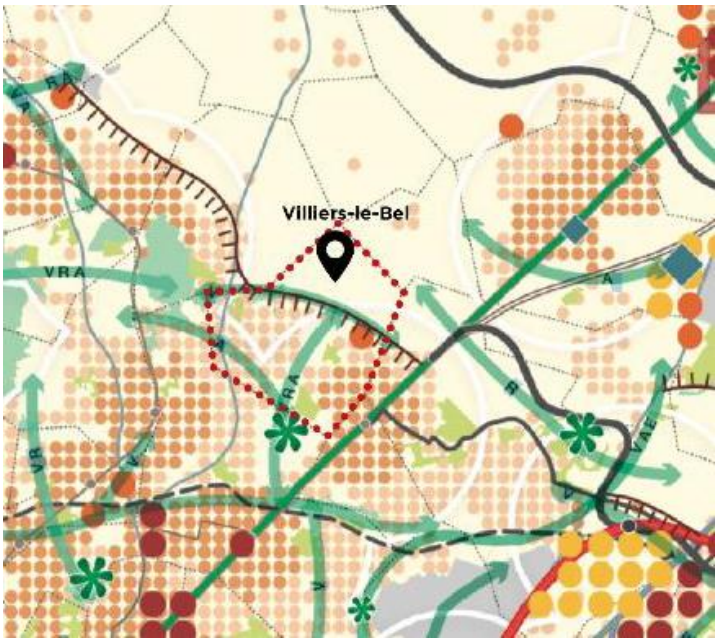
D'après la carte de destination générale des sols, le site de la ZAC est concerné par **« les espaces urbanisés à optimiser »** (ronds orange pâle) détaillés dans le rapport du SDRIF 2013.

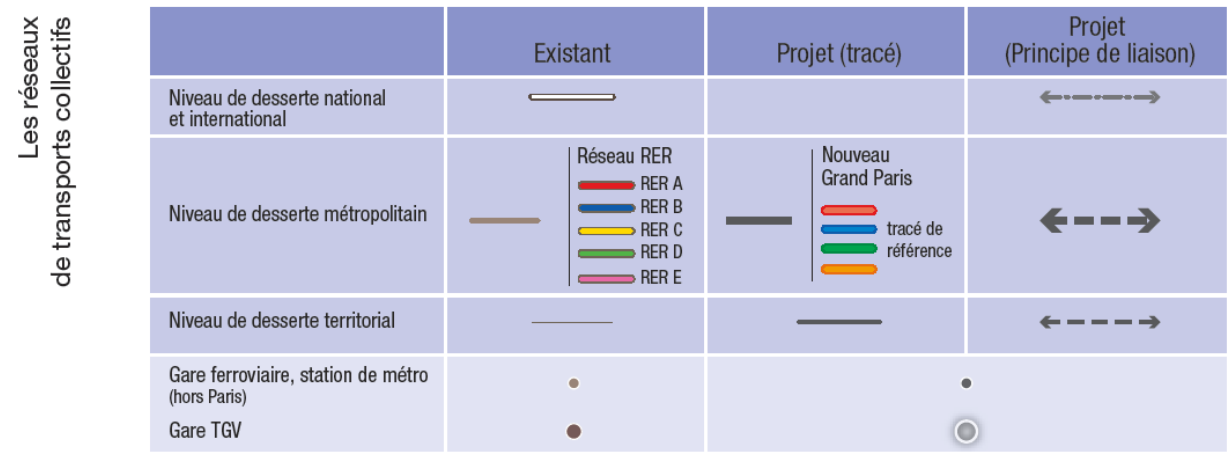
Ces espaces concernent une grande partie des zones urbanisées de la commune, surtout à l'ouest, plus éloignées des transports en commun ferrés.

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

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

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





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

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

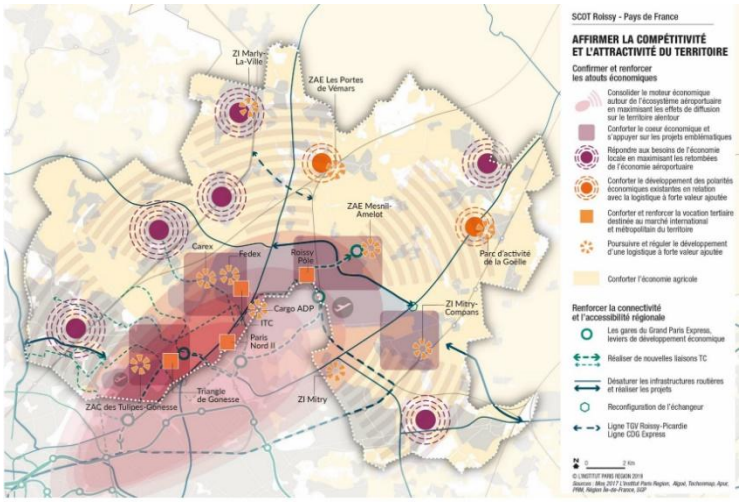
c. Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

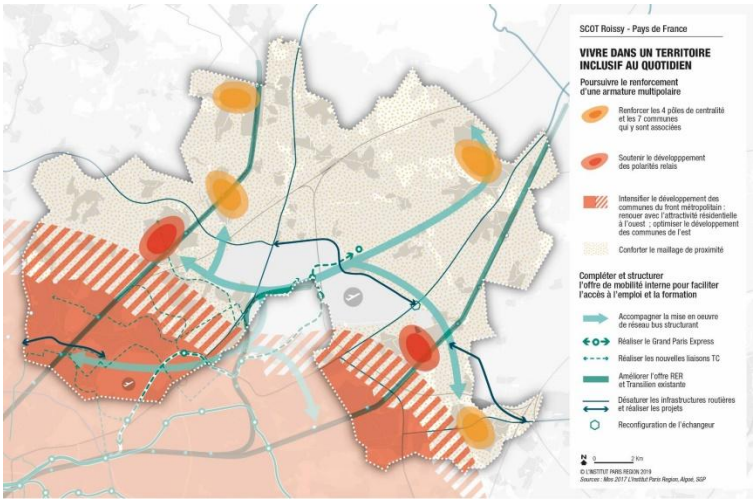
Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il affirme sa volonté de **mettre en œuvre un développement équilibré** dans un périmètre comprenant l'Est du Val d'Oise et l'Ouest de la Seine-et-Marne.

❖ Les ambitions de la CARPF inscrites dans le SCoT

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

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





Le second pilier du SCoT est la volonté de développer un territoire « inclusif » **qui tend à l'amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale. Il s'agit donc de renforcer l'offre de logements et de limiter la consommation foncière afin de préserver les espaces naturels et agricoles. La hausse de la production de logements doit en outre s'accompagner de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution**.

Le SCoT pointe également un **sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité**, pourtant gage d'une valorisation accrue du cadre de vie. Enfin, l'objectif de **diversification de l'emploi** et d'accroissement de la formation est repris au sein du label « Territoire French Impact » obtenu en 2019.

❖ Objectifs stratégiques du PADD

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

❖ Logement :

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

❖ Equipements :

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

❖ Orientations et prescriptions du DOO

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

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

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

Cadre physique

a. Le relief

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

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

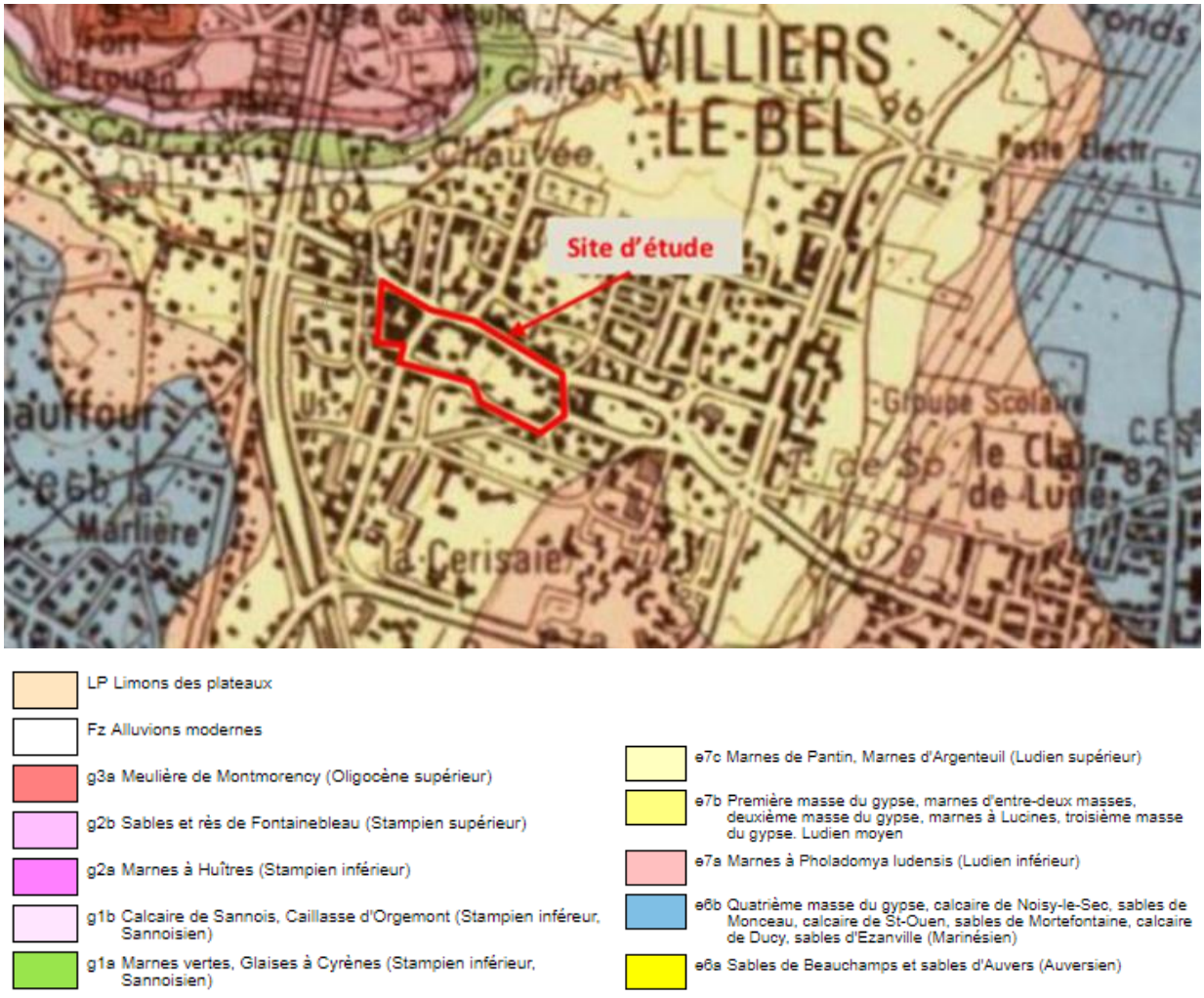
Bien que situé à proximité du Mont-Griffard, le périmètre du projet de ZAC du Village est situé sur la **partie plane du centre-ancien** et ne présente donc pas de relief prononcé.

b. La géologie

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

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

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



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

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

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

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

c. Hydrologie

Une étude de vulnérabilité des milieux a été réalisée par RSK dans le cadre d'un diagnostic environnemental qu'il a réalisé en 2017.
Le Village se trouve **à environ 1,5 km à l'est de la rivière « le Petit Rosne », affluent de la rivière « Le Croult »**. La rivière « le Petit Rosne » prend sa source à Montsoult et s'écoule selon une orientation Nord/Sud avant de s'infléchir nettement vers l'est et de rejoindre « Le Croult » à Bonneuil-en-France (95).

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

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

d. Hydrogéologie

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

- La nappe des masses et marnes du gypse :

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

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

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

- La nappe du Lutétien et de l'Yprésien

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

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

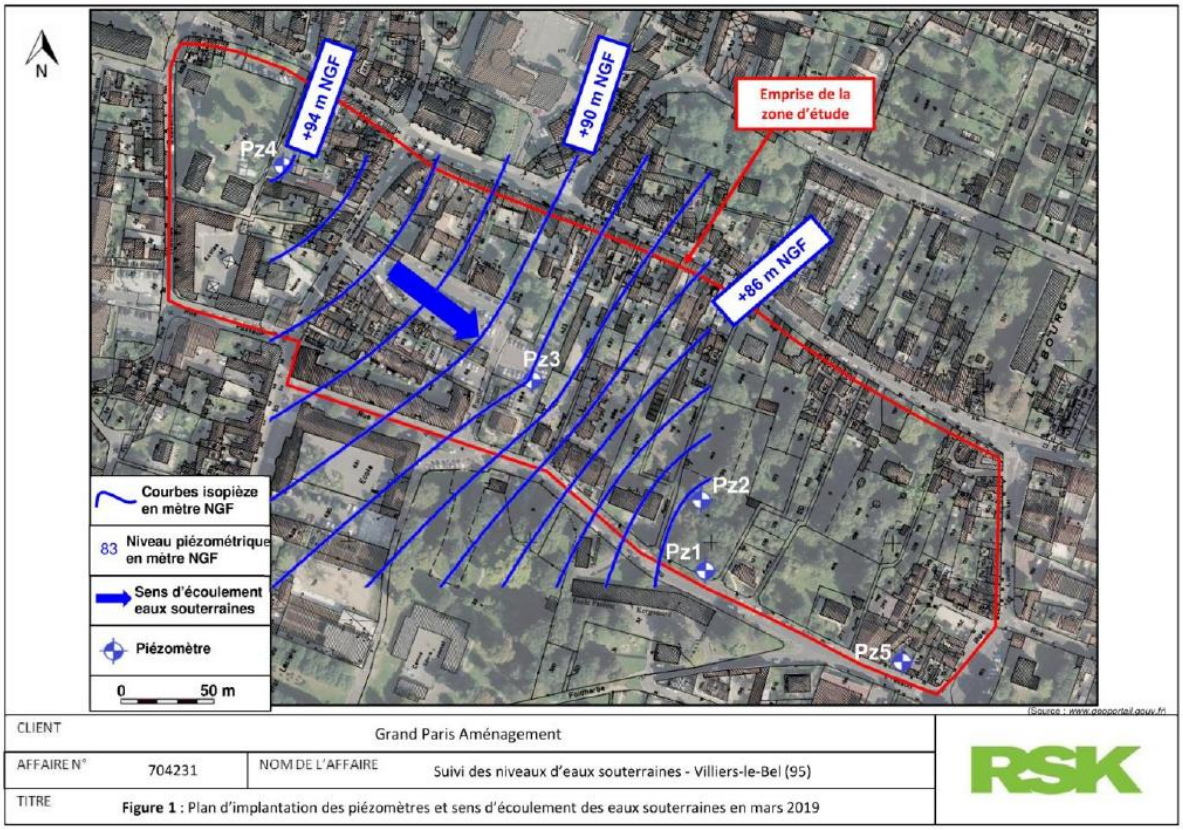
Carte des phénomènes de remonté de nappes Source : inondationsnappes.fr – Abrotec

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

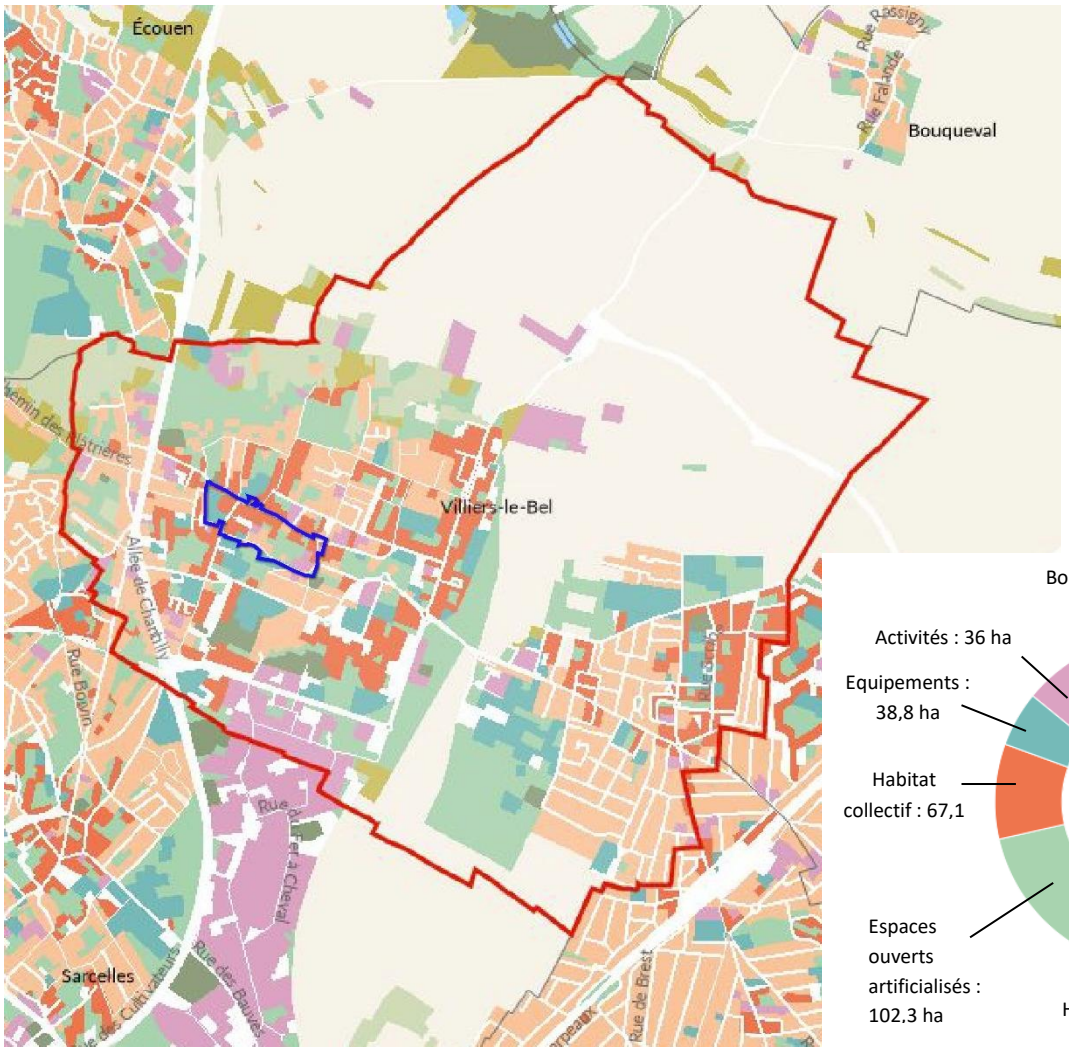
L'étude hydro et géotechnique permet de conclure pour le site qu'il :

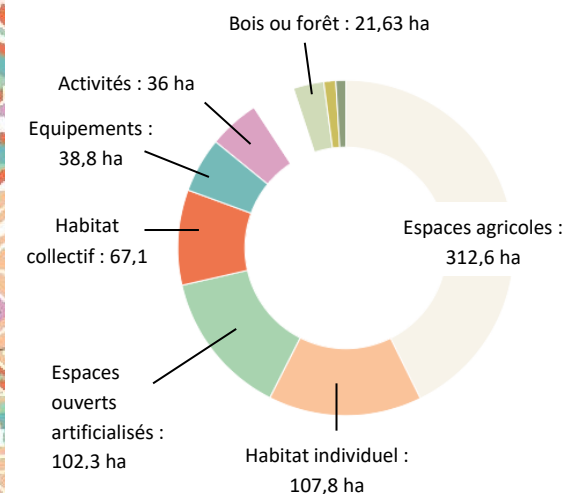
- est en **risque sismique niveau 1 (alea très faible),**
- présente un **aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles,**
- ne se situe **pas au droit d'anciennes carrières** et est **en dehors de la zone de risque de dissolution de gypse**,
- se trouverait en zone de **sensibilité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

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



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





L'analyse du Mode d'Occupation du Sol d'Ile de France révèle que la commune de Villiers-le-Bel est composée de plus de 40 % d'espaces agricoles et d'à peine 40% d'espaces construits artificialisés en 2017.
Néanmoins, le périmètre de projet étant **déjà urbanisé**, il accueille majoritairement des espaces **d'habitat collectif,** ainsi que des espaces d'habitat individuel, des équipements, quelques activités, des espaces ouverts artificialisés et des transports.

Ambiances urbaines et paysagères

a. Paysage

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

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

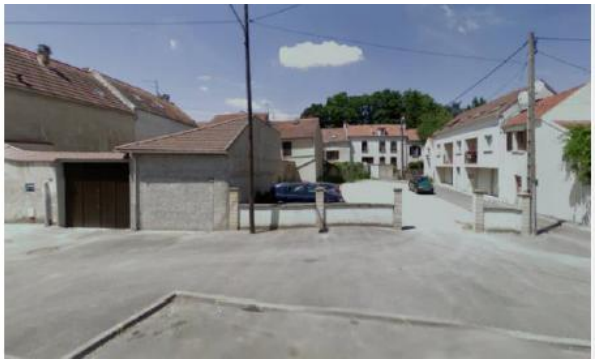
- **Bâtiments de type faubourien** à l'alignement sur 3 niveaux avec combles. Certains présentent des passages sous porche, publics ou privés, qui donnent accès au cœur d'îlot, avec des appentis ou ateliers artisanaux sur cour. Malgré sa cohérence d'implantation, ce tissu est caractérisé par une certaine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

10 rue Gambetta – Villiers-le-Bel

- **Quelques grosses maisons bourgeoises** avec des clôtures maçonnées sur rue, une cour d'honneur et des **jardins d'agréments 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

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

Ruelle Fessart – Villiers-le-Bel

11 rue du Pressoir – Villiers-le-Bel

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

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

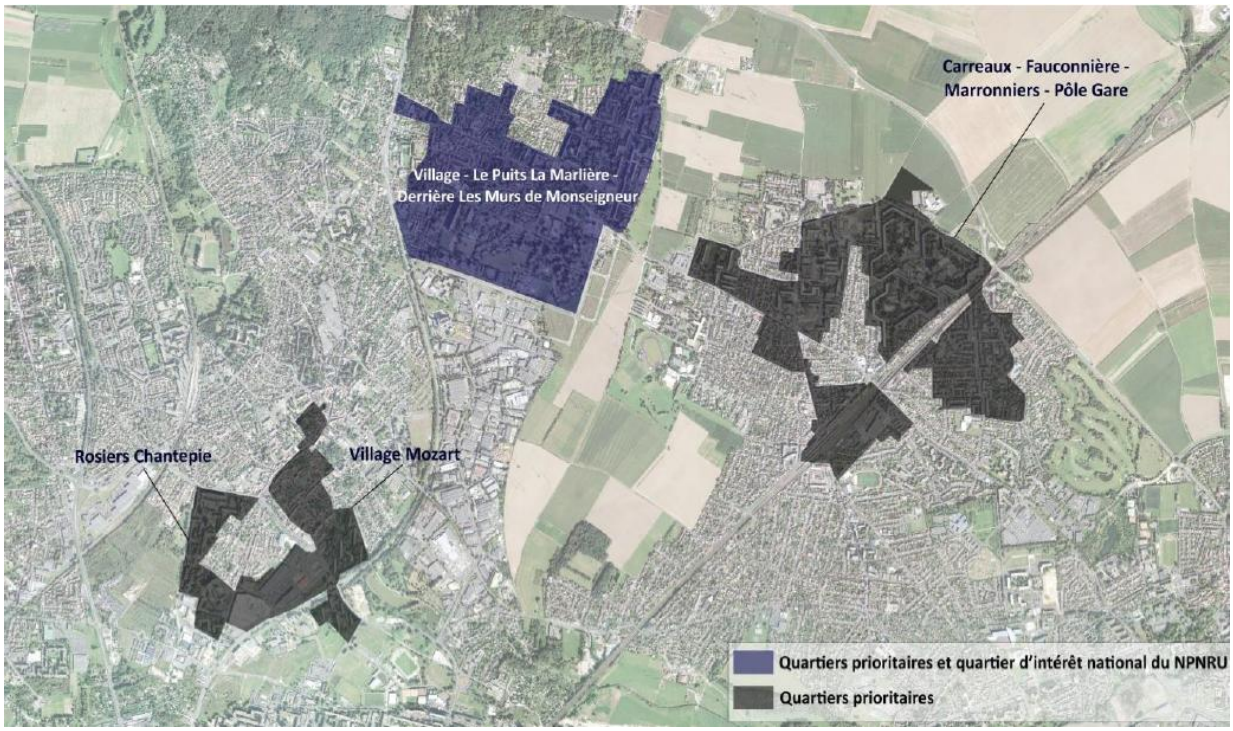
Ces espaces plantés sont **visibles depuis les venelles** qui les traversent. Ils sont bordés **d'anciens murs maçonnés** hétéroclites (briques, moellons de calcaire...) qui participent de **l'ambiance rurale** du tissu. Les **percées visuelles vers le clocher de l'église Saint-Didier** renforcent le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

b. Contrat de ville « Val de France »

« Val de France » forme un territoire emblématique de la politique de la ville et de la rénovation urbaine depuis plus de quinze ans et s'inscrit dans les différents **dispositifs concourant au renouvellement urbain et au renforcement de la cohésion sociale.**
Ce Contrat de Ville de nouvelle génération, qui succède au contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), est le cadre d'action de cette nouvelle politique de la ville d'une durée de 6 ans (2015-2020), ses objectifs s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale avec les communes. Il centralise l'ensemble des actions nécessaires pour **transformer les quartiers en pôles de développement social, urbain et économique.**

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

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



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

c. Eléments de patrimoine

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

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

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

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

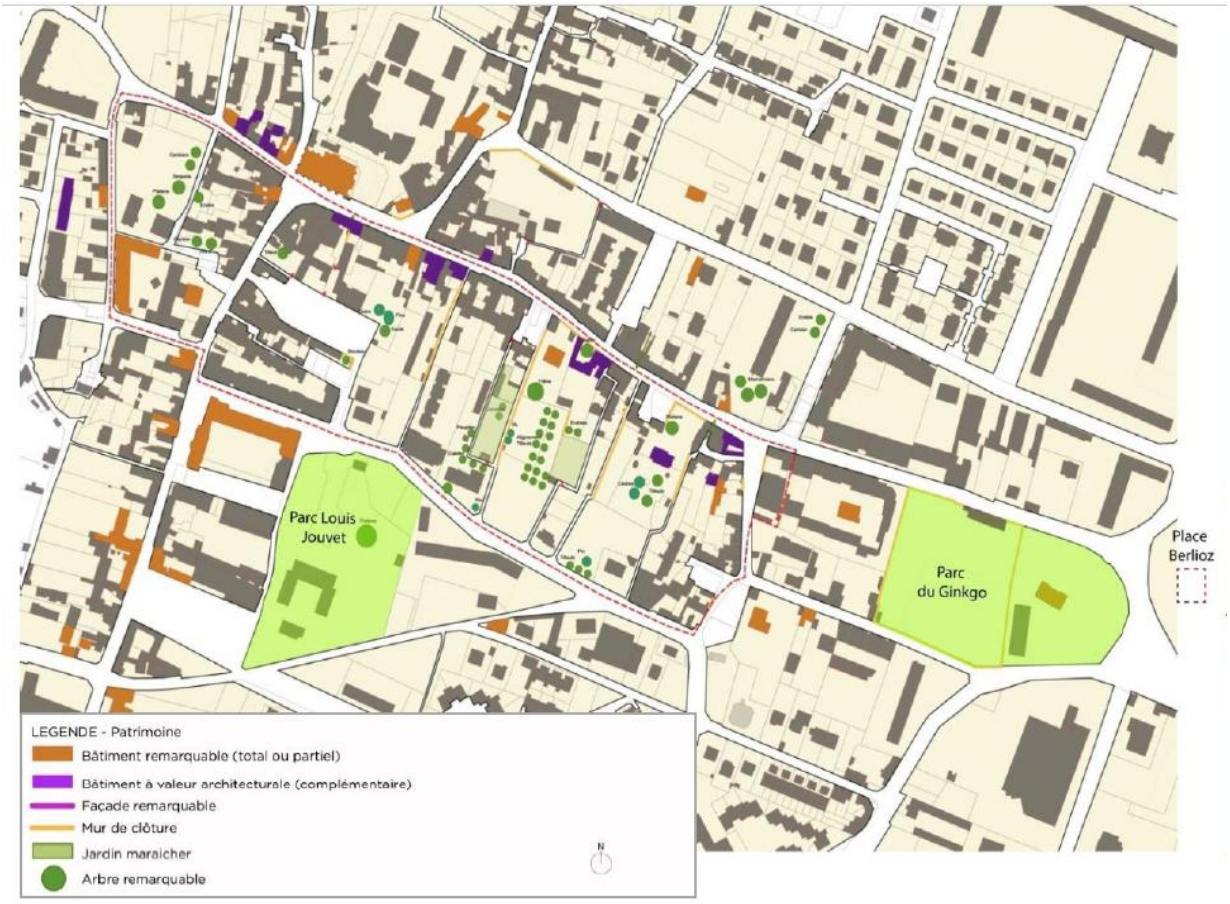


Schéma de repérage des éléments remarquables - Source : Champ Libre

d. Patrimoine archéologique

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

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

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

Habitat et socio-démographie

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

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

a. Démographie

❖ Une forte croissance démographique

Le Village comptait environ 5 640 habitants[7] (population des ménages) en 2015. **Cette population s'est considérablement accrue entre 1999 et 2015 selon l'Insee** : le Village a gagné 1 130 habitants en 15 ans. Cette évolution est d'autant plus notable qu'elle est contraire à la légère baisse démographique qu'a connue le reste de la commune.

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

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

❖ Un profil socio-démographique familial qui tend à se renforcer

En 2015, la taille moyenne des ménages du secteur du Village est supérieure à la moyenne communale, déjà élevée. Au nord du secteur, elle est de 3,13 personnes, et au sud de 2,93. Elle a augmenté depuis 1999, contrairement aux tendances nationales et locales.
Cette augmentation s'explique par l'accueil de familles avec enfants : +80 depuis 2006.
Le Village connaît désormais un rythme d'environ 150 à 160 naissances annuelles (depuis 2010).

❖ Un profil socio-professionnel populaire qui se maintient

En 2015, les ouvriers représentent 18% de la population active, les employés près de 23% et les professions intermédiaires près de 14% : la population active du Village se caractérise par un **profil socioprofessionnel populaire.**
Néanmoins, entre 1999 et 2015, le Village a connu des évolutions propres, avec en particulier une **croissance atypique de la part d'ouvriers dans la population active**. Cette croissance va à l'encontre des tendances communale, départementale, régionale et nationale.
On observe également une **diminution plus rapide de la part d'artisans et commerçants** ainsi qu'une plus faible augmentation de la part des cadres.

❖ Un appauvrissement des ménages

La population du Village était traditionnellement légèrement plus aisée que la moyenne communale. Les revenus médians annuels par unité de consommation sont en effet légèrement supérieurs à la moyenne communale en 2015 : près de 14 000€ au nord du secteur et de l'ordre de 13 850€ au sud, contre environ 12 000€ à Villiers-le-Bel.
Néanmoins, **on observe une paupérisation accentuée de la population entre 2001 et 2009** : au Village, les revenus médians ont baissé de plus de 1 000€ au Nord, et de près de 2 500€ au Sud du secteur,

contre environ -500€ sur l'ensemble de la commune. Les revenus des habitants du Village tendent donc à rejoindre la moyenne communale.

❖ Une population socialement fragile

Les indicateurs de fragilité de la population fournis par la CNAF8 et la CNAM9 permettent de compléter les données socio- économiques analysées.
Au Village, et particulièrement au Sud du secteur, on observe une forte dépendance aux prestations sociales : 22% des ménages perçoivent le RSA11 en 2011, 14% sont couverts par la CMUC12, 32% ont des revenus dépendants à plus de 50% des prestations sociales ...
Cette dépendance s'est accentuée depuis 2008, confortant ainsi les tendances décrites précédemment (paupérisation depuis 2001).

b. Habitat

❖ Un habitat essentiellement ancien

On compte un total d'environ 235 logements existants actuellement au sein du périmètre de la ZAC du Village, soit environ 700 habitants (3 personnes par ménage), selon les 2hypothèses du SIGIDURS.
L'habitat se caractérise par un nombre important de bâtiments d'habitation détenus par la Ville ou un organisme HLM : il s'agit aussi bien de programmes HLM construits depuis les années 1970, que d'immeubles anciens préemptés par la Ville.

❖ Un habitat privé majoritairement individuel

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

❖ Un développement du parc locatif privé

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

A l'échelle communale, la part des ménages propriétaires occupants est nettement inférieure (36%), en raison de l'importance du parc locatif social.
Si à l'échelle de la commune la répartition propriétaires occupants/ locataires est restée stable entre 1999 et 2015, ce n'est pas le cas du Village où l'on observe **une forte poussée du parc locatif privé**, au détriment du parc détenu en propriété occupante, en particulier au Sud du Village où la part des locataires y était déjà plus importante.

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

❖ Un développement des petites surfaces

Les petites surfaces (1 et 2 pièces) représentent 24% du parc de résidences principales au Sud du Village, et 15% seulement au nord (contre près de 20% pour l'ensemble de la commune).
Au sud du secteur, on observe une augmentation absolue et relative de ces résidences principales de petite taille (+50 entre 2009 et 2015). Il s'agit du secteur où le parc locatif privé a le plus augmenté.
Les évolutions sont plus contrastées au nord, où les propriétaires occupants restent majoritaires.
Parmi ces nouvelles résidences principales, on peut supposer que certaines étaient auparavant vacantes et que d'autres sont issues de divisions de logements (en particulier de maisons de ville et grandes propriétés), ou bien encore de la transformation de combles ou d'appentis en logements.

