



**Arrêté n° 2021-16 236**

Portant création de la zone d'aménagement concerté « du Village », située sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur public Grand Paris Aménagement.

Le préfet du Val-d'Oise  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 à L.103-6, L.300-1, L.311-1 et suivants, L.331-7 (5°), R.311-1 et suivants ;

**Vu** le code de l'environnement, ses articles L. 122-1 et suivants, R. 122-2 et R.122-3 ;

**Vu** la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ;

**Vu** le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 modifié par décret n° 2017-777 du 5 mai 2017 relatif à l'établissement public Grand Paris Aménagement et abrogeant le décret n° 2002-623 du 25 avril 2002 relatif à l'Agence foncière et technique .

**Vu** le décret n° 2016-1915 du 27 décembre 2016 portant dissolution de l'Établissement public d'aménagement de la Plaine de France et transfert de ses droits et obligations à l'Établissement public Grand Paris Aménagement ;

**Vu** la décision n°DRIEE-SDDTE – 2019-22 du 24 janvier 2019, dispensant de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

**Vu** la délibération du 28 novembre 2019 du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement approuvant le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC du Village ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Villiers-le-Bel du 25 septembre 2020 donnant un avis favorable sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Village ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2018 et modifié en date du 27 septembre 2019 ;

**Vu** l'avis de l'architecte des Bâtiments de France du 11 juin 2020 ;

**Vu** l'avis du Conseil départemental du Val d'Oise en date du 22 juin 2020 ;

**Vu** le dossier de création de la ZAC du Village comprenant les pièces suivantes :

- un rapport de présentation
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre
- le régime applicable au regard de la part communale de la taxe d'aménagement
- la décision de dispense d'évaluation environnementale ;

**Vu** le courrier de Grand Paris Aménagement du 24 avril 2020, demandant au préfet de prendre les mesures nécessaires à la création de la ZAC ;



**CONSIDERANT** que le projet d'aménagement du Village répond aux orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé par le conseil communautaire du 19 décembre 2019 et le Schéma directeur de la région Île-de-France approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013 ;

**CONSIDERANT** que le contrat de développement territorial (CDT) Val de France – Gonesse – Bonneuil-en-France signé le 27 février 2014, comprend les communes d'Arnouville, Bonneuil-en-France, Garges-les-Gonesse, Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, regroupées au sein de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France.

**CONSIDERANT** qu'une partie du projet d'aménagement est situé dans le secteur dit du « Village » de l'avenant logement du CDT signé le 12 mars 2015, où la construction de 378 logements, dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction, est prévue en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris – Charles de Gaulle ;

**CONSIDERANT** que le Village connaît aujourd'hui des problématiques urbaines liées au vieillissement de ses espaces publics, à la dégradation d'une partie de son parc résidentiel ainsi qu'à une déprise commerciale de certaines cellules,

**CONSIDERANT** que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village entre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

**CONSIDERANT** que le programme d'aménagement de la ZAC comprend 4 objectifs majeurs :

- Renouveler et diversifier l'offre de logements ;
- Améliorer la qualité des services et équipements urbains ;
- Désenclaver les quartiers et améliorer l'articulation entre eux en recomposant le réseau de voirie et l'espace public ;
- Développer une ambition sociale et environnementale forte ;

**CONSIDERANT** que le projet d'aménagement conserve des espaces plantés remarquables en cœur d'îlot et que le réaménagement des espaces publics s'intègre dans un fonctionnement global des mobilités douces à l'échelle de la ville ;

**Sur proposition** du directeur départemental des territoires ;

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** Il est créé, à l'initiative de Grand Paris Aménagement, sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel, la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Village » (ZAC).

**Article 2 :** Le plan annexé au présent arrêté délimite le périmètre de la ZAC, d'une surface d'environ 8 hectares, pour une enveloppe globale d'environ 39 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 32 000 m<sup>2</sup> de logements neufs, 4 000 m<sup>2</sup> de logements réhabilités et 3 500 m<sup>2</sup> de commerces, services, activités et équipements d'intérêt collectif réhabilités ou neufs. Le périmètre est situé sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel et s'articule autour de 3 secteurs opérationnels :

- Îlot Mairie ;
- Pressoir Gambetta Ouest ;
- Pressoir Gambetta Est ;

**Article 3 :** La programmation prévisionnelle porte en partie sur la réhabilitation et restructuration des bâtiments anciens dégradés et de leurs logements insalubres, le développement d'une offre de logements collectifs en périphérie d'îlot et de logements individuels ou semi-individuels en cœur d'îlot.

**Article 4 :** La ZAC sera réalisée en régie directe par Grand Paris Aménagement.



**Article 5 :** Les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L. 331-7 (5°) et R. 331-6 du code de l'urbanisme.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège de Grand Paris Aménagement ainsi qu'en mairie de Villiers-le-Bel, et fera l'objet d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

Un certificat constatant l'accomplissement de cette formalité sera dressé par le directeur de Grand Paris Aménagement ainsi que par le maire de Villiers-le-Bel et envoyé au préfet à l'issue de ce délai.

Le présent arrêté sera également publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture du Val-d'Oise et mis à disposition du public sur le site internet de la Préfecture du Val-d'Oise pendant une durée d'au moins un an.

Chacune de ces formalités mentionnera les lieux où le dossier peut être consulté.

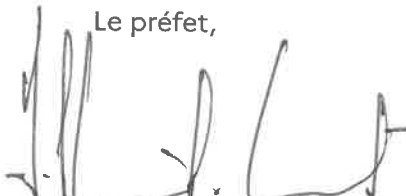
Le présent arrêté et le dossier de création seront tenus à la disposition du public au siège de Grand Paris Aménagement, en mairie de Villiers-le-Bel, en sous-préfecture de Sarcelles et en préfecture du Val-d'Oise.

**Article 7 :** Les effets juridiques attachés à la création de la ZAC ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées au premier alinéa du précédent article. La date à prendre en compte pour l'affichage en mairie et au siège de Grand Paris Aménagement est celle du premier jour où il est effectué.

**Article 8 :** En application des dispositions des articles R. 421-1 et R. 421-5 du Code de la justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Durant ce délai, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale.

**Article 9 :** Le directeur départemental des territoires, le secrétaire général de la préfecture, le directeur général de Grand Paris Aménagement et le maire de Villiers-le-Bel, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-d'Oise.

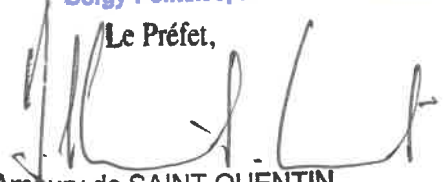
Cergy-Pontoise,  8 MARS 2021

Le préfet,  
  
Amaury de SAINT-QUENTIN

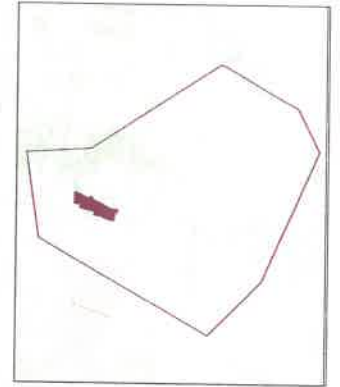


Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Cergy-Pontoise, le

8 MARS 2021

Le Préfet,  
  
Amaury de SAINT-QUENTIN

Ecouen  
↖

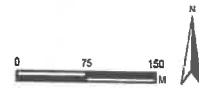


D316



Sarcelles  
↖

Source : GPA - Mai 2019



Gonesse  
↘







Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Cergy-Pontoise, le

18 MARS 2021

Le Préfet,

*[Signature]*  
Amaury de SAINT-QUENTIN



Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Gergy-Pontoise, le

8 MARS 2021

Le Préfet,



Amoury de SAINT-QUENTIN

Il est prévu d'exonérer de la part communale de la Taxe d'Aménagement (T.A.) les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC du « Village » à Villiers-le-Bel.



Le projet de la ZAC du « Village » à Villiers-le-Bel bénéficie d'une dispense d'évaluation environnementale.





Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Cergy-Pontoise, le

17 08 MARS 2021

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Le Préfet,  
Amauriy de SAINT-QUENTIN

Décision n° DRIEE-SDDTE-2019-022 du **24 JAN. 2019**

**Dispensant de réaliser une évaluation environnementale  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région d'Ile-de-France  
Préfet de Paris  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur de l'ordre national du mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juin 2017 de monsieur le Préfet de la région Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté n°2018-DRIEE-IdF-028 du 23 août 2018 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France à ses collaborateurs ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01118P0302 relative au projet de renouvellement urbain du quartier du Village à Villiers-le-bel dans le département du Val d'Oise, reçue complète le 20 décembre 2018 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Ile-de-France daté du 31 décembre 2018 ;

Considérant que le projet consiste en une opération de renouvellement urbain sur un secteur de près de 7 hectares, comprenant du défrichage, la démolition de 30 logements, la construction de 400 logements (collectifs, intermédiaires, et individuels) de commerces et de stationnement privé en sous-sol, le ré-aménagement de 100 places de stationnement public existantes, et la rénovation des espaces publics existants, le tout développant une surface de plancher d'environ 32 000 mètres carrés ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 mètres carrés et 40 000 mètres carrés, sur un terrain d'assiette ne couvrant pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, et qu'il prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public, et susceptible d'accueillir plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39) et 41°a), « Projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

1505 2016 3-77

Considérant que le projet se situe en milieu urbain ancien et que l'opération d'aménagement s'articule autour de trois secteurs opérationnels : le secteur Mairie et les secteurs Pressoir-Gambetta Ouest et Est, et que l'opération se réalisera de manière séquentielle dans le temps ;

Considérant que cette opération de renouvellement urbain est lauréate de l'appel à projet DRIHL1/ARS2/ANAH3 « stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne »

Considérant que le secteur du Village intercepte un périmètre de protection de monument historique, l'église Saint-Didier, et que les permis de construire dans le cadre du présent projet urbain seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;

Considérant que le projet s'implante en zones C et D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle, mais que l'opération est incluse dans le périmètre du contrat de développement territorial (CDT) « Val de France/Gonesse/Bonneuil » qui permet de déroger aux restrictions d'urbanisme imposées par le PEB sous réserve d'une augmentation non significative de la population et de la mise en œuvre de dispositions constructives renforcées visant à limiter les nuisances sonores ;

Considérant que le maître d'ouvrage a identifié l'enjeu lié à ces nuisances sonores et qu'il s'engage à respecter les recommandations portant sur les dispositions constructives relatives à l'isolement acoustique ;

Considérant qu'une étude de la faune et de la flore a été réalisée, que 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), et que le maître d'ouvrage prévoit des mesures d'évitement (par exemple, le boisement rudéral où a été observé le méconème fragile sera en partie conservé), et de réduction (par exemple, les abattages d'arbres seront réalisés en dehors de la période de reproduction et les espaces verts résiduels seront gérés de manière différenciée) ;

Considérant qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, le maître d'ouvrage devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (article L. 411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le site est concerné par trois sources de pollution potentielles (cuve aérienne à fuel et fosse de maintenance automobile sur le site, activité de travail des métaux hors du site), que le maître d'ouvrage a réalisé une étude historique et une caractérisation in situ de la pollution du site, et qu'une pollution générale aux sulfates (dans les sols) et ponctuelle en composés organiques halogénés volatils (COHV) (dans les eaux) a été identifiée ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit des investigations complémentaires, afin selon l'annexe n°12 au dossier, de déterminer la source potentielle de la pollution en COHV, l'étendue de cette pollution, et de vérifier sa compatibilité avec les scénarios de construction ;

Considérant, en tout état de cause, qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant que le projet se situe dans un secteur disposant d'un bon accès aux réseaux de transport en commun, qu'il prévoit une réorganisation de l'espace public plus favorable aux mobilités douces, et qu'il ne devrait donc pas générer une augmentation notable du trafic routier ;

Considérant que le projet conduira à une augmentation des consommations énergétiques dans le secteur, que le projet devra respecter la réglementation thermique, et que les nouveaux bâtiments (hors maisons individuelles) nécessiteront la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie (articles R. 111-20 et R. 111-22-1 du code de la construction et de l'habitation) ;



Considérant que le projet prévoit la démolition de bâtiments existants et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage s'engage à limiter les impacts de ces travaux sur l'environnement par une charte de chantier à faible nuisances ;

Considérant que les travaux s'effectueront en milieu urbain dense et que le maître d'ouvrage devra, en tout état de cause, respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

**Décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de renouvellement urbain du quartier du village situé à Villiers-le-bel dans le département du Val d'Oise.