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

❖ La persistance d'un parc de logements inconfortable

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

En 2007, on compte environ **180 résidences principales occupées potentiellement indignes** au Village, soit 10% du parc, contre 5,5% pour l'ensemble de la commune et 4,5% dans le Val-d'Oise. Le parc potentiellement indigne du quartier représente ainsi près de 65% du stock communal.
La majorité du parc potentiellement indigne du quartier est occupée par des locataires (75%).

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

❖ Des copropriétés en difficultés

L'ANAH a mis en place un outil statistique d'aide au repérage de copropriétés fragiles. Il s'appuie sur un croisement de données fiscales, issues de la Taxe d'habitation, de la Taxe foncière et de l'Impôt sur le revenu des personnes physiques.
Sur les 52 copropriétés en famille D (la plus fragile) que compte l'ensemble de la commune, cet outil **identifie 23 copropriétés en famille D (44%) situées sur les 4 sections cadastrales couvrant le Village.**
Sur ces 23 copropriétés, la majorité ont moins de 12 logements et sont occupées essentiellement par des locataires. Deux indicateurs de fragilité ressortent plus fortement sur ces copropriétés :

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

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

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

c. Marché immobilier

L'offre de **logements locatifs privés est très faible**, composée en majorité de petits appartements (studios et 2 pièces), alors que les locataires sont plutôt des familles avec enfants.
Au regard de **l'offre, insuffisante et inadaptée, et des niveaux de prix (600€ minimum par mois pour un studio), les situations de suroccupation sont fréquentes**.
Le **turn-over est également important parmi les locataires**. Les investisseurs qui représentent environ 20% des acquéreurs, sont attirés par les niveaux de prix (moins de 2 000€ du m²), et la forte rentabilité locative.
Cette tension sur le marché locatif s'est traduite depuis quelques années par une réduction sensible de la vacance qui s'est stabilisée à partir de 2009 à 9%. C'est peu pour un parc de logements majoritairement anciens.

d. Contexte économique et emploi

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

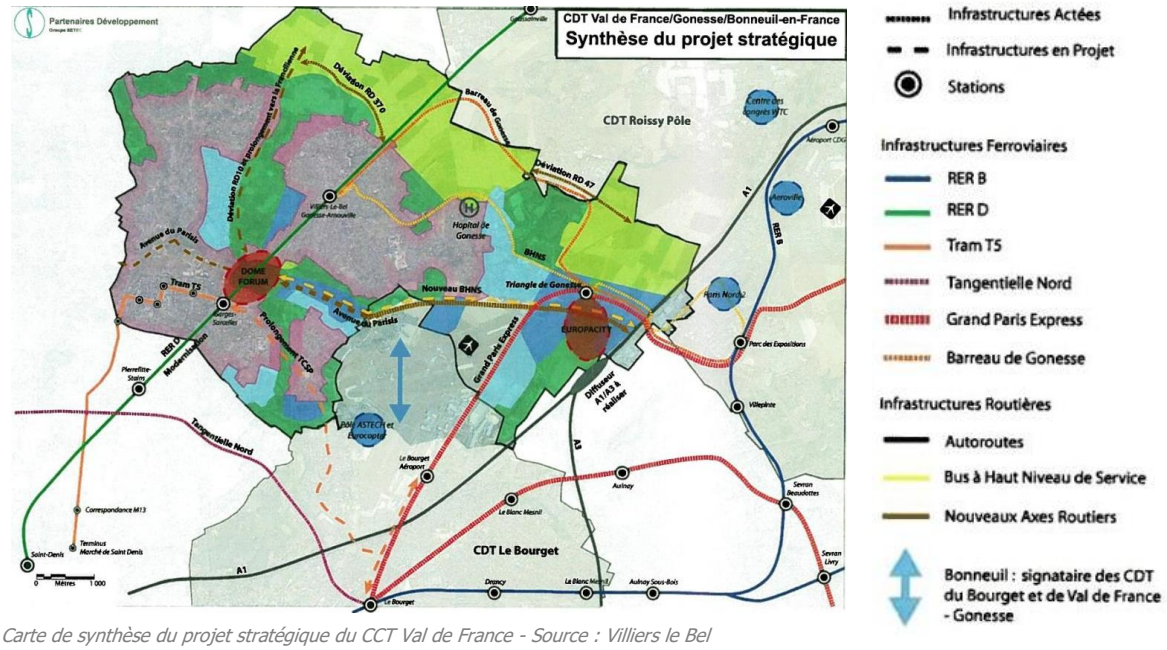
L'artisanat reste un marqueur historique de l'activité économique du Village ; des formations innovantes sont proposées à Villiers-Le-Bel (filière bois, écologie). Toutefois on observe une diminution rapide de la part d'artisans et de la part de commerçants ainsi qu'une faible augmentation de la part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

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

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

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

La loi sur le Grand Paris a institué les Contrats de Développement Territorial (CDT), contrats entre l'Etat et les collectivités territoriales permettant l'élaboration de stratégies territoriales accompagnées d'une traduction programmatique. L'objet des CDT est d'articuler stratégie urbaine et politique de développement économique en lien avec le renforcement des réseaux de transport. Le CDT Val de France /Gonesse/Bonneuil-en-France porte sur les six villes du territoire (Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse et Bonneuil-en-France). Ce périmètre, qui compte environ 170 000 habitants, réunit des territoires caractérisés par une cohérence géographique et administrative et présentant des caractéristiques économiques et sociales communes.
Le CDT a été signé le 27 février 2014 et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014.



Carte de synthèse du projet stratégique du CCT Val de France - Source : Villiers le Bel

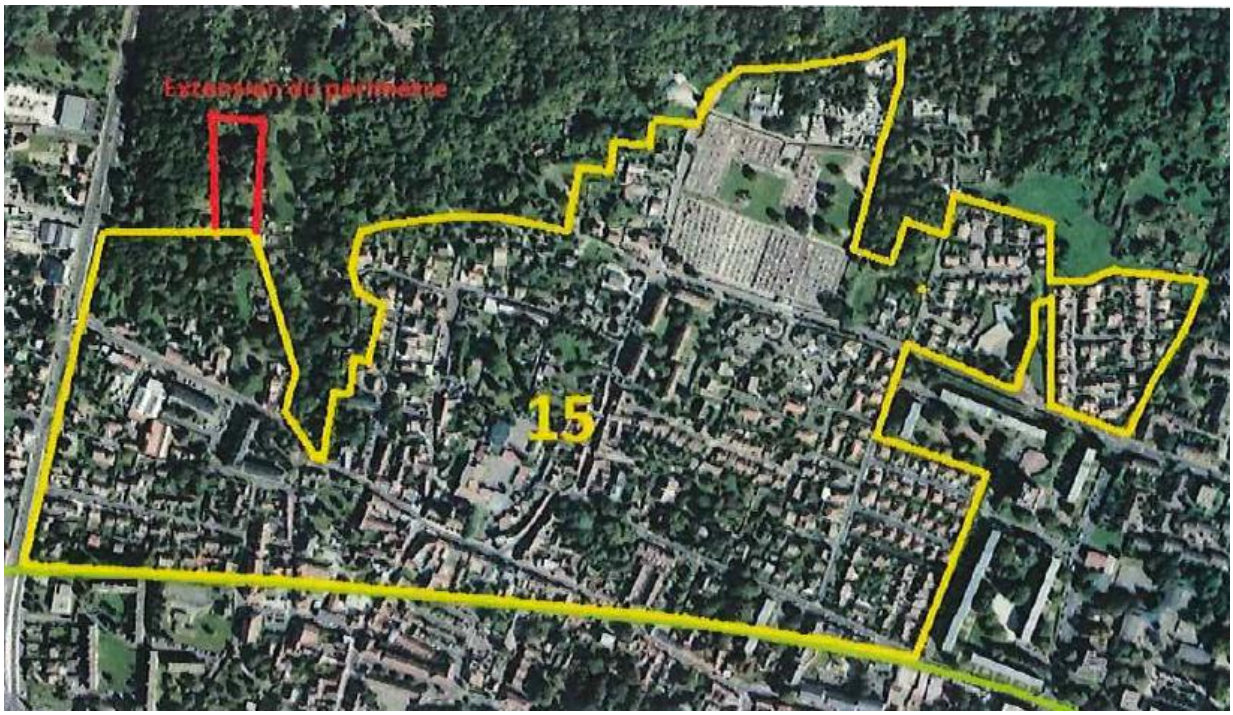
L'un des objectifs concerne le renouvellement urbain. Il s'agit de poursuivre l'effort engagé : rénovation urbaine des grands ensembles, **réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés. Le renouvellement urbain s'appuiera également sur la construction de logements. Le secteur du Village est localisé dans un périmètre de renouvellement urbain.**

La révision du CDT signée le 12 mars 2015 précise que *« Cette première estimation du nombre de logement conduit à identifier un volume de 6 360 logements supplémentaires qui seront construit en zone C sur 20 ans, dont 2 255 pour* ***accueillir une légère croissance démographique et 4 105 pour répondre aux besoins en logement des populations déjà résidentes****, et notamment aux besoins de décohabitation su un territoire où la taille moyenne des ménages est particulièrement élevée.*
Ainsi la population nouvelle susceptible d'être accueillie sur le territoire en zone C peut être estimée à environ 6 200 habitants supplémentaires sur une période de 20 ans. »
Pour le quartier du Village de Villiers-le-Bel, la révision du CDT indique que :

- le secteur n'est pas situé à moins de 800m d'un transport en commun structurant (quartier de gare),
- le secteur est en continuité d'un quartier ANRU et d'un centre ancien,

- **la programmation envisagée est de 378 logements, 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction.** « La typologie sera précisée dans le futur programme local de l'habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB »,
- **la production de logement commencera en 2016 avec un rythme de livraison de 40 logements par an.**

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



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

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

f. Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale ORT

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

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

Aussi, la démarche liée à l'appel à projets Territoire d'Innovation de Grande Ambition sur les rez-de-chaussée actifs, qui travaille à l'implantation de commerces et services pérennes, en lien avec le territoire et les besoins des habitants du Village, la réflexion sur les mobilités avec le souhait de redonner la place aux modes actifs et la préservation de la végétation en cœur d'îlot, va dans le sens de ces enjeux.

Déplacements et mobilités

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

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

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

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

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

b. SDRIF

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

- une **nouvelle branche de RER D, le projet de barreau de Gonesse**, consistant à créer relier l'actuelle ligne de RER D et le RER B dans le nord de l'Ile-de-France. Une nouvelle gare est prévue sur le territoire de Gonesse, en correspondance le Grand Paris Express et le BHNS. Le projet a pour principale vocation de relier les zones d'habitation de l'est du Val d'Oise aux zones d'emplois implantées à proximité (Parc des Expositions, Paris Nord 2 et aéroport de Paris-Charles de Gaulle).

- **La future ligne 17 du Grand Paris Express (GPE) constituant un axe de métro reliant Le Bourget au-Mesnil-Amelot**. Une gare sera créée au niveau de Gonesse. Le barreau de Gonesse permettra le déplacement entre la gare de Villiers-le-Bel et la gare de Gonesse. Les habitants de Villiers-le-Bel pourront donc accéder directement au Grand Paris Express.

c. Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

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

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

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

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

d. Accès et circulation

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

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

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

- Globalement **les voiries sont étroites** dans ce tissu ancien.

Une étude de transport et de stationnement a été réalisée par Axurban en 2018 sur l'ensemble de la commune pour la ville de Villiers-le-Bel. Cette étude s'intéresse aux quartiers de la Cerisaie, Derrière-les-Murs de Monseigneur, Puits-la-Marlière et du Village. D'après l'étude, le quartier du Village est à **35 minutes à pieds de la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville (RER D), et à 30 minutes à pieds de la gare de Sarcelles Saint-Brice (transilien H)**. Or **aucune ligne de bus ne permet de rejoindre la gare transilien de Sarcelles, et les temps de parcours théoriques vers la gare RER** de Villiers-le-Bel en bus est de 11 minutes avec la ligne 260 et 10 minutes avec la ligne 270. Cependant l'étude met en évidence un **temps de trajet doublé en heure de pointe**, passant respectivement à 25 et 19 minutes. Ce delta est renforcé par les caractéristiques du réseau de voiries dans le Village (rues étroites) notamment aux abords de l'Eglise de Villiers-le-Bel.
Le périmètre du Village est desservie par 3 lignes de bus RATP :

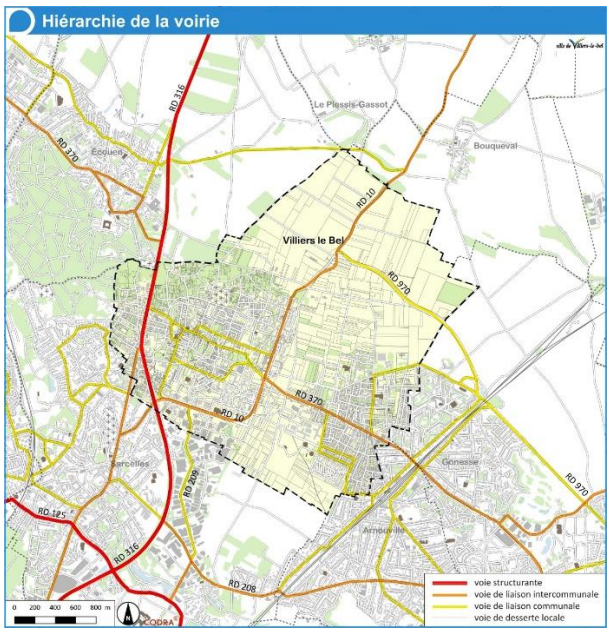
- 268 : Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville <-> St-Denis Université
- 269 : Gare RER + T5 Garges - Sarcelles <-> Villiers le Bel (rue de Paris) ou Gare ligne H Ecouen - Attainville
- 270 : Gare RER + T5 Garges Sarcelles <->Gare RER VLB - Gonesse - Arnouville

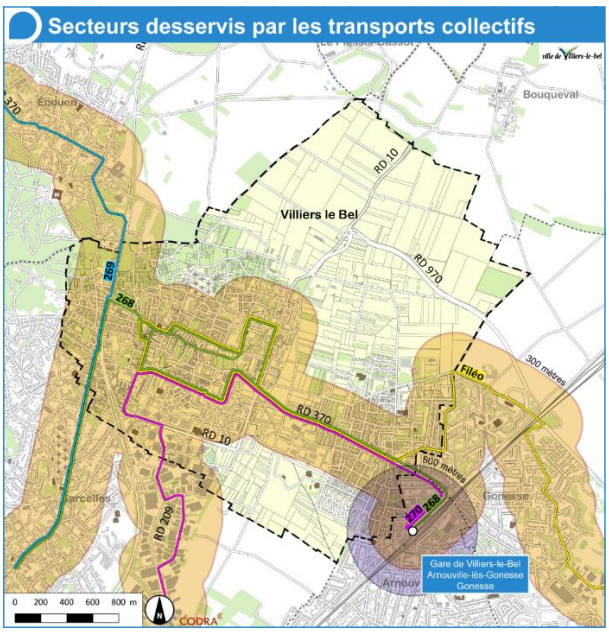
La ligne 268 est classée Mobilien, assurant des liaisons pôle à pôle, elle répond à des critères de sélection en termes d'offre et a des objectifs de qualité de service, définis par le PDU d'Ile-de-France.

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

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

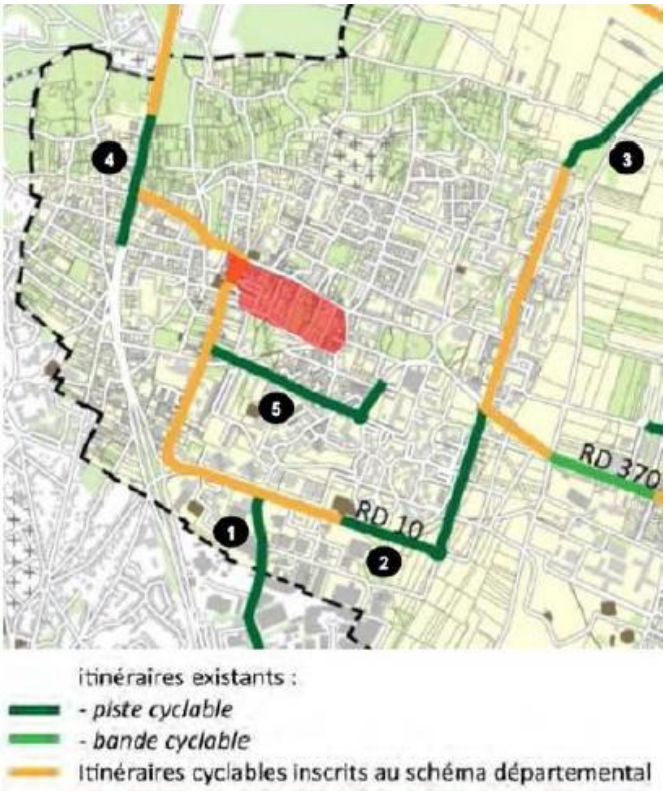
D'autres liaisons Est-Ouest pour différents modes de déplacements sont en réflexion sur la commune.





Cartes de hiérarchisation des voies et de transports collectifs

Toujours selon l'étude réalisée par Axurban, les aménagements cyclables, relativement dispersés, ne permettent pas de constituer de véritables continuités d'itinéraires sécurisés qui conduiraient au développement de l'usage du vélo.
Le Schéma Départemental des Liaisons Douces prévoit néanmoins la réalisation d'un réseau cyclable complet permettant de résorber les discontinuités cyclables constatées. A terme, ce réseau devrait permettre d'assurer des déplacements à vélo rapides et sécurisés entre les différents secteurs de la commune, ainsi qu'en lien avec l'extérieur.



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

Axurban identifie finalement 3 enjeux principaux :

- Une optimisation de l'offre de transports en commun et autres services à la mobilité
- Une réorganisation de l'offre de stationnement des quartiers NPNRU
- Un rééquilibrage de la trame urbaine locale des quartiers NPNRU en vue d'une « équité d'usage » voirie-piétons-cycles

e. Stationnement

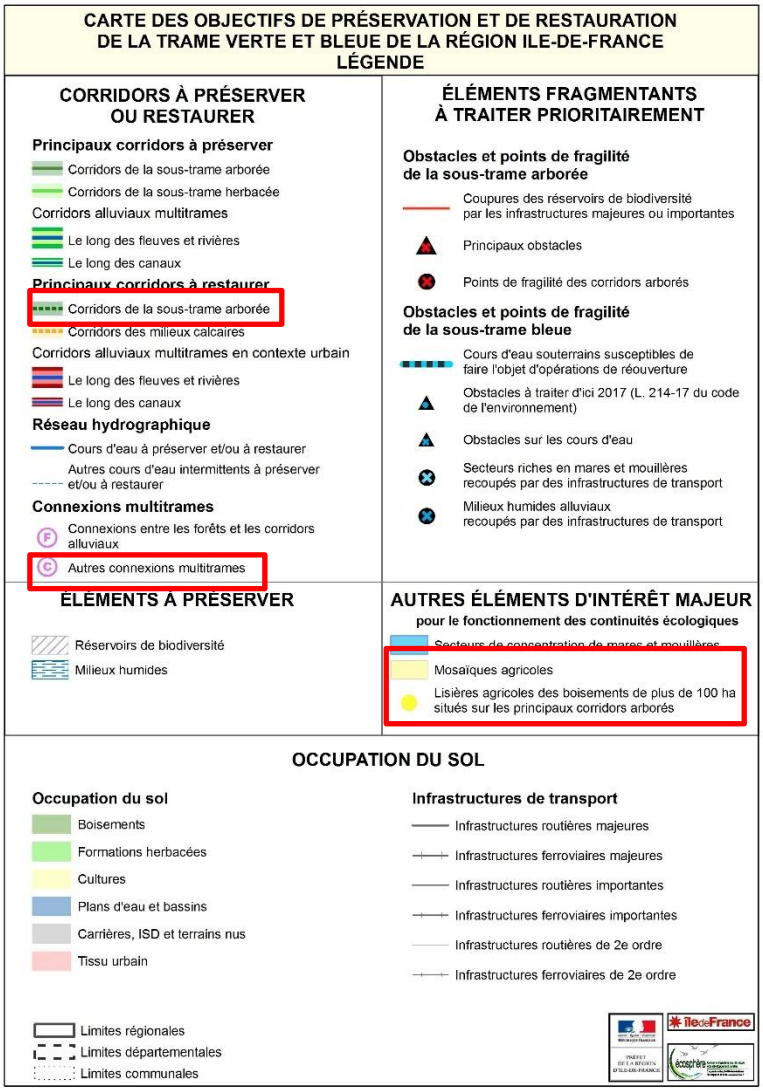
La commune de Villiers-le-Bel compte 14 parkings publics au total, en grande partie concentrés dans le centre ancien.
Hors stationnement sur voirie, la commune compte 1237 places de stationnement sur l'ensemble des aires et des parkings publics. Dans le périmètre de la ZAC sont aujourd'hui recensées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

Trame verte et bleue

a. Schéma Régional de Cohérence écologique

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

Carte des objectifs du SRCE Francilien 2013



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

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

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

b. SDRIF

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

- **Deux espaces verts et espaces de loisirs** : le Parc des Sports et des Loisirs (Sud-Est) et les jardins familiaux à l'Est de la coupure agricole. L'objectif est de pérenniser la vocation des

espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

- **Un front urbain d'intérêt régional** en limite Nord de la ville et de la plaine agricole (Plaine de France). Aucune urbanisation nouvelle ne peut le franchir. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés.
- Trois **continuités** :
    - au Nord, le long du front urbain, dans la direction Est-Ouest (**liaison verte**),
    - au niveau de la coupure agricole Nord-Est / Sud-Ouest traversant la commune (**liaison verte, liaison agricole et espace de respiration**),
    - entre les espaces agricoles au Sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt (**liaison agricole**)

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

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

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

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

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

c. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de Villiers-le-Bel et le site de la ZAC du Village font partie du périmètre du **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) **2010-2015 du bassin Seine-Normandie** depuis l'annulation en jugement du SDAGE 2016-2021 en décembre 2018. La commune s'inscrit dans son **bassin versant, sans passage de cours d'eau sur son territoire**. Elle fait également l'objet du **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) nommé **« Croult-Enghien-Vieille Mer »** approuvé le 28 janvier 2020.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie fixe les grandes orientations de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau au niveau du bassin et a pour objectif d'atteindre un bon état des eaux (de surfaces continentales, côtières et souterraines). Il identifie 4 enjeux majeurs :

- Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et les milieux aquatiques ;
- Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresses ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

Pour répondre à ces enjeux, le SDAGE relevait 8 défis ainsi que 2 leviers, traduits en orientations donnant lieu à diverses dispositions :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral ;

- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Le SDAGE est donc organisé en huit défis établissant des orientations et définissant des mesures. Les **principales mesures qui s'appliquent aux documents d'urbanisme** sont les suivantes

Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

- ✓ D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- ✓ D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie

Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

- ✓ D2.18 - Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- ✓ D2.20 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions

- ✓ D5.59 - Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

- ✓ D6.64 - Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- ✓ D6.65 - Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- ✓ D6.67 - identifier et protéger les forêts alluviales

Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

- ✓ D6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
- ✓ D6.87 - Préserver la fonctionnalité des zones humides

Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques

- ✓ D6.102. Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

Orientation 28 - Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

- ✓ D7.128 Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

Orientation 31 - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau

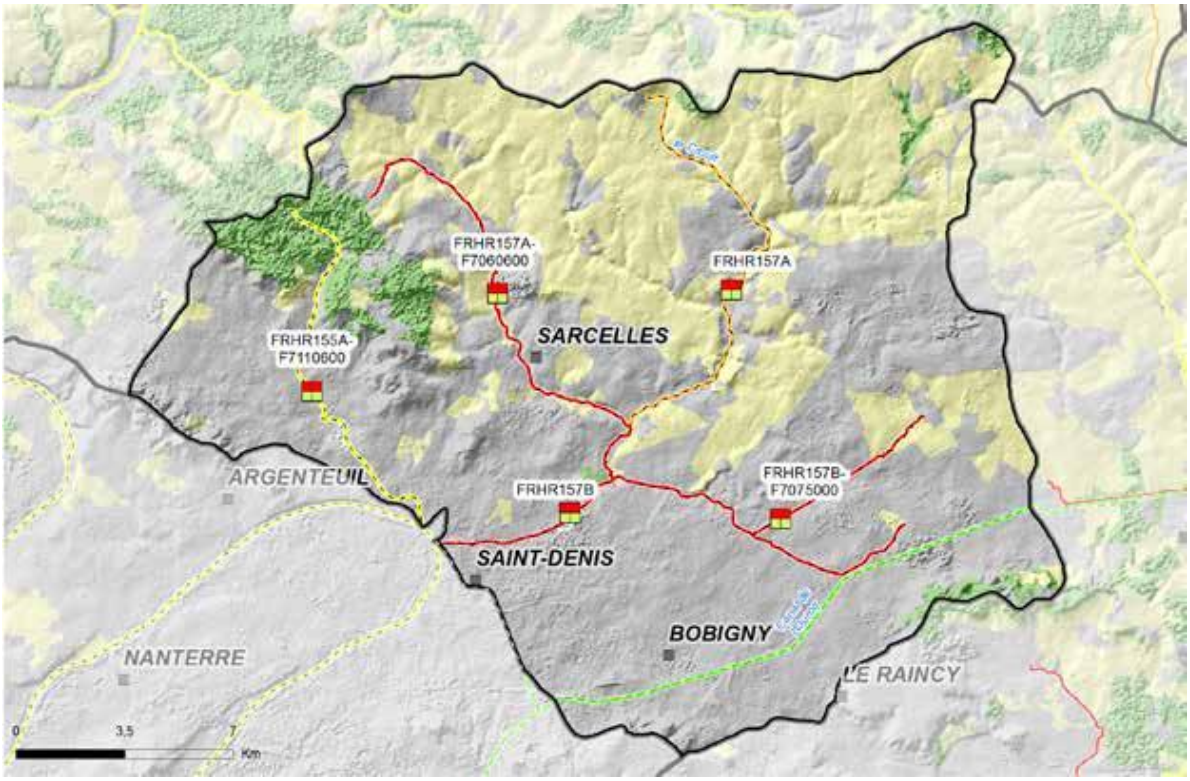
- ✓ D7.137 Anticiper les effets attendus du changement climatique

Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues

- ✓ D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

- ✓ D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- ✓ D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée



Périmètre de l'unité hydrographique du Croult (source : SDAGE Seine Normandie 2016)

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

Ces mesures visent notamment :

- La **réduction des pollutions** :
  - d'origine agricole (fertilisants, pesticides…) ;
  - d'origine industrielle, notamment sols pollués ;
  - liées à l'usage non agricole de pesticides ;
  - **issues des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales** ;
- La restauration des cours d'eau et la bonne gestion des zones humides ;
- **L'économie de la ressource en eau ;**
- **La connaissance des enjeux du territoire concernant l'eau et la mise en place du SAGE**.

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

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

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

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

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

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

Le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) fixe 6 objectifs de gestion durable de la ressource en eau. Il les décline en dispositions opérationnelles.
Les 6 objectifs généraux visant à assurer une gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en intégrant les usages et le développement socio-économique et urbain du territoire sont les suivants :

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

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

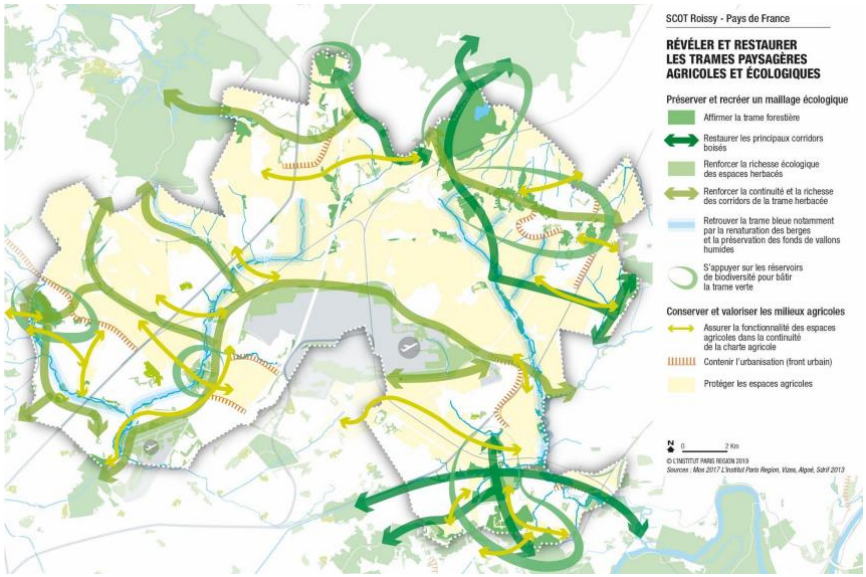
OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques		
1.1 Renforcer la trame bleue en préservant et en gagnant des espaces pour les milieux humides et aquatiques	1.1.1	Élaborer le référentiel des milieux aquatiques et des paysages de l'eau à l'échelle du territoire du SAGE
	1.1.4	Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
	1.1.5	Intégrer la protection des zones humides et des espaces à caractère humides dans les projets d'aménagement et suivre leur évolution
	1.1.6	Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme
	1.1.7	Inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme
1.2 Intégrer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages ainsi qu'à leur contribution à l'adaptation du territoire aux changements climatiques	1.2.1	Élaborer aux échelles hydrographiques adaptées des zonages pluviaux compatibles avec les objectifs du SAGE et les rendre opposables via les documents d'urbanisme
	1.2.2	Cartographier les zones de ruissellement agricole et forestier à enjeux et les inscrire dans les documents d'urbanisme
	1.2.4	Traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme
	1.2.5	Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source
	1.2.6	Améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur les emprises imperméabilisées privées existantes
1.3 Maîtriser les inondations et vivre avec les crues	1.3.4	Préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau (dans les documents d'urbanisme)

OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social		
2.2 Développer et renforcer la gestion multifonctionnelle des ouvrages hydrauliques	2.2.3	Intégrer les exigences de gestion multifonctionnelle dans tous les nouveaux projets d'ouvrages hydrauliques
2.3 Redécouvrir les cours d'eau et anciens rus	2.3.1	Étudier les possibilités de réouverture des parties enterrées des cours d'eau et accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets
	2.3.2	Soutenir le projet de réouverture de la Vieille Mer
OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles		
3.3 : Maîtriser les apports polluants liés aux eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées	3.3.2	Eviter, réduire et compenser les impacts quantitatifs et qualitatifs du ruissellement des principaux axes routiers et des voiries nouvelles ou à rénover sur la qualité des eaux superficielles

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

Extrait de l'annexe 6 du PAGD du SAGE

d. Au titre du SCoT



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

transversal de **protection des populations face aux nuisances, particulièrement les nuisances sonores** et celle des déchets.

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

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

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

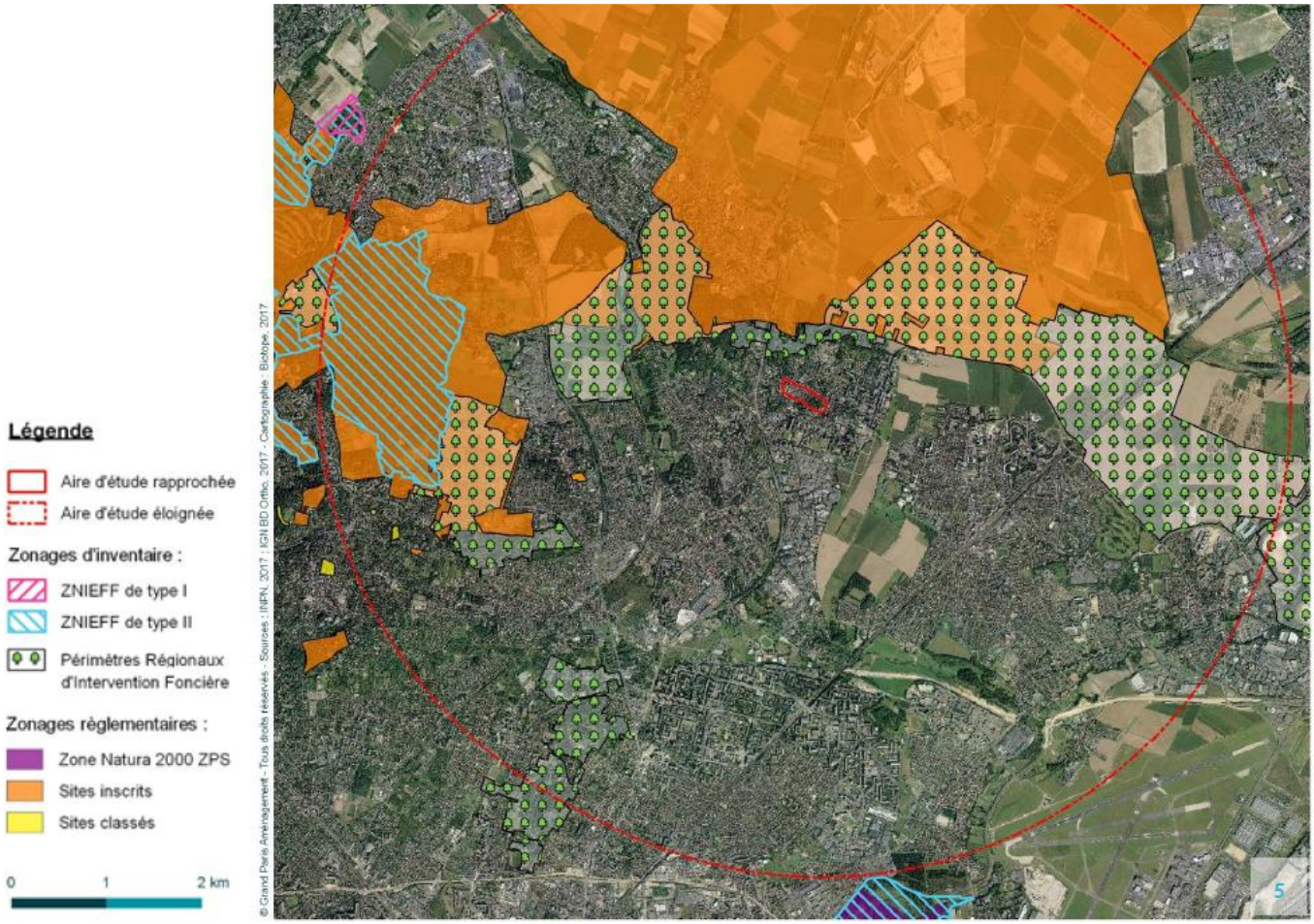
e. Inventaires et protections règlementaires

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

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

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

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



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

f. Zones humides

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

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

g. Etudes complémentaires faune-flore

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

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

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

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

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

Biotope – 2017

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

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

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

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

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

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

Pollutions, risques et nuisances

a. Sites et sols pollués

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

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

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

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

b. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

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

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

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

c. Risques et aléas

❖ Mouvements de terrains et anciennes carrières

Villiers-le-Bel est concerné par un **Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrain** du 29 décembre 2000 et par l'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 sur des périmètres de risques liés à la **présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées** valant plan de prévention des risques naturels au titre de l'article L.562-6 du code de l'environnement.
Néanmoins le site de la ZAC est localisé **au moins à 400 m** des carrières souterraines qui se trouvent au Nord.