#### **Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

#### **Article 3**

En application de l'article R.122-3 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Ile-de-France

Le chef du service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
D.R.I.E.-E Ile de France



Enrique FORTOLA

#### **Voies et délais de recours**

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.



Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Gergy-Pontoise, le

18 MARS 2021

Le Préfet  
Antoine de SAINT-QUENTIN

# DOSSIER DE CREATION

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU VILLAGE

### 2 - RAPPORT DE PRESENTATION

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>CONTEXTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>DOCUMENTS CADRES .....</b>	<b>4</b>
2.1.	SDRIF.....	4
2.2.	SCOT .....	6
2.3.	CDT.....	7
2.4.	ORT .....	8
2.5.	Contrat de ville « Val de France » .....	9
2.6.	Nouveau Programme National de Renouveau Urbain .....	10
2.7.	OPAH-RU .....	10
2.8.	PDUIF .....	11
<b>3.</b>	<b>DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Environnement urbain et paysager .....	11
3.2.	Ecologie .....	16
3.3.	Hydrologie.....	17
3.4.	Géologie.....	18
3.5.	Hydrogéologie .....	20
3.6.	Réseaux .....	22
3.7.	Mobilité – déplacement .....	22
3.8.	Socio-économie .....	24
3.9.	Habitat.....	26
3.10.	Marché immobilier .....	28
3.11.	Situation foncière.....	28
3.12.	Patrimoine .....	29
3.13.	Archéologie préventive .....	29
<b>4.</b>	<b>OBJET DE L'OPERATION .....</b>	<b>30</b>
4.1.	Constat et enjeux .....	30
4.2.	Objectifs.....	32
4.3.	Leviers d'action .....	33
<b>5.</b>	<b>LE PROJET .....</b>	<b>34</b>
5.1.	Genèse du projet .....	34
5.2.	Schéma des intentions pour le Village .....	35
5.3.	Scénarios envisagés.....	37
5.3.1.	Scénario « Le long des venelles » .....	37
5.3.2.	Le scénario « bandes construites » .....	38
5.4.	Le plan guide .....	39
5.5.	Habitat ancien dégradé.....	49
5.6.	Le programme du projet .....	50
<b>6.</b>	<b>DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>51</b>
6.1.	Le Plan Local d'Urbanisme .....	51
6.2.	Les servitudes d'utilités publiques applicables au site .....	54
6.3.	Autres réglementations applicables au site.....	55
<b>7.</b>	<b>ANNEXE : CARTE DES RESEAUX.....</b>	<b>57</b>

## 1. CONTEXTE

### Une ZAC à l'initiative de Grand Paris Aménagement

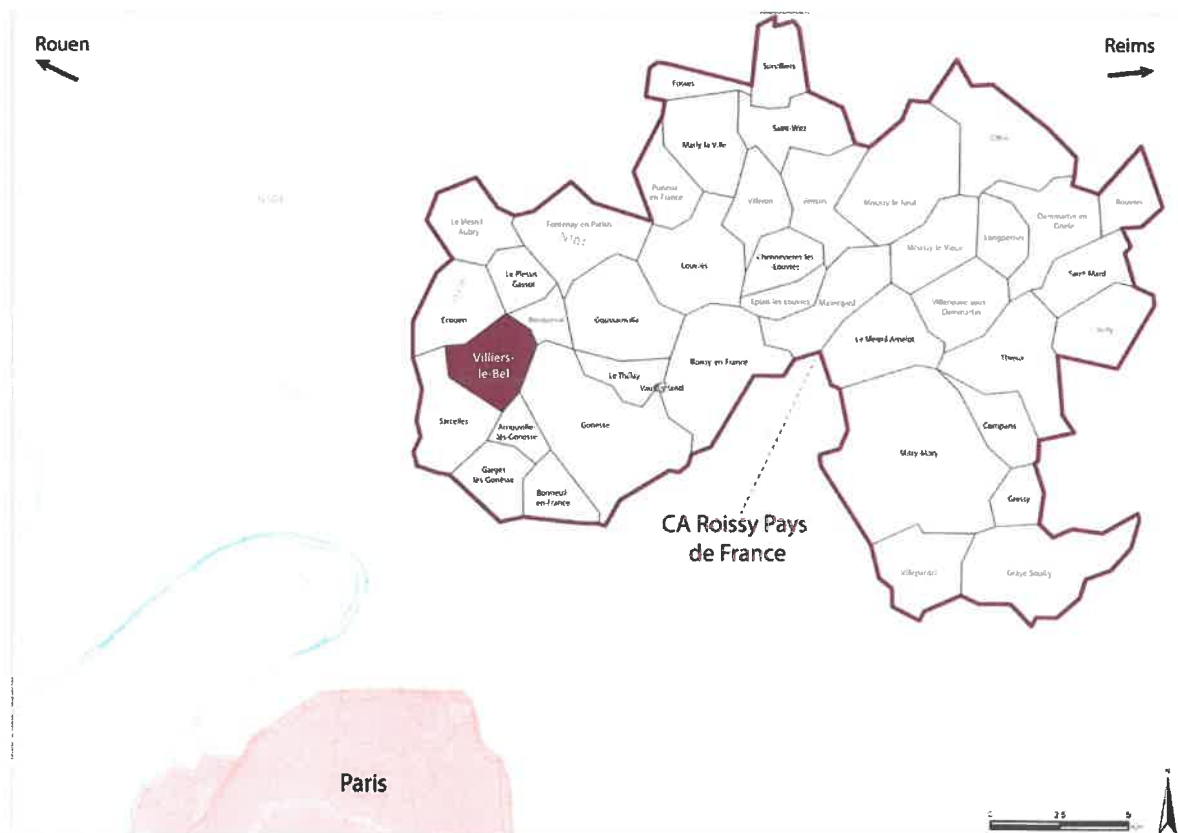
Conformément aux dispositions de l'article L311-1 du code de l'urbanisme, en sa qualité d'établissement public y ayant vocation, Grand Paris Aménagement, est à l'initiative de la création de la ZAC du Village.

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

La démarche de concertation s'est étendue sur une période de 19 mois entre janvier 2018 et juillet 2019.

### Plan de situation

La commune de Villiers le Bel fait partie de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France.



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

Le site d'une superficie d'environ 80 000 m<sup>2</sup> 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 situation du périmètre d'étude – Source : GPA

## **Dispense d'évaluation environnementale**

L'autorité environnementale a émis le 24 janvier 2019 une dispense de réalisation d'une évaluation environnementale présentée en pièce 3 du dossier de création de ZAC.

Le présent rapport expose toutefois le contexte et les objectifs du projet ainsi que les études réalisées. L'ensemble du processus suivi, y compris les apports de la concertation menée avec la population permet d'aboutir à un choix de plan guide tel qu'exposé ci-après.

## **2. DOCUMENTS CADRES**

### **2.1. SDRIF**

Le SDRIF<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France

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.

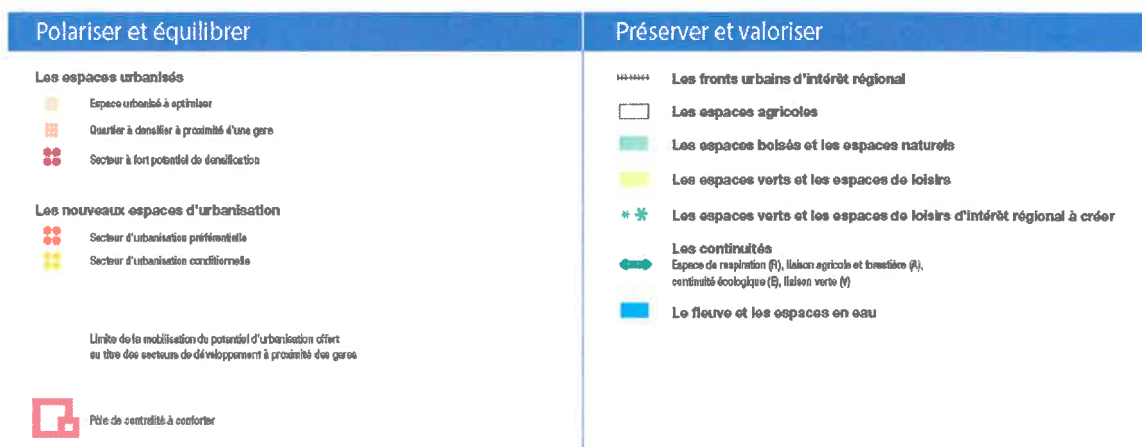
Ces espaces concernent une grande partie des zones urbanisées de la commune, surtout à l'ouest, plus éloignées des transports en commun ferrés.