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

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

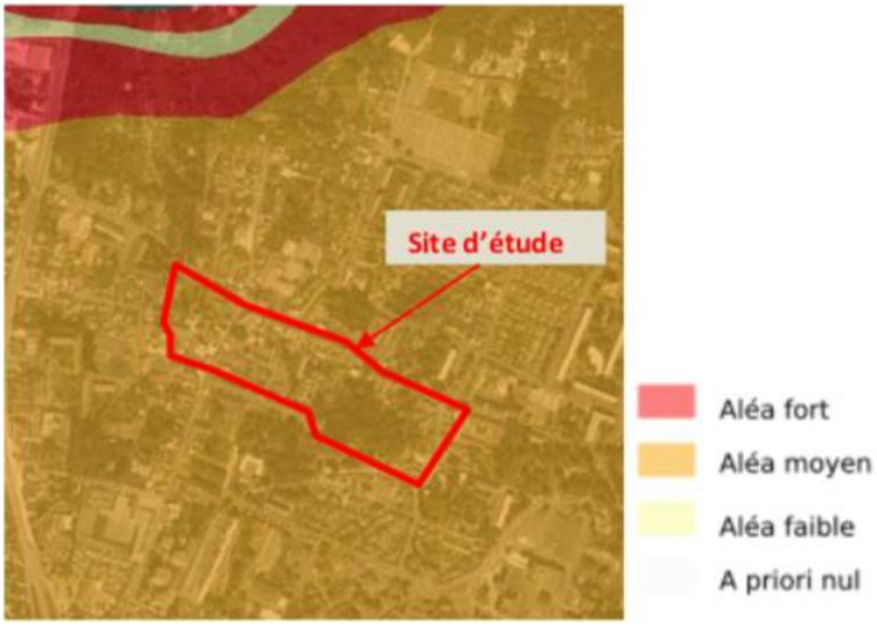
Cependant, l'Inspection générale des Carrières de Versailles précise que ces cartes ne constituent pas des documents règlementaires permettant d'établir l'état des risques naturels et technologiques (L125-5 et R125-25 Code de l'environnement). Les zonages des anciennes carrières, galeries souterraines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

❖ Risque sismique

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

❖ Retrait-gonflement des argiles

Villiers-le-Bel est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles, dont l'aléa est élevé au niveau du Mont Griffard, moyen sur la majorité du territoire et faible au Nord-Est et sur l'extrémité Sud. Le site de la ZAC se trouve lui, **en zone d'aléa moyen** selon la carte d'aléa éditée par le B.R.G.M. consultable sur le site www.georisques.gouv.fr.



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

❖ Risque d'inondation

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

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

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

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

❖ Risques liés au transport de marchandises dangereuses (TMD)

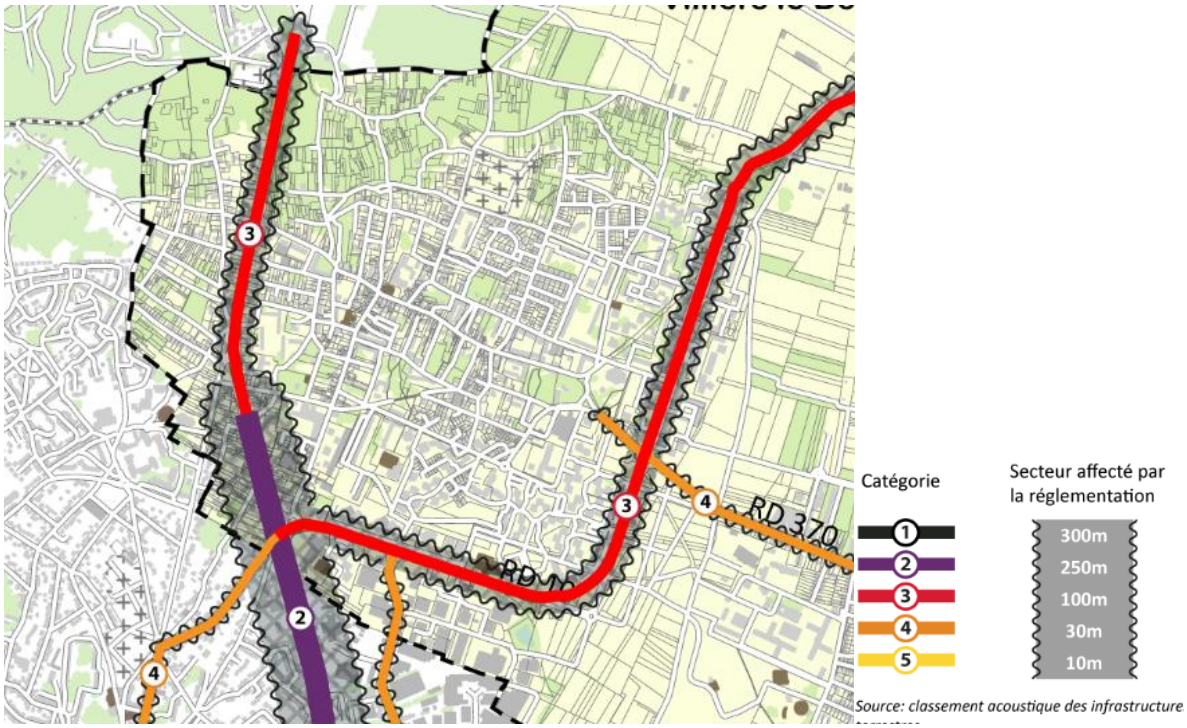
Sur la commune de Villiers-le-Bel, **les voies de fort trafic comme la RD 316 sont particulièrement exposées au risque de transport de marchandises dangereuses**, ainsi que les **terrains proches de gazoducs**, qui traversent le territoire communal d'est en ouest et du nord au sud (Dossier d'Information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

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

d. Nuisances sonores

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

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



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

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

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

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

e. Pollution de l'air

❖ Les documents cadres

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

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

Mesures réglementaires
1.Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement
2.Imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives
3.Limites les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion de bois
4.Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts
5.réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes
6.Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles
7.Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort
8.Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme
9.Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact
10.Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris – Charles de Gaulle, Paris - Orly et Paris - Le Bourget
11.Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution
Actions incitatives
Promouvoir une politique de transports respectueuse de la qualité de l'air et atteindre les objectifs fixés par le PDUIF
Promouvoir une gestion optimisée des flux de circulation routière et le partage multimodal de la voirie
Promouvoir le développement des véhicules propres
Mettre en œuvre des mesures supplémentaires, notamment issues des travaux du Comité Interministériel sur la Qualité de l'Air (CIQA) et déclinées localement, permettant d'accroitre de 10% la réduction des émissions de NO_X et de PM_{10} liées au trafic routier dans le cœur dense de l'agglomération
Sensibiliser les automobilistes franciliens à l'écoconduite
Sensibiliser les gestionnaires de flottes captives aux émissions polluantes de leurs véhicules

Former et informer les agriculteurs et les gestionnaires d'espaces verts et infrastructures de transport sur la pollution atmosphérique, notamment par une incitation à l'acquisition de matériels ou installations limitant les émissions de polluants atmosphériques
Réduire les émissions des plates-formes aéroportuaires
Sensibiliser les franciliens à la qualité de l'air
Harmonisation des éléments de communication sur le bois-énergie
Réduire les émissions de particules dues aux chantiers
Étudier la faisabilité d'un contournement pérenne du cœur dense de l'agglomération parisienne pour les poids lourds en transit
Étude sur le partage multimodal de la voirie en Ile-de-France
Etudier l'opportunité de moduler la redevance d'atterrissage sur les aéroports franciliens en fonction des émissions polluantes des avions
Etudier les évolutions du contrôle technique pollution pour les VL et les PL

Mesures réglementaires et actions incitatives du PPA

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

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

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

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

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

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

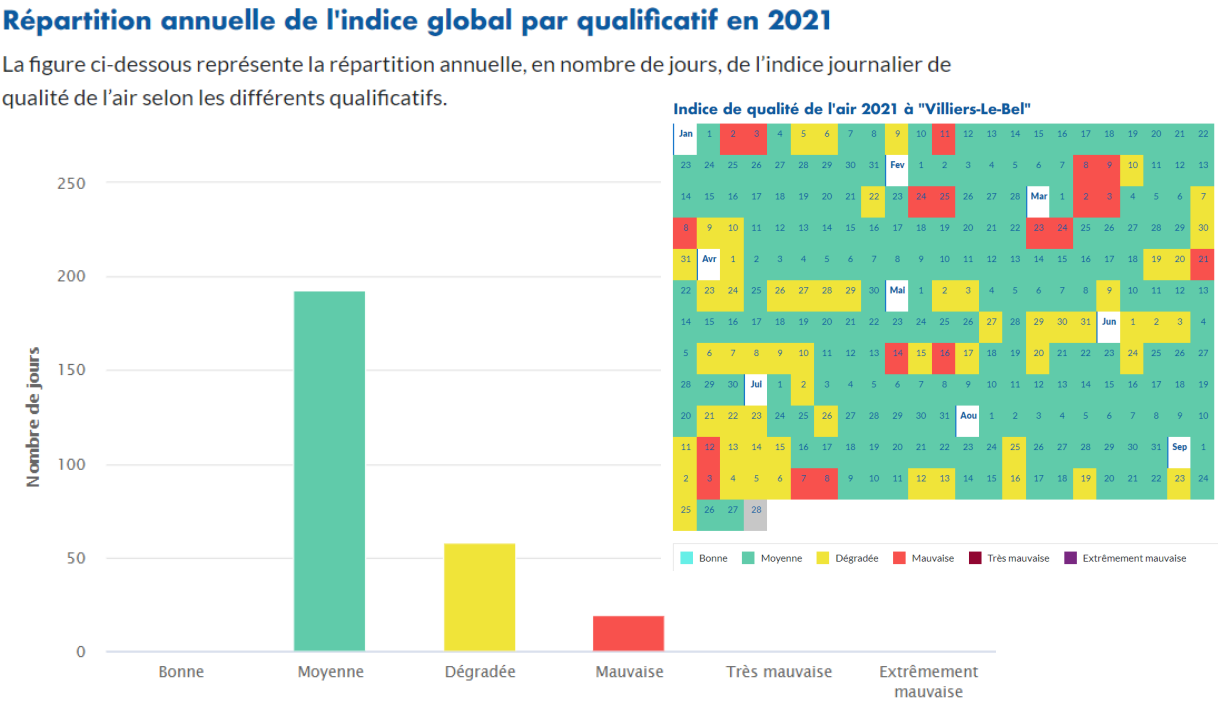
Modes de consommation durable	Objectif CD1 : réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens
Qualité de l'air	Objectif AIR 1 : Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens.
Adaptation au changement climatique	Objectif ACC 1 : Accroitre la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

Actions du SRCAE par thème

❖ Les mesures locales de la pollution

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

L'indice ATMO agit comme un thermomètre, avec une graduation spécifique : il donne une représentation différente de la qualité de l'air. La prise en compte des particules fines PM2,5 et les seuils permettent de mieux décrire la qualité de l'air. Néanmoins, l'indice ATMO ne prend en compte les polluants individuellement et ne tient pas compte des effets cocktails de plusieurs polluants. Il s'agit d'une représentation simplifiée de la qualité de l'air. Il se fonde sur des prévisions journalières et comporte une marge d'incertitude, à l'image des bulletins météorologiques (source : atmo-France.org).



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

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

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

Denis Pleyel, Plaine Commune) qui engendrent des nuisances à la fois de pollution atmosphérique et de bruit.

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

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

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

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

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

f. Pollution lumineuse

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

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

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

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

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

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

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

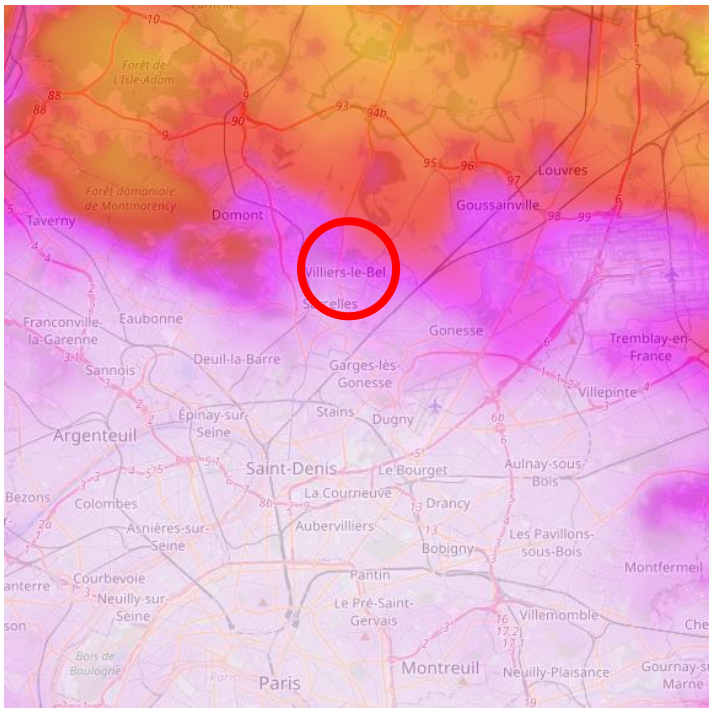
Vert : 500-1000 étoiles : grande banlieue tranquille, les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel

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

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

Bleu nuit : 3000-5000 : bon ciel

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



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

Les réseaux

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

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

a. Eau potable

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

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

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

b. Assainissement

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

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

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

c. Energie

En 2010, 63% des logements de la commune fonctionnent au chauffage central collectif à Villiers-le-Bel contre 32% pour le Val d'Oise.
La **commune comporte un réseau de chaleur urbain basé sur la géothermie et la cogénération**, correspondant à 75% du linéaire du réseau. Il fournit en particulier les Grands ensembles d'habitat collectifs, Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, Les Carreaux, et les équipements collectifs du secteur Est de la ville. Ce réseau a un potentiel de développement de 1000 à plus de 4000MWh selon les secteurs de la ville.

Néanmoins, il s'arrête à l'heure actuel aux quartiers du Puits-la-Marlière et de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur. Il sera prochainement étendu au Village, en pourtour du site de la ZAC.
Par ailleurs, le Schéma Régional Eolien (SRE) classe Villiers-le-Bel parmi les territoires **défavorables à l'implantation de l'éolien.**

Synthèse – sensibilités environnementales

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

Absence de sensibilité particulière	Faible sensibilité	Sensibilité modérée	Sensibilité soutenue

Critère	Sensibilité du site
Situation géographique	
SDRIF *(espaces urbanisés)*	- En « cœur de métropole »/espace urbanisé dense à structurer en continuité avec Paris - Espace urbanisé à optimiser : densification de 15% des espaces urbanisés de la commune à l'horizon 2030 - Territoires d'intérêt métropolitain (TIM) « Le Grand Roissy » : pôle de développement majeur où concilier attractivité internationale, réduction des nuisances et valorisation agricole
SCoT *(développement urbain)*	- Renforcer les pôles économiques tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements : pour Villiers-le-Bel il s'agit d'intensifier l'attractivité résidentielle et de favoriser la diversification de l'habitat dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Pour le quartier du Village, il s'agit notamment de « mieux inscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement et améliorer leur image et leur attractivité ». - Amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale : renforcer l'offre de logements et limiter la consommation foncière, accompagnés de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution - Sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité : Villiers-le-Bel est considéré comme un lieu privilégié d'implantation de nouveaux équipements d'intérêt métropolitain - Diversification de l'emploi (label « Territoire French Impact »)
Cadre physique	
Relief	Géographie plane
Géologie	Remblais sur marnes infragypseuses
Hydrologie et Hydrogéologie	- Absence de passage de cours d'eau - Aucun niveau de nappe superficielle - Des phénomènes possibles de remontées de nappe au droit de la zone (partie nord-ouest du centre-ville de Villiers-le-Bel) : sensibilité très faible
Occupation du sol	
MOS d'IdF	Site urbanisé : habitat collectif majoritairement et habitat individuel, équipements, activités, ainsi que quelques espaces ouverts artificialisés
Ambiances urbaines et paysagères	
Paysage	- Formes urbaines anciennes compactes et denses (environ 3 niveaux) - Tissu à vocation mixte et à dominante résidentielle

	- Façades urbaines cohérentes sur les axes historiques (Nord et Ouest) : bâtiments de type faubourien et quelques grosses maisons bourgeoises ; anciennes maisons de village à l'Est ; façade Sud relativement contemporaine - Quartier du Village qui tend à se dégrader : bâti en mauvais état voire insalubre, sur-occupation des logements, fermeture des commerces… - Qualité paysagère et ambiance rurale par la végétation de cœur d'ilot résultant des anciens jardins maraîchers et d'agrément, en grande partie abandonnés et en friche, visibles depuis les venelles et bordées d'anciens murs - Besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics
Contrat de Ville Val de France	Secteur du Village en quartier prioritaire pour le renouvellement urbain et le renforcement de la cohésion sociale
Eléments de patrimoine	- Cohérence globale : structure urbaine et patrimoine bâti datant du XXe siècle - Secteur du Village soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France : 3 monuments historiques à Villiers-le-Bel localisés sur le site du projet ou à proximité immédiate : puits gallo-romain, église Saint-Didier (percées visuelles vers le clocher au sein du périmètre) et maison du 46 rue de la République - Présence de bâtiments remarquables : patrimoine locaux d'anciennes demeures ou de bâtis ruraux
Patrimoine archéologique	Secteur à forte sensibilité : diagnostic prescrit par la DRAC
Habitat et socio-démographie	
Démographie	- Forte croissance démographique sur le village (baisse sur la commune) - Augmentation de la taille des ménages - Profil socioprofessionnel populaire et fragilisation économique et sociale des ménages
Habitat	- Habitat essentiellement ancien - Dégradation des conditions d'habitat et détérioration du patrimoine : niveaux d'inconfort plus élevé sur le Village que sur le reste de la commune, 10% du parc potentiellement indigne - Croissance du parc de logements : construction neuve (limitée par les contraintes règlementaires) mais surtout densification sur place par division de bâti/aménagement de combles ou annexes : transformation de commerces - Augmentation des petits logements et multiplication des situations de suroccupation. - Développement du parc locatif et vocation de plus en plus sociale - 23 copropriétés fragiles sur le Village
Marché Immobilier	- Tension croissante du marché : le nombre de ménages a augmenté plus rapidement que le nombre de logements - Offre faible de logements locatifs privés - Offre globalement insuffisante et inadaptée, avec des niveaux de prix élevés
Contexte économique et emploi	- Déprise de l'offre commerciale : nombreuses cellules vides et offre de proximité inadaptée aux besoins - L'artisanat est un marqueur historique de l'activité économique du Village

CDT Val de France	- Secteur du Village localisé dans un périmètre de renouvellement urbain : réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés, en s'appuyant sur la construction de logements. - Programmation de 378 logements en zone C du PEB sur l'ensemble du Village de Villiers-le-Bel dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction. - Réduire l'impact des nuisances sonores dues au trafic aérien : recommandations d'isolement acoustique avec une prescription a minima de 40Db pour la construction de nouveaux logements dans la zone C du PEB
ORT	Retrouver de la centralité autour du Village : concentrer une offre de qualité, limiter les implantations commerciales peu qualitatives, valoriser l'identité du Village, lutter contre l'habitat dégradé / indigne et améliorer la performance énergétique des bâtiments.
Déplacements et mobilités	
PDUIF	- Création de lignes structurantes à fort niveau de service - Renforcement de l'offre de bus - Adaptation des formes urbaines et aménagement de voiries et d'espaces publics en faveur de la circulation des bus et de l'usage des modes actifs - Développement de stationnement pour les vélos
SDRIF *(Projets de mobilité)*	A proximité de la commune : nouvelle branche de RER D (barreau de Gonesse) et future ligne 17 du Grand Paris Express (GPE) reliant Le Bourget au-Mesnil-Amelot
SCoT *(accessibilité)*	- Renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale par le renforcement des infrastructures existantes et la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun. - Favoriser les liaisons Est-Ouest y compris par la création d'un BHNS entre Villiers-le-Bel et Roissy-pôle - Limiter les espaces dédiés au stationnement et lutter contre l'imperméabilisation des sols
Accès et circulation	- Accessibilité voiture moyenne : axe Est/Ouest de la RD370 vers le Village essentiellement, réseau communal globalement peu hiérarchisé et risque de saturation - Maillage interne complexe globalement étroit : voies carrossables Est-Ouest et venelles ou voies secondaires Nord-Sud - Rabattage en bus vers les gares RER et réseau de transport en commun assez peu efficace, mais des projets à l'étude qui faciliteront notamment l'accès aux pôles du territoire élargi - Accessibilité vélo moyenne avec des discontinuité d'itinéraires à l'échelle de la commune, mais un réseau complet prévu par le Schéma Départemental des liaisons douces
Stationnement	Une concentration des parkings dans le centre-ancien (214 places dans le périmètre de la ZAC)
Trame verte et bleue	
SRCE	Corridor à fonctionnalité réduite, relativement éloigné de la zone au Nord-Ouest
SDRIF *(prescriptions TVB)*	Absence de continuité concernant le site
SDAGE / SAGE	Absence d'enjeu ou prescription particulière pour le site

SCoT *(trame verte, bleue, paysagère)*	- 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 maitrise de la consommation du foncier. - Relativement proche du réservoir de biodiversité du Mont Griffard (bois et forêts) et d'espaces verts et de loisirs - Eloigné des espaces agricoles, de la coulée verte Nord-Sud et du front urbain pour contenir l'urbanisation
Inventaires et protections règlementaires	Absence d'inventaire ou protection institutionnel
Zone humide	Absence de zone humide
Etudes complémentaires faune-flore	- Contexte urbain dense avec quelques jardins d'agrément et friches - Site à enjeu écologique faible - Aucune composante de la trame verte et bleue à proximité - Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée, 17 espèces animales protégées et 2 espèces patrimoniales - 16 arbres remarquables repérés sur le site, dans le cadre du diagnostic, dont 1 en mauvais état phytosanitaire
Pollutions, risques et nuisances	
BASIAS	Absence de site
BASOL	Absence de site
Autres sites/sols pollués	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.
ICPE	Absence d'ICPE
Mouvements de terrain / anciennes carrières	- Absence de carrières au droit du site - En dehors de la zone de dissolution de gypse
Risque sismique	Risque sismique de niveau 1, alea très faible
Retrait-gonflement des argiles	Aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles
Risque inondation	Zone de sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes
TMD	Site éloigné des risques
Classement des infrastructures de transport	Site non concerné
PEB	Site en zone C et D du PEB
Pollution de l'air	- Commune en zone sensible pour la qualité de l'air selon le SRCAE - Pollution faible ou très faible 80% des jours de l'année Selon l'indice de pollution européen Citeair - Indice ATMO : qualité de l'air en 2021 à Villiers-le-Bel apparait généralement moyenne (71%), parfois dégradée (19%) et plus rarement mauvaise (7%)
Pollution lumineuse	Puissante
Les réseaux	
Eau potable	Conforme aux exigences qualitatives
Assainissement	Desservi par le réseau intercommunal
Energie	Non desservi par le réseau de chaleur actuellement (projet en cours)

3. Scénario environnemental de référence

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

Hypothèses d'évolution dans le cadre du PLU en vigueur

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

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

L'hypothèse de la poursuite des divisions de logements ou de densifications inappropriées par les propriétaires souvent bailleurs, par mauvaise intentions ou comme seule façon de tirer parti de leur bien, est donc très probable. Par manque de moyens ou de possibilités, l'absence de travaux sur la majorité des patrimoines est aussi à prévoir. L'accentuation de la détérioration et de la dégradation des bâtiments, ainsi que la multiplication des situations d'inconfort et de suroccupation parait inévitable dans ces conditions.
En conséquence, on peut supposer qu'il n'y aurait pas de véritable enrayement de la déqualification du secteur. Les constats actuels perdureraient et s'aggraveraient : habitats indignes et dégradés, précarité énergétique, mauvaise isolation et consommation élevées des constructions source de pollution, offre insuffisante et inadaptée aux attentes et aux besoins (maintien des typologies existantes, absence de diversification), déprise de l'offre commerciale, fragilisation économique et sociale (paupérisation)…
L'impact sur l'image et l'attractivité du Village serait donc négatif. De plus, les espaces publics pourraient difficilement être retravaillés, renforçant le sentiment de dégradation du cadre de vie.

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

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

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

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

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

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

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

- **29368 m² d'emprise au sol**,
- Equivalent sur 3,5 niveaux à **72 000m² de SdP environ**, pouvant être répartis en 10 373 m² d'activité (commerces/services/équipements occupant la moitié des rez-de-chaussée) et environ **950 logements** (de 65m² en moyenne).

Elles nécessitent dans le même temps :

- Un minimum de 14 946 m² d'espaces libres, exigeant la présence d'environ 500 arbres, et au minimum 4431 m² d'espaces verts de pleine terre avec 3081 m² d'EVP,
- Un minimum de 1140 places de stationnement (1,2/logement).

Qualification et quantification de l'évolution

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

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

- L'augmentation de la densité exposerait un nombre important de personnes aux nuisances et pollutions.

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

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

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

4. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

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

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

1 - Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain, intégrant la préservation du patrimoine,

2 – Réhabilitation/restructuration du bâti : amélioration et diversification de l'offre de logements, réduction de la consommation d'énergie,

3 - Conditions locales de déplacement, en particulier pour les modes actifs et les transports en commun,

4 - Valorisation et amplification de la trame verte et paysagère locale : consommation d'espaces limitée, augmentation de la nature en ville,

5 - Exposition limitée des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques.

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

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

Choix règlementaires retenus

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

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

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

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

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

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

Règle	UA/UA.cdt existants	Nouveaux UAz/UAz.cdt	Eventuelle alternative écartée
Implantation en limite d'espace public	• Alignement ou recul de 3m • A l'angle de 2 voies : pan coupé obligatoire de 5m minimum • Recul partiel obligatoire en cas de linéaire de façade d'au moins 25m	• Alignement ou recul compris entre 3 et 5m • Absence de pan coupé obligatoire • Recul partiel obligatoire en cas de linéaire de façade d'au moins 30m	Ne pas exiger de recul partiel en UAz/UAz.cdt
Implantation en limite séparative	• <u>Dans une bande de 20 m :</u> possible sur les 2 limites séparatives. <u>Au-delà d'une bande de 20 m :</u> au maximum sur une limite séparative. <u>Limites séparatives de fond</u> de parcelle : en retrait, au moins H et en cas de baie mini 8m • Si retrait en limite séparative, au moins : − H et mini 4m en cas de baie − ½ de H et mini 2,5m sans baie • Longueur maximale des pignons en limite séparative : 13m	• Possible sur l'ensemble des limites séparatives. • Si retrait, au moins : − 4m en cas de baie − 2,5m sans baie • Longueur des pignons non limitées	Ne pas imposer de distance minimale en cas de retrait.
Distance entre 2 constructions sur un même terrain	• Au moins H et mini 4m en cas de baie. • Au moins ½ de H et mini 2,5m en l'absence de baie	Au moins ½ de H, et mini 4m en cas de baie réduit à 2,5m en l'absence de baie	Au moins : − 4m en cas de baie − 2,5m sans baie
Emprise au sol	• <u>Dans une bande de 20 m</u> : il n'est pas fixé de règle. • <u>Au-delà d'une bande de 20 m :</u> max 30% de la partie de terrain	Il n'est pas fixé de règle.	
Hauteur maximale	• 13 m au faitage ou à l'acrotère le plus haut • 10m à l'égout du toit	Idem Dépassement des hauteurs possible de	Augmenter de 2m les hauteurs maximales sur l'ensemble des

		1,5m en cas de logement en rez-de-chaussée à l'alignement et long de la rue du Pressoir	sous-secteurs UAz/UAz.cdt
Espaces verts	Pas d'exigence de traitement de la marge de recul	Au moins 30% de la marge de recul en espaces verts de pleine terre	Laisser libre le traitement de la marge recul, augmentée potentiellement à 5m en UAz/UAz.cdt
Plantation	Maintien des plantations existantes et en cas d'impossibilité remplacement obligatoire par des plantations équivalentes	Remplacement des plantations apprécié à l'échelle de l'opération	Ne pas exiger de remplacement des plantations existantes en cas d'impossibilité de les maintenir
Normes de stationnement	Au moins 1,2 places/logement	Au moins 1,2 places/logement. Au moins 1 place/logement pour les constructions comportant moins de 2 logements.	Au moins 1 place /logement

Le choix de créer des sous-secteurs UAz/UAz.cdt permet d'ajuster les règles au plus juste, de façon calibrée. L'impact est limité au périmètre de la ZAC du Village, le projet étant encadré par ailleurs. Les règles sont maintenues sur le reste du Village. Par ailleurs, les choix opérés permettent la mise en œuvre du projet sans déverrouiller totalement les règles d'implantation, de gabarits, d'espaces verts… L'exigence de traitement en espace vert de pleine terre de la marge de recul à quant à elle été ajoutée pour compenser les souplesses d'emprise au sol et assurer le maintien d'un cadre paysager agréable.

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

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

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

Des réponses locales aux enjeux nationaux et internationaux

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

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

Le projet retenu participe aussi aux réponses locales aux enjeux nationaux et internationaux **du Plan biodiversité du 4 juillet 2018** qui vise à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée.
L'axe n°1 qui vise à reconquérir la biodiversité dans les territoires trouve directement un écho dans le projet de mise en compatibilité à travers la mise en œuvre des objectifs suivants :

- **Objectif 1.1 - Développer la nature en ville et offrir à chaque citoyen un accès à la nature.** Les mesures réglementaires intégrées à la fois au plan de zonage, dans l'OAP « Centre-ancien » et ponctuellement dans le règlement, visent à favoriser la place de la nature en ville.
- **Objectif 1.3 - Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette**. L'objectif même de la mise en compatibilité est de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain global sur un tissu bâti ancien, tout en préservant les caractéristiques patrimoniales. La procédure contribue donc à limiter l'extension urbaine en optimisant la ville sur la ville, par l'intermédiaire d'une densification maitrisée.

6. Evaluation des incidences et mesures retenues

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

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

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

- Par densification et/ou démolition/reconstruction, une surface de plancher théorique maximale de 97 711 m² pourrait être atteinte. L'hypothèse d'une emprise au sol de 90% sur l'ensemble des emprises foncières est toutefois peu réaliste. Cette surface de plancher hypothétique pourrait être répartie entre 14 000m² d'activité correspondant à la moitié des rez-de-chaussée et 83711m² de logements pour le reste,
- Le secteur pourrait alors accueillir 560 emplois et 1288 logements soit 3220 résidents,
- Au minimum 4431 m² d'espaces verts de pleine terre (avec 2681 m² d'EVP) et 148 arbres seraient maintenus ou créés,
- 1288 places de stationnement seraient créées sur espaces privatifs en accompagnement des nouveaux logements.