Le projet immobilier répond à plusieurs objectifs du SDRIF, principalement : construire 70 000 logements par an pour résoudre la crise du logement, créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi, améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

A l'horizon 2030, il est attendu une augmentation minimale de 15% :

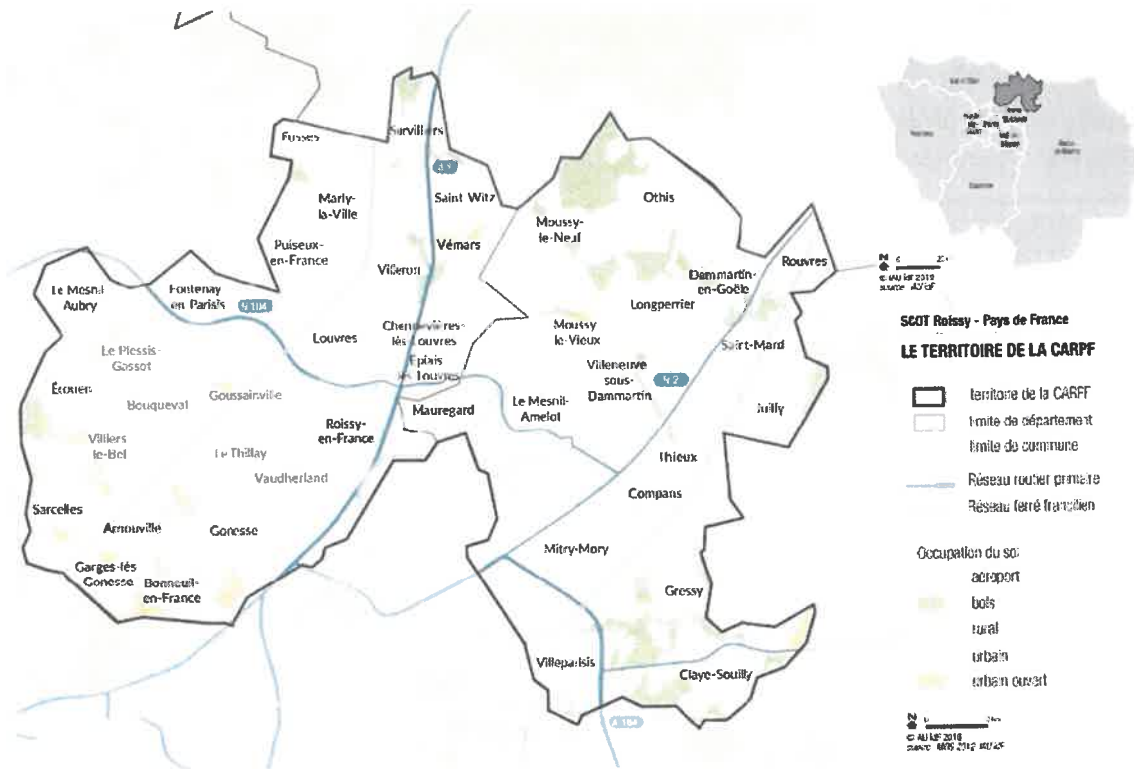
- de la densité humaine,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

L'opération projetée répond à l'accroissement de la densité des espaces d'habitat de +15% fixé par le SDRIF à l'horizon 2030. A l'échelle communale, cet ensemble immobilier à usage mixte réalisera une part non négligeable de l'objectif précité.



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

## 2.2. SCOT<sup>2</sup>



Périmètre du SCOT de la CARPF - Source : [www.roissypaysdefrance.fr](http://www.roissypaysdefrance.fr)

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

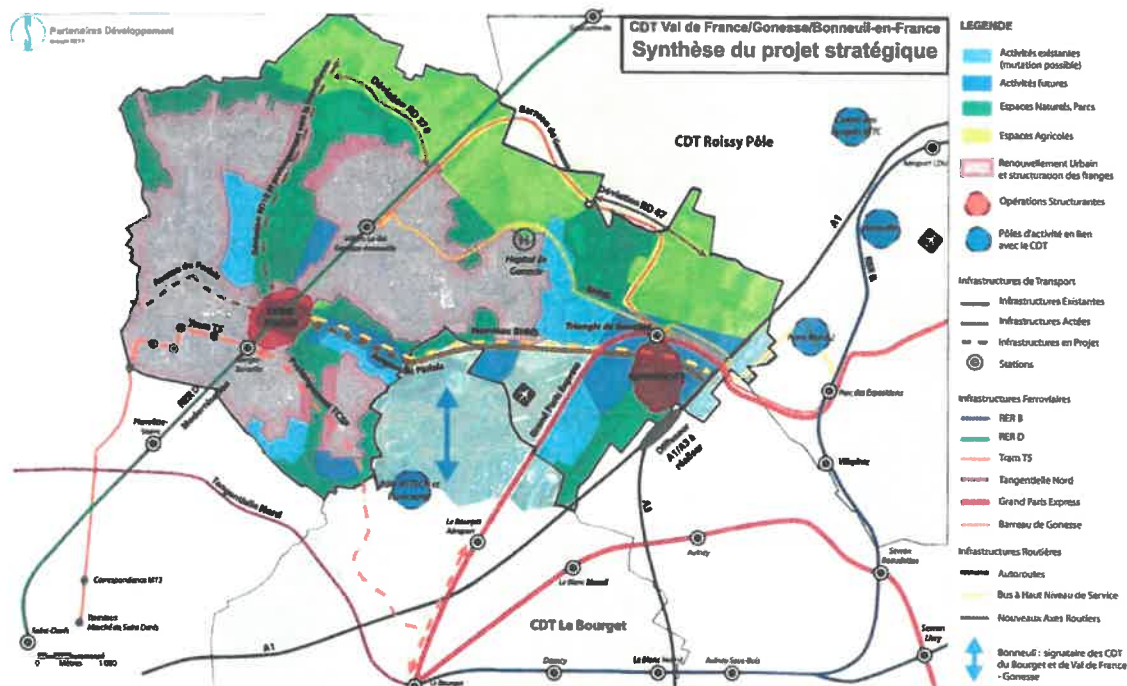
- Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain ;
- Répondre aux besoins en logement et en mixité sociale ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants ;
- Renforcer l'offre d'équipements et de services ;
- Dans les centres-villes, renforcer et favoriser le maintien de linéaires commerciaux diversifiés dans un tissu urbain mixte en préservant, voire en développant, leur accessibilité ;
- Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables.

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 ».

<sup>2</sup> SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale



### 2.3. CDT



Carte de synthèse du projet stratégique du CCT Val de France - Source : Villiers le Bel

La loi sur le Grand Paris a institué les Contrats de Développement Territorial (CDT), contrats entre l’Etat et les collectivités territoriales permettant l’élaboration de stratégies territoriales accompagnées d’une traduction programmatique.

L’objet des CDT est d’articuler stratégie urbaine et politique de développement économique en lien avec le renforcement des réseaux de transport.

Le CDT Val de France /Gonesse/Bonneuil-en-France porte sur les six villes du territoire (Arnoville, Garges-lès-Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, Gonesse et Bonneuil-en-France). Ce périmètre, qui compte 170 000 habitants, réunit des territoires caractérisés par une cohérence géographique et administrative et présentant des caractéristiques économique et sociale communes.

Le CDT a été signé le 27 février 2014 et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014.

L’un des objectifs concerne le renouvellement urbain. Il s’agit de poursuivre l’effort engagé : rénovation urbaine des grands ensembles, réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés. Le renouvellement urbain s’appuiera également sur la construction de logements.

Le secteur du Village est localisé dans un périmètre de renouvellement urbain.

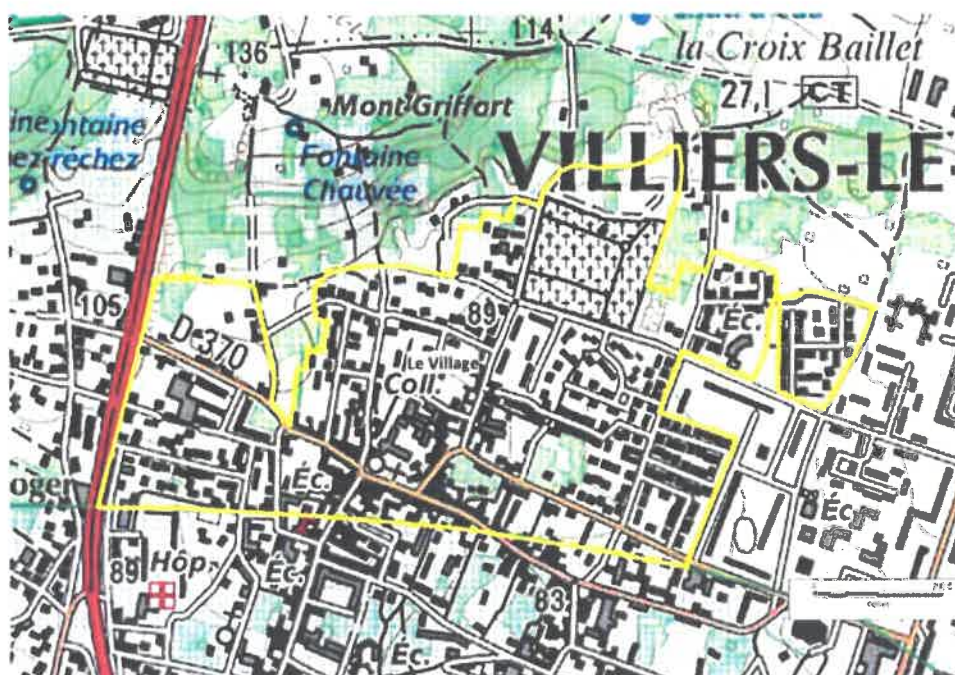
La révision du CDT signée le 12 mars 2015 précise que « Cette première estimation du nombre de logement conduit à identifier un volume de 6 360 logements supplémentaires qui seront construit en zone C sur 20 ans, dont 2 255 pour accueillir une légère croissance démographique et 4 105 pour répondre aux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

*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.*



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

## 2.4. ORT

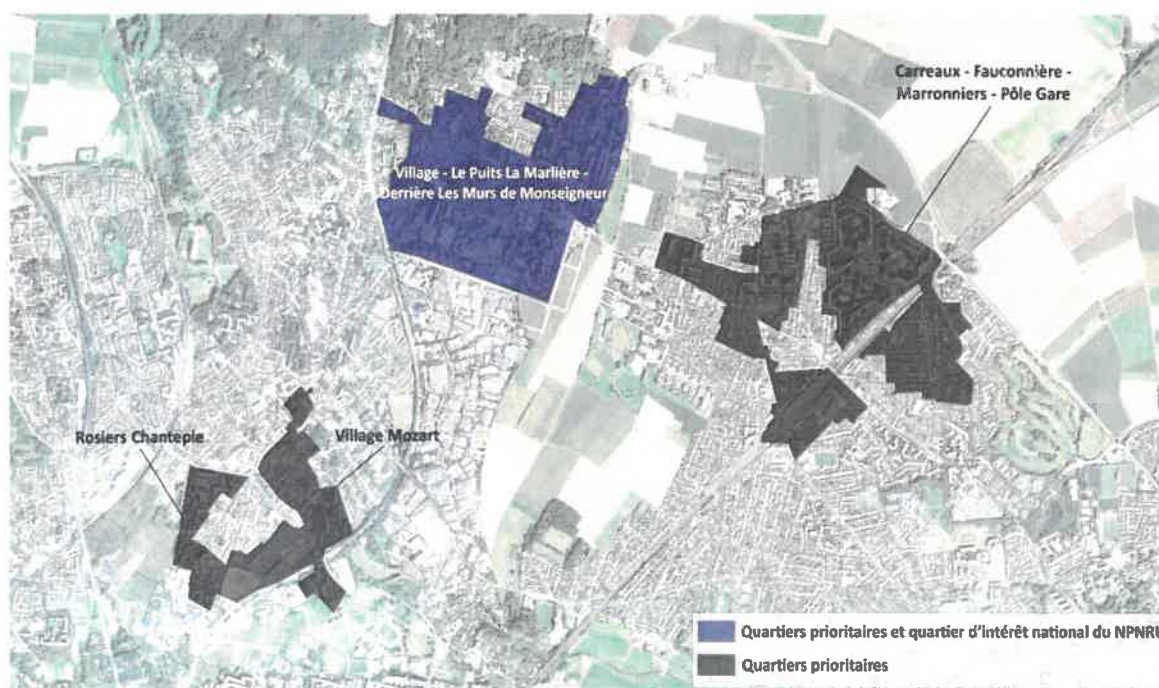
Depuis décembre 2019, une Opération de Revitalisation du Territoire Intercommunale multisites a été mise en place par la CA Roissy-Pays-de-France. Ses objectifs sont de *lutter contre la fracture territoriale, mettre en place des projets innovants, solidaires et durables, mobiliser les acteurs institutionnels publics et privés et permettre à l'Etat de se positionner comme partenaire au côté des projets des collectivités.*

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

Ainsi, la démarche liée à l'appel à projets Territoire d'Innovation de Grande Ambition sur les rez-de-chaussée actifs qui travaille à l'implantation de commerces et services pérennes, en lien avec le territoire et les besoins des habitants du Village, la réflexion sur les mobilités avec le souhait de redonner la place aux modes actifs et la préservation de la végétation en cœur d'îlot vont dans le sens de ces enjeux.

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

## 2.5. Contrat de ville « Val de France »



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

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

Ce Contrat de Ville de nouvelle génération, qui succède au contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), est le cadre d'action de cette nouvelle politique de la ville d'une durée de 6 ans (2015-2020), 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.

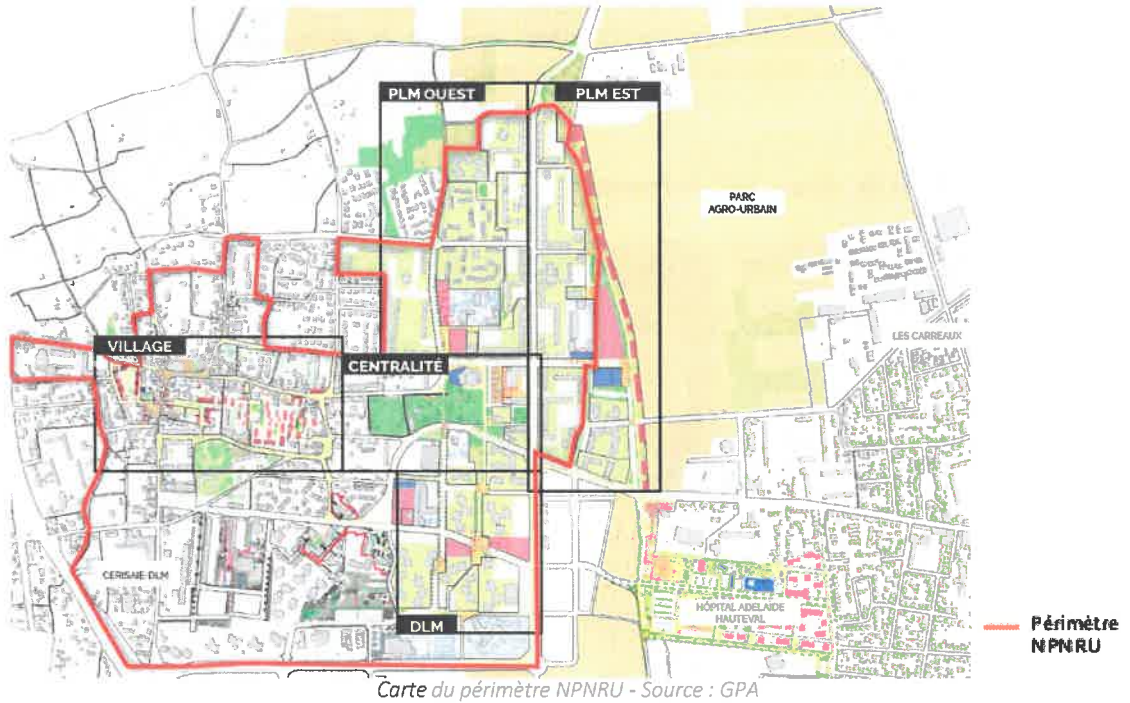
Le Contrat de Ville concerne les communes d'Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel, soit 116 389 d'habitants concernés par la géographie prioritaire (166 765 habitants sur l'ensemble du territoire). Il repose sur 4 piliers : valeurs de la République et citoyenneté, cohésion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



## 2.6. Nouveau Programme National de Renouveauement Urbain

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



## 2.7. OPAH-RU<sup>3</sup>



<sup>3</sup> OPAH-RU : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat – Renouveauement Urbain

Dès 2013, une étude d'OPAH-RU a été lancée afin de permettre l'élaboration d'une stratégie d'intervention globale et intégrée, programme ambitieux mais indispensable pour sortir le Village de la spirale de dégradation constatée. Cette étude a permis de diagnostiquer de manière approfondie 60 adresses prioritaires et d'élaborer des scénarii d'aménagement.

En 2015, la convention d'OPAH-RU pour le secteur du Village est signée pour une durée de cinq ans, soit jusqu'en 2020. 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.

## 2.8. PDUIF

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

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

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

## 3. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 3.1. Environnement urbain et paysager



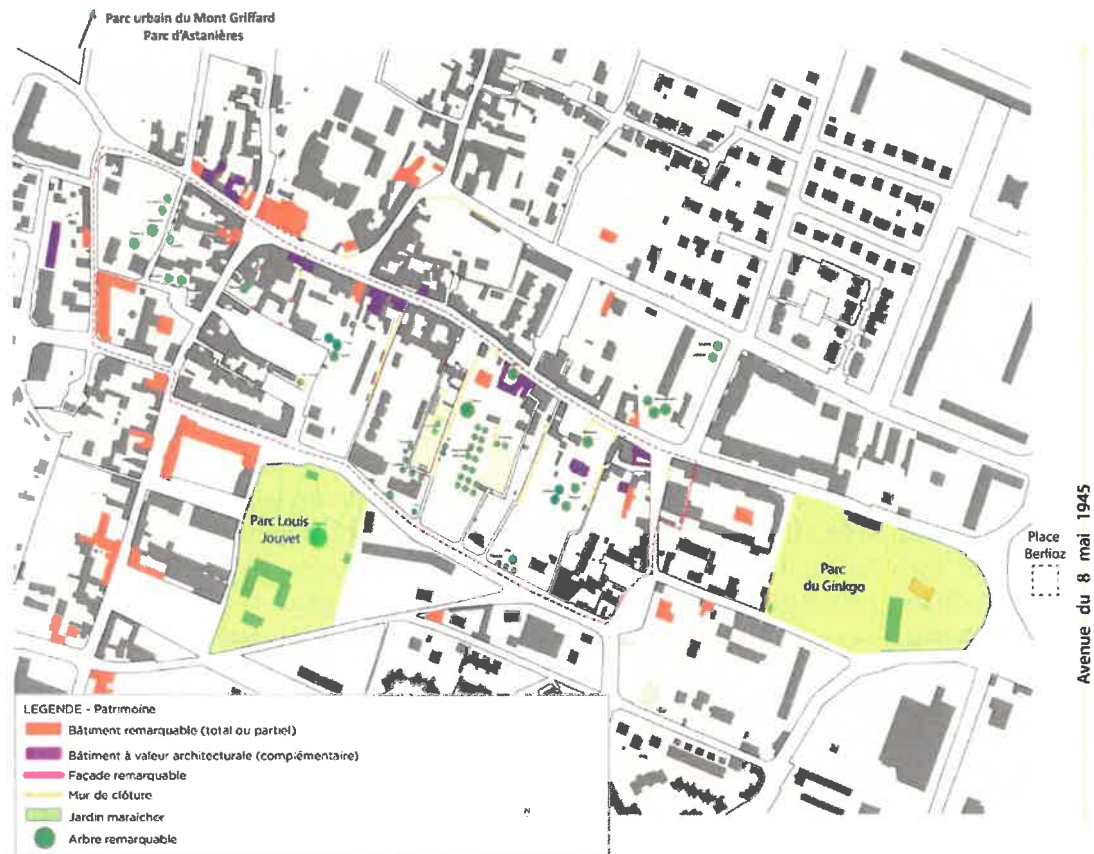


Schéma de repérage des éléments remarquables - Source : Champ Libre

Le Village est structuré par un maillage croisé composé de :

- Voies carrossables inter-quartiers plutôt orientées est-ouest. Elles mettent en relation le Village avec les autres aménités de la ville et en particulier le centre commerçant de la place Berlioz et l'avenue du 8 mai 1945,
- Venelles et voies secondaires intra-quartiers, orientées nord-sud. Elles irriguent les cœurs d'îlots, et relient les grands espaces plantés (Mont Griffard/parc d'Astanières et Louis Jouvet...) ainsi que les différents équipements scolaires. Elles témoignent des anciens sentiers ruraux du bourg, et structurent les parcours piétons contemporains. Certaines venelles, bien que publiques, ont été condamnées pour des raisons de sécurité.

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

- 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'agrément à l'arrière. Ces propriétés, dont certaines sont aujourd'hui à l'abandon, ont été constituées par regroupement foncier de plusieurs parcelles rurales originelles.



40 rue Gambetta – Villiers-le-Bel

Le tissu de la façade est de l'îlot sur la rue Louise Michel, est constitué d'anciennes maisons de Village généralement en retrait avec un jardin ou une courette avant. Certaines s'organisent autour de courées communes anciennes ou résultant de la démolition de certains bâtiments.



32 rue Louise Michel – Villiers-le-Bel



*Ruelle Fessart – Villiers-le-Bel*

La façade sud du Village est relativement contemporaine. Elle résulte de la percée de la rue du Pressoir dans les années 1960, à partir d'anciens chemins ruraux. Elle est constituée de petits collectifs à l'alignement ou en retrait, de pavillons et de l'arrière des anciens jardins d'agrément en friche.



*11 rue du Pressoir – Villiers-le-Bel*

Au-delà de sa cohérence globale, le tissu urbain du Village présente des bâtiments remarquables, dont certains sont classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques et d'autres repérés au PLU.

La qualité paysagère du Village réside notamment dans la végétation de cœur d'îlot 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.





Certains sujets ou ensembles sont remarquables, dont un alignement de tilleuls et quelques arbres centenaires.





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.

### 3.2. Ecologie

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

Les milieux alentours situés dans l'aire d'étude éloignée sont en majorité urbains et agricoles. Quelques espaces plus naturels sont présents de manière éparse dans l'aire d'étude éloignée, et un boisement est recensé à l'ouest.

Le contexte urbain de l'aire d'étude se ressent au niveau des zonages du patrimoine naturel : aucun n'intercepte l'aire d'étude rapprochée. Néanmoins, l'aire d'étude éloignée est concernée par une ZNIEFF de type II située à 3,6 km à l'ouest de la zone d'étude, 5 PRIF et 8 sites classés/inscrits. Plus au sud, les sites de Seine-Saint-Denis sont inscrits au réseau Natura 2000. Toutefois, au regard de la distance avec l'aire d'étude (supérieure à 5 km), une analyse des incidences ne semble pas nécessaire.