	Scénario de référence	Perspectives de constructibilité maximale suite à la MEC du PLU	Evolution	Projet de ZAC du Village
Emprise au sol	29 368 m²	39 882 m²	+10 514 m²	12 100 m² en création et 1982 m² en réhabilitation. 5280 m² démolis et 816 m² conservés. Soit 9618 m² au final.
Surface de Plancher SdP	72 000 m²	97 711 m²	+ 27 711 m²	33 000 m² réalisés environ dont 3 142 m² en réhabilitation soit 29 858 m² supplémentaires
Dont activité (com/services/équipements)	10 373 m² (1/2 des RDC)	14 000 m² (1/2 des RDC)	+3627 m²	2741 m²
Emplois	415	560	+145	110 créés
Logements	950	1 288	+338	389 construits 30 dégradés démolis 22 réhabilités Solde : + 359
Résidents	2850	3220*	+370 à +845 (338 logements x 2,5pers/ménage)	898 nouveaux
Densité humaine	628 pers./ha	727 pers./ha	+ 99 pers./ha	194 pers./ha
Espaces libres et/ou végétalisés	Au moins 14 946 m² d'espaces	Au moins 4431 m² d'espaces verts de pleine	-10514 m² d'espaces libres -352 arbres	42 408 m² d'espaces libres et 19 091 m²

	libres intégrant 500 arbres, dont 4431 m² d'espaces verts de pleine terre 3081 m² d'EVP	terre, intégrant 148 arbres 2681 m² d'EVP		d'espaces verts prévus dont 5430 sur espace public. Plantation de 160 nouveaux arbres sur espace public, contre 56 arbres abattus sur l'ensemble du périmètre soit un ratio de presque 3 arbres plantés pour un arbre coupé (hors plantations sur espace privé)
Stationnement	1140 sur espace privé (logement)	1288 sur espace privé (logement)	+148	Création de 499 places de stationnement dont 400 en superstructure + reconstitution de l'offre sur espace public

***** *Hypothèse de 2,5 personnes par logement dans ce scénario, l'augmentation et la diversification de l'offre devant contribuer au desserrement.*
Rappel, superficie des sous-secteurs : 52 026 m² (39 597 m² en UAz et 12 429 m² en UAz.cdt) ; dont emprise foncière aménageable (hors espaces publics) : 44314 m² (33 573 m² en UA et 10 741 m² en UA.cdt)

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

- **au maximum 30 723 m²de surface de plancher** en construction et en réhabilitation, dont 30 259m² pour les logements neufs,
- ainsi que la démolition d'environ 30 logements dégradés
- et la construction de 389 logements (ainsi que 22 logements réhabilités),
- **soit une augmentation d'environ 359 logements sur le secteur**.

Cette constructibilité est donc bien inférieure à l'hypothèse maximaliste et théorique. L'ajustement de l'OAP « centre ancien » retranscrit par ailleurs cette programmation avec un **volume annoncé d'environ 400 nouveaux logements**, permettant de cadrer les évolutions à venir sur le secteur. S'y ajoutent les documents règlementaires du dossier de ZAC.
La densité humaine prévue dans le projet de ZAC est ainsi **d'environ 200pers/ha, soit 500 points de moins vis-à-vis de l'hypothèse maximaliste** du potentiel offert avec la modification du PLU.

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

- **une légère augmentation des espaces verts de pleine terre (+116m²),**
- et la plantation de 160 nouveaux arbres, contre 56 arbres abattus sur l'ensemble du périmètre, correspondant à **une large augmentation avec un ratio de presque 3 arbres plantés pour un arbre coupé.**
- Sur espace privé et public, les espaces verts projetés **dans la ZAC représentent environ 19 000 m², soit environ 14 600 m² de plus que dans le scénario de référence**, et 2000m² de moins que l'existant mais avec une qualité et une fonctionnalité améliorées.

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

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

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

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

Enfin la MEC du PLU exige potentiellement la création de 148 places de stationnement privé supplémentaires au regard du scénario de référence. Néanmoins, **le projet de ZAC prévoit la reconstitution de l'offre de stationnement sur espace public et en accompagnement des nouveaux logements**. La création de 499 places sur espace privé directement rattachées aux logements créés ou réhabilités est également projetée (soit 818 de moins que le nombre exigé dans le scénario maximaliste).

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

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

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

- améliorer le fonctionnement urbain en intégrant en particulier un nouveau maillage d'espaces publics,

- résorber des situations complexes de bâtis dégradés ;
- et accueillir des constructions contemporaines.

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

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

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

- implantation en limite séparative sans longueur limite de pignon pour retrouver des constructions en forme de L,
- absence de pan coupé en angle rappelant le bâti au caractère rural,
- absence de prospect entre constructions pour former des seconds rangs ou des courées,
- retraits partiels tous les 30m pour retrouver le rythme des façades anciennes avec un simple traitement colorimétrique ou d'aspect…

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

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

La plupart des mesures prises permettent ainsi de proposer des formes architecturales et urbaines adaptées à l'identité du Village, au contexte, et au projet. Elles peuvent à ce titre être considérées comme des mesures d'évitement et de réduction.

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

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

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

- Nouvelle trame paysagère.

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

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

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

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

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

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

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

L'évolution du bâti permis par le nouveau dispositif règlementaire doit ainsi **contribuer à stopper les dégradations et les situations de mal logement constaté sur le secteur**. La mixité sociale sera de fait favorisée. Le renouvellement sur le site visé qui bénéficiera d'une nouvelle attractivité avec une montée en gamme de l'offre de logements/commerces/services, ainsi qu'un embellissement des espaces publics et du cadre de vie, devrait également avoir un effet levier aux abords pour une rénovation urbaine élargie.

c. Conditions locales de déplacement

La mise en compatibilité du PLU ouvre la possibilité **d'accueillir 145 emplois de plus** par rapport au scénario de référence (au regard des surfaces d'activités prévues, le projet de ZAC permet lui de créer 110 emplois). Elle permet également **d'accueillir 370 à 845 résidents supplémentaires** (998 pour les 359 nouveaux logements prévus au projet de ZAC). Il s'agit d'une incidence majeure qui peut être qualifiée d'effet positif s'agissant du développement de l'emploi ou de la création de logements qui constituent tous deux des objectifs importants des politiques publiques et des documents cadres comme le SDRIF. **Elle contribuera aussi à redynamiser le cœur de ville, essentiel pour son attractivité et son image.**

D'après l'enquête globale transport 2018 d'Ile-de-France Mobilités, en moyenne, par jour et par personne, les Franciliens réalisent 3,8 déplacements. S'agissant des résidents, environ 1400 à 3800 déplacements quotidiens supplémentaires seraient ainsi réalisés vis-à-vis du scénario de référence. Concernant les emplois, il s'agit d'environ 255 déplacements supplémentaires (sur la base de 2 déplacements quotidiens minimum par emploi), **soit un total de 1655 à 4055 déplacements engendrés**. Dans l'absolu, une telle évolution est à qualifier d'effet négatif en regard :

- des impacts sur le trafic routier pouvant être évalué jusqu'à + 1 380 véh/jour (34% des déplacements en IDF se font en voiture),

- des impacts sur le réseau de transport en commun, la circulation des bus et le rabattement sur les gares RER étant déjà considérés comme difficiles et peu efficaces.

Les projets de transports en commun (BHNS en connexion avec Roissy Pôle, nouvelle branche du RER, ligne 17 GPE) et les liaisons Est-Ouest complémentaires à l'étude sur la commune sont néanmoins réfléchis en parallèle et **constituent une partie des réponses apportées à ces difficultés**.

Outre l'accompagnement à l'échelle métropolitaine, l'augmentation significative de densité humaine, doit aussi être compensée à l'échelle locale s'agissant de la gestion des mobilités. A ce titre **le projet de ZAC intègre un nouveau maillage et une requalification des voiries afin de faciliter les cheminements pour les modes actifs et de fluidifier la circulation pour tous les types de véhicules (y compris bus).** La MEC traduit ces éléments en ajustant les cheminements à conserver au zonage et surtout en intégrant **de nouvelles dispositions dans l'OAP** du centre-ancien :

- Restructuration des ilots facilitant les liaison inter-quartier,
- Elargissement de l'espace public dès que nécessaire et accueil d'une desserte automobile adaptée,
- Desserte automobile interne facilitée sur l'ilot Pressoir/Gambetta dont : nouvelle voirie motorisée en bouclage à l'Est, et prolongement de la ruelle du Porche,
- Maintien d'un nouveau passage pour les modes actifs ruelle Barbier,
- Réorganisation du stationnement favoriser l'accès au cœur de ville.

Le fonctionnement du secteur sera alors amélioré avec de nouvelles liaisons et un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes. Les déplacements pour les piétons et vélos seront plus lisibles, sécurisés et efficaces. En complément, le projet de ZAC prévoit un nouveau plan de circulation avec des sens modifiés, des zones pacifiées, des itinéraires vélos (sous forme de bandes en connexion avec ceux alentours), des stationnements vélos, des aménagements PMR…

d. Evolution de la trame verte et paysagère

L'augmentation possible de l'emprise au sol **induirait de fait une diminution des espaces libres**, constituant une incidence négative. **Néanmoins le projet de ZAC prévoit :**

- 9 618 m² d'emprise au sol,
- 42 408 m² d'espaces libres,
- 19 091 m² d'espaces verts,
  - ↳ soit des diminutions d'espaces libres largement réduite vis-à-vis du scénario maximaliste avec le projet de PLU ;
- sur espaces publics, les espaces verts de pleine terre sont augmentés (+116m²) et le pourcentage de surface imperméabilisé réduit (98% à l'état actuel, 86% à l'état projeté).

De plus, **l'exigence minimum d'espaces verts de pleine terre reste inchangée**. Une proportion minimum d'espaces verts dans la marge de recul est même intégrée en sous-secteurs UAz/UAz.cdt, propice au cadre paysager verdoyant. **Les Espaces Verts Protégés EVP sont également recomposés à surface quasiment égale** (-400m²) et **s'y ajoutent de nouveaux arbres remarquables** permettant de préserver la qualité paysagère des sites.

Par ailleurs, **des mesures compensatoires, favorables à la nature en ville et au redéploiement d'une trame verte et de continuités écologique sont intégrées dans l'OAP Centre Ancien** :

- Ajouts de nouveaux « cœurs d'ilots verts paysager à retravailler/concevoir » (+ 2500 m²),
- Déploiement d'une vaste trame paysagère avec des espaces verts privés, collectifs et publics en pas japonais, mais aussi une direction Nord-Sud privilégiée sur voirie publique,
- Plantation d'arbres sur les espaces publics (rues, ruelles, courées, poches de stationnement), dont un nouvel alignement rue du Pressoir.

L'OAP intègre également **de nouvelles mesures favorables à la perméabilité des sols et à la gestion alternative des eaux pluviales** :

- Revêtement perméable des places de stationnement privé en surface, et parkings semi-enterrés facilitant l'infiltration,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle : infiltration et stockage/rétention favorisés,
- Développement des surfaces de pleine terre, des revêtements perméables ou semi-perméables, et végétales y compris en toitures,
- Dispositifs préférentiellement gravitaires et à ciel ouvert,
- Mise en place d'espaces végétalisés sur espaces publics (massifs plantés, pelouses, noues paysagères, jardins en creux inondables…) ou collecte dans le réseau existant, ou tranchées drainantes ou infiltration à ciel ouvert, avec tamponnement à assurer.

L'ensemble de ces dispositions (ainsi que le traitement végétal dense et qualitatif des espaces publics prévus dans le projet) contribuera également à **limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain** : les espaces plantés denses sur espaces de vie et de circulation permettent une climatisation naturelle de l'air par évapotranspiration et rétention d'humidité au sol.

Enfin la nature même de l'opération, en renouvellement urbain, portée par la MEC **évite une consommation de foncier sur les espaces agricoles ou naturels**. Aussi, il est à noter que le site inscrit de la « Plaine de France » préservée par un zonage agricole A n'est pas concerné par la procédure, la ZAC du Village étant située a minima à 600 m. Il en est de même pour les Espaces Boisés Classés (EBC) correspondant aux espaces du Mont Griffard (réservoir de biodiversité local) repérés sur le plan de zonage du PLU en vigueur et intouchés.

e. Exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques.

L'augmentation de la densité exposerait un nombre important de personnes aux **nuisances, pollutions et risques présents.** Les déplacements motorisés générés participeraient au maintien voire à **l'augmentation des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques** touchant déjà le site. Par contre, l'ajustement de l'OAP fixe des dispositions réglementaires, s'ajoutant à celles existantes, **invitant à une bonne prise en compte de ces problématiques dans la mise en œuvre du renouvellement urbain et des opérations immobilières :**

- L'amélioration recherchée des conditions de cheminements pour les modes actifs et les transports en commun doit permettre de **réduire le recours à la voiture individuelle** et les pollutions qu'il engendre,
- La gestion alternative des eaux pluviales et de ruissellement permet de **réduire les risques d'inondation ou de débordement**. Le stockage est aussi une solution apportée face à l'aléa moyen lié aux argiles,
- Le recherche d'une ventilation et d'un éclairage naturels des **bâtiments réduit la consommation d'énergie et les émissions induites**,
- L'implantation de fronts bâtis en pourtours d'ilots, associée à des cœurs d'ilots plutôt verts et orientés pour le logement individuel, facilitent **la création d'espaces calmes**.

D'une manière générale, la MEC n'entraine **pas de modification significative de l'usage du site**, qui pourrait notamment induire de nouveaux risques ou pollutions. En revanche, la requalification du secteur et les réhabilitations de bâtiments que la procédure facilite **permettront d'améliorer les performances thermiques du bâti, et de réduire la consommation d'énergie fossiles ainsi que les pollutions atmosphériques liées.**

Enfin la MEC, **n'induit pas de nouveaux droits à construite au titre de l'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France.** Toutefois, le desserrement du nombre de logements permis en zone C du Village est **réorienté préférentiellement vers ce site de projet**. Aussi, la construction de nouveaux logements dans ce secteur fait en particulier l'objet de **recommandations d'isolement acoustique qui sont imposées dans le cadre de l'OAP Centre Ancien**. Il s'agit ainsi de réduire l'exposition des nouveaux habitants aux nuisances liées aux avions de l'aéroport Charles de Gaulle.

Le projet de mise en compatibilité du PLU permet des évolutions théoriques significatives dont les effets négatifs sur l'environnement et la santé sont limités du fait des mesures réglementaires mises en place pour les éviter et les réduire.

Incidences probables sur les zones Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée à Villiers-le-Bel ni à proximité immédiate. Le site Natura 2000 le plus proches est le parc départemental de la Courneuve situé à 5,1km. Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la « petite couronne parisienne » directement contigus à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Le Parc de la Courneuve accueille pourtant des espèces d'oiseaux inscrites, en majorité liées aux milieux aquatiques.

Du fait de l'éloignement du périmètre de la ZAC, de son absence d'espaces en eau, et du caractère très urbain des espaces situés entre Villiers-le-Bel et ce site (Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Stains), la mise en compatibilité du PLU est considérée comme sans effet notable sur les zones Natura 2000.

Effets cumulés avec d'autres procédures de PLU à Villiers-le-Bel

Une modification n°1 du PLU de Villiers-le-Bel est également en cours. Elle concerne des sujets différents de la présente mise en compatibilité et ne porte pas sur le périmètre de la ZAC du Village. Elle n'a pas d'effet significatif sur la constructibilité des zones. Outre la réalisation d'un collège, les projets pris en compte s'inscrivent dans le tissu bâti existant hors centre-ancien. De plus, cette procédure favorise la protection du cadre paysager et de la nature en ville.

En conséquence, elle ne génère pas d'effets cumulés avec la présente MEC dont elle est totalement indépendante.

Cohérence avec le PADD

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

Le renouvellement du centre-ancien se retrouvent dans plusieurs des 5 grandes orientations du PADD :

- S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local.
- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine

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

Le projet de ZAC du Village répond aussi à de nombreuses orientations d'ordre général à l'échelle de la commune. Ainsi, la MEC est compatible et permet la mise en oeuvre du PADD débattu en conseil municipal du 23 septembre 2016.

7. Articulation et compatibilité avec les documents supérieurs

Ce chapitre expose comment la modification du PLU s'articule avec les documents supérieurs et la façon dont leur compatibilité ou prise en compte est assurée, le cas échéant. L'article R.151-3 du code de l'urbanisme dispose qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du PLU « : décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. »

Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

En permettant et en encadrant la mise en œuvre du projet de ZAC du Village, la mise en compatibilité du PLU répond à plusieurs objectifs du SCoT :

- Renforcer l'offre de logement et diversifier l'habitat,
- Intensifier l'attractivité résidentielle dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- Inscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement et améliorer leur image,
- Améliorer le cadre de vie notamment en accompagnant les démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution,
- Renforcer l'offre d'équipements et de services,
- Diversifier l'emploi,

- Limiter la consommation foncière tout en conciliant le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement y compris agricoles.

De plus par le maillage projeté, la MEC permet d'améliorer les déplacements au sein du secteur de la ZAC en développant les mobilités durables. Le Village sera ainsi en liaison direct avec le BHNS prévu entre Villiers-le-Bel et Roissy-pôle, en direction Est-Ouest. Elle renforcer ainsi l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale.

Le nouveau dispositif règlementaire recherche aussi l'optimisation des espaces dédiés au stationnement et lutte contre l'imperméabilisation des sols. Il contribue enfin à la préservation et la restauration des trames paysagères et écologiques.

Le périmètre UAz/UAz.cdt est aussi relativement éloigné du réservoir de biodiversité du Mont Griffard (bois et forêts), des espaces verts et de loisirs, et des espaces agricoles, n'induisant pas d'impact.

La procédure d'évolution du PLU est donc compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France.

Schéma Directeur de la Région Ile-de-France SDRIF

Le projet d'évolution du PLU s'inscrit en parfaite cohérence avec l'identification d'un « espace urbanisé à optimiser » et à structurer. Il permet en effet la réalisation de logements et d'espaces d'activité, engendrant la création d'emplois et l'accueil de nouveaux habitants, tout en améliorant la mixité fonctionnelle. Il répond ainsi à l'objectif de densification des espaces d'habitat du SDRIF de +15% fixé à l'horizon 2030.
En intégrant un nouveau maillage d'espaces publics et de voiries sur le secteur, la MEC facilite la fluidification des circulations et des rabattements en transports en commun, y compris en direction des projets structurants identifiés par le SDRIF (nouvelle branche du RER D, future ligne 17 du GPE).
Le périmètre UAz/UAz.cdt est de plus éloigné des espaces verts et de loisirs, du front urbain d'intérêt régional et des continuités vertes identifiés par le SDRIF. La mise en compatibilité du PLU ne leur porte donc pas atteinte. L'amplification de la trame verte et paysagère prévue dans les nouveaux outils réglementaires permettra une amélioration des continuités écologiques.

Globalement, en contribuant à l'amélioration de l'espace urbain du périmètre de la ZAC et de son environnement naturel, le projet de MEC apparait compatible avec le SDRIF.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Le projet de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel ne modifie pas les prescriptions existantes s'agissant de la gestion des eaux pluviales. En revanche, les prescriptions pour une gestion alternative à la fois sur espaces publics et sur espaces privés, sont renforcés au travers de l'OAP Centre-Ancien. Les exigences d'espaces verts de pleine terre sont également renforcées, et la trame verte ainsi que la recherche d'espaces perméables sont aussi affirmés dans l'OAP.
La mise en œuvre de la ZAC intègrera donc obligatoirement une gestion vertueuse des eaux pluviales. Certaines mesures sont également de nature à limiter l'émission de pollutions et donc à contribuer in fine à la restauration des milieux aquatiques.
Ainsi la MEC contribue à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, et répond particulièrement aux objectifs suivants du SDAGE avec lequel elle est compatible :

- Ralentir et réduire le risque de ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées,
- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain,
- Prévoir une gestion durable de la ressource en eau.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille mer

De la même manière que pour le SDAGE, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SAGE par les mesures prévues en particulier en termes de gestion alternative des eaux pluviales, d'espaces perméables et de pleine terre, et de trame verte. Elle contribue de fait à l'économie de la ressource en eau et inscrit en particulier la mise en œuvre de la ZAC dans l'objectif numéro 1 du document cadre : redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques.

Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

Villiers le Bel ne fait pas partie des 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin Seine-Normandie. Aussi le site faisant l'objet du projet de mise en compatibilité n'est pas directement concerné par les périmètres du plan de prévention des risques d'inondation de la Seine en vigueur.

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

Le projet de MEC du PLU de Villiers-le-Bel renforce de plus, les prescriptions existantes s'agissant de la gestion des eaux pluviales, réduisant notamment les risques liés au ruissellement. Il apparait donc compatible avec le PGRI.

Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

L'intensification et le renouvellement urbain que permet la mise en compatibilité du PLU, au travers de la mise en œuvre de la ZAC du Village, s'accompagne de plusieurs mesures favorables aux mobilités sur site et à échelles élargies :

- Le remaillage de voirie fluidifiera les circulations, notamment pour les bus y compris en rabattement vers les gares,
- La requalification des espaces publics redonnera de la place aux modes actifs (piétons et vélos) au sein des espaces libres, dans un cadre embelli et agréable incitant leur usage,
- La restructuration urbaine facilitera les liaisons tous modes vers le futur BHNS et les projets de transports en commun du territoire,
- Les espaces de stationnement seront optimisés.

La MEC, au travers de l'OAP en particulier, fait donc sens avec diverses orientations du PDUIF :

- Adaptation des formes urbaines et aménagement de voiries et d'espaces publics en faveur de la circulation des bus et de l'usage des modes actifs,
- -Création de lignes structurantes à fort niveau de service,
- Renforcement de l'offre de bus,
- Développement de stationnement pour les vélos.

L'ajustement de la norme de stationnement pour les logements individuels, réduisant le minimum exigé sur espace privé, est par ailleurs en accord avec les prescriptions du PDUIF.

Le projet de MEC apparaît compatible avec le PDUIF.

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy

La mise en compatibilité prévoit un sous-secteur UAz.cdt en zone C du PEB. Celui-ci résulte directement d'un sous-secteur UA.cdt au PLU en vigueur. Au titre de la loi ALUR qui a admis des assouplissements

des contraintes de constructibilité liées au PEB dans le cadre des Contrats de Développement Territoriaux, celui-ci permet la réalisation de logements supplémentaires dans la limite d'un nombre maximal.
Le règlement en vigueur renvoi par ailleurs, au cahier annexé de recommandations acoustiques en zone de PEB, afin d'améliorer l'isolement acoustique des bâtiments et de limiter les effets de réverbération du bruit, et ainsi améliorer le confort des habitants soumis aux nuisances sonores. Dans le cadre de la MEC, le respect de ces recommandations est de plus inscrit dans l'OAP Centre Ancien.
Il s'agit ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants et de limiter leur exposition aux nuisances sonores.

Le projet de MEC est donc compatible avec le PEB de l'aéroport de Roissy.

Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARPF

Le PLH de la CARPF a été approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019, soit lors de la séance approuvant également le SCoT.

Le volume de construction du PLHi est encadré par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Celui-ci a décliné l'objectif régional de 70 000 logements par an, porté par le SDRIF à l'échelle des intercommunalités. Il fixe un objectif de 1 700 logements autorisés par an au territoire de la CARPF. Le scénario de production de logements retenu par les élus en comité de pilotage d'octobre 2018 est celui du SRHH, soit 10 200 logements sur la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2025 (correspondant à 1 700 logements par an).

Pour Villiers-le-Bel, cet objectif se décline pour la période 2020-2025 (incluses) par la production à minima de 1 062 logements dont 221 logements locatifs sociaux, soit un taux de LLS attendu de 21%.

Au global, la mise en compatibilité du PLU maintien les possibilités de renouvellement urbain, de construction et de densification qui permettent d'accueillir de nouveaux logements et habitants sur la commune, répondant aux besoins. Un équilibre entre les différentes parties de la ville est recherché pour répondre de manière cohérente à l'orientation du PADD « d'accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine ». Toutefois au sein du centre-ancien, la MEC oriente prioritairement la production de logement sur le périmètre de la ZAC qui représente le cœur même de la centralité. Le programme ajusté de l'OAP centre-ancien indique 500 à 600 nouveaux logements, soit 200 de plus que dans le PLU en vigueur, dont 400 en UAz/UAz.cdt.

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

La mise en compatibilité du PLU ne vise pas les espaces agricoles et naturels de la commune. De plus, le site de la ZAC n'intercepte directement aucun élément de la Trame Verte et Bleue identifiée au SRCE.
Néanmoins, certaines mesures sont favorables au déploiement de la trame verte et paysagère locale qui pourra rentrer en connexion avec des espaces environnants comme les parcs d'Astanières/Louis Jouvet/du Ginkgo ou la lisière du Mont-Griffard :

- Remaniement en pas japonais des Espaces Verts Protégés et repérage d'arbres remarquables,
- Ajout d'un minimum d'espaces verts de pleine terre dans la marge de recul,
- Recomposition des cœurs d'ilots verts,
- Plantations des espaces publics.

Valorisant la nature en ville, le projet de MEC apparaît cohérent avec le SRCE.

Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France

Tel qu'instauré par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, l'inscriptions d'opérations de renouvellement urbain dans le cadre du CDT permet notamment de déroger aux contraintes posées par l'exposition au PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle (zone C pour partie) imposant de ne pas augmenter la population soumise au bruit et par conséquent interdisant tout nouveau logement collectif et restreignant aussi la construction de logements individuels. Selon l'avenant n°2 du CDT datant de 2020, ce nombre supplémentaire maximal de logements est de 1560 sur Villiers-le-Bel dont 335 sur le secteur du Village. Le PLU en vigueur s'est saisi de cette opportunité en inscrivant au plan de zonage des sous-secteur dits « cdt » auquel correspond une constructibilité maximale de logement à réaliser. Pour la commune, il s'agit à la fois de contribuer à l'effort de production de logements, et de diversifier l'offre de logement (taille, typologie, statut) en permettant notamment le renouvellement du centre-ancien.

Le nouveau sous-secteur UAZ.cdt repris d'un sous-secteur UA.cdt permet donc la réalisation de ces logements supplémentaires par densification maîtrisée et renouvellement urbain. Le PLU en vigueur admet la réalisation ou reconstruction de 294 logements sur l'ensemble du secteur du Village, soit un potentiel restant au titre du CDT de 44 logements. Cette programmation n'est pas remise en cause dans le cadre de la MEC. En revanche, cette dernière réoriente prioritairement la réalisation du potentiel constructible sur le site de la ZAC. En effet l'OAP indique que le secteur UAz.cdt accueillera environ 130 nouveaux logements.
La construction de nouveaux logements dans la zone C du PEB fait par ailleurs, l'objet de recommandations d'isolement acoustique que la MEC reprend dans l'OAP Centre Ancien.

Ainsi la MEC est compatible avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France.

Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise

Le périmètre de la ZAC du Village ne se situe pas au droit d'anciennes carrières et est en dehors de la zone de risque de dissolution de gypse.
De plus, la mise en compatibilité n'a aucune incidence sur les dispositions du PLU répondant au Schéma Départemental des Carrières. Elle est donc compatible avec ce dernier

Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), Ile-de-France - Schéma Régional Éolien (SRE), et Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France

Ces trois documents s'imposent directement ou indirectement au PLU au travers leurs orientations et actions relatives à l'édification de nouveaux bâtiments, au développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur ainsi qu'à l'incitation au recours à des mobilités durables.
Comme expliqué précédemment, la mise en compatibilité :

- Facilite la réhabilitation du bâti et la réalisation de programmes neufs tout en valorisant le futur réseau de chaleur urbain du secteur, donc l'amélioration des performances énergétiques et la réduction des pollutions atmosphériques induites par le secteur,
- Valorise la nature en ville, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles permettant de maintenir voire développer les continuités écologiques qui contribuent à la lutte contre le changement climatique et à la résilience des écosystèmes ;
- Renforce les dispositions liées à la gestion des eaux pluviales et à la perméabilité des sols facilitant la préservation des ressources en eau.

L'un des défis du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France 2018-2025 consiste à soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de plans locaux de déplacements et une meilleure prise en compte de la mobilité durable dans l'urbanisme. Compte tenu de son dispositif renforcé dans l'OAP Centre-Ancien, la MEC favorise les conditions de déplacements et l'usage des modes actifs et des transports en commun. Il permettra ainsi de réduire les pollutions atmosphériques liées aux mobilités.

Par ailleurs, le Schéma Régional Eolien (SRE) classe Villiers-le-Bel parmi les territoires défavorables à l'implantation de l'éolien et n'est donc pas concerner par la MEC.

Le projet de mise en compatibilité apparaît donc cohérent avec le SRCAE, le SRE et le PPA.

Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

La mise en compatibilité du PLU n'a pas d'incidence sur les infrastructures et équipements que sont l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage et la déviation de la RD970.

Par ailleurs en permettant la mise en œuvre du projet de ZAC du Village, elle facilitera :

- le maintien et le renforcement de commerces diversifiés dans un tissu urbain mixte de centre-ville et favorisera leur accessibilité,
- le développement de l'offre d'équipements et de services,

Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale ORT

En intégrant des mesures favorables au cadre de vie et à l'attractivité du Village, la mise en compatibilité du PLU favorise le développement d'une offre commerciale de qualité. Elle permet aussi de valoriser l'identité du Village, de lutter contre l'habitat dégradé/indigne et d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. En cela, elle répond directement aux ambitions de l'Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale multisites.

Contrat de ville « Val de France »

En permettant le projet de renouvellement urbain du secteur du Village, la mise en compatibilité du PLU répond directement au Contrat de ville « Val de France ». En effet l'un des objectifs de ce document consiste à transformer ce quartier prioritaire en pôle de développement social, urbain et économique. Le nouveau dispositif règlementaire mis en place y concoure.

8. Critères et indicateurs de suivi des effets

Indicateur	Détail	Sources	Objectif attendus	Suivi
Evolution du cadre de vie, du paysage urbain et du patrimoine				
Emprise au sol des constructions réalisées	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≤ emprise autorisée (cf dossier de ZAC notamment)	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Hauteur totale des constructions pondérée par l'emprise au sol des constructions	En m	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≤ R+3	En fonction des PC et modificatifs – après conformité

Nombres d'entreprises/ commerces/ services/ équipements installés et emplois créés	Unité	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	Augmentation globale	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Evolution du bâti et de l'offre de logements				
Surface de plancher réalisée totale (voire en fonction des destinations)	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	Pas d'objectif	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Surface de plancher réhabilitée, selon destinations	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme + Direction Renouvellement Urbain et de l'Habitat	Au maximum des surfaces conservées, aujourd'hui dégradées/ insalubres	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Nombre de logements créés et réhabilités sur le périmètre de la ZAC, par typologies	Unité	Service instructeur des autorisations d'urbanisme + Direction Renouvellement Urbain et de l'Habitat	Au regard de la programmation dans l'OAP + diversification (individuel, grande taille, propriétaire…)	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Evolution de la trame verte et paysagère				
Superficie d'espace vert, dont pleine terre aménagée/réalisée	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≥ taux minimal exigé	En fonction du des PC et modificatifs – après conformité
Superficie d'Espace Vert Protégé (EVP) et de « cœurs d'ilots verts paysagers » conservés ou réaménagés	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	Au moins = au repérage zonage/OAP	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Arbres plantés / maintenus (dont arbres remarquables)	Unité	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≥ nombre minimal exigé et en fonction du repérage au zonage	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Conditions locales de déplacement				
Superficie d'espaces publics requalifié en fonction des usages dont stationnement	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme + service infrastructures-cadre de vie	Diminution de la part allouée à la voiture en faveur des autres modes. + augmentation des stationnements vélos	En fonction du des PC et modificatifs – après conformité
Voiries/cheminements réalisés ou requalifiés	En ml	Service instructeur des autorisations d'urbanisme + service infrastructures-cadre de vie	En fonction du schéma de l'OAP centre-ancien Et augmentation des bandes cyclables vis-à-vis de la situation actuelle	En fonction du des PC et modificatifs – après conformité

Fréquence et ponctualité des bus	Nombre de bus par ligne et par jour (en fonction des horaires)	STIF + service infrastructures-cadre de vie	Augmentation	En fonction du réseau et de l'offre 2022
Exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques.				
Nombre de logements créés et réhabilités en UAz.cdt	Unité	Service instructeur des autorisations d'urbanisme + Direction Renouvellement Urbain et de l'Habitat	≤ à la constructibilité autorisée en ilot dits « cdt » (cf rapport de présentation) et au volume indiqué dans l'OAP	En fonction des PC et modificatifs – après conformité
Superficie d'espace perméable aménagée	En m²	Service instructeur des autorisations d'urbanisme	≥ taux minimal exigé	En fonction du des PC et modificatifs – après conformité
Trafic routier	Véh/jour	CD95 / Ville de Villiers-le-Bel	≤ trafic 2022	Analyse triennale

9. 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.

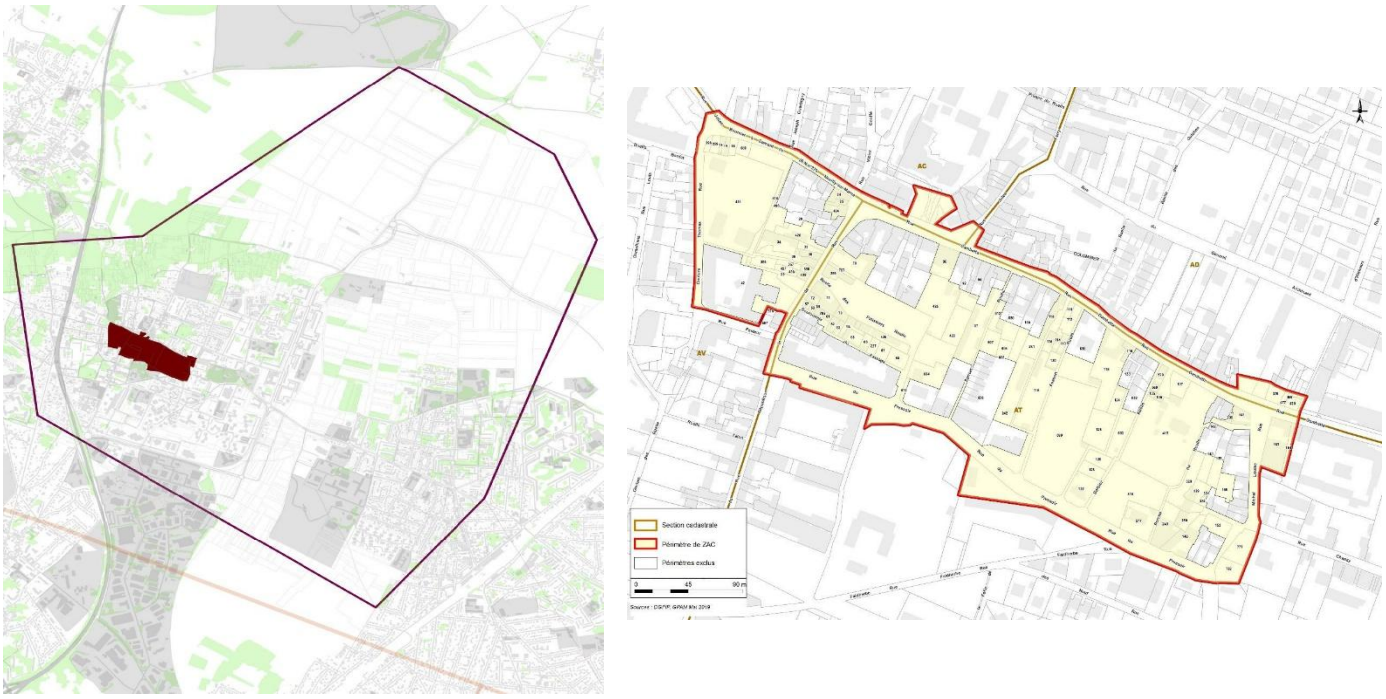
Présentation du site concerné

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 000m².

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.

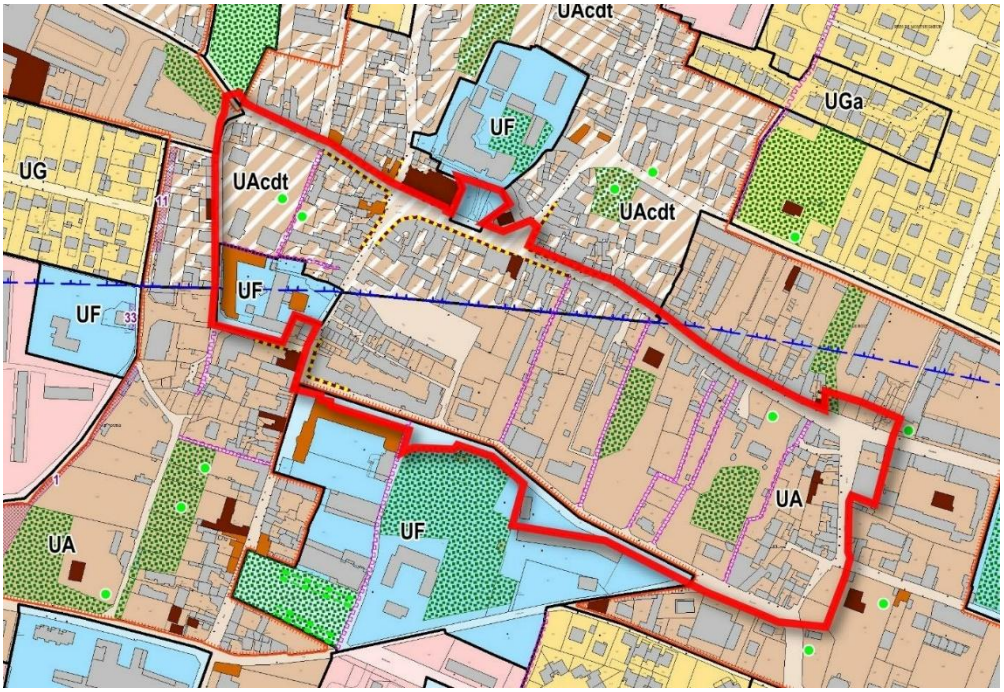
Bien que le Village regroupe quelques bâtiments patrimoniaux, notamment des maisons bourgeoises, une part importante des constructions sur ce secteur sont dégradées voire insalubres.

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).



Localisation du site concerné au sein de la commune de Villiers-le-Bel et plan périmétral de la ZAC

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
Situation géographique	
SDRIF *(espaces urbanisés)*	- En « cœur de métropole »/espace urbanisé dense à structurer en continuité avec Paris - Espace urbanisé à optimiser : densification de 15% des espaces urbanisés de la commune à l'horizon 2030 - Territoires d'intérêt métropolitain (TIM) « Le Grand Roissy » : pôle de développement majeur où concilier attractivité internationale, réduction des nuisances et valorisation agricole
SCoT *(développement urbain)*	- Renforcer les pôles économiques tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements : pour Villiers-le-Bel il s'agit d'intensifier l'attractivité résidentielle et de favoriser la diversification de l'habitat dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Pour le quartier du Village, il s'agit notamment de « mieux inscrire les quartiers de la politique de la ville dans les dynamiques de développement et améliorer leur image et leur attractivité ». - Amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale : renforcer l'offre de logements et limiter la consommation foncière, accompagnés de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution - Sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité : Villiers-le-Bel est considéré comme un lieu privilégié d'implantation de nouveaux équipements d'intérêt métropolitain - Diversification de l'emploi (label « Territoire French Impact »)
Cadre physique	
Relief	Géographie plane
Géologie	Remblais sur marnes infragypseuses
Hydrologie et Hydrogéologie	- Absence de passage de cours d'eau Aucun niveau de nappe superficielle Des phénomènes possibles de remontées de nappe au droit de la zone (partie nord-ouest du centre-ville de Villiers-le-Bel) : sensibilité très faible
Occupation du sol	
MOS d'IdF	Site urbanisé : habitat collectif majoritairement et habitat individuel, équipements, activités, ainsi que quelques espaces ouverts artificialisés
Ambiances urbaines et paysagères	
Paysage	- Formes urbaines anciennes compactes et denses (environ 3 niveaux) - Tissu à vocation mixte et à dominante résidentielle - Façades urbaines cohérentes sur les axes historiques (Nord et Ouest) : bâtiments de type faubourien et quelques grosses maisons bourgeoises ; anciennes maisons de village à l'Est ; façade Sud relativement contemporaine - Quartier du Village qui tend à se dégrader : bâti en mauvais état voire insalubre, sur-occupation des logements, fermeture des commerces… - Qualité paysagère et ambiance rurale par la végétation de cœur d'ilot résultant des anciens jardins maraîchers et d'agrément, en grande partie abandonnés et en friche, visibles depuis les venelles et bordées d'anciens murs - Besoin de renouvellement et de recomposition des espaces publics

Contrat de Ville Val de France	Secteur du Village en quartier prioritaire pour le renouvellement urbain et le renforcement de la cohésion sociale
Eléments de patrimoine	- Cohérence globale : structure urbaine et patrimoine bâti datant du XXe siècle - Secteur du Village soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France : 3 monuments historiques à Villiers-le-Bel localisés sur le site du projet ou à proximité immédiate : puits galloromain, église Saint-Didier (percées visuelles vers le clocher au sein du périmètre) et maison du 46 rue de la République - Présence de bâtiments remarquables : patrimoine locaux d'anciennes demeures ou de bâtis ruraux
Patrimoine archéologique	Secteur à forte sensibilité : diagnostic prescrit par la DRAC
Habitat et socio-démographie	
Démographie	- Forte croissance démographique sur le village (baisse sur la commune) - Augmentation de la taille des ménages - Profil socioprofessionnel populaire et fragilisation économique et sociale des ménages
Habitat	- Habitat essentiellement ancien - Dégradation des conditions d'habitat et détérioration du patrimoine : niveaux d'inconfort plus élevé sur le Village que sur le reste de la commune, 10% du parc potentiellement indigne - Croissance du parc de logements : construction neuve (limitée par les contraintes règlementaires) mais surtout densification sur place par division de bâti/aménagement de combles ou annexes : transformation de commerces - Augmentation des petits logements et multiplication des situations de suroccupation. - Développement du parc locatif et vocation de plus en plus sociale - 23 copropriétés fragiles sur le Village
Marché Immobilier	- Tension croissante du marché : le nombre de ménages a augmenté plus rapidement que le nombre de logements - Offre faible de logements locatifs privés - Offre globalement insuffisante et inadaptée, avec des niveaux de prix élevés
Contexte économique et emploi	- Déprise de l'offre commerciale : nombreuses cellules vides et offre de proximité inadaptée aux besoins - L'artisanat est un marqueur historique de l'activité économique du Village

CDT Val de France	- Secteur du Village localisé dans un périmètre de renouvellement urbain : réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés, en s'appuyant sur la construction de logements. - Programmation de 378 logements en zone C du PEB sur l'ensemble du Village de Villiers-le-Bel dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction. - Réduire l'impact des nuisances sonores dues au trafic aérien : recommandations d'isolement acoustique avec une prescription a minima de 40Db pour la construction de nouveaux logements dans la zone C du PEB
ORT	Retrouver de la centralité autour du Village : concentrer une offre de qualité, limiter les implantations commerciales peu qualitatives, valoriser l'identité du Village, lutter contre l'habitat dégradé / indigne et améliorer la performance énergétique des bâtiments.
Déplacements et mobilités	
PDUIF	- Création de lignes structurantes à fort niveau de service - Renforcement de l'offre de bus - Adaptation des formes urbaines et aménagement de voiries et d'espaces publics en faveur de la circulation des bus et de l'usage des modes actifs - Développement de stationnement pour les vélos
SDRIF *(Projets de mobilité)*	A proximité de la commune : nouvelle branche de RER D (barreau de Gonesse) et future ligne 17 du Grand Paris Express (GPE) reliant Le Bourget au-Mesnil-Amelot
SCoT *(accessibilité)*	- Renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale par le renforcement des infrastructures existantes et la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun. - Favoriser les liaisons Est-Ouest y compris par la création d'un BHNS entre Villiers-le-Bel et Roissy-pôle - Limiter les espaces dédiés au stationnement et lutter contre l'imperméabilisation des sols
Accès et circulation	- Accessibilité voiture moyenne : axe Est/Ouest de la RD370 vers le Village essentiellement, réseau communal globalement peu hiérarchisé et risque de saturation - Maillage interne complexe globalement étroit : voies carrossables Est-Ouest et venelles ou voies secondaires Nord-Sud - Rabattage en bus vers les gares RER et réseau de transport en commun assez peu efficace, mais des projets à l'étude qui faciliteront notamment l'accès aux pôles du territoire élargi - Accessibilité vélo moyenne avec des discontinuité d'itinéraires à l'échelle de la commune, mais un réseau complet prévu par le Schéma Départemental des liaisons douces
Stationnement	Une concentration des parkings dans le centre-ancien (214 places dans le périmètre de la ZAC)
Trame verte et bleue	
SRCE	Corridor à fonctionnalité réduite, relativement éloigné de la zone au Nord-Ouest
SDRIF *(prescriptions TVB)*	Absence de continuité concernant le site

SDAGE / SAGE	Absence d'enjeu ou prescription particulière pour le site
SCoT *(trame verte, bleue, paysagère)*	- 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 maitrise de la consommation du foncier. - Relativement proche du réservoir de biodiversité du Mont Griffard (bois et forêts) et d'espaces verts et de loisirs - Eloigné des espaces agricoles, de la coulée verte Nord-Sud et du front urbain pour contenir l'urbanisation
Inventaires et protections règlementaires	Absence d'inventaire ou protection institutionnel
Zone humide	Absence de zone humide
Etudes complémentaires faune-flore	- Contexte urbain dense avec quelques jardins d'agrément et friches - Site à enjeu écologique faible - Aucune composante de la trame verte et bleue à proximité - Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée, 17 espèces animales protégées et 2 espèces patrimoniales - 16 arbres remarquables repérés sur le site, dans le cadre du diagnostic, dont 1 en mauvais état phytosanitaire
Pollutions, risques et nuisances	
BASIAS	Absence de site
BASOL	Absence de site
Autres sites/sols pollués	- 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.
ICPE	Absence d'ICPE
Mouvements de terrain / anciennes carrières	- Absence de carrières au droit du site - En dehors de la zone de dissolution de gypse
Risque sismique	Risque sismique de niveau 1, alea très faible
Retrait-gonflement des argiles	Aléa moyen vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles
Risque inondation	Zone de sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes
TMD	Site éloigné des risques
Classement des infrastructures de transport	Site non concerné
PEB	Site en zone C et D du PEB
Pollution de l'air	- Commune en zone sensible pour la qualité de l'air selon le SRCAE - Pollution faible ou très faible 80% des jours de l'année Selon l'indice de pollution européen Citeair - Indice ATMO : qualité de l'air en 2021 à Villiers-le-Bel apparait généralement moyenne (71%), parfois dégradée (19%) et plus rarement mauvaise (7%)
Pollution lumineuse	Puissante

Les réseaux	
Eau potable	Conforme aux exigences qualitatives
Assainissement	Desservi par le réseau intercommunal
Energie	Non desservi par le réseau de chaleur actuellement (projet en cours)

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 continuelle 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 enfrichement,
- 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.

Pour compenser ces souplesses qui permettent le renouvellement urbain mais induisent une densification maitrisée 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'isolement acoustique en zone C du PEB,
- Recherche d'une double orientation, de la protection solaire, de la ventilation et de l'éclairement naturels des logements,
- Diversification de l'offre de logement,
- Recomposition et déploiement du cadre verdoyant et de la trame verte, sur espaces publics et privatifs, 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 :

- <u>Incidences sur le cadre de vie, le paysage urbain</u>

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 ilots Mairie et Pressois/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 maitrisée 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'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 Pâtissiers.

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.

- <u>Incidences sur l'évolution du bâti et de l'offre de logements</u>

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

L'ensemble de ces mesures, favorable à la 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 m²),
- Déploiement d'une vaste trame paysagère avec des espaces verts privés, collectifs et publics en pas japonais, mais aussi une direction Nord-Sud privilégiée sur voirie publique,
- Plantation d'arbres sur les espaces publics (rues, ruelles, courées, poches de stationnement), dont un nouvel alignement rue du Pressoir,
- 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 apparait compatible avec chacun d'entre eux.

Document	Conclusion de l'analyse
Schéma de cohérence Territoriale Roissy Pays de France	**Compatibilité** 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	**Compatibilité** au regard des éléments auxquels contribuent la MEC : -Permet la réalisation de logements et d'espaces d'activités -Permet un développent 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	**Compatibilité** de la MEC par le biais de : -Exigence d'espaces verts de pleine terre

Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)	-Gestion alternative et vertueuse des eaux pluviales
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult - Enghien – Vieille mer	**Compatibilité** 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 **compatible** : -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)	**Compatibilité** 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	**Compatibilité** 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 **compatible** : -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	**Compatibilité** 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'ilots verts -Plantations des espaces publics
Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France	La MEC est **compatible** : -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 **compatible** : -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)	**Compatibilité** 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	**Compatibilité** 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'ilots 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.

Partie 9 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur »

1. Résumé non technique

Grand Paris Aménagement, titulaire de la concession s'aménagement des espaces publics dans le cadre du NPNRU du projet « Puits-la-Marlière / Derrière-les-Murs » (PLM-DLM), porte la déclaration d'utilité publique, l'étude d'impact et de la mise en compatibilité du PLU nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

Avant l'adoption d'un plan ou programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale, dont le contenu est défini par le code de l'environnement. L'objectif de l'évaluation est de prévenir les impacts environnementaux des documents et des décisions d'aménagement inhérentes expertisées dans leur ensemble et donc dans la somme de leurs incidences environnementales et de mettre en cohérence les choix avec les enjeux de constructibilité d'un territoire. L'évaluation environnementale accompagne le projet de mise en compatibilité du PLU, en évaluant *ex-ante* les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution.

La mise en compatibilité du PLU envisage l'évolution des règles prises au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Elle est donc soumise à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel s'appuie sur un diagnostic territorialisé et problématisé de l'ensemble du périmètre du Nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU) Puits-la-Marlière (PLM) – Derrières-les-Murs (DLM, réalisé en étroite collaboration entre Grand Paris Aménagement (GPA), la Commune de Villiers-le-Bel et la Communauté d'agglomération Roissy-Pays-de-France (CARPF), pour appréhender sous différents aspects le territoire et définir au mieux les enjeux environnementaux. Elle est ensuite menée au regard des thèmes environnementaux à traiter dans un document d'urbanisme durable.

Éléments de méthode

❖ Enjeux environnementaux auxquels le PLU doit répondre

En complément de l'état initial de l'environnement du PLU communal, l'évaluation environnementale analyse l'état des lieux de l'environnement du périmètre de mise en compatibilité établi dans l'étude d'impact du projet de NPNRU. Cet état des lieux balaye l'ensemble des thèmes environnementaux : milieux physiques, gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets, des risques et nuisances et la santé environnementale.

L'analyse croisée de l'état initial de l'environnement, du diagnostic urbain et l'intégration des enjeux globaux permet d'établir les enjeux environnementaux auxquels la mise en compatibilité doit répondre.

❖ Scénario au fil de l'eau

Le scénario tendanciel est basé sur la poursuite du PLU en vigueur, modulée par les évolutions « externes » qui s'appliquent au territoire de

Villiers-le-Bel (entrée en vigueur de la RE2020, évolution des documents cadre…).

Ce scénario est basé sur les perspectives de développement en matière de parc bâti, de populations et d'activités humaines… telles que les tendances récentes et les projets engagés permettent de l'envisager, et leurs effets potentiels sur l'environnement. Il prend également en compte l'incidence des politiques ou projets engagés en matière d'environnement et susceptibles de faire évoluer la situation du territoire.

En outre, le territoire subira au cours des prochaines années les effets du changement climatique global. Hormis dans une dimension d'adaptation, les évolutions du PLU n'ont pas d'influence sur les conséquences des changements globaux.

Pour la mise en compatibilité, les effets du scénario au fil de l'eau sont déduits de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur.

❖ Incidences notables du PLU sur l'environnement

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité établit les effets de l'aménagement futur du territoire, qui pourront générer un accroissement des ressources naturelles mobilisées (énergie, eau potable, matériaux, etc.) et des émissions du territoire (gaz à effet de serre, eaux usées, polluants atmosphériques, déchets, *etc.*). Les effets temporaires, c'est-à-dire en phase chantier, ne relèvent pas du champ de l'urbanisme : ils ne sont donc pas analysés.

Le projet de mise en compatibilité révisé fait l'objet d'une analyse document par document, permettant d'examiner systématiquement toutes les dispositions de la mise en compatibilité et d'envisager exhaustivement les effets de chacune sur l'environnement. Cette analyse est conduite selon une grille à 6 niveaux, au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Niveau d'effet	Effet positif	Effet positif à renforcer	Effet mitigé	Risque d'effet négatif	Effet négatif	Sans effet
Codification	+	(+)	±	!	–	∅

Tableau 2. Codification des niveaux d'effet sur l'environnement (rappel)

❖ Incidences sur le réseau Natura 2000

L'état initial du site et de l'environnement du territoire et l'état des lieux du site Natura 2000 permettent d'établir les enjeux écologiques notables à prendre en compte au regard des habitats d'espèces et des espèces d'intérêt patrimonial présentes sur le territoire et à proximité.

Les incidences éventuelles de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel sur le réseau Natura 2000 pourraient être de deux ordres :

- **Incidences directes :** urbanisation dans les sites, destruction d'habitats naturels et d'habitats d'espèces éligibles ;
- **Incidences indirectes :** atteinte à la fonctionnalité du site, remise en cause de continuités écologiques et de l'alimentation hydrique des milieux, atteinte indirecte aux espèces.

Enjeux, évolution au fil de l'eau et effets du projet de mise en compatibilité

❖ Synthèse

Enjeux du territoire

Les enjeux environnementaux du périmètre de mise en compatibilité sont de deux ordres :

- Améliorer le cadre de vie des habitants
  - Améliorer la santé et bien-être des habitants : îlot de chaleur, mobilité douces…
  - Améliorer la qualité paysagère et écologique de l'espace public
- Préserver la biodiversité du site et de ses abords
  - Maintien des continuités écologiques et des habitats d'espèces
  - Renforcer la biodiversité au sein des espaces verts
  - Compléter la TVB au travers des aménagements urbains

Effets de l'évolution au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau projette une augmentation du parc de logement communal de l'ordre de 100 logements par an d'ici à 2035.
L'augmentation de la population induira une pression accrue sur les équipements communaux et sur les ressources naturelles mobilisées.

Les dispositions du PLU en vigueur en faveur de la maîtrise des déplacements et de l'énergie dans le bâti, en faveur de la protection des espaces verts, de la végétalisation du bâti et des terrains, les règles de gestion des eaux pluviales… induisent des effets globalement positifs sur l'environnement.

Dans le scénario au fil de l'eau, on note cependant un risque sur la ressource foncière, lié au classement de 35 ha en zone à urbaniser.

Effets de la mise en compatibilité

Ces effets sont positifs, mais d'une intensité modérée étant donné son périmètre et son objet limités. Ces effets découlent exclusivement de la nouvelle OAP encadrant l'évolution du parc de la centralité. En effet cette OAP prévoit :

- L'aménagement d'une liaison douce nord-sud ;
- Des aménagements qualitatifs dans ce parc étendu et inséré dans les continuités écologiques locales, dont la végétation et les sols tempèrent le climat urbain et gèrent les eaux pluviales ;
- Une attention constante à la qualité et la cohérence de l'aménagement des espaces public et à a bonne intégration des équipements en leur sein ;
- Des dispositions en faveur de la préservation du patrimoine bâti secteur ;
- L'adaptation et la multifonctionnalité des espaces et équipements publics.

❖ Articulation de la mise en compatibilité avec les documents-cadres

Les dispositions de l'OAP concernant la création d'un nouvel équipement culturel, le futur conservatoire, concourent à la réalisation des objectifs du SCOT.

Les dispositions de l'OAP concernant l'amélioration des liaisons douces, l'adaptation du bâti existant et la multifonctionnalité des espaces et des équipements publics concourent à la réalisation des objectifs du PDUIF et du PCAET

⇒ Le projet de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel est compatible avec les documents cadres à prendre en compte.

❖ Évaluation des incidences sur Natura 2000

Le territoire est concerné indirectement par le Site Natura 2000 ZPS FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis ».

- Au vu de ses caractéristiques, le périmètre de mise en compatibilité ne présente pas d'enjeux vis-à-vis du réseau Natura 2000.
- La mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences sur le réseau Natura 2000.

Mesures et procédure de suivi

Un certain nombre de mesures ont déjà été intégrées dans le projet d'utilité publique et dans la mise en compatibilité du PLU :

- Instauration d'un nouveau type de protection des espaces verts au titre de l'article L. 151-23 du code de l'uranisme, les « parcs paysagers et écologiques protégés » (PPEP), à la fois plus souple et plus réglementé que les espaces verts paysagers (EVP) du PLU en vigueur.
- Ajustement des orientations de la nouvelle OAP, notamment pour abandonner le principe d'implantation d'un nouvel équipement publique sur la coulée verte du mail Gandhi.

Dans le cadre de l'étude d'impact du projet global de renouvellement urbain, Grand Paris Aménagement et les autres acteurs du projet se sont engagés à mettre en œuvre les mesures en faveur des thématiques suivantes :

- Économie de matériaux non renouvelables ;
- Préservation des milieux naturels et renforcement des trames écologiques ;
- Mutation du système de déplacements ;
- Réduction des émissions de polluants atmosphériques ;
- Gestion des sols pollués et prévention des nouvelles pollutions ;
- Réduction des pollutions lumineuses ;
- Réduction des nuisances sonores à la source ;
- Maîtrise de la production des déchets ultimes.

Le suivi à 6 ans des effets de la mise en œuvre de la mise en compatibilité s'appuiera sur le jeu d'indicateurs définis pour le suivi du PLU communal dans son ensemble.

2. La démarche d'évaluation environnementale

Le PLU de Villiers-le-Bel, approuvé par délibération du Conseil municipal du 2 février 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à la décision de la Mission régionale de l'Autorité environnementale d'Île-de-France du 22 décembre 2016.

Grand Paris Aménagement, titulaire de la concession s'aménagement des espaces publics dans le cadre du NPNRU du projet « Puits-la-Marlière / Derrière-les-Murs » (PLM-DLM), porte la déclaration d'utilité publique, l'étude d'impact et de la mise en compatibilité du PLU nécessaires à la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

La présente mise en compatibilité envisageant une évolution des protections édictées par le PLU de Villiers-le-Bel au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. En vertu du choix laissé par l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme, la présente mise en compatibilité donne lieu à une nouvelle évaluation environnementale.

Le rapport de présentation de la mise en compatibilité comporte les contenus exigibles au titre de l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 et toujours applicable au PLU de Villiers-le-Bel, et nécessaire pour compléter l'évaluation environnementale du PLU en vigueur.

Approche générale de l'évaluation

Contexte réglementaire

L'évaluation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Villiers-le-Bel est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

Pour l'autoévaluation de la mise en compatibilité, Grand Paris Aménagement s'est fait accompagner par le bureau d'études URBAN-ECO[SCOP]. L'autoévaluation de la mise en compatibilité est double :

- Démarche d'accompagnement de la mise en compatibilité tout au long de la procédure, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L. 110-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- Évaluation *ex-ante*, elle est formalisée par la rédaction du présent rapport d'évaluation environnementale.

Le degré de précision de l'évaluation environnementale du PLU est notamment cadré par l'article L. 104-5 du code de l'urbanisme :

> *« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou*

révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. » …

… par l'article R. 104-19 du même code :

« Le rapport de présentation […] est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents. » …

… et par le 8e alinéa de l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme en vigueur le 31 décembre 2015 :

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

Le contenu de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel est défini par l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme en vigueur le 31 décembre 2015 :

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale […], le rapport de présentation :	Ces éléments figurent aux chapitres suivants :
1° Expose le diagnostic prévu […] au deuxième alinéa de l'article [L. 151-4][4] …	Sans objet pour la présente mise en compatibilité
… et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération[5] ;	0.
2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;	Partie 1 - 3.
3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement…	0.
… et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement[6] ;	0.
4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de	Sans objet pour la présente mise en compatibilité

[4] Anciennement article L. 123-1-2 avant la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme.

[5] La liste de ces « documents-cadres » sera précisée en introduction du chapitre correspondant du rapport de présentation.

[6] Le contenu spécifique de l'évaluation des incidences Natura 2000 est fixé par l'article R. 414-23 du code de l'environnement. Cette évaluation procède par étapes. Elle doit être poursuivie ou non selon les conclusions apportées à chaque étape successive.

	protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, …	
	… et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. *Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du [5° de l'article L. 151-41][7] ;*	Partie 1 - 4.
5°	*Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*	0.
6°	*Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article [L. 151-47][8] […] ;*	0.
7°	*Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*	Partie 1 - 1.

L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- Rendre compte, auprès du grand public et des acteurs concernés, de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la mise en compatibilité du PLU. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, INSEE, ADEME…), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE, la compilation des données sur la santé humaine…
- Montrer, par un avis d'expert, que les incidences du projet sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte lors de son élaboration. Cet avis d'expert met le projet en perspective au regard des risques pour l'environnement et la santé et des enjeux vision de développement durable du territoire étudié.
- Améliorer le projet en fonction de l'analyse des incidences sur l'environnement, dans un processus itératif, au cours de différentes instances et par différents moyens techniques et d'échanges.

[7] Anciennement le 'a' de l'article L. 123-2 avant la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme.

[8] Évaluation à 6 ans des résultats de la mise en œuvre du PLU, anciennement L. 123-12-2 avant la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme.

- Justifier les choix de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La méthode suivie s'attache à une approche systémique impérative pour traiter de la complexité intrinsèque du territoire à devoir apporter une réponse locale et immédiate, dans un contexte régional et sans entraver les développements futurs.

Aujourd'hui, l'étape « évitement » de la séquence ERC constitue l'étape déterminante et primordiale pour concevoir un projet de faible, voire d'absence d'impact environnemental, acceptable par la société civile. L'évitement peut être de plusieurs types : évitement d'opportunité par une variante différente ; géographique par une solution déplacée ; technique par des modalités d'aménagement sans effet…. Cette posture intègre aussi les temps de la réduction et d'accompagnement déterminants des effets nuls sur l'homme et l'environnement, voire de régénération de leurs lieux de vie. « Compenser » dans la dynamique d'un document déterminant la règle et ses mesures d'application présente, à nos yeux, un risque fort de ne pas arrêter les évolutions catastrophiques actuels sur les sols, l'air, l'eau, la faune, la flore…

Ainsi, des alternatives aux premiers scénarios de mise en compatibilité ont été analysées par GPA et la commune, avant d'être éventuellement écartées avec une évolution progressive aux termes d'itérations successives. C'est à la fin de ce processus que l'évaluation a été formalisée, pour mettre en évidence l'effet des choix retenu. Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat de la dynamique de ce projet. Les compensations restent complexes à l'échelle du NPNRU.

❖ Références méthodologiques

- Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. CGDD, novembre 2019.
- Évaluer, dialoguer, préserver. Incidences des plans, projets et manifestations sur les sites Natura 2000. MEDDE. 8p.

❖ Acteurs impliqués dans la mise en compatibilité du PLU

Grand Paris Aménagement	• Titulaire de la concession s'aménagement des espaces publics • Porteur de la déclaration d'utilité publique, de l'étude d'impact et de la mise en compatibilité du PLU
Commune de Villiers-le-Bel	• Collectivité compétente en terme d'urbanisme réglementaire
Atelier Tel	• Mise en compatibilité du PLU
Urban-Éco SCOP	• Évaluation environnementale de la mise en compatibilité • Étude d'impact écologique du projet NPNRU PLM-DLM

Autoévaluation de la mise en compatibilité

Méthode mise en œuvre

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

❖ État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique, cartographique et de terrain permet de dégager les principales caractéristiques du territoire, et d'identifier ses tendances d'évolution et ses enjeux du périmètre de mise en compatibilité.

❖ Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives et dans la proportion relative aux caractéristiques spécifiques du territoire d'étude.
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Détermination pour chaque thème des tendances d'évolution, en fonction des caractéristiques et de la dynamique du territoire.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf*. ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi indiquées.

❖ Identification des enjeux

La préservation de l'environnement et des populations nécessite une vision systémique transversale. En effet, les différentes thématiques environnementales interagissent entre elles pour produire des effets sur la ville et les populations, de manières positives ou négatives :

- paysage et biodiversité
- végétation et climat urbain
- biodiversité et eau
- déplacements et santé
- énergie et santé
- …

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de

dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse le territoire d'application du plan.

Processus d'élaboration de la mise en compatibilité

L'élaboration d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les dispositions retenues sont le résultat de nombreux échanges et font suite à l'exploration de différentes solutions alternatives, analysées et étudiées par toutes les partes prenantes à la mise en compatibilité du PLU, aussi bien en réunion de travail qu'en réunion publique. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

Le rapport d'évaluation s'attache à présenter au fur et à mesure de l'analyse des dispositions du PLU mis en compatibilité, les solutions alternatives finalement écartées et les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation intégrées au corps même du PLU. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'objet d'un PLU est de déterminer l'affectation des sols, les règles d'aménagement et de construction sur le territoire de Villiers-le-Bel. Ses dispositions encadrent notamment de ce qui est autorisé pour les constructions nouvelles ou les interventions sur les constructions existantes.

- Dans le cas d'un effet positif, l'effet sera évalué au minimum de ce qui est exigé ;
- Dans le cas d'un effet négatif, l'effet sera évalué au pire de ce qui est autorisé.

Ainsi, l'évaluation globale de la mise en compatibilité est volontairement pessimiste.

Toutes les constructions, et la plupart des aménagements, ont un effet permanent et difficilement réversible sur l'environnement, avec une aire d'impact plus ou moins étendue. Certains travaux peuvent avoir des effets indirects. Les effets temporaires, c'est-à-dire en phase chantier, ne relèvent pas du champ de l'urbanisme : ils ne sont donc pas analysés.

Dans son guide méthodologique, le CGDD présente différentes approches possibles pour restituer les incidences de choix retenus et des mesures en faveur de l'environnement. Il a été fait le choix d'une analyse de la mise en compatibilité document par document, permettant d'examiner systématiquement l'ensemble des dispositions de la mise en compatibilité et d'envisager exhaustivement les effets de chacune sur l'environnement.

- L'évaluation de chaque composante du PLU est conduite selon une grille à 6 niveaux, au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre elles. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications des choix du PLU. Chaque document est donc analysé pour ses incidences propres pour déboucher sur une analyse globale des incidences de l'ensemble du PLU sur l'environnement conformément à l'article L. 104-4 du code de l'urbanisme.

Une synthèse conclut l'analyse de chaque document, restituant son évaluation sous l'approche thématique. À cette fin, un tableau récapitulatif didactique des effets de la mise en compatibilité sur chaque domaine et thème de l'environnement est dressé à la fin de l'évaluation de chaque pièce.

Au fil de l'analyse de chaque document, les alternatives envisagées et, le cas échéant, les mesures mises en œuvre lors de l'élaboration même de la mise en compatibilité pour éviter, réduire ou compenser de potentiels effets négatifs sont présentées.

Enfin, une synthèse générale des effets de l'ensemble des pièces de la mise en compatibilité, selon une approche thématique, conclut l'évaluation de la mise en compatibilité. Elle permet de mettre en évidence les thématiques pour lesquelles les composantes de la mise en compatibilité se complètent entre elles.