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

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

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

Tableau 21 : Synthèse des résultats des expertises concernant la flore et la faune sur faire d'étude rapprochée

Groupe	Nombre d'espèces recensées		Espèces protégées	Espèces patrimoniales	Enjeu écologique lié au groupe
	Bibliographie	Inventaires			
<b>Flore</b>	1	52	0	0	<b>Faible</b>
<b>Insectes</b>	4	8	0	1 (Méconème fragile)	<b>Faible</b>
<b>Amphibiens</b>	0	0	0	0	<b>Nul</b>
<b>Reptiles</b>	0	1	1 (Lézard des murailles)	0	<b>Faible</b>
<b>Oiseaux</b>	24	19	13 (cf. page 61)	1 (Verdier d'Europe)	<b>Faible</b>
<b>Mammifères</b>	1	0	1 (Hérisson d'Europe)	0	<b>Faible</b>
<b>Chiroptères</b>	0	2	2 (Pipistrelle commune et Pipistrelle de Kuhl)	0	<b>Faible</b>

Source : Biotope

### 3.3. Hydrologie

Une étude de vulnérabilité des milieux a été réalisée par RSK. Elle fait partie du diagnostic environnemental 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 Montsoul et s'écoule selon une orientation nord/sud avant de s'infléchir nettement vers l'est et de rejoindre « Le Croult » à Bonneuil-en-France (95).

La zone fait partie du périmètre du SDAGE<sup>4</sup> 2010-2015 du bassin Seine-Normandie depuis l'annulation en jugement du SDAGE 2016-2021 en décembre 2018. Elle fait également l'objet du SAGE<sup>5</sup> nommé « Croult-Engbien-Vieille Mer », actuellement en cours d'élaboration.

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

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 doit faire l'objet d'investigations complémentaires afin de déterminer la source potentielle d'un impact en COHV (Composés organiques halogènes volatils) dans les eaux souterraines, Cette étude complémentaire est en cours de réalisation.

Un suivi trimestriel des piézomètres est réalisé afin de suivre les variations des niveaux d'eaux souterraines au droit de la zone d'étude.

<sup>4</sup> SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

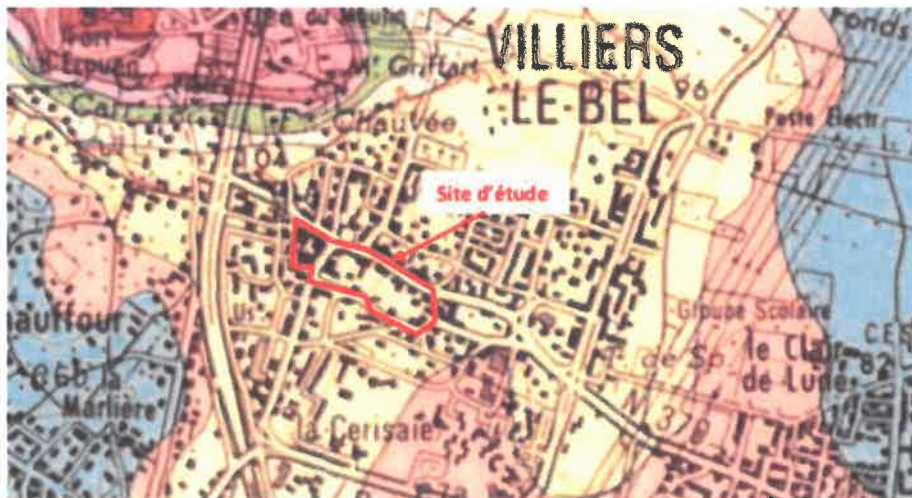
<sup>5</sup> SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

### 3.4. 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 ; 1/50 000<sup>ème</sup>), 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

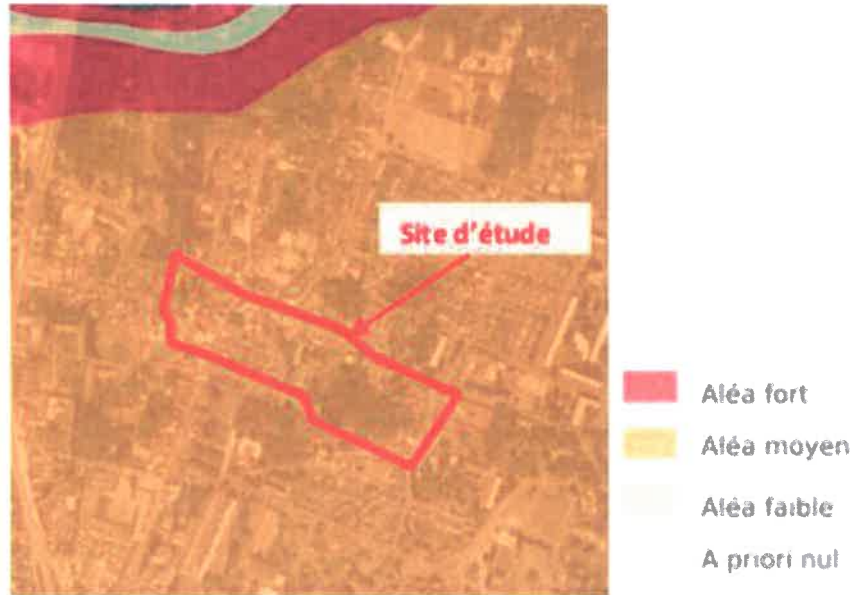
Profondeur	Formation	Etage géologique
De 0 à 5,2 m	Remblais	Quaternaire
De 5,2 à 9 m	Marnes infragypseuses	Priabonien (= Ludien - Tertiaire)
De 9 à 21,2 m	Calcaires de Saint-Ouen	Marinésien (Tertiaire)
De 21,2 à 31,8 m	Sables d'Auvers-Beauchamp	Auversien (Tertiaire)
De 36,8 à 41,9 m	Marnes et callasses lutétiennes	Lutézien supérieur (Tertiaire)
De 41,9 à 47,5 m	Calcaire	Lutézien (Tertiaire)

Tableau des résultats d'un sondage localisé à 200m au nord de la zone d'étude – Source : RSK



Vis-à-vis de la prévention du risque sismique et au sens des décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, la zone d'implantation du projet se situe en zone 1, soit un aléa très faible pour lequel il n'y a pas de préconisations particulières.

Vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, le site se trouve en zone d'aléa **moyen** selon la carte d'aléa éditée par le B.R.G.M. consultable sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).



Carte des aléas des argiles - Source : [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr) - Abrotec

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



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 réglementaires 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.

### 3.5. Hydrogéologie

Un diagnostic environnemental a été réalisé par RSK en 2017. 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 liées 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).



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.

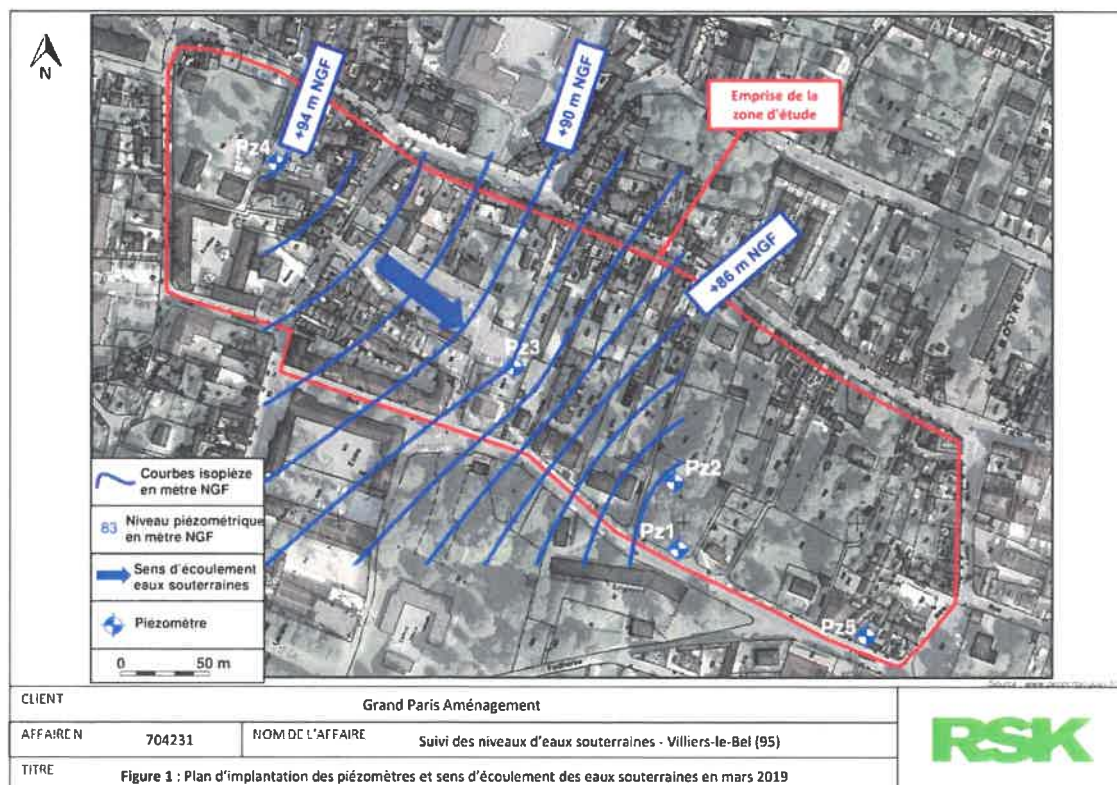
### Utilisation des eaux souterraines

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, il existe un captage d'eau potable privé sans périmètre de protection au sein de la commune de Villiers-le-Bel. Ce captage est situé à environ 2 km au sud-est de la zone d'étude et alimente en eau potable quelques lotissements.

Les conclusions de cette étude hydro et géotechnique sont les suivantes :

- Zone d'étude en risque sismique niveau 1 (alea très faible),
- Aléa moyen du site vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles,
- Zone d'étude ne se situe pas au droit d'anciennes carrières et est en dehors de la zone de risque de dissolution de gypse,
- Site se trouverait en zone de sensibilité très faible vis-à-vis du phénomène de remontées des nappes.

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.



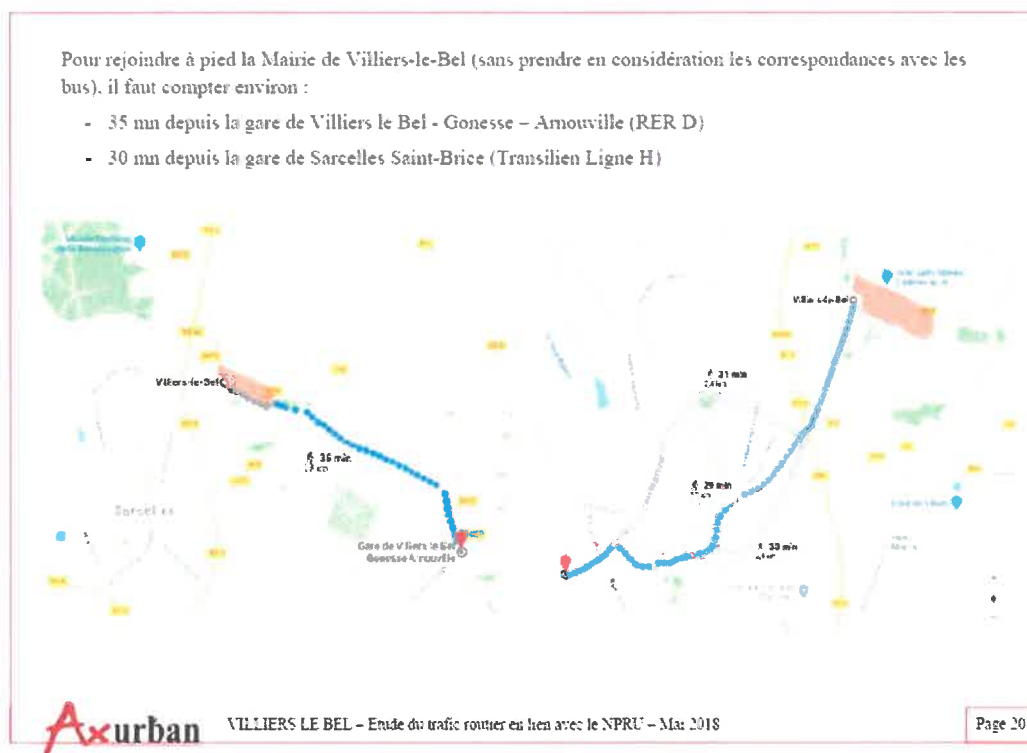
### 3.6. Réseaux

Le site est correctement irrigué car situé en zone urbaine existante. (Cf. Plans des réseaux en annexe)

### 3.7. Mobilité – déplacement

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, qui nous intéressera plus particulièrement.