Cette synthèse thématique des effets de la mise en compatibilité sur l'environnement permet :

- De dégager les thématiques pour lesquelles des incidences résiduelles imposent la mise en place de mesures spécifiques ;
- De définir des indicateurs pertinents pour assurer un suivi efficace des effets de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

❖ Interaction de facteurs

L'évaluation des effets de la mise en compatibilité sur l'environnement englobe les intérêts protégés visés à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme en vigueur le 31 décembre 2015 qu'il convient d'articuler entre eux.

Par exemple, toute disposition favorable aux déplacements alternatifs (modes doux et transports en commun) induit à terme une réduction des consommations d'énergie, une réduction des émissions de gaz à effet de serre et une réduction des pollutions et nuisances routières.

Par ailleurs, des objectifs et impératifs économiques ou sociaux peuvent conduire à arbitrer ponctuellement ou temporairement en défaveur de certaines thématiques environnementales. Par exemple, la rareté du foncier disponible peut conduire à densifier des secteurs qui subissent des contraintes environnementales fortes ou la préservation du patrimoine architectural et paysager peut limiter la capacité à améliorer la performation énergétique du bâti.

L'analyse des effets s'attache à souligner ces interactions entre thèmes, pour chacune des dispositions évaluées.

❖ Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome est consacré à l'analyse des incidences de la mise en compatibilité sur le réseau Natura 2000, à proximité de Villiers-le-Bel. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation de ces sites, ainsi que sur celles recensées depuis et mentionnées au DOCOB[9]. Les effets directs et indirects de chaque composante sont expertisés et une conclusion spécifique est rédigée.

[9] DOCOB : Document d'objectifs

À la fin du processus d'élaboration de la mise en compatibilité, les effets directs et indirects doivent être limités au maximum et les éventuels effets résiduels doivent être compensés, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même d'élaboration de la mise en compatibilité que les « mesures » sont les plus importantes : le choix entre les différentes options est réalisé de la manière la plus opportune possible et après comparaison de solutions alternatives.

Les mesures d'évitement et de réduction des incidences intégrées de ce fait, sont mentionnées, lors de l'analyse des dispositions de la mise en compatibilité ainsi que les solutions alternatives envisagées. À l'issue de son élaboration, de la mise en compatibilité dans son ensemble ne devrait pas avoir d'effets négatifs notable directs ou indirects sur l'environnement.

Il peut néanmoins comporter des effets ponctuels ou limités sur certaines thématiques. Ces effets sont identifiés formellement dans le rapport d'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SCOT…), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux. Des mesures complémentaires de réduction doivent alors être définies.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles la mise en compatibilité n'a que peu de moyens d'actions ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant des échanges entre opérateur et collectivité.

Si des effets négatifs majeurs n'ont pu être évités ou suffisamment limités et que les solutions alternatives possibles ne sont pas plus favorables, il faut alors prévoir des mesures de compensation proportionnées, adaptées au projet et réalisables. Les mesures proposées sont toujours « sur-mesure ». Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal, ce qui oblige à une réflexion de projets à des échelles supérieures à la parcelle. La définition d'un échéancier de mise en œuvre, dépendant de l'éventuelle réalisation de travaux autorisés par la mise en compatibilité, est dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.

Suivi de la mise en œuvre du plan

Pour assurer le suivi du PLU à 6 ans prévu par l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, des indicateurs de 3 types sont proposés :

- **Les indicateurs d'état :** ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Par exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol…
- **Les indicateurs de pression :** ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Par exemple : évolution démographique, consommation d'eau potable ou de matériaux, production de déchets…
- **Les indicateurs de réponse :** ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Par exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement…

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies avec un pas de temps adapté à chaque thématique puisque les effets des règles d'urbanisme influencent plus ou moins rapidement l'environnement. L'indicateur doit permettre d'évaluer si des changements sont en cours, de comprendre les raisons du processus de changement, afin d'aider le décideur à corriger le plan et ainsi limiter ou accompagner ce changement.

Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part, du type de données et d'autre part, de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur, mais doit être suffisante pour identifier rapidement d'éventuelles dérives en cours. Il s'agit donc le plus souvent des indicateurs de moyen que de résultat.

Résumé non technique

Le résumé doit être fidèle au rapport d'évaluation, proposant une synthèse de chaque partie, pour en retirer les informations les plus importantes au regard des enjeux environnementaux. Il n'apporte pas de nouveaux éléments et n'oriente pas le lecteur. Mais il précise les limites et les méthodes de production de l'évaluation environnementale.

Grilles d'analyse

Thèmes considérés

Les incidences sont analysées au regard des domaines et thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme. Chaque domaine ou thème est assorti d'un « code » pour permettre une lecture plus fluide de l'évaluation.

Domaines		Thèmes	
Climat	Lutte contre le changement climatique	GES	Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
		Énergie	Maîtrise de l'énergie
		ENR	Développement des énergies renouvelables
		NTIC	Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication
		Adaptation	Adaptation du territoire au changement

Domaines		Thèmes	
Ressources	Préservation des ressources naturelles	Foncier	Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain, préservation de la fonctionnalité des sols
		Eau	Préservation de la ressource en eau
		Matériaux	Économie de matériaux non renouvelables
Biodiversité	Biodiversité et écosystèmes	Biodiversité patrimoniale	Préservation de la biodiversité patrimoniale
		Biodiversité ordinaire	Préservation de la biodiversité ordinaire
		Trames écologiques	Préservation et renforcement des trames écologiques
Paysages	Paysages et patrimoine	Paysages naturels	Préservation des paysages naturels
		Paysages urbains	Préservation des paysages urbains
		Patrimoine architectural	Préservation du patrimoine architectural
Santé	Santé environnementale des populations	Risques naturels	Prévention des risques naturels
		Risques technologique	Prévention des risques technologiques
		Pollution	Lutte contre les pollutions de l'eau, de l'air et du sol
		Nuisances	Prévention des nuisances (bruit, odeurs…)
		Déchets	Réduction des déchets

Tableau 1. Codification des thématiques environnementales

Mode de notation

❖ Les 6 niveaux d'effet

Les incidences sont analysées selon une échelle à 6 niveaux, permettant de sensibiliser, alerter ou rassurer sur les effets environnementaux de telle ou telle disposition. Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur faisant ressortir clairement l'information.

- Effet positif. La disposition (orientation d'une OAP, rédaction d'une règle, prescription graphique…) contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un thème de l'environnement. Ce niveau d'effets est parfois nuancé par la mention « à conforter ».
- Effet positif à renforcer. La disposition produit des effets positifs mais limités sur un thème. Des actions spécifiques (évolutions du projet de mise en compatibilité ou actions relevant du projet d'aménagement des espaces publics…) pour ce thème sont alors à envisager pour augmenter l'intensité des effets et assurer un effet conséquent du PLU sur le thème considéré.
- Effet mitigé. La disposition a des effets antagonistes et ne permet donc pas d'éviter complètement l'impact sur le thème considéré. Les raisons sont précisées : la disposition peut être consécutive à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement d'une activité ou la croissance de la population. Ce niveau d'effet peut faire l'objet de mesures compensatoires.
- Risque d'effet négatif, à surveiller. La disposition a un effet sur un thème environnemental difficile à prévoir ou connu de manière

imprécise. Le risque est alors signalé, pour faire ressortir la nécessité de mener des études complémentaires préalablement à l'implantation de constructions, et plus encore dans le cas d'un projet d'ensemble.

- Effet négatif. Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, d'une autre thématique environnementale ou des aspects sociaux ou économiques, la disposition a des effets notables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux. Elle devra faire l'objet de mesures compensatoires.
- Sans effet. La disposition n'entraine aucun effet sur les thèmes environnementaux. Elle est le plus souvent destinée à répondre de manière spécifique à un enjeu non environnemental, sans avoir d'effet perceptible sur les enjeux environnementaux.

Niveau d'effet	Positif	Positif à renforcer	Mitigé	Risque d'effet négatif	Effet négatif	Sans effet
Codification	+	(+)	±	!	–	∅

Tableau 2. Codification des niveaux d'effet sur l'environnement

❖ Synthèse et pondération

Les dispositions particulières de la mise en compatibilité induisent un effet sur les différents champs environnementaux :

- Soit de manière globale sur le périmètre de mise en compatibilité ;
- Soit de manière ponctuelle.

Pour évaluer l'effet cumulé d'une pièce de la mise en compatibilité, il convient de combiner les évaluations thématiques globales et locales. Le principe est que l'effet global, modifiant de manière substantielle des paramètres environnementaux l'emporte sur un effet local ou particulier. Cependant, une évaluation locale ou particulière médiocre peut dégrader l'effet d'ensemble. La synthèse des effets reste à l'appréciation de l'expert évaluateur, qui juge du risque, puisqu'il ne s'agit pas la plupart du temps d'éléments calculés et mathématiques, mais d'effets objectivés.

3. Analyse de l'état initial de l'environnement

Enjeux environnementaux

Enjeux globaux

Pour mémoire, les objectifs globaux de développement durable sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable […] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

1° La lutte contre le changement climatique ;

2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;

3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;

4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;

5° La transition vers une économie circulaire. »

Le PLU de Villiers-le-Bel et sa mise en compatibilité doivent concourir à la réponse mondiale à ces objectifs globaux de durable. L'application de ces objectifs au champ de l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Ces enjeux sont illustrés par le service des Données et études statistiques du Ministère de la transition écologique, disponible à l'adresse : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/.

Enjeux locaux

Dans les années 1960, les quartiers PLM-DLM ont été aménagés sans prendre en compte les espaces naturels existants. Ces espaces agricoles, naturels et forestiers composent aujourd'hui 45 % du territoire beauvillésois et constituent des sites d'intérêt pour la biodiversité, qui méritent d'être valorisés.

Les lisières des quartiers PLM-DLM possèdent de forts potentiels paysager et d'usage entre la nature et la ville. Les espaces verts à l'intérieur du périmètre d'étude présentent un réel potentiel d'îlot de fraîcheur, qui pour l'instant sont sous-exploités.

Le développement d'un parc linéaire, à la lisière du quartier PLM, propose un aménagement mixte d'activités de loisirs, récréatives et agricoles de proximité. Il s'agit notamment d'un parcours sportif, de jardins familiaux et partagés, de vergers collectifs, de ruches ainsi qu'une ferme pédagogique.

L'analyse de l'état initial de l'environnement présenté dans l'étude d'impact fait apparaître les enjeux locaux suivants :

❖ Améliorer le cadre de vie des habitants

- Améliorer la santé et bien-être des habitants :
  - Lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur ;
  - Reconquérir et de conforter les usages liés à la nature (liaisons écologiques, agriculture urbaine…) ;
  - Renforcer les mobilités douces ;
- Améliorer la qualité paysagère et écologique de l'espace public :
  - Renforcer les continuités paysagères ;
  - Identifier et préserver le patrimoine paysager du NPNRU ;
  - Harmoniser les paysages en lien avec la rue (place de la voiture, de la végétation, du piéton…)

❖ Préserver la biodiversité du site et de ses abords

- Maintien des continuités écologiques avec le Mont Griffard ;
- Maintien des habitats accueillant des espèces protégées et patrimoniales ;
- Préserver et valoriser la proximité des espaces stratégiques de la TVB ;
- Profiter de l'exploitation des linéaires de voierie pour compléter la TVB (alignement d'arbres, noues…) ;
- Renforcer la biodiversité au sein des espaces verts à travers une palette végétale variée.

Enjeux à prendre en compte dans la mise en compatibilité

Les enjeux organisés selon les thématiques environnementales prises en compte dans l'évaluation, avec une appréciation de leur étendue (« Monde », « Périmètre MECDU » ou « Localisé ») et de leur intensité (« Forte », « Moyenne » ou « Faible ») sont présentés aux pages suivantes.

❖ Lutte contre le changement climatique

Thèmes environnementaux	Enjeux		Discussion
	Étendue	Intensité	
Réduction des émissions de GES	Monde	Forte	Réduire les émissions mondiales de GES est une nécessité impérative pour limiter l'intensité du réchauffement climatique global déjà à l'œuvre. La raréfaction attendue des ressources énergétiques minières et la nécessaire réduction des émissions de GES imposent de réduire la consommation globale d'énergie puis de trouver des sources d'énergies renouvelables. **Il s'agit d'enjeux forts à l'échelle mondiale** Le périmètre de mise en compatibilité souffre d'un parc bâti ancien qui nécessite d'être réhabilité. Il bénéficie de la desserte partielle par un réseau de chaleur intercommunal.
Maîtrise de l'énergie	Monde	Forte	
Développement des énergies renouvelables	Monde	Forte	
Mutation du système de déplacements	Monde	Forte	La mutation du système de déplacement est une nécessité mondiale, pour réduire la consommation d'énergie et la dépendance de nos sociétés aux énergies fossiles (pétrole) **Il s'agit d'un enjeu fort de niveau mondial.** Les déplacements dans le périmètre de mise en compatibilité souffrent d'une trame viaire insuffisamment maillée conçue pour la voiture.
Développement des NTIC	Monde	Forte	Le déploiement des NTIC est nécessaire au développement du télétravail et des téléservices, qui participent à la réduction des besoins en déplacement sur le territoire. **Il s'agit ainsi d'un enjeu fort.**
Adaptation du territoire au changement	Périmètre MECDU	Forte	Le périmètre de mise en compatibilité est globalement végétalisé et perméable. Il présente cependant localement des espaces minéraux, voire imperméables. Sa sensibilité aux effets d'îlots de chaleurs urbains (ICU) ainsi qu'aux phénomènes de ruissellement urbain est donc hétérogène. **Les changements climatiques attendus devant notablement aggraver les phénomènes extrêmes (canicules et pluies fortes), l'enjeu est fort.**

❖ Préservation des ressources naturelles

Thèmes environnementaux	Enjeux		Discussion
	Étendue	Intensité	
Économie de foncier	Localisé	Forte	La coulée verte agricole de Villiers-le-Bel constitue une rupture d'urbanisation qui structure le paysage et accueille un corridor écologique. Elle est grignotée par des projets toujours en cours (ZAC des Tissonvilliers, projet ICADE). **Sa préservation constitue un enjeu fort pour le périmètre de mise en compatibilité.**

0. Partie 9 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur »

Thèmes environnementaux	Enjeux		Discussion
	Étendue	Intensité	
Préservation de la ressource en eau	Périmètre MECDU	Forte	Les collectivités ont un faible pouvoir d'action sur la ressource en eau via leurs documents d'urbanisme. Elles peuvent cependant réduire le ruissellement urbain et améliorer leur réseau d'assainissement, et contribuer ainsi à la préservation de la qualité des masses d'eau en aval. Le périmètre de la mise en compatibilité ne comporte aucune hydrographie et aucune zone humide. La gestion des eaux pluviales y est contrainte par les risques géologiques. Ainsi, la mise en œuvre du « zéro-rejet » qui soulage les réseaux d'assainissements et réalimente les aquifères peut être problématique. **Cette thématique constitue donc un enjeu fort pour le périmètre de mise en compatibilité.**
Économie de matériaux	Monde	Forte	Les tensions sur la fourniture de matériaux de construction en Île-de-France et la dépendance régionale vis-à-vis des territoires extérieurs font du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage sur place des produits de démolition ou des déchets de chantier est un enjeu fort pour réduire le trafic routier et les nuisances induites, et la dépendance de la région. En amont, la réhabilitation doit être préférée à la démolition/reconstruction. **Cet enjeu global est considéré comme fort.**

❖ Biodiversité et écosystèmes

Thèmes environnementaux	Enjeux		Discussion
	Étendue	Intensité	
Patrimoine naturel	Localisé	Forte	La commune ne comporte pas de zonage officiel d'inventaire et de protection du milieu naturel. À l'échelle communale, les enjeux écologiques se concentrent sur le Mont-Griffard, au nord du périmètre de MEC. Le périmètre de mise en compatibilité présente des enjeux écologiques et contraintes réglementaires localement forts (frange est)
Nature ordinaire	Périmètre MECDU	Moyenne	Une biodiversité urbaine ordinaire est présente dans l'ensemble des espaces végétalisés du territoire et les acteurs doivent se donner les moyens de les préserver. La tendance globale de baisse de la biodiversité ordinaire implique de qualifier cet enjeu comme moyen sur le périmètre de MEC.
Continuités écologiques	Périmètre MECDU	Moyenne à localement forte	Le périmètre de MEC présente des enjeux localisés liés à la préservation de la continuité nord-sud (coulée verte agricole)

Thèmes environnementaux	Enjeux Étendue	Enjeux Intensité	Discussion
			En outre, la végétalisation diffuse des espaces publics (parcs, alignements d'arbres…) et privés permet des continuités écologiques en pas japonais, qui participent aux échanges entre les sites d'intérêt écologique du territoire. Cet enjeu est considéré comme globalement moyen sur l'ensemble du périmètre, et localement fort.

❖ Paysages et patrimoine

Thèmes environnementaux	Enjeux Étendue	Enjeux Intensité	Discussion
Paysages naturels	Localisé	Forte	Immédiatement au nord du périmètre de MEC s'étend le site inscrit de la « Plaine de France »
Paysages urbains	Périmètre MECDU	Moyenne	Le périmètre de mise en compatibilité présente des enjeux relatifs à : • L'articulation des différents espaces urbains entre eux et avec les espaces naturels et agricoles ; • La mise en valeur du potentiel paysager et du patrimoine arboré pour structurer le paysage urbain de la ville.
Patrimoine architectural	Localisé	Forte	Le périmètre de mise en compatibilité est partiellement couvert par le périmètre de protection des monuments historiques. Il inclut deux bâtiments protégés par le PLU au titre de l'article L. 15-19 du code de l'urbanisme (la maison Sainte Beuve et le Conservatoire de Musique).

❖ Santé environnementale des populations

Thèmes environnementaux	Enjeux Étendue	Enjeux Intensité	Discussion
Prévention des risques technologiques	Localisé	Forte	Le périmètre de mise en compatibilité est traversé par des réseaux de transport de gaz naturel à haute pression, qui occasionnent un risque.
Prévention des risques naturels	Périmètre MECDU	Moyenne	Le périmètre de mise en compatibilité est exposé à des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution du gypse et au retrait-gonflement des argiles. **La protection des personnes et des biens contre ces risques constitue un enjeu localement fort.**

0. Partie 9 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur »

Thèmes environnementaux	Enjeux		Discussion
	Étendue	Intensité	
Prévention des pollutions (air et sol)	Localisé	Moyenne	La qualité de l'air mesurée est conforme aux objectifs réglementaires de qualité. Des pollutions ponctuelles des sols ont été mesurées dans le périmètre de mise en compatibilité et certains bâtiments contiennent de l'amiante. Cet enjeu sera géré par des mesures techniques mise en œuvre dans le cadre du projet NPNRU.
Prévention des nuisances (bruit et odeurs)	Périmètre MECDU	Forte	Le périmètre de mise en compatibilité est affecté par le PEB de l'aérodrome Roissy-Charles-de-Gaulle. **La protection des populations contre cette nuisance constitue un enjeu fort.**
Réduction des déchets	Périmètre MECDU	Faible	La réduction des déchets et leur valorisation constitue un enjeu fort de niveau global. Dans le périmètre de mise en compatibilité la collecte par apport volontaire intégral coexiste avec la collecte en porte à porte. Les capacités d'action des documents d'urbanisme sont cependant limitées en matière de gestion des déchets. **Il s'agit donc d'un enjeu faible pour la mise en compatibilité.**

Perspectives d'évolution de l'environnement communal

Les perspectives d'évolution de l'environnement sont assises sur les effets du PLU en vigueur établis par son évaluation environnementale et sur le scénario au fil de l'eau établi par l'étude d'impact du projet de NPNRU PLM-DLM.

Composantes du scénario au fil de l'eau

❖ Perspectives démographiques

Les données du recensement de la population sont analysées pour établir la tendance d'évolution de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Pop.	19 119	21 876	24 808	26 110	26 145	26 988	27 312	28 423

Tableau 3. Évolution du nombre d'habitants depuis 1968 (INSEE)

Après un recul dans les années 1990-2000, l'augmentation de la population a repris en 2010-2013. La poursuite de la tendance observée depuis lors permet d'estimer la population autour de 31 000 habitants à l'horizon 2035.

❖ Perspective d'évolution de la démographie scolaire

Le schéma directeur des équipements scolaires (avril 2019) a montré la saturation des équipements scolaires et souligné la vétusté ou l'inadaptation de certains d'entre eux. L'étude des dynamiques démographique et des dynamiques de construction a montré un besoin soutenu dans les années à venir, sous l'effet conjugué de différents phénomènes.

Suivi de la montée pédagogique actuelle et stabilisation des effectifs scolaires suite à la rentrée 2021/2022 (hors apport des nouveaux logements).

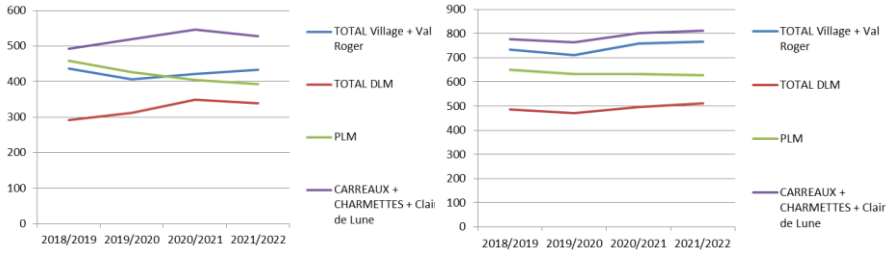
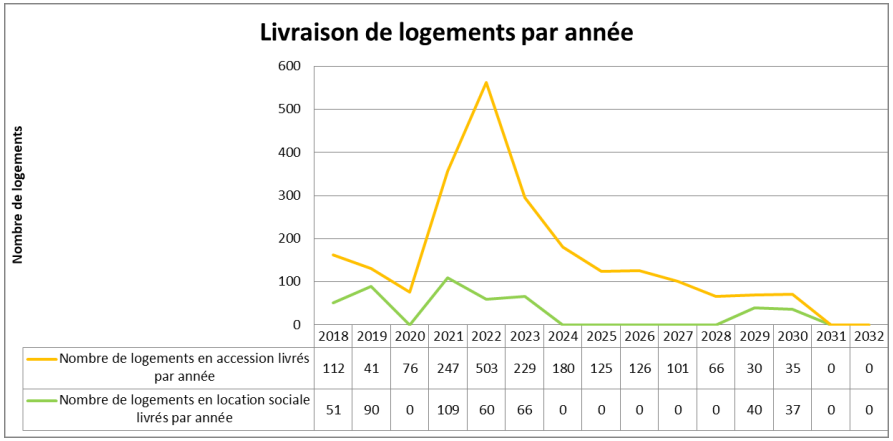


Figure 1. Montée pédagogique maternelle et élémentaire (Filigrane programmation, 2019)

Les nouvelles livraisons de logement vont générer un besoin scolaire supplémentaire.



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Nombre de logements en accession livrés par année	112	41	76	247	503	229	180	125	126	101	66	30	35	0	0
Nombre de logements en location sociale livrés par année	51	90	0	109	60	66	0	0	0	0	0	40	37	0	0

Figure 2. Livraisons de logements par année (Filigrane programmation, 2019)

Un ratio d'enfant par logement dynamique est différent entre logements sociaux et en accession :

- Beaucoup d'enfants à la livraison des logements sociaux et pic à N+3 pour une stabilité élevée par la suite.
- Taux d'enfants par logement qui augmente progressivement pour un pic à N+6 et une diminution par la suite.

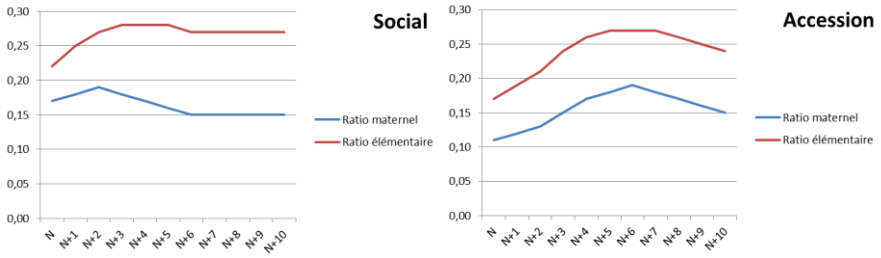


Figure 3. Ratio d'enfant par logement dynamique social et accession (Filigrane programmation, 2019)

Par la somme de la montée pédagogique, de l'apport des constructions neuves et de la prise en compte des démolitions, les effectifs scolaires ont été estimés. On peut en déduire le besoin en nombre de classes.

Synthèse globale des besoins	Classes maternelles	Classes élémentaires
Construction neuve	+ 9 à 10	+ 15 à 17
Démolition	− 1 à 2	− 2 à 3
Montée pédagogique	+ 1	+ 3
Total à 2030	**+ 8 à 9**	**+ 16 à 17**

Tableau 4. Synthèse globale des besoins scolaires dans les années à venir (Filigrane programmation, 2019)

❖ Perspective d'évolution du bâti

Le PADD projette la construction de 1 500 logements sur la période 2016-2030, soit un rythme de 100 logements par an.

Un inventaire des projets hors périmètre PLM-DLM a été mené en collaboration avec la Ville de Villiers-le-Bel, afin de confirmer ou actualiser le cas échéant le rythme de construction projeté par le PLU. Le tableau ci-dessous inventorie les opérations connues, à différents stades d'avancement (étude d'opportunité, faisabilité, PC en cours/accordé ou en construction). Le stock d'opération à venir au cours des prochaines années a renouvelé le stock inventorié en 2016 lors de l'élaboration du PLU. On peut donc projeter le maintien du rythme de construction actuelle.

Opération	Nombre de logements
Moscou (1)	194
Gélinière (2)	216
Rue Chanzy (3)	14
Bd Allende /rue des 9 arpents (4)	12
5bis rue de Paris (5)	24
Rue Rampont/ruelle ceinture (6)	52
12 rue Gouffé (8)	4
Val Roger nord (10)	43
8 rue du Pressois (11)	41
8 rue J. Ferry (12)	20
73 rue Gambetta (13)	105
Projet ICADE 2e tranche	74
lot C parc de l'Infini	30
Cerisaie lots B-D-E	124

rue Léon Blum	55
178 av. Pierre Sémard (ex-Tati)	35
21 rue de la Poste	16
Ensemble des projets connus	**1 059**

Tableau 5. Recensement des projets de construction sur le territoire communal (Ville de Villiers-le-Bel, janvier 2023)

Les données du recensement de la population ont également été analysées pour confirmer ce rythme.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	5 920	7 846	8 541	9 095	9 569	9 903	9 968	10 360
Résidences principales	5 208	6 700	7 961	8 525	8 672	9 172	9 272	9 645

Tableau 6. Évolution du nombre de logements depuis 1968 (INSEE)

Après un recul à 13 logements par an sur la période 2008-2013, le l'augmentation nette du nombre de logement est remontée à 65 logements par an sur la période 2013-2019.

On peut donc projeter la poursuite de cette tendance sur les années à venir, pour atteindre + 1 000 logements d'ici 10 ans, soit + 10 %.

Effets du scénario au fil de l'eau sur l'environnement communal

❖ Lutte contre le changement climatique

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)	(+)	Une diminution de la consommation énergétique des bâtiments et donc des rejets atmosphériques liés et un recours favorisé aux énergies renouvelables au détriment des énergies fossiles, induits par : • Des bonus de constructibilité pour les constructions à forte performance énergétique en zone UC, une OAP « Val Roger Nord » accueillant des constructions à forte performance énergétique.
Maîtrise de l'énergie	(+)	
Développement des énergies renouvelables	(+)	

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
		• Des dispositions particulières concernant l'isolation par l'extérieur aux articles 4,5,6,7 pour favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et futures • Le raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain (géothermie/cogénération) en zone UA, UC et UX Maitrise des déplacements, malgré l'augmentation des déplacements sur le territoire, donc des émissions de GES liés aux véhicules individuels induite par l'augmentation envisagée de la densité humaine : • Amélioration du maillage viaire du territoire, avec de nombreux emplacements réservés, en faveur des transports en commun et des modes actifs, permettant une montée en puissance de ces modes de déplacements et rabattement facilité vers les gares RER. • Des normes stationnement minimum pour les vélos, favorisant le recours aux modes actifs, et des normes de stationnement maximum pour les voitures dans les opérations à destination de bureaux afin d'inciter l'usage des transports en commun et autres modes alternatifs.
Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication	+	Le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Afin de favoriser l'équipement numérique, dans certaines zones, des exceptions peuvent être faites à l'application du règlement pour les antennes relais, qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager.
Adaptation du territoire au changement	(+)	Les règles de pleine terre, la gestion intégrée des eaux pluviales, les règles de plantation et la préservation des arbres et des cœurs d'îlots permettent une diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (microclimat). Les équipements d'intérêt collectifs et la zone UF ont des exigences diminuées, la zone UX n'a pas d'obligation de pleine terre.

❖ Préservation des ressources naturelles

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain, préservation de la fonctionnalité des sols	!	Consommation possible de 35 ha agricoles/naturels pour l'urbanisation par rapport à l'existant. Préservation et valorisation des espace naturels et agricoles, avec le maintien de la limite d'urbanisation (front urbain d'intérêt régional du SDRIF), de la plaine agricole au Nord, d'une coulée verte permettant une coupure Nord-Sud et le passage d'un corridor écologique et agricole. *A contrario*, le PLU projette une augmentation de la densité humaine avec la réalisation envisagée de 100 logements par an entre 2015 et 2030 (une augmentation de la population conciliant les objectifs du SDRIF et les contraintes de la zone C du PEB).
Préservation de la ressource en eau	+	En dehors des zones de gypse et d'argile, une obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration (Débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha), permettant l'amélioration de l'écoulement des eaux et meilleure infiltration, permettant à la fois de diminuer les risques d'inondation et d'alimenter les nappes phréatiques. Une zone Na, en faveur du développement d'une agro-écologie urbaine non-utilisatrice de pesticides et des dispositions obligeant au prétraitement de certaines eaux de ruissellement (provenant des parkings extérieurs et des voiries des projets par exemple) induisant une réduction des flux de pollution vers les nappes phréatiques L'augmentation envisagée de la densité humaine induira une augmentation de la consommation d'eau et des émissions d'effluents, supportable par les systèmes de production et de traitement d'eau.
Économie de matériaux non renouvelables	(+)	Obligation de respecter le relief naturel du terrain et de limiter les remblais et décaissements en cas de construction ou aménagement, limitant les volumes de matériaux excédentaires à mettre en décharge. La réglementation des matériaux est hors du champ du PLU et le PLU, antérieur à la RE2020, ne peut s'appuyer sur l'indice « IC construction » pour exiger des performances environnementales renforcées pour les matériaux.

❖ Biodiversité et écosystèmes

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
Préservation de la biodiversité patrimoniale	+	Le Mont-Griffard est préservé par le classement en zone N et la protection au titre des EBC
Préservation de la biodiversité ordinaire	(+)	Le zonage, la protection stricte des EVP et des arbres remarquables, les règles d'espaces verts et de plantation, les dispositions sur les clôtures permettent : • Le maintien de la coulée verte nord-sud • Protection, renforcement, restauration d'éléments de la trame verte locale, notamment dans une logique de « pas japonais » • Maintien et développement du caractère végétalisé des espaces urbains (végétalisation des espaces libres, du bâti…) • Maintien d'un sol favorable à la pérennité des plantations et de la faune associée (exigences de pleine terre) La plantation d'espèces invasives est interdite. En revanche, aucune recommandation en faveur de la plantation d'espèces indigènes n'est indiquée. Les équipements d'intérêt collectifs et la zone UF ont des exigences diminuées, la zone UX n'a pas d'obligation de pleine terre.
Préservation et renforcement des trames écologiques	(+)	

❖ Paysages et patrimoine

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
Préservation des paysages naturels	+	Zones non urbanisables pour la plaine agricole (A), le Mont-Griffard (N), la coulée/coupure verte (Na), élargissement des espaces boisés classés du Mont-Griffard (+ 11 ha), permettant la préservation et valorisation des grands paysages du territoire et des espaces de respiration.
Préservation des paysages urbains	+	Préservation voire amélioration des paysages urbains par : • Préservation des cœurs d'îlots (bande de constructibilité renforcée, emprise au sol différenciée à l'avant et à l'arrière, pourcentage d'espaces verts de pleine terre) • Végétalisation des constructions incitée par un coefficient de biotope. • Végétalisation de la bande de recul en zone UC, UF, UG, UI, UX, AUg et AUm • Traitement paysager des espaces libres.