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 théorique vers la gare RER de Villiers-le-Bel en bus est de 11 minutes avec la ligne 260 et 10 minutes avec la ligne 270. Cependant l'étude met en évidence un temps de trajet doublé en heure de pointe, passant respectivement à 25 et 19 minutes. Ce delta est renforcé par les caractéristiques du réseau de voiries dans le Village (rues étroites) notamment aux abords de l'Eglise de Villiers-le-Bel.



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

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

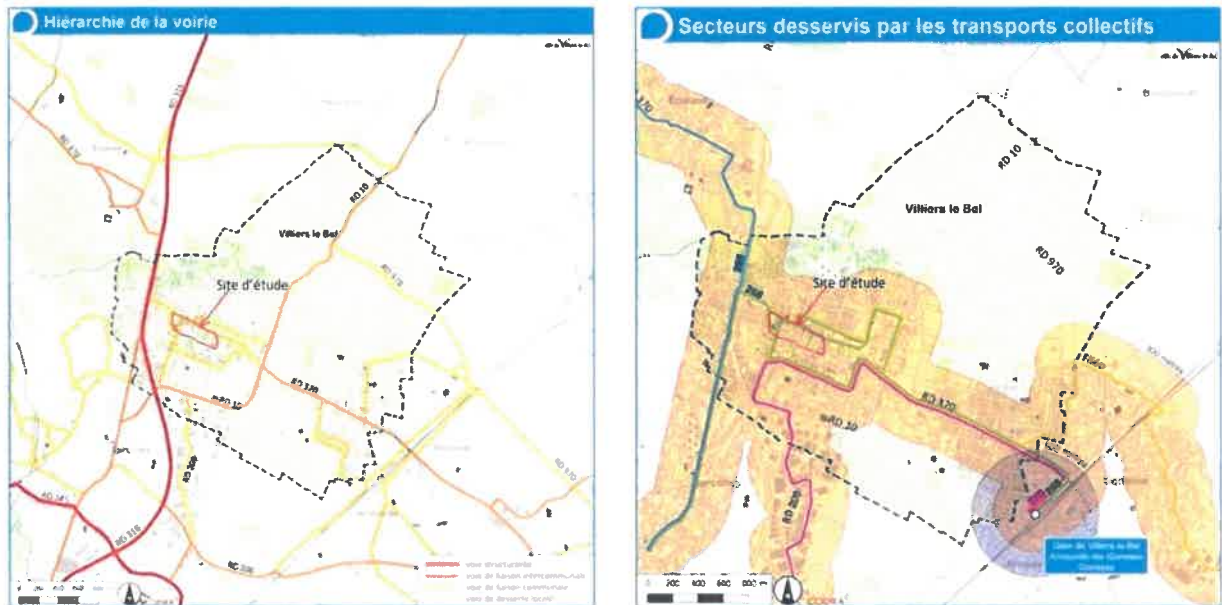


La ligne 268 est classée Mobilien, assurant des liaisons pôle à pôle, elle répond à des critères de sélection en termes d'offre et a des objectifs de qualité de service, définis par le PDU d'Ile-de-France.

Un réseau de voiries peu différencié dans ses fonctions :

- un unique axe de liaison est / ouest,
- près de 18 000 véhicules par jour avenue Pierre Sémard<sup>6</sup>.

Une faible hiérarchisation des voiries, Des voiries étroites dans le tissu ancien.

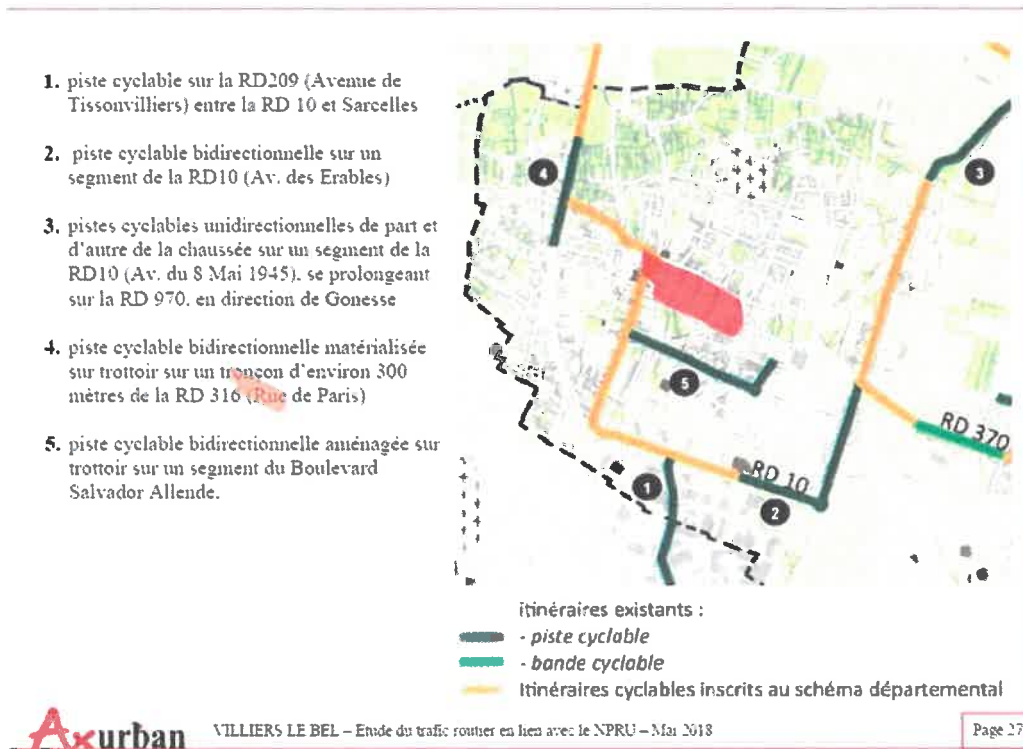


Carte de hiérarchisation des voies - Source : CODRA - Carte des transports collectifs - Source : CODRA

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 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.*

<sup>6</sup> Etude de transport et de stationnement réalisée en 2017-2018 par CODRA.



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

### 3.8. Socio-économie

#### Forte croissance démographique

Le Village comptait environ 5 640 habitants<sup>7</sup> (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.

<sup>7</sup> Les chiffres présents dans la partie « Socio-économie » sont issus du recensement de 1999-2015 de l'Insee

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 ou de la composition 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 CNAF<sup>8</sup> et la CNAM<sup>9</sup> permettent de compléter les données socio-économiques analysées.<sup>10</sup>

Au Village, et particulièrement au sud du secteur, on observe une forte dépendance aux prestations sociales : 22% des ménages perçoivent le RSA<sup>11</sup> en 2011, 14% sont couverts par la CMUC<sup>12</sup>, 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).

## **3.9. Habitat**

### Un habitat essentiellement ancien

On compte un total d'environ 300 parcelles d'habitat privé, regroupant plus de 700 logements.<sup>13</sup>

L'habitat se caractérise aussi par un nombre important de bâtiments d'habitation détenus par la Ville ou un organisme HLM : il s'agit aussi bien de programmes HLM construits depuis les années 1970, que d'immeubles anciens préemptés par la Ville.

### Un habitat privé majoritairement individuel

L'habitat privé du Village est essentiellement composé de maisons individuelles, généralement des maisons de ville.

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.

---

<sup>8</sup> CNAF : Caisse nationale d'allocation familiale

<sup>9</sup> CNAM : Caisse Nationale d'assurance maladie

<sup>10</sup> Chiffres issus de l'étude réalisée par Urbanis en 2015.

<sup>11</sup> RSA : Revenu de Solidarité Active

<sup>12</sup> CMUC : Couverture Maladie Universelle Complémentaire

<sup>13</sup> Les chiffres présents dans la partie « Habitat » sont issus de l'étude réalisée en 2015 par Urbanis.

La vocation de plus en plus sociale du parc semble donc s'accompagner d'un développement du parc locatif privé.

### Un développement des petites surfaces

Les petites surfaces (1 et 2 pièces) représentent 24% du parc de résidences principales au sud du Village, et 15% seulement au nord (contre près de 20% pour l'ensemble de la commune).

Au sud du secteur, on observe une augmentation 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<sup>14</sup>), 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%).

### Des copropriétés en difficultés

L'Anah<sup>15</sup> 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.

<sup>14</sup> Etude Urbanis 2015 - données INSEE 2009

<sup>15</sup> ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

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.

### 3.10. Marché immobilier

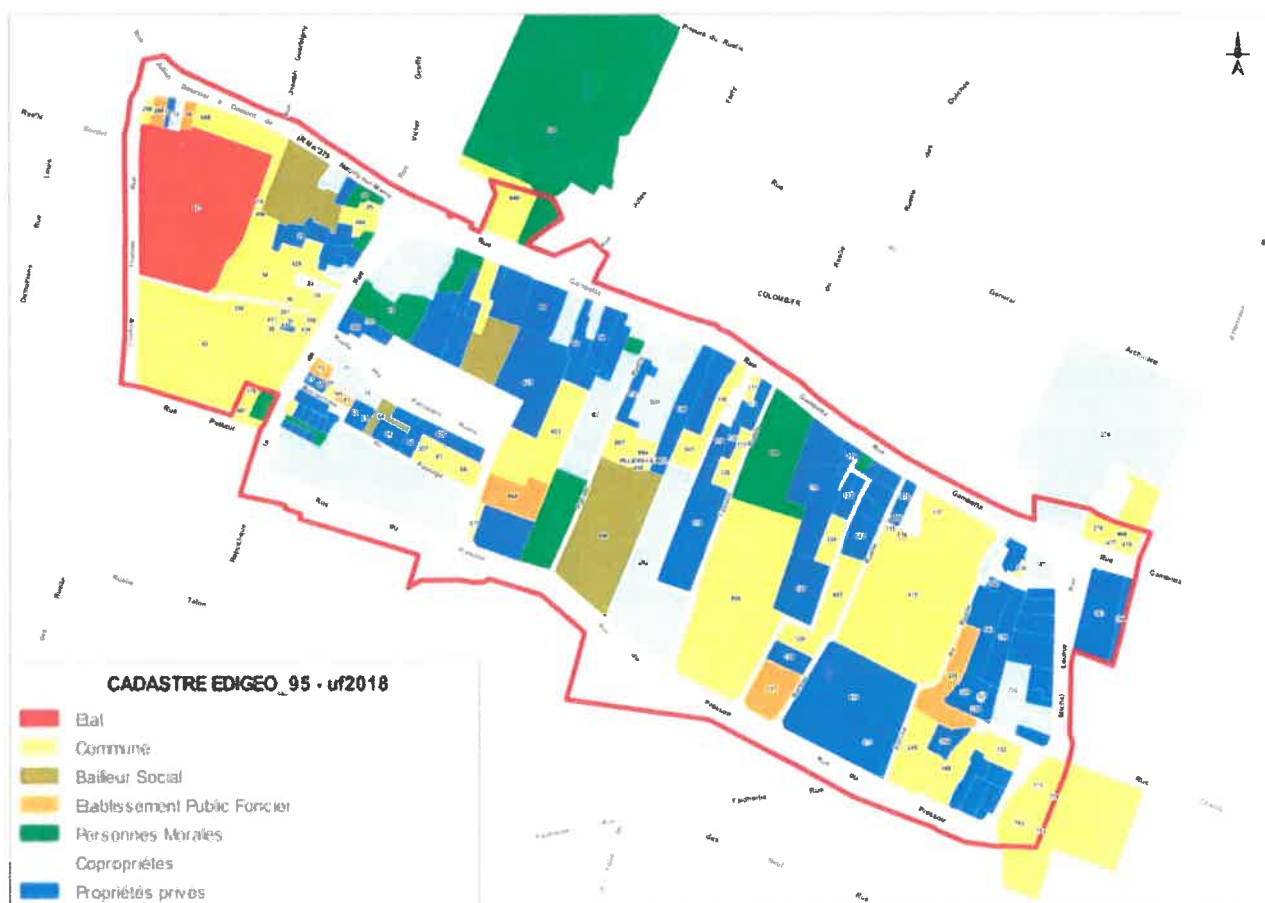
L'offre de logements locatifs privés est très faible, composée en majorité de petits appartements (studios et 2 pièces), alors que les locataires sont plutôt des familles avec enfants.

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

Le turn-over est également important parmi les locataires. Les investisseurs qui représentent environ 20%<sup>16</sup> des acquéreurs, sont attirés par les niveaux de prix (moins de 2 000€ du m<sup>2</sup>), 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.

### 3.11. Situation foncière



Carte de la maîtrise foncière - Source : GPA

<sup>16</sup> Les chiffres présents dans la partie « Habitat » sont issus de l'étude réalisée en 2015 par Urbanis



La répartition de la catégorie des différents propriétaires fonciers au sein du périmètre d'étude apparait tel que précisé par la cartographie et sa légende ci-dessus.

### 3.12. Patrimoine



Cartes postales datant du XX<sup>e</sup> siècle – Photographie actuelle. Source : GPA

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

Le secteur du Village est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, l'église Saint Didier, entre autres, étant classée à l'inventaire des monuments historiques.

### 3.13. Archéologie préventive

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 aux occupations médiévales de la Ville.



## 4. OBJET DE L'OPERATION

### 4.1. Constat et enjeux

Les habitants du Village représentent 10%<sup>17</sup> de la population de la ville et 22% des demandeurs de logements sociaux. Le Village fait l'objet d'une forte croissance démographique et accueille une population de plus en plus jeune et fragile.

Le patrimoine bâti du Village est constitué de copropriétés en difficulté avec un parc de logements inconfortables (problèmes sanitaires et thermiques) et dégradés où se développent les petites surfaces de logements. Il s'agit d'un habitat essentiellement ancien, pour 57%<sup>2</sup> privé qui, pour sa part locative, accueille principalement des ménages relevant du parc social mais n'y ayant pas accès.

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

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

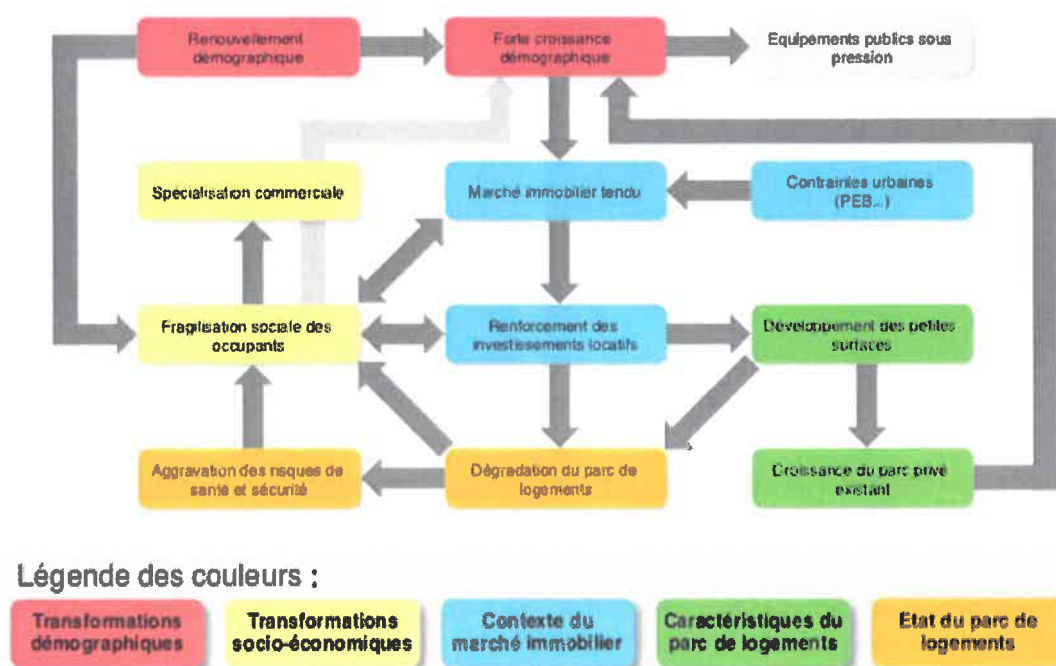


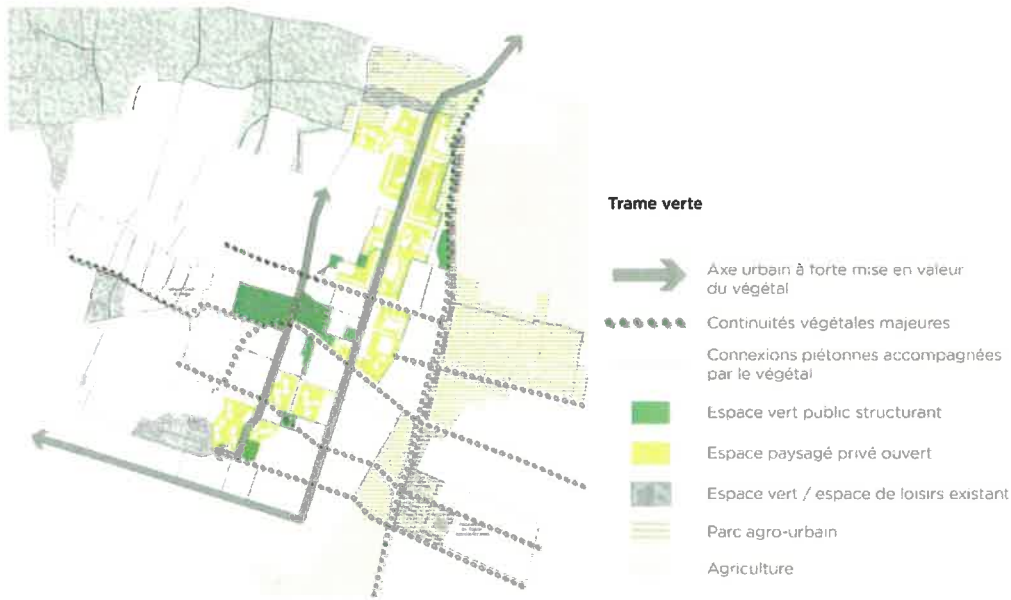
Schéma des dynamiques urbaines – Source : Urbanis

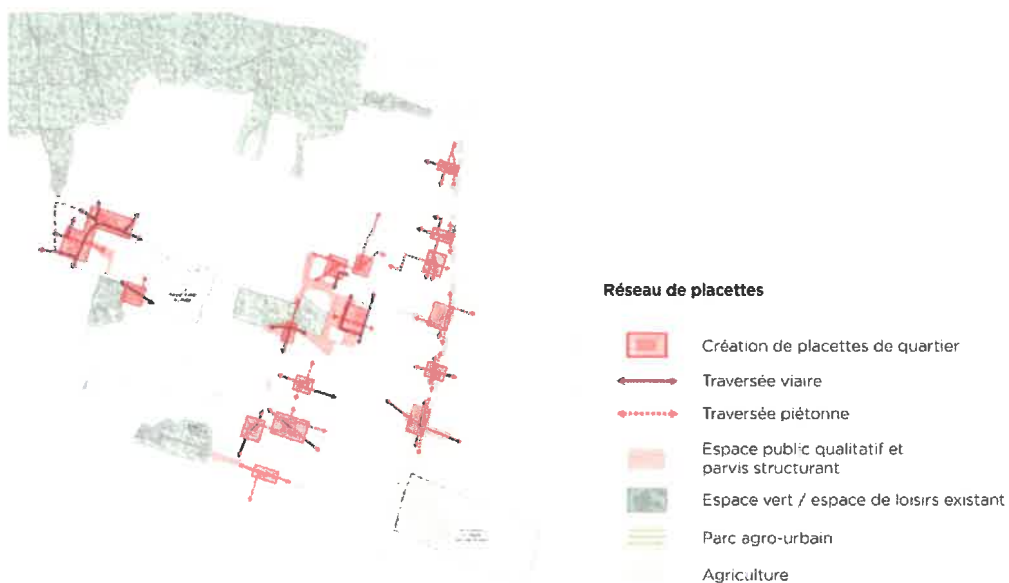
Agir sur un phénomène a donc des conséquences sur d'autres, mais ne suffit pas à enrayer cette « spirale » de déqualification. A titre d'exemple, pour lutter efficacement contre l'habitat indigne et les « marchands de sommeil », il est nécessaire d'améliorer l'état des logements dégradés, mais également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

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

<sup>17</sup> Insee recensement 1999 - 2015

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





## 4.2. Objectifs

Les objectifs assignés au projet répondent donc à la nécessité de mettre en place une intervention publique globale afin de répondre aux enjeux identifiés :

- Répondre aux besoins de logement, rénover l’habitat dégradé, renouveler et diversifier l’offre,
- Lutter contre l’habitat indigne et les marchands de sommeil,
- Améliorer la qualité des espaces publics,
- Améliorer et dynamiser l’offre commerciale et de services,

- Travailler les liens inter-quartiers, notamment avec les quartiers PLM et DLM et requalifier les entrées de ville à l'est comme à l'ouest,
- Conserver l'identité villageoise du quartier en mettant en valeur le patrimoine architectural et paysager,
- Donner une nouvelle image au cœur de Village et restaurer son attractivité,
- Construire une ville égalitaire et un projet urbain durable respectant la biodiversité.