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
		• Respect de la végétation existante, maintien des arbres de haute tige. • Exigences renforcées de plantation (y compris arbres de moyen développement) des espaces libres et des aires de stationnement • Traitement des franges de façon paysagère dans certaines OAP (Val Roger Nord, Val Roger Sud) • Exigences en termes de volumétrie, de traitement des pignons, de transparence des façades sur l'espace public, de longueur de pignon et façade, de variation architecturale. • Traitement qualitatif des clôtures sur espace public et en limite séparative (mur bahut, végétalisation, hauteur maximum, transparence…) • Intégration des éléments techniques dans les murs de clôtures ou en façade des constructions.
Préservation du patrimoine architectural	+	Préservation des éléments bâtis remarquables du territoire : • Repérage et protection d'une soixantaine d'éléments de patrimoine bâti (maisons, immeubles, clôtures, portes cochères…) • Repérage de la cité le Nord en sous-secteur UGc, avec des règles graphiques (caractéristiques urbaines et architecturales) Renouvellement des quartiers les moins qualitatifs ou les plus dégradés (en partie historiques et patrimoniaux), avec : • Mise en place d'une OAP Centre-Ancien et d'un secteur UA cdt permettant le renouvellement urbain du Village aujourd'hui largement dégradé et en partie insalubre • Un règlement UC permettant la réalisation des projets de renouvellement urbain sur les quartiers de grands-ensembles

❖ Santé environnementale des populations

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
Prévention des risques naturels	+	Règles spécifiques de gestion des eaux pluviales dans les zones de gypse et d'argile (interdiction d'infiltration) pour prévenir le risque de mouvement de terrain. Des dispositions concernant l'implantation des constructions sur/autour des axes d'écoulement des eaux pluviales permettant la protection de la population et des biens face au risque inondation

0. Partie 9 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur »

Thèmes	Perspective d'évolution	Discussion
Prévention des risques technologiques	+	D'une manière générale, l'interdiction d'implanter des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. L'implantation de certaines installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou à déclaration (atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur), autorisée uniquement en zone UX induisant une réduction du risque de pollution lié aux activités humaines et des nuisances liées aux activités Une distance minimale vis-à-vis des conducteurs de lignes électriques à très haute tension augmentée (de 7 à 10m) en zone UC, UF, UX, A, N induisant une diminution du risque d'exposition de la population aux champs électro-magnétiques
Lutte contre les pollutions de l'eau, de l'air et du sol	±	L'augmentation envisagée de la densité humaine induira l'augmentation des déplacements sur le territoire, donc des émissions de polluants atmosphériques et les nuisances sonores liés aux véhicules individuels. *A contrario* :
Prévention des nuisances (bruit, odeurs…)	±	• Amélioration du maillage viaire du territoire, avec de nombreux emplacements réservés, en faveur des transports en commun et des modes actifs, permettant une montée en puissance de ces modes de déplacements et rabattement facilité vers les gares RER. • Des normes stationnement minimum pour les vélos, favorisant le recours aux modes actifs, et des normes de stationnement maximum pour les voitures dans les opérations à destination de bureaux afin d'inciter l'usage des transports en commun et autres modes alternatifs. L'ouverture de secteurs « cdt » (environ 14 ha) permettant une augmentation du nombre de logements en zone C du PEB et donc une augmentation de la densité humaine dans des secteurs soumis aux nuisances sonores aériennes, sous condition de mesures qualitatives, notamment en termes d'isolement acoustique (a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB(A) dans ces secteurs), et plafonnement du nombre de logement à réaliser.
Réduction des déchets	!	L'augmentation envisagée de la densité humaine risque d'induire une augmentation de la production de déchets Hormis les règles sur les locaux OM, les PLU ont peu de moyen d'action sur les déchets

4. Raisons du choix du projet

Dimension et implantation des projets

Dans le cadre du NPNRU PLM-DLM, la collectivité porte notamment les projets suivants :

- Aménager des espaces de jeu et des toilettes publiques dans le Parc de la Centralité, sur une emprise de 400 m² environ pas encore localisée avec précision ;
- Réinstaller le Conservatoire de Musique dans une construction attenante à l'espace Marcel Pagnol.

Les trois parcs qui composent le futur Parc de la Centralité, le parc du Ginkgo, le parc Sainte-Beuve et le parc Jean-Vilar sont protégés par le PLU de Villiers-le-Bel au titre des « espaces verts protégés » (EVP), zonage très protecteur appuyé sur l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Ces projets ne sont pas compatibles avec la réglementation actuelle stricte des EVP, notamment les articles UF-13.3 et UF-13.4.

Créer une nouvelle centralité fédératrice des quartiers PLM et DLM

Le diagnostic urbain et sociologique du périmètre du NPNRU PLM-DLM montre que ces deux quartiers juxtaposés ont tendance à fonctionner en vase clos, en l'absence d'équipement ou de lieu de vie fédérateur. Notamment, leurs enfants fréquentent des établissements scolaires différents. Ainsi, le projet doit permettre l'articulation entre ces deux quartiers et la rencontre de leurs habitants, en réalisant une véritable couture urbaine.

Le choix a donc été fait de renforcer l'amorce de centralité existante autour du centre commercial Berlioz, de la place du marché, de l'espace Marcel Pagnol et La Poste pour faire émerger une centralité rayonnant à l'échelle des deux quartiers PLM et DLM, voire au-delà. La commune projette donc l'aménagement d'une aire de jeu emblématique permettant la rencontre des enfants des deux quartiers et la construction du nouveau conservatoire de musique et de danse dans une construction attenante à l'espace Marcel Pagnol.

Projet d'aire de jeux

La volonté de donner à cette nouvelle aire de jeu un caractère de signal urbain fédérateur impose de disposer d'une emprise de l'ordre de 400 m². Plusieurs emplacements ont été envisagés :

Emplacement	Contraintes	Décision
Place du marché	• L'intensité des usages actuels (marché forain bihebdomadaire les mardis et vendredis après-midi) ne permet pas de soustraire une emprise de 300 m²	Non retenu
Parvis de La Poste	• La dimension du parvis ne permet pas de concilier ses usages actuels avec une emprise réduite de 300 m²	Non retenu

Emplacement	Contraintes	Décision
Voirie désaffectée derrière le Monument aux Morts	• Réseau de transport d'électricité à haute tension sous voirie • Géométrie inadaptée (site en longueur)	Non retenu
Parc Jean Vilar	• Classement en EVP au PLU en vigueur	Retenu

Tableau 7. Emplacements envisagés pour l'aménagement de l'aire de jeu

Au sein du parc Jean Vilar, le périmètre exact d'implantation n'a pas été défini. Il le sera au termes des études de maîtrise d'œuvre en cours, en tenant compte de son articulation avec le projet paysager et des nécessités liées à la prise en compte de l'existant (patrimoine arboré, réseaux…) et des conclusions de la Concertation avec les habitants. En outre, pour garantir l'égalité dans l'aménagement des espaces publics, notamment l'égalité femmes hommes, la Ville de Villiers-le-Bel projette d'équiper les espaces publics de sanitaires. L'aire de jeu devra donc être complétée par des toilettes publiques. La Ville étudie toute les mesures permettant d'intégrer ces sanitaires à des bâtiments existants ou en projet de préférence à la construction de sanitaires indépendant au sein du parc, pour limiter l'artificialisation induite par le projet (mesure d'accompagnement).

La réalisation du projet d'aire de jeu empiète sur l'espace vert protégé du PLU en vigueur. Elle nécessite d'adapter les règles applicables à cet espace pour permettre l'aménagement de l'aire de jeu dont l'emplacement précis n'est pas encore défini, sans dégrader les qualités écologiques et paysagères du parc dans son ensemble.

Projet de conservatoire de musique et de danse

Le Conservatoire de Musique est actuellement installé dans la maison au centre du Parc Jean Vilar. Les locaux sont peu adaptés à l'enseignement de la musique et leur exiguïté ne permet pas d'offrir suffisamment de créneaux pour répondre à la demande des habitants. Ils ne permettent pas non plus d'offrir un enseignement chorégraphique.

Dans le cadre du NPNRU, la commune porte un projet de nouveau conservatoire. L'implantation retenue à proximité immédiate de l'espace Marcel Pagnol permettra les synergies entre les deux équipements culturels par la mise à disposition de certains espaces, permanente (espace d'accueil, locaux entretien, PC sécurité…) ou ponctuelle (salles de spectacle) tout en gardant des fonctionnements autonomes. En outre, cette localisation participe au renforcement de la centralité de quartiers.

La programmation fonctionnelle permet de définir un besoin de 1 362 m² en termes de surface de plancher.

	Surface utile	Surface de plancher
Accueil	109 m²	118 m²
Activités musicales	550 m²	688 m²
Activités chorégraphiques	201 m²	261 m²
Administration	91 m²	115 m²
Logistique et technique	145 m²	200 m²
Total	**1 096 m²**	**1 362 m²**

Tableau 8. Programmation du conservatoire de musique et de danse

Dans le cadre des aménagements, il sera prévu :

- Au nord :
    - Parvis : 500 m² minimum, incluant stationnement vélo public ;
    - Dépose minute : au moins 2 places ;
- Au sud :
    - Aire de service, stationnement camion (mutualisé avec la Salle Marcel Pagnol) ;
    - Stationnement VL personnel : au moins 5 places.

La réalisation de ces espaces techniques nécessaires à la gestion et au fonctionnement de l'équipement empiète sur l'espace vert protégé (EVP) du PLU en vigueur situé au sud dans le parc Jean Vilar.

La présence de nombreux réseaux dont certains dits « sensible » comme le RTE réseau de transport d'électricité à haute tension nécessite de prendre des mesures de sécurité pour l'aménagement du nouveau conservatoire construit sous la maitrise d'ouvrage de la Ville, et pourrait imposer de décaler l'emprise projetée pour le bâtiment vers le sud, où elle risquerait alors d'empiéter sur l'espace vert protégé.

Aussi, la réalisation du projet de Conservatoire nécessite de libérer de toute contrainte réglementaire la bande comprise entre l'espace Marcel Pagnol et le bâtiment protégé accueillant actuellement le conservatoire.

Figure 4. Emprise du projet de conservatoire (faisabilité) et EVP du PLU en vigueur

Évaluation sommaire des scénarios envisagés

Trois scénarios pour la prise en compte du projet d'aire de jeux et de sanitaires

L'évolution du statut réglementaire des EVP doit être traitée dans l'objectif de ne pas induire d'incidence notable sur l'environnement. Dans le cas contraire, ces incidences devraient être compensées. Or la commune met déjà en œuvre une compensation significative sur le Mont-Griffard au titre des incidences du projet de gymnase sur les espèces protégées. Ce site fait aussi l'objet de compensation carbone et d'un projet de renaturation et d'ouverture au public avec une équipe de maitrise d'œuvre. Aujourd'hui, il ne dispose pas d'espaces pour accueillir de telles mesures, dans les délais imposés par le projet, à savoir qu'il faut que la compensation soit effective avant le début des travaux.

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, plusieurs scénarios d'évolution du PLU ont été étudié avant de retenir le scénario qui fait l'objet de l'évaluation environnementale présenté au chapitre Partie 1 - 5 ci-après. Les scénarios écartés et le scénario retenu sont présentés ci-dessous.

	Suppression de l'EVP	Évolution de la protection sur le secteur considéré	Une protection nouvelle pour le parc avec des règles renforcées pour l'environnement
Description	Suppression de tout ou partie d'un EVP sur la zone où l'aire de jeux et les sanitaires sont envisagés.	Substituer aux EVP un autre type de protection des espaces verts, permettant explicitement l'aménagement d'une aire de jeux et de sanitaires au sein de l'espace, sans prévoir d'autres dispositions. • Protection des 3 parcs en tant que « Espace vert à valoriser » (EVV), au titre de l'article **L. 151-19** du Code de l'urbanisme ; • Reprise des règles des EVP du PLU en vigueur avec des compléments : ○ Permettant l'aménagement de l'aire de jeux et l'installation des sanitaires ;	Faire évoluer le statut des EVP actuels du secteur concerné, vers un statut répondant du même fondement juridique, mais avec des règles intrinsèques plus fortes en faveur de la protection de la nature et des sols. • Protection des 3 parcs en tant que « *Parcs paysagers et écologiques protégés* » (PPEP), au titre de l'article **L. 151-23** du Code de l'urbanisme ; • Reprise des règles des EVP du PLU en vigueur avec des compléments : ○ Permettant l'aménagement de l'aire de jeux et l'installation des sanitaires ;

	Suppression de l'EVP	Évolution de la protection sur le secteur considéré	Une protection nouvelle pour le parc avec des règles renforcées pour l'environnement
		○ Limitant l'emprise au sol de ces équipements à 5 % et leur hauteur à 3 m.	○ Imposant la non-artificialisation des sols de l'aire de jeux et limitant son emprise à 5 % du parc ; ○ Limitant drastiquement l'emprise au sol et la hauteur des sanitaires (respectivement 5 m² et 2,50 m) ; ○ Imposant des plantations denses et stratifiées dans le parc.
Avantage	• Simplicité juridique ; • Dimensionnement relativement facile de la compensation (équivalence en surface, avec un ratio).	• Souplesse pour dimensionner et localiser l'aire de jeux envisagée.	• Évolution conçue pour ne pas induire d'incidence notable sur l'environnement ; • Souplesse pour dimensionner et localiser l'aire de jeux envisagée.
Inconvénient	• Besoin de connaître avec précision l'emprise et la localisation de l'aire de jeu envisagée pour localiser la partie de l'EVP à déclasser, ce qui n'est pas le cas. ***Incidence négative sur l'environnement*** • **Supprime** une protection édictée au titre de la conservation des paysages ; • Permet l'artificialisation de **l'EVP déclassé**. ***Nécessité de compensation juridique et technique*** • Besoin de connaître avec précision l'emprise et la localisation de l'aire de	***Incidence négative sur l'environnement*** • **Réduit** une protection édictée au titre de la conservation des paysages ; • Permet l'artificialisation de **l'EVP amendé**. ***Nécessité de compensation juridique et technique*** • **Compensation juridique de l'évolution des règles de protection de l'EVP** : difficultés pour mesurer l'effet d'un affaiblissement des règles et de dimensionner la compensation en conséquence ;	• Artificialisation des sols minime mais réversible, correspondant à l'installation des sanitaires[10].

[10] Toute mesure permettant d'intégrer les sanitaires à des bâtiments existants ou en projet sera privilégié à la construction de sanitaires indépendant au sein du parc (*cf.* § 0).

	Suppression de l'EVP	Évolution de la protection sur le secteur considéré	Une protection nouvelle pour le parc avec des règles renforcées pour l'environnement
	jeu envisagée pour dimensionner la compensation, ce qui n'est pas le cas ; • **Compensation juridique du déclassement** de l'EVP : classer une superficie équivalente d'espaces verts de qualité équivalente, ce qui serait faisable ; • **Compensation technique de l'artificialisation** : besoin d'identifier un site de compensation sur la commune. Or, la commune ne dispose plus de sites de compensation.	• **Compensation technique de l'artificialisation.** Elle nécessite de : ○ Connaître avec précision l'emprise et la localisation de l'aire de jeu envisagée pour dimensionner la compensation, ce qui n'est pas le cas ; ○ Identifier un site de compensation sur la commune. Or, la commune ne dispose plus de sites de compensation.	
Décision	**Scénario écarté**	**Scénario écarté**	**Scénario retenu**

Un périmètre redessiné pour prendre en compte le projet de conservatoire

Le périmètre protégé au titre des PPEP sur le parc Jean Vilar est redessiné afin de permettre la réalisation du projet de conservatoire. La surface de la protection reste la même et s'inscrit sur le même parc.

Conclusion

Le principe de mise en compatibilité retenu s'inscrit dans un objectif d'aménagement d'un parc ambitieux et respectueux de l'environnement, en particulier sur la préservation de sols fonctionnels, sur le caractère naturel des espèces végétales à choisir et des plantations à réaliser, dans le respect de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il demande donc une adaptation dans ce sens du projet actuel.

Il vise à développer une séquence « Éviter Réduire » (ER), sans nécessiter de compensation dans la mesure où la recherche de compensation est complexe et peu satisfaisante pour le territoire et ses habitants.

Il vise à permettre à la fois une souplesse pour la maîtrise d'œuvre concernant la localisation des équipements envisagés, qui ne sont pas encore définies, et un renforcement de la protection du site et de ses fonctions écologiques, en édictant clairement la préservation de la fonctionnalité des sols, en limitant la surface des aménagements et en imposant une densité et une qualité végétale au site.

5. Incidences prévisibles de la mise en compatibilité

Effets sur l'environnement de l'évolution des pièces du PLU

Évolution du PADD

Sans objet.

Évolution des OAP

La mise en compatibilité introduit une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU de Villiers-le-Bel encadrant les évolutions autour du futur Parc de la centralité. L'OAP prévoit 13 orientations regroupées en 2 axes.

Disposition	Effets		Discussion
Une polarité d'espaces verts et/ou publics à requalifier et redynamiser			
Créer ou renforcer une trame d'espaces verts qualitatifs	+	Adaptation, eau, biodiversité ordinaire, trames écologiques, paysage urbain	Ces 3 orientations concourent pour faire évoluer les 3 parcs existants fragmentés notamment par une voirie, en un vaste espace vert public arboré intégré. Outre la réduction des emprises imperméables liées à la démolition partielle de la chaussée, la grande dimension du futur parc de la centralité augmentera sa fonctionnalité en termes d'îlot de fraicheur, apte à gérer les eaux pluviales, supporter une végétation de grand développant accueillant la nature en ville et les continuités écologiques.
[Les] inscrire dans les trames écologiques du territoire			
Fédérer les parcs du Ginkgo, Saint-Beuve et Jean Vilar en un bel ensemble paysager cohérent, vivant et inclusif s'appuyant sur l'existants			
Aménager des places publiques et parvis de qualité en continuité du parc et du tissu urbain environnant	+	Paysage urbain	L'attention à la qualité des espaces publics « minéraux » et à leur cohérence avec le tissu urbain et le parc participe à la valorisation du paysage urbain.
Aménager une place de marché réversible qui s'adapte aux besoins en stationnement et aux évènements ponctuels de la Ville	+	Énergie, foncier, matériaux,	La multifonctionnalité envisagée pour la place du marché permet une meilleure valorisation des ressources mobilisées pour son aménagement, rentabilisant ainsi le foncier, les matériaux et l'énergie consommées.
Préserver et valoriser le monument aux morts au sein de l'ensemble paysager	+	Paysage urbain, patrimoine architectural	Le monument aux morts appartient au petit patrimoine, témoin de l'histoire et marqueur du paysage de la ville. Sa mise en valeur dans le cadre de l'aménagement du parc de la centralité contribue à la préservation du patrimoine architectural et à la valorisation du paysage urbain.

Disposition	Effets		Discussion
Aménager des liaisons douces sursaturantes à l'échelle du quartier	+	GES, énergie, pollutions, nuisances	La création de liaisons douce nord-sud qui pallient une trame viaire lacunaire contribue à la mutation du système de déplacements au profit de la marche et du vélo, réduisant la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, et les nuisances sonores induites par les déplacements automobiles.
Un pôle d'équipements à renforcer			
Revaloriser l'aire de jeux pour enfants existante	(+)	Adaptation, eau, biodiversité ordinaire, trames écologiques	L'aire de jeu comporte actuellement des sols souples imperméable et est peu végétalisée. La revalorisation serait l'occasion de mettre en œuvre des natures de sols et une végétation cohérentes avec ceux envisagés pour la nouvelle aire de jeu du parc Jean Vilar, permettant potentiellement la désimperméabilisation des sols favorables à la gestion sur place des eaux et au développement de la végétation, permettant de tempérer le climat urbain et de renforcer la nature en ville et les continuités écologiques. Faute d'indiquer explicitement des prescriptions en faveur de la désimperméabilisation et de la végétalisation de l'espace, les effets de cette orientation restent à conforter.
	+	Énergie, matériaux, pollutions, nuisances, déchets	La revalorisation de l'existant permet d'optimiser l'usage des ressources mobilisées pour son aménagement, rentabilisant ainsi les matériaux et l'énergie consommées, et réduisant les pollutions, nuisances, déchets possiblement induits par une démolition totale
Créer une nouvelle aire de jeux pour répondre aux besoins	∅	Adaptation, eau, biodiversité ordinaire, trames écologiques	Dans l'absolu, la création d'une aire de jeux au sein d'un parc risque d'induire l'imperméabilisation des sols et de réduire la végétalisation. Dans ce cas précis, les dispositions réglementaires mise en œuvre (*cf.* ci-après) permettent d'éviter ce risque. Cette orientation est donc sans effet sur la perméabilité des sols et la végétalisation du parc, lui permettant de tenir son rôle d'espace de fraicheur participant à la régulation du climat et du ruissellement urbains, et de participer au renforcement de la nature en ville et des continuités écologiques.
Redynamiser les équipements publics	+	Patrimoine architectural	Ces équipements publics sont inclus dans des bâtiments existants. La maison Saint-Beuve et la maison du parc Jean Vilar sont inventoriées au titre du patrimoine bâti

Disposition	Effets		Discussion
			communal. La redynamisation des équipements qu'elles accueille crée les conditions de la conservation en bon état de ces bâtiments.
Créer une nouvelle dynamique d'intégration et d'accessibilité	+	Paysage urbain	L'attention à la l'intégration des équipements, notamment du projet de conservatoire de musique et de danse, dans leur environnement urbain et paysager participe à la valorisation du paysage urbain.
Intégrer et valoriser le projet du conservatoire			

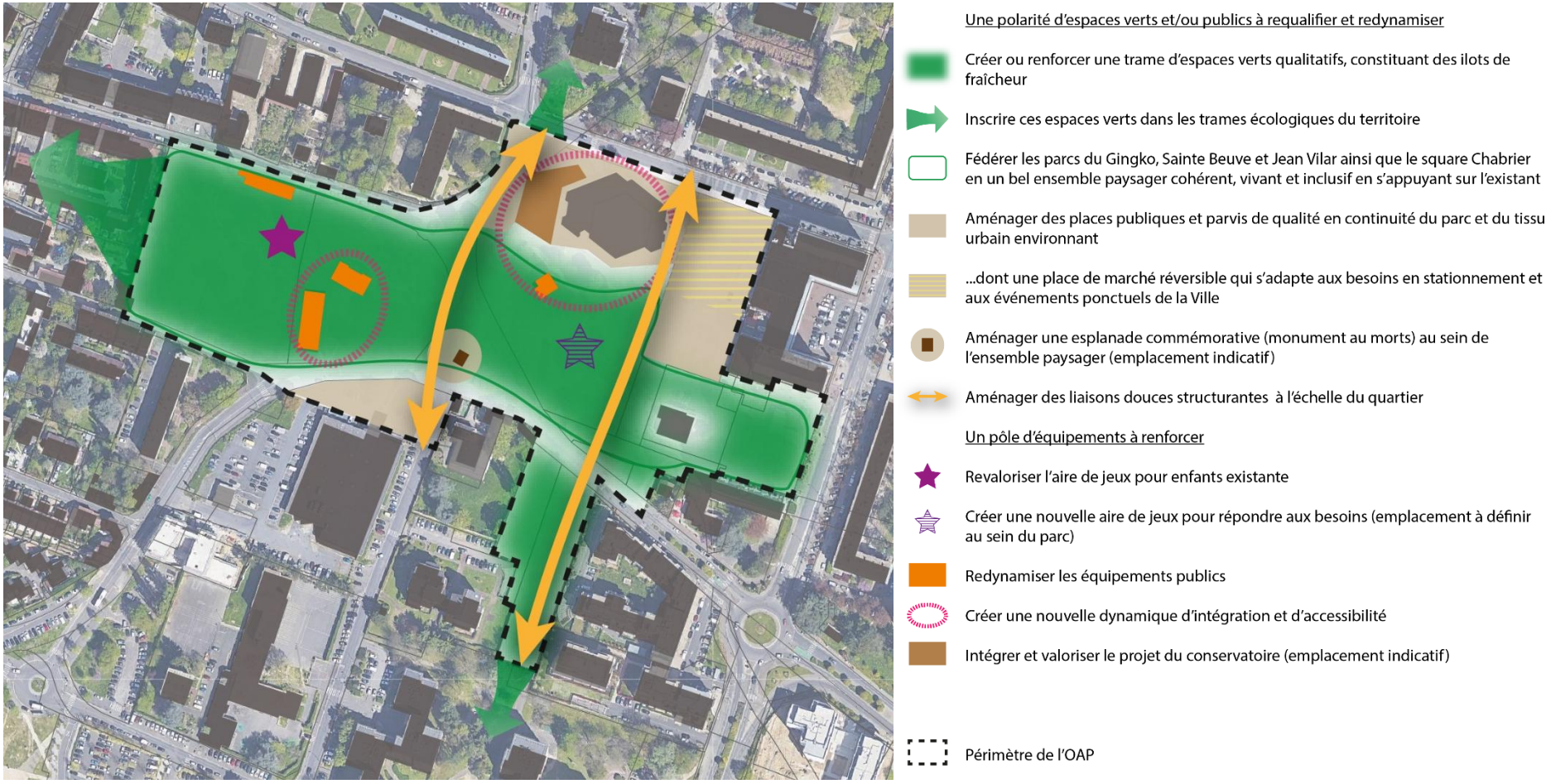


Figure 5. Schéma d'orientation de la nouvelle OAP.

Évolutions du règlement

❖ Évolution de la protection des espaces verts

Création d'un nouveau type de protection d'espaces verts

	Avant	Après	
Type de protection des espaces verts	Espaces verts protégés (EVP)	Parcs paysagers et écologiques protégés (PPEP)	
Fondement de la protection	Article L. 151–19 du code de l'urbanisme (motifs d'ordre culturel, historique ou architectural)	Article L. 151–23 du code de l'urbanisme (motifs d'ordre écologique)	
Installation nécessaire à l'entretien du site	<u>Autorisée sous conditions :</u> • Construction légère et facilement démontable • Un (1) local au maximum par terrain • Emprise au sol maximale de 5 m² par terrain • Hauteur maximale de 2,50 m	<u>Autorisée sous conditions :</u> • Construction légère et facilement démontable • Un (1) local au maximum par terrain • Emprise au sol maximale de 5 m² par terrain • Hauteur maximale de 2,50 m	Emprise au sol cumulée inférieure à 5 % de l'ensemble paysager protégé.
Installation de sanitaires	<u>Interdite</u>	<u>Autorisée sous conditions :</u> • Emprise au sol maximale de 5 m² par terrain • Hauteur maximale de 2,50 m	
Installation de petits équipements sportifs	<u>Interdite</u>	<u>Autorisée sous conditions :</u> • Non-artificialisation[11] des sols	
Plantation	<u>Non réglementée</u>	<u>Règles cumulatives</u> • Au moins un arbre ou deux arbustes, par tranche de 200 m² de terrain, si possible regroupés en boisement. • Diversifier les strates de végétation (arborée, arbustives et herbacée) • Créer une mosaïque d'habitats (bois, fourré et prairie)	

[11] La définition d'artificialiser est ajoutée au lexique : « Altérer de manière durable tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ».

		• Privilégier les plantes d'essence locale

Tableau 9. Évolutions des règles de protection des espaces verts

Le nouvel outil de protection est fondé explicitement sur la protection de l'intérêt écologique de l'espace. Cet objectif est mis en œuvre en imposant des aménagements végétaux denses, pluristratifiés, avec des espèces végétales indigènes et visant la formation d'habitats naturels.

Les espaces verts du périmètre du NPNRU PLM-DLM ayant un caractère majoritairement horticole, avec une strate buissonnante insuffisamment développée, ces nouvelles règles imposent des aménagements d'espaces verts plus favorables à l'installation et aux déplacements des espèces de la faune locale.

Ces espaces tolèrent néanmoins des constructions et aménagements qui étaient interdits dans les EVP préexistants :

- L'aménagement d'aires de jeu (« petits équipements sportifs ») sous condition de ne pas artificialiser les sols. Pour répondre à l'exigence de non-artificialisation induite par cette condition, la non-imperméabilisation, l'installation de sols souples absorbant est de ce fait proscrite ;
- L'installation de sanitaires, nécessaires pour répondre à l'objectif social d'accessibilité universelle des équipements et espaces publics.

Les conditions d'emprise au sol sont complétées par une emprise au sol de l'ensemble des aménagements au sein des « parcs paysagers et écologiques protégés » relative à la surface du parc (5 %), ce qui garantit la dominance végétale des parcs visés par la nouvelle protection.

Ainsi, les aménagements tolérés au sein des « parcs paysagers et écologiques protégés » n'obèreront pas leur caractère très majoritairement perméable et végétalisé. Au contraire, la végétation à l'issue de l'aménagement aura une densité et un caractère naturel plus affirmé.

∅ Cette évolution est globalement sans effet sur l'environnement.

Ajustement du périmètre de protection sur le parc Jean Vilar

Le périmètre des « parcs paysagers et écologiques protégés » (PPEP) est ajusté par rapport au périmètre des « espaces verts protégés » (EVP) préexistant, à superficie constante (17 200 m²), pour permettre la construction du projet de conservatoire de musique et de danse.

- La partie d'EVP supprimée couvrent 1 000 m² ;
- La superficie des PPEP créés est de 1 005 m².

Les règles renforcées sur la qualité d'aménagement végétal des PPEP par rapport aux EVP garantissent l'absence d'effet notable de cette évolution sur l'environnement.

∅ Cette évolution est globalement sans effet sur l'environnement.

Figure 6. Périmètres de protection des espaces verts dans le PLU en vigueur

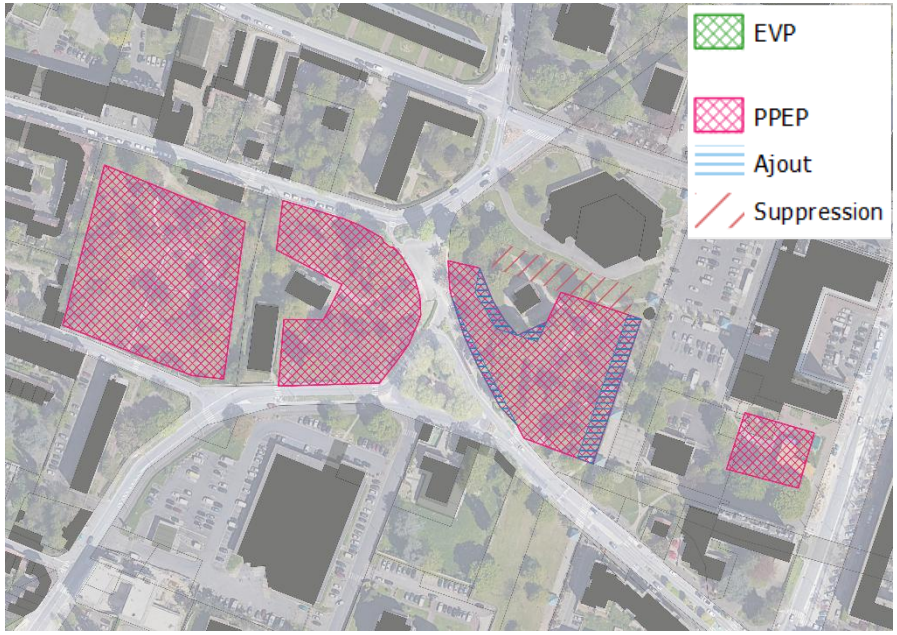


Figure 7. Périmètres de protection des espaces verts dans le PLU à l'issue de la MEC

❖ Évolution des emplacements réservés

Les emplacements réservés préexistants ont été complétés par 7 nouveaux emplacements réservés totalisant 6 010 m² :

- 4 emplacements totalisant 1 540 m² dans les espaces urbanisés pour permettre la réalisation du projet d'espaces publics et s'adapter à l'évolution du projet, et notamment anticiper les recalages qui pourraient s'avérer nécessaires en fonction des résultats du repérage des réseaux ;
- 3 emplacements totalisant 4 470 m² sur la frange agricole pour permettre la création d'un chemin d'exploitation réservée aux engins agricoles, pour éviter les conflits d'usages sur le chemin de Saint-Denis désormais dévolu aux circulations douces.

∅ Cette évolution est globalement sans effet sur l'environnement.

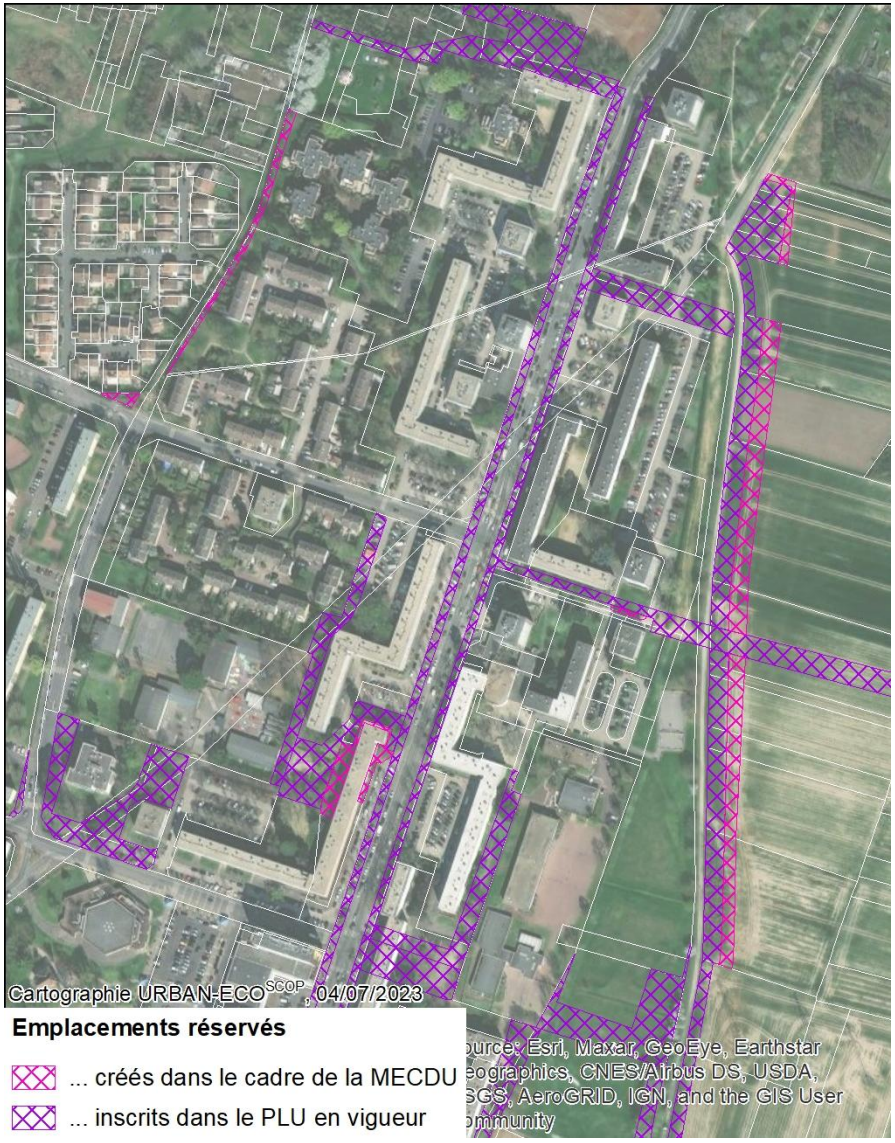


Figure 8. Évolution des emplacements réservés dans le cadre de la mise en compatibilité

Incidences prévisibles sur Natura 2000

Présentation de la ZPS FR1112013« Sites de Seine-Saint-Denis »

❖ La ZPS FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » dans son ensemble

Le site Natura 2000 FR 1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » est classé en zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la Directive européenne « Oiseaux » depuis l'arrêté du 26 avril 2006. Il est composé de 14 grandes entités :

- Le parc départemental Georges-Valbon
- Le parc départemental de l'Ile-Saint-Denis
- Le parc départemental du Sausset
- Le bois de la Tussion
- Le parc départemental de la Fosse Maussoin
- Le parc départemental Jean-Moulin - Les Guilands
- Le parc départemental de la Haute-Île
- La promenade de la Dhuis
- Le parc intercommunal du Plateau d'Avron
- Le parc communal des Beaumonts
- La forêt régionale de Bondy
- Le bois de Bernouille
- Le parc forestier de la Poudrerie
- Le bois de Chelles

Ces sites constituent des îlots d'accueil pour la biodiversité et notamment l'avifaune dans un contexte urbain dense de la petite couronne parisienne. La démarche de protection de ces sites consiste à montrer que des espèces d'oiseaux rares ou menacées peuvent se reproduire y compris au sein d'un territoire très urbanisé comme la Seine-Saint-Denis. L'objectif est donc de gérer ces espaces de façon durable pour l'accueil des espèces à enjeux sur le long terme.

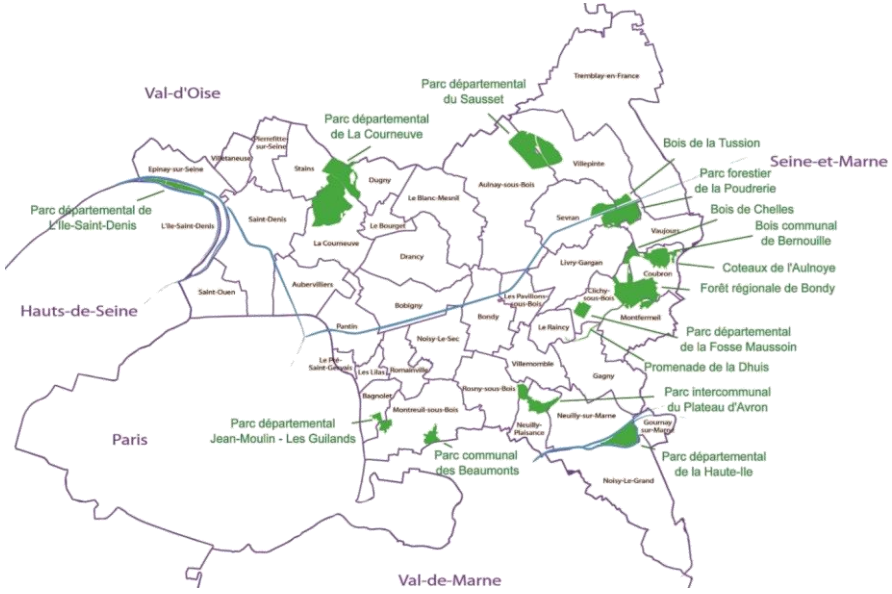


Figure 9. Le site Natura 2000 ZPS FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis »

Douze espèces d'oiseaux citées à l'annexe 1 de la Directive « Oiseaux » fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels de ces 15 sites, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Notamment cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Île-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar (nicheurs assez rares en Île -de-

France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

❖ Le parc départemental Georges Valbon

Le site de projet est situé plus de 5 km au nord du parc départemental Georges Valbon.

D'une surface de 415 ha, le parc s'étend sur 5 communes et commence à être aménagé à partir de 1960. Le parc dispose aujourd'hui d'une grande diversité de milieux mise en valeur par une gestion différenciée efficace. On y retrouve des milieux ouverts comme des friches et des prairies, des milieux arbustifs comme les fourrés, des boisements d'âges et d'essences variés allant des jeunes boisements de feuillus aux vieux boisements de conifères et des milieux humides comme des roselières, des gravières et des prairies humides.

Ces milieux profitent à 9 espèces d'oiseaux inscrites à la directive Oiseaux, le **Blongios nain** (nidification), la **Bondrée apivore** non revue récemment (migration), le **Butor étoilé** (migration, hivernage), le **Gorgebleue à miroir** (migration), le **Hibou des marais** non revu récemment (migration), le **Martin-pêcheur d'Europe** (hivernage, migration), le **Pic noir** (nidification occasionnelle), la **Pie-grièche écorcheur** (migration) et la **Sterne pierregarin** (nidification).

Enjeux du site de projet au regard de la ZPS

L'expertise faune/flore du périmètre de mise en compatibilité et l'état des lieux du site Natura 2000 permettent d'établir les enjeux écologiques notables à prendre en compte au regard des habitats d'espèces et des espèces d'intérêt patrimonial présentes sur le territoire communal et à proximité (*cf*. tableau 10 ci-dessous).

Le périmètre de mise en compatibilité ne présente pas d'enjeu vis-à-vis du site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis et du parc départemental Georges Valbon.

Le projet de mise en compatibilité n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences sur le réseau Natura 2000.

Incidences potentielles	Situation du périmètre de mise en compatibilité	Enjeu	Incidences
Incidences directes			
Artificialisation des secteurs désignés en Natura 2000	Le périmètre de mise en compatibilité est situé à 5 km environ du site Natura 2000	Sans enjeu	Sans objet
Destruction d'individus	Aucune des 9 espèces du site Natura 2000 n'a été contactée lors des prospections faune/fore.	Sans enjeu	Sans objet
Destruction d'habitats d'espèces éligibles	Le périmètre de mise en compatibilité ne comporte aucun habitat potentiellement favorable aux 9 espèces du site Natura 2000.	Sans enjeu	Sans objet
Incidences indirectes			

Atteinte aux continuités écologiques (fonctionnalité du site Natura 2000)	Le périmètre de mise en compatibilité est situé à l'écart des continuités écologiques d'intérêt régionale, qui relient entre eux les noyaux régionaux de biodiversité notamment les sites Natura 2000.	Sans enjeu	Sans objet
Dérangement des espèces	Le site Natura 2000 est situé à 5 km environ. Même indirectement, les usages du périmètre de mise en compatibilité ne génèrent pas de dérangement.	Sans enjeu	Sans objet

Tableau 10. Bilan des enjeux du périmètre de mise en compatibilité au regard de Natura 2000

Bilan des effets de la mise en compatibilité sur l'environnement

La mise en compatibilité a une incidences globale positive sur l'environnement. Son périmètre et son objet limités induisent des effets d'intensité modérée.

- La création d'une nouvelle OAP induit des effets positifs sur l'environnement
  - Sur la biodiversité ordinaire, les trames écologiques et le paysage urbain, et en conséquence sur l'adaptation du territoire et l'eau, en prévoyant des aménagements qualitatifs dans un parc de la centralité étendu et inséré dans les continuités écologiques locales, dont la végétation et les sols tempèrent le climat urbain et gèrent les eaux pluviales ;
  - Sur le paysage urbain, par une attention constante à la qualité et la cohérence de l'aménagement des espaces public et à a bonne intégration des équipements en leur sein ;
  - Sur le patrimoine bâti, directemen3t (Monument aux Morts) ou indirectement (dynamisation des équipements publics installés dans des bâtiments patrimoniaux) ;
  - Sur les consommations d'énergie, émissions de gaz à effets de serre, pollution et nuisances par son orientation en faveur de l'aménagement d'une liaison douce nord-sud ;
  - Sur les matériaux, consommation d'énergie, émissions de gaz à effets de serre, pollution et nuisances par son attention à la rénovation, l'adaptation et la multifonctionnalité des espaces et équipements publics.
- L'évolution de la protection des espaces verts, avec l'introduction des « parcs paysagers écologiques protégés » (PPEP) et l'ajustement à la marge du périmètre du parc Jean Vilar visé par la protection est sans effet sur l'environnement.
- L'ajustement à la marge des emplacements réservés à l'évolution du projet est sans effet sur l'environnement.

La mise en compatibilité n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur le réseau Natura 2000.

Mesures

Mesures intégrées à la mise en compatibilité

❖ Choix de ne pas modifier la protection des arbres remarquables

Le Plan guide du NPNRU PLM-DLM envisageait de supprimer certains arbres de la liste des arbres remarquables protégés par le PLU de Villiers-le-Bel au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. GPA et ses équipes de maîtrise d'œuvre ont questionné ce point et ont ajusté le projet à l'existant pour éviter de faire évoluer la liste des arbres remarquables protégés.

❖ Choix d'instaurer des « parcs paysagers et écologiques protégés » (PPEP)

Comme indiqué au § 0 « *Trois scénarios pour la prise en compte du projet d'aire de jeux et de sanitaires* », le choix d'instaurer un nouvel outil de protection au titre de l'article L. 151-23 sur le parc du Ginkgo, le parc Sainte-Beuve et le parc Jean Vilar de préférence aux autres évolutions réglementaires envisagées constitue une mesure d'évitement intégrée à la mise en compatibilité

❖ Évolution des orientations de l'OAP

La première version de l'OAP prévoyait la possibilité d'implanter un nouvel équipement public sur un terrain actuellement occupé par un vaste espace vert urbain arborée en gestion différencié, comportant un creux apte à recueillir les eaux de ruissellement (*cf*. figure 10 à la page suivante). L'éventuelle implantation d'un équipement public sur cet espace faisait peser un risque sur les services qu'il rend en termes de gestion des eaux pluviales, support de végétation, de nature en ville et de continuités écologiques, lui permettant d'être actuellement un îlot de fraicheur tempérant le climat urbain, induisant un risque d'effet négatif sur les thèmes adaptation, eau, biodiversité ordinaire, trames écologiques.

Le projet d'OAP finalement retenu ne mentionne plus cette orientation, ce qui constitue une mesure d'évitement intégrée à la mise en compatibilité.

Mesures d'évitement, réduction et compensation des incidences résiduelles

La mise en compatibilité a intrinsèquement une incidences globale positive sur l'environnement. En l'absence d'incidences résiduelles, ma mise en œuvre de mesures « ERC » n'est pas nécessaires.

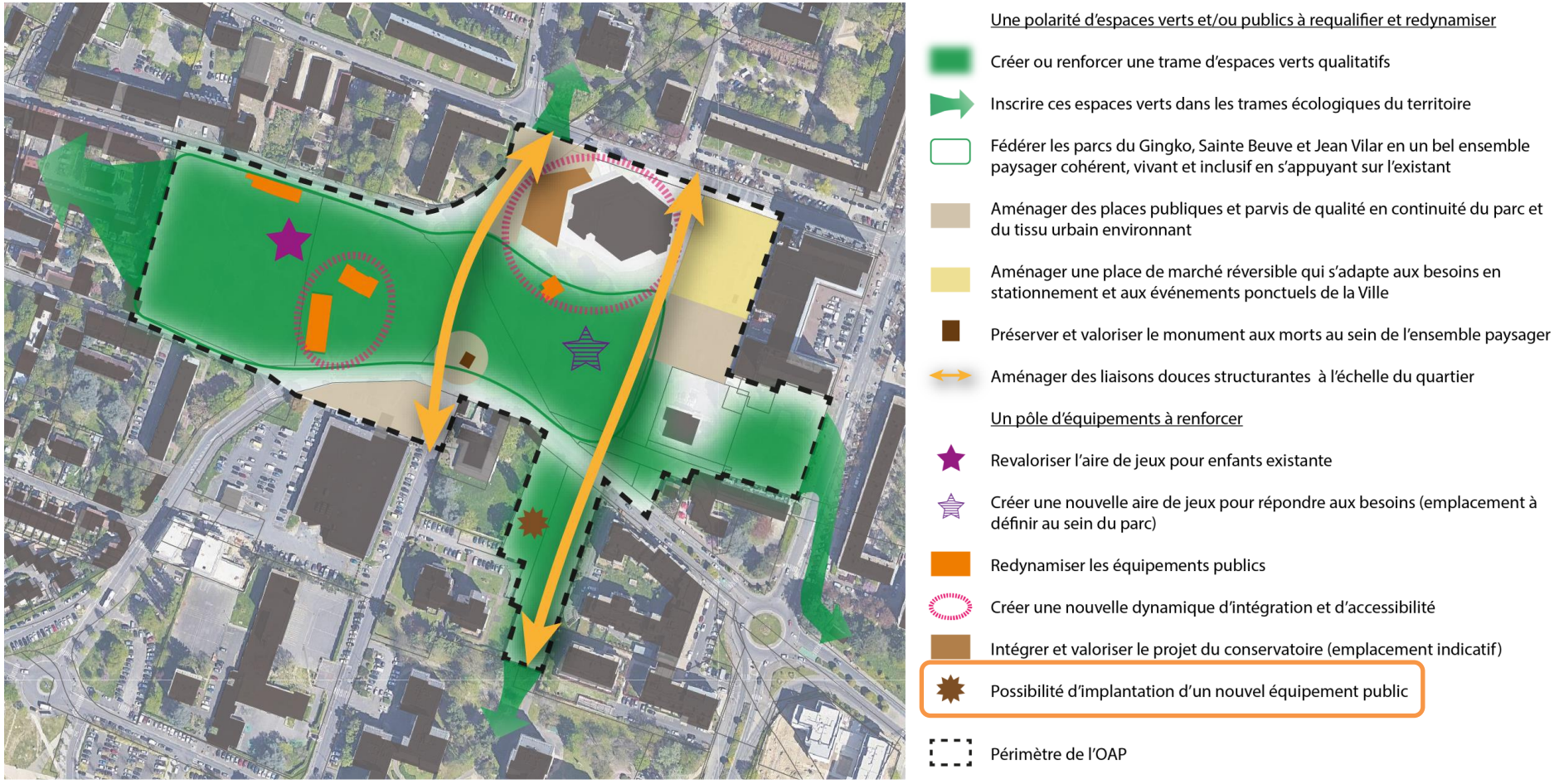


Figure 10. Premier schéma d'orientation envisagé pour la nouvelle OAP

Mesures d'accompagnement

La mise en compatibilité vise à permettre la réalisation d'un projet global soumis à étude d'impact et déclaration d'utilité publique.

Dans le cadre de l'étude d'impact Grand Paris Aménagement propose des mesures pour éviter, réduire et compenser les effets du projet global sur l'environnement, durant les phases de conception, de travaux et d'exploitation (*cf*. tableau 11 aux pages suivantes).

Ces mesures ne relevant pas du champ de l'urbanisme réglementaire, elles constituent des mesures d'accompagnement de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel. Elles seront mises en œuvre par les acteurs du projet dans le cadre de leurs compétences et de leurs périmètres de responsabilité : Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, commune de Villiers-le-Bel, Grand Paris Aménagement, bailleurs sociaux et promoteurs, équipes de conception/maîtrise d'œuvre et entreprises.

Thématique	Mesures d'accompagnement	Phase	Type	Porteur
Conception globale	Mutualisation d'espace entre les équipements existants ou en projet : partage des espaces d'accueil *etc*. entre l'espaces Marcelle Pagnol et le futur conservatoire	Conception	Réduction	Concepteur
	Recherche de l'intégration des toilettes publiques projetées dans le parc Jean Vilar à des équipements existants ou en projet	Conception	Réduction	Concepteur
Matériaux	Valorisation au plus près des terres excédentaires Gestion des terres polluées dans les CSD de classe adaptée, selon les résultats des mesures de pollution.	Travaux	Réduction	Concepteur
Milieux naturels	Évitement de l'alignement d'arbres	Conception	Évitement	Concepteur
	Réduction des impacts de l'éclairage	Conception	Réduction	Concepteur
	Recréation de prairies mésophiles sur le site du Mont Griffard	Conception	Compensation	Concepteur
	Recomposition de l'alignement d'arbres	Conception	Accompagnement	Concepteur
	Renforcement de la haie horticole avec des essences indigènes	Conception	Accompagnement	Concepteur

0. Partie 9 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur »

Thématique	Mesures d'accompagnement	Phase	Type	Porteur
	Implantation de prairies dans le projet d'aménagement	Conception	Accompagnement	Concepteur
	Respect de la phénologie des espèces	Travaux	Réduction	Concepteur
	Périmètre de protection autour des espaces naturels préservés en phase travaux	Travaux	Réduction	Concepteur / entreprise
	Contrôle des espèces invasives en phase chantier	Travaux	Réduction	
	Mise en œuvre d'un Chantier vert	Travaux	Réduction	Entreprise
	Contrôle des espèces invasives en phase exploitation	Exploitation	Réduction	Gestionnaire
	Plan de gestion comprenant l'ensemble des habitats à entretenir	Exploitation	Accompagnement	Gestionnaire
	Suivi écologique des espèces protégées, en phase travaux	Exploitation	Suivi	Gestionnaire
	Suivi écologique trentennal des espèces protégées, en phase d'exploitation	Exploitation	Suivi	Gestionnaire
Déplacements	Réglementation temporaire de la circulation	Travaux	Réduction	Collectivité
Pollution de l'air	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement – Performance et entretien des engins – Lutte contre les poussières – Mise en œuvre de matériaux peux émetteur de COVNM/HAP – Adaptation des périodes de travaux…	Travaux	Réduction	Concepteur / entreprise
Pollution des sols	Réalisation d'une EQRS pour vérifier la compatibilité du projet avec la pollution des sols	Conception	Évitement	Concepteur
	Confinement des sols contaminés sous 0,30 m de terre végétale avec grillage avertisseur.	Conception	Évitement	Concepteur
	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement – Organisation du chantier – Procédure en cas de pollution accidentelle (Kit anti-pollution, évacuation des terres souillées…)	Travaux	Réduction	Concepteur / entreprise
	Contrôle préalable de l'impact des HAP sur les enrobés démolis, et optimisation des volumes dirigés en ISDND	Travaux	Réduction	Concepteur

Thématique	Mesures d'accompagnement	Phase	Type	Porteur
	Mesure annuelle des résidus de HAP sur les produits de l'agriculture urbains dans les secteurs de dépassement de la VASAU 1	Exploitation	Suivi	Gestionnaire
Pollution lumineuse	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement – Adaptation des horaires de travail – Adaptation des zones éclairées, matériels d'éclairage, niveau d'éclairement…	Travaux	Réduction	Concepteur / entreprise
Nuisances sonores	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement – Performance et entretien des engins – Sensibilisation du personnel – Adaptation des horaires de travail…	Travaux	Réduction	Concepteur / entreprise
Déchets	D'identifier les possibilités de collecte et de réemploi des déchets occasionnels en relation avec la ressourcerie de Villiers-le-Bel.	Conception	Réduction	Concepteur / collectivité
	D'étudier la valorisation des déchets organiques, par exemple par la mise en place du compostage collectif.	Conception	Réduction	Concepteur / collectivité
	D'identifier les potentiels de réemploi et de recyclage des déchets de chantier.	Conception	Réduction	Concepteur / entreprise
	Mise en œuvre de chantier respectueux de l'environnement – Sensibilisation du personnel – Dépose sélective des matériels, matériaux et équipements réutilisables – Tri/collecte des déchets de chantier – Traitement des déchets dans des filières adaptées	Travaux	Réduction	Concepteur / entreprise

Tableau 11. Mesures d'accompagnement de la mise en compatibilité inscrites dans l'étude d'impact

Suivi

La mise en œuvre de la mise en compatibilité fera l'objet d'un suivi à 6 ans des effets au titre de l'article R. 153-27 du code de l'urbanisme.

Le suivi peut donc s'appuyer sur les indicateurs existants du PLU de Villiers-le-Bel permettant de caractériser l'évolution de l'environnement relativement aux enjeux identifiés par l'état initial du périmètre de mise en compatibilité.

0.

Enjeu de la MEC	Indicateur du PLU en vigueur
Améliorer le cadre de vie des habitants	Superficie totale des espaces verts urbains
	Nombre d'arbres plantés en accompagnement des voies et diversité des essences utilisées
	Linéaire de chemins piétons
	Linéaire de voies cyclables
	Nombre de stationnements vélo
Préserver biodiversité du site et de ses abords	Linéaire planté (arbres, haies…) au sein de la coupure verte
	Superficie exploitée en agriculture urbaine
	Superficie totale des jardins partagés, familiaux, pédagogiques…

Tableau 12. Indicateurs du PLU de Villiers-le-Bel mobilisés pour le suivi des effets de la MECDU

0.

6. Articulation de la mise en compatibilité avec les documents-cadres

En application de l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, le rapport de présentation « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [soumis à évaluation environnementale][12] avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ».

La hiérarchie des documents d'urbanisme est décrite aux articles L. 131-4 et L. 131-5, la présente évaluation environnementale. Le SCOT de Communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France étant opposable, la présente évaluation environnementale n'examine pas l'articulation de la mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme listés aux articles L. 131-1 et L. 131-2 du code de l'urbanisme.

La présente évaluation environnementale de la mise en compatibilité doit donc décrire l'articulation du PLU avec les documents-cadre suivants :

- le SCOT de la Communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France ;
- le plan de mobilité, qui s'est substitué au plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) en vigueur en application de la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France.

Le programme local de l'habitat (PLH) n'étant pas soumis à évaluation environnementale, l'articulation de la mise en compatibilité avec ce plan n'est pas examinée.

Ces documents cadre sont analysés pour dégager leurs effets potentiels sur le projet de mise en compatibilité du PLU. La première analyse des documents cadre ci-dessous expose l'ensemble de leurs orientations et évalue la manière dont la mise en compatibilité les met en œuvre.

[12] C'est-à-dire, les « plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement »

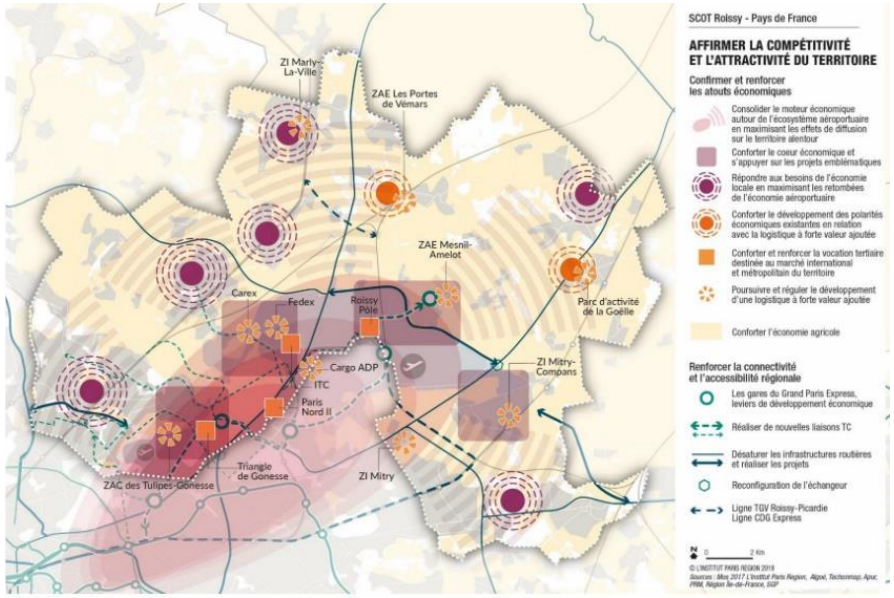
0.

Le Schéma de cohérence territoriale Roissy Pays-de-France

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le Conseil communautaire le 19 décembre 2019.

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

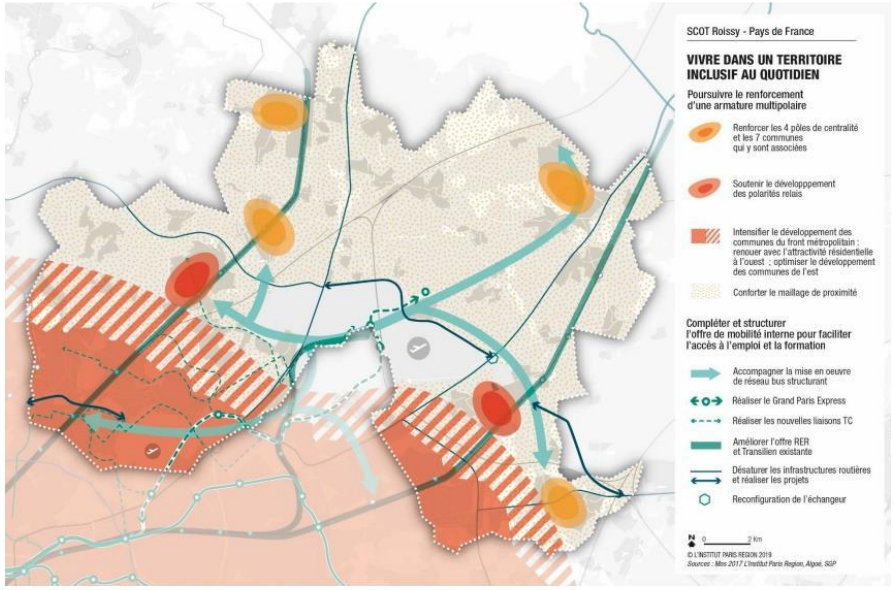
Affirmer la compétitivité et l'attractivité du territoire



Il s'agit en premier lieu de renforcer la compétitivité et l'attractivité du territoire. La CARPF accueille en effet des infrastructures d'intérêt régional voire national qui placent le territoire comme un pôle économique majeur du Nord Ile-de-France. Il s'agit donc de renforcer les pôles économiques, en particulier le hub aéroportuaire de Roissy tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements, et spécifiquement de logements sociaux. Dans l'optique de renforcer les connectivités entre lieux de résidence et bassins d'emplois et d'attractivité économique, le SCoT insiste sur la nécessité de renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale. L'attention est portée sur l'amélioration et le renforcement des infrastructures existantes mais aussi sur la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun. L'enjeu déterminant dans la recherche d'attractivité et de compétitivité est le rééquilibrage entre les pôles d'activités, afin de faire bénéficier tout le territoire des retombées économiques mais aussi de limiter les nuisances liées aux déplacements.

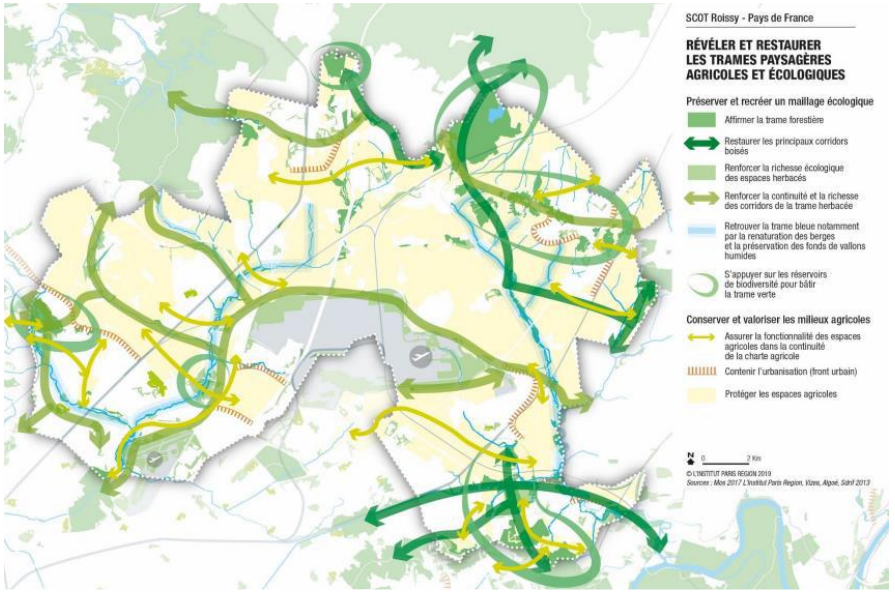
0.

Vivre dans un territoire inclusif au quotidien



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

Révéler et restaurer les trames paysagères, agricoles et écologiques



Le troisième et dernier pilier du SCoT se retrouve dans l'objectif de concilier le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement. Le principe général d'action suivi est « l'adaptation du développement aux ressources et non l'inverse ». Dans ce cadre, l'accent est mis sur la préservation et la restauration des trames paysagères, agricoles et écologiques. Le territoire est en effet doté d'une identité agricole historique et contemporaine forte qu'il convient de préserver par la maitrise de la consommation du foncier. Les trames vertes et bleues sont en ce sens considérées comme un élément constitutif du maillage territorial. Ce pilier du SCoT reprend également l'objectif transversal de protection des populations face aux nuisances, particulièrement les nuisances sonores et celle des déchets.

0.

Mise en œuvre par la mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU, notamment la nouvelle OAP, prévoit un ensemble de dispositions en faveur de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie. Elle prévoit le maintien de la perméabilité, voire la désimperméabilisation des espaces constitutifs du parc de la centralité. Elle prévoit d'aménager des liaisons douces structurantes à l'échelle du quartier, participant localement à la mise en œuvre des objectifs du SCOT de réduction des nuisances liées aux déplacements. Elle prévoit des dispositions permettant la construction du nouveau conservatoire de musique et de danse, participant ainsi au renforcement de l'offre en équipements culturels.

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SCOT de la CARPF.

0.

Le Plan de déplacement urbain de la région Île-de-France

En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est Île-de-France Mobilités (IdFM).

Le PDUIF couvrant la période 2010-2020 a été définitivement approuvé le 19 juin 2014 par la délibération CR 36-14 du Conseil régional d'Île-de-France. Il compte 8 défis auxquelles répondent 34 actions. Villiers-le-Bel est une ville appartenant à « l'agglomération centrale », desservie par le RER D et le réseau routier départemental.

IdFM a délibéré le 25 mai 2022 pour engager l'élaboration du plan des mobilités en Île-de-France à 2030, sur la base de l'évaluation de la mise en œuvre du PDUIF. Cette évaluation a été présentée aux partenaires lors des assises de la mobilité organisées par IdFM en décembre 2021. Cette évaluation dégagement notamment les enseignement et enjeux transversaux pour le futur Plan des mobilités en Île-de-France. Certains des enjeux relevés pourront avoir un effet sur l'urbanisme :

- La saturation des réseaux de transport pose la question d'un aménagement régional qui favorise des déplacements plus courts ;
- Le rééquilibrage régional entre habitat et emploi est crucial pour réduire les distances domicile-travail ;
- Mieux organiser les chaines logistiques pour réduire les distances parcoures et favoriser les modes peu émissifs repose nécessairement sur la disponibilité de foncier pour la logistique en zones très denses mais également à une distance intermédiaire du cœur de l'Île-de-France ;
- Continuer à développer les solutions de déplacements les moins émissives ;
- Partager la voirie pour limiter les conflits entre modes, assurer la sécurité de l'ensemble des usages, et les prioriser en tenant compte de la nature des voies et des tissus urbains.

La mise en compatibilité du PLU prévoit d'aménager des liaisons douces structurantes à l'échelle du quartier, participant localement la mise en œuvre des objectifs et orientations du PDUIF.

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec le PDUIF.

0.

Le Plan climat air énergie territorial de Roissy Pays-de-France

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France a adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) le 21 octobre 2021.

Le PCAET formalise, à partir d'un diagnostic territorial, une stratégie et un programme d'actions visant à lutter contre le changement climatique et accompagner la transition vers un territoire neutre en carbone. Les grands objectifs du PCAET sont :

- De diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre du territoire d'ici 2050 ;
- De diviser par 2 les consommations d'énergie finale d'ici 2050 ;
- De multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables d'ici 2030 ;
- De s'adapter au changement climatique ;
- De préserver la qualité de l'air.

Le rôle de Roissy Pays de France est de piloter et coordonner la démarche sur l'ensemble du territoire, en lien étroit avec les communes, et en partenariat les entreprises, les associations et les habitants. Elle a pour objectif d'informer, de sensibiliser et d'accompagner tous les acteurs du territoire dans la démarche.

Le PCAET se décline en 47 actions réparties dans 8 axes thématiques :

- Les mobilités et les transports
- Les bâtiments et l'habitat
- L'économie et la consommation
- L'environnement
- Les nouvelles énergies
- La qualité de l'air
- L'exemplarité de l'agglomération
- La gouvernance

Outre l'aménagement de liaisons douces structurantes à l'échelle du quartier, la mise en compatibilité du PLU prévoit le maintien de la perméabilité, voire la désimperméabilisation des espaces constitutifs du parc de la centralité, permettant de renforcer sa fonction d'îlot de fraicheur apte à gérer les eaux pluviales et porter une végétation de grand développement.

La mise en compatibilité favorise la multifonctionnalité des espaces (place du marché) et la valorisation de l'existant (bâtiments accueillant des équipements publics, aire de jeu du parc du Ginkgo…) permettant de réduire la pression sur les ressources naturelles, la consommation d'énergie, et les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec le PCAET de la CARPF.

0.