### 4.3. Leviers d'action

D'ores et déjà, un certain nombre d'actions a été mis en place :

- Une OPAH-RU engagée en 2015, financée par l'Anah et les collectivités, et dont le périmètre est centré sur le centre ancien du Village. Cette OPAH-RU déploie un volet coercitif permettant de mobiliser des outils adaptés de type ORI<sup>18</sup> ou RHI<sup>19</sup> (sur la base d'arrêtés d'insalubrité ou de péril avec interdiction définitive d'habiter) ainsi qu'un volet accompagnement et suivi social des ménages,
- La commune a été désignée en mai 2015 lauréate de l'appel à projet pour une « stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne » lancé par la DRIHL, l'ARS et l'ANAH. Une convention de financement des études pré-opérationnelles en vue d'une opération d'aménagement sur le quartier du Village a été signée en juillet 2017. Elle permettra au projet de bénéficier d'un financement en phase opérationnelle. Le secteur Village a intégré le périmètre National NPNRU avec DLM/PLM début 2015. Un protocole de préfiguration a été signé le 26 Janvier 2017, le projet de convention sera examiné par les partenaires de l'ANRU réunis en comité d'engagement le 19 juillet 2019
- Le dispositif du Permis de louer a été instauré par la collectivité afin de lutter contre les divisions abusives en petites surfaces dans le quartier du Village.

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

- Valoriser les parcelles sous-utilisées du cœur de Village non soumises aux nuisances sonores zone D,
- Poursuivre la politique d'acquisition foncière publique menée historiquement sur le Village,

Mettre en œuvre le projet d'aménagement et de renouvellement urbain du quartier du Village tel que présenté ci-après.

---

<sup>18</sup> ORI : Opération de restauration immobilière

<sup>19</sup> RHI : Résorption de l'habitat insalubre

## 5. LE PROJET

### 5.1. Genèse du projet

Un premier projet urbain a été développé en 2016, dans la cadre de l'étude opérationnelle OPAH-RU de Villiers-le-Bel, par Urbanis et l'Atelier Albert Amar.



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

Le plan de masse élaboré s'appuyait sur les points suivants :

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

Une « analyse flash » du projet a été réalisée par Grand Paris Aménagement. Les objectifs étaient d'expertiser les objectifs et la programmation du projet, d'affiner l'estimation financière puis de définir

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

Cette analyse a fait émerger des propositions nécessaires de reprise du projet et mis en évidence la nécessité de croiser les actions d'aménagement et d'intervention sur l'habitat privé dégradé.

## 5.2. Schéma des intentions pour le Village

Compte tenu des atouts et caractéristiques du quartier du Village, le projet de rénovation urbaine s'articule autour des principes structurants suivants, tels que figuré par le schéma d'intentions urbaines ci-après :

- Confortement du front urbain faubourien sur les rues Gambetta, République et Boursier, en le complétant le cas échéant, avec une volonté de conserver la vue resserrée sur l'église depuis la rue de la République, de marquer l'entrée est du Village (croisement rues Gambetta et Louise Michel) et de conserver les courées existantes,
- Réhabilitation et restructuration des bâtiments anciens dégradés et de leurs logements insalubres,
- Structuration du projet autour de 4 venelles existantes (Parizet, Fessart, Barbier et du Porche),
- Création d'une continuité de la ruelle des pâtisseries vers la rue Jules Ferry afin de relier le secteur nord du Village, avec les écoles Marie Curie, Louis Juvet et la Cerisaie,
- Conservation des emprises plantées remarquables en cœur de projet,
- Développement d'une offre de logements collectifs sur la frange sud (rue du Pressoir), ainsi que sur l'îlot du Coutel (îlot Ministère de la justice) restructuré,
- Développement d'une offre de logements individuels ou semi-individuels en cœur de village, pour le respect du gradient de densité du tissu existant, tout en préservant des vues vers le clocher de l'église Saint-Didier,
- Valorisation des bâtiments de la Mairie et de l'église par un travail d'aménagement des espaces publics et de création de parvis,
- Amélioration des liaisons piétonnes vers les parcs et équipements de cette partie ouest de la ville (parcs Ginkgo, Sainte-Beuve et Jean Vilar, école de musique, et médiathèque),
- Renforcement de l'offre commerciale sur la rue de la République et Gambetta, de l'hôtel de ville à la rue Jules Ferry,
- Insertion dans le projet de liaisonnement et de désenclavement avec les quartiers PLM/DLM pour « une ville renouvelée ».



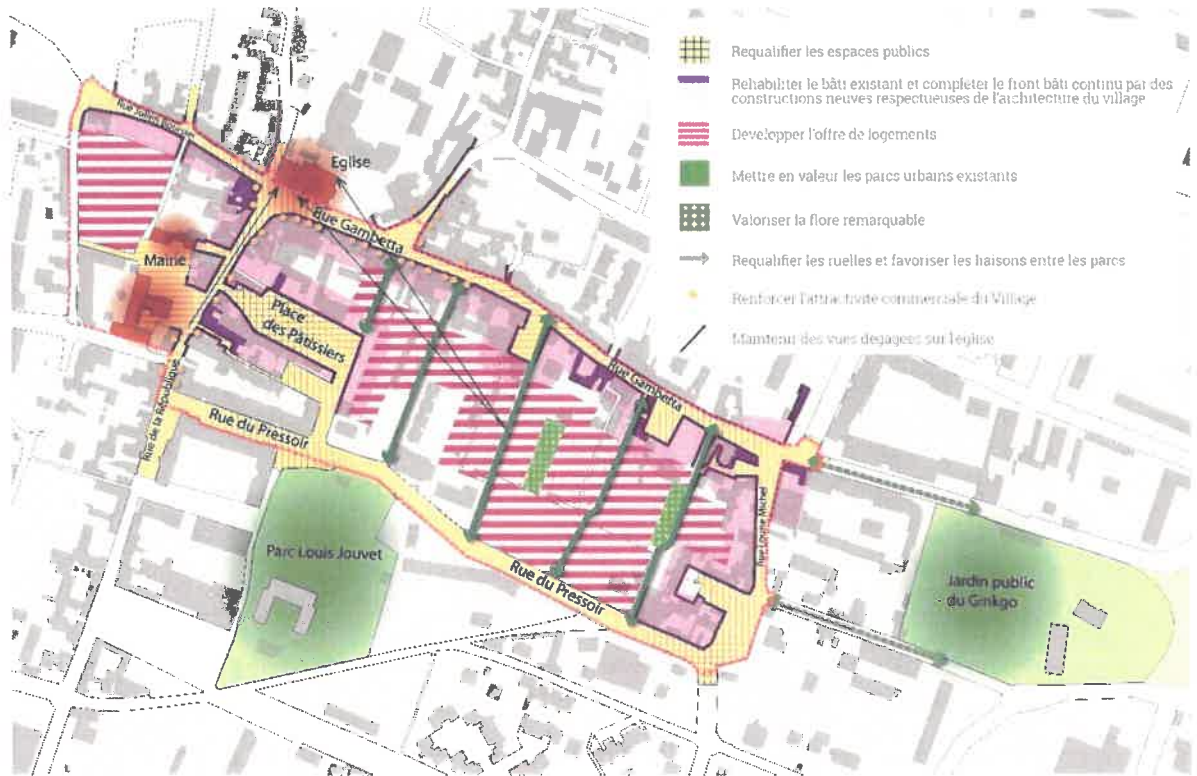


Schéma des intentions - Source : Champ libre



### 5.3. Scénarios envisagés

#### 5.3.1. Scénario « Le long des venelles »

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

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

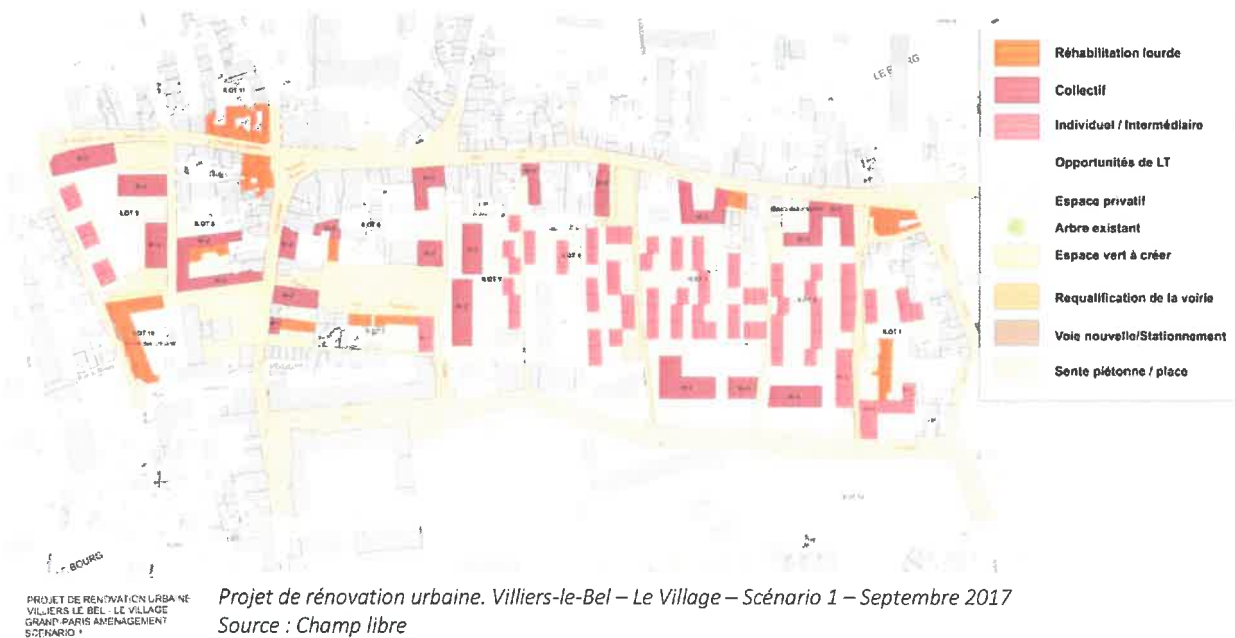
Sur la rue Gambetta, les bâtiments démolis sont remplacés par des ensembles en U (R+2+combles) avec une cour orientée sur l’espace public, pour reprendre la forme urbaine des courées et des anciennes maisons bourgeoises. Ils peuvent accueillir de l’activité en rez-de-chaussée.

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

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



Cabinet Gareau-Boixel, Bouvron (44)



### 5.3.2 Le scénario « bandes construites »

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

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

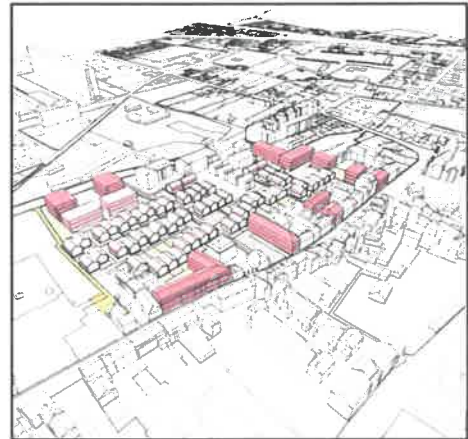
Sur la rue Gambetta, les bâtiments démolis sont remplacés par des bâtiments (R+2+combles) à l'alignement avec des cours plantées à l'arrière, en cœur d'îlot.

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

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



*BNR Architectes, Saintes (17)*



*Source : Champ libre*



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

#### 5.4. Le plan guide

Compte tenu du dialogue plus fin entre l'implantation du bâti et des voies, que ce soit les venelles ou les rues existantes, le choix s'est porté sur le scénario « le long des venelles ».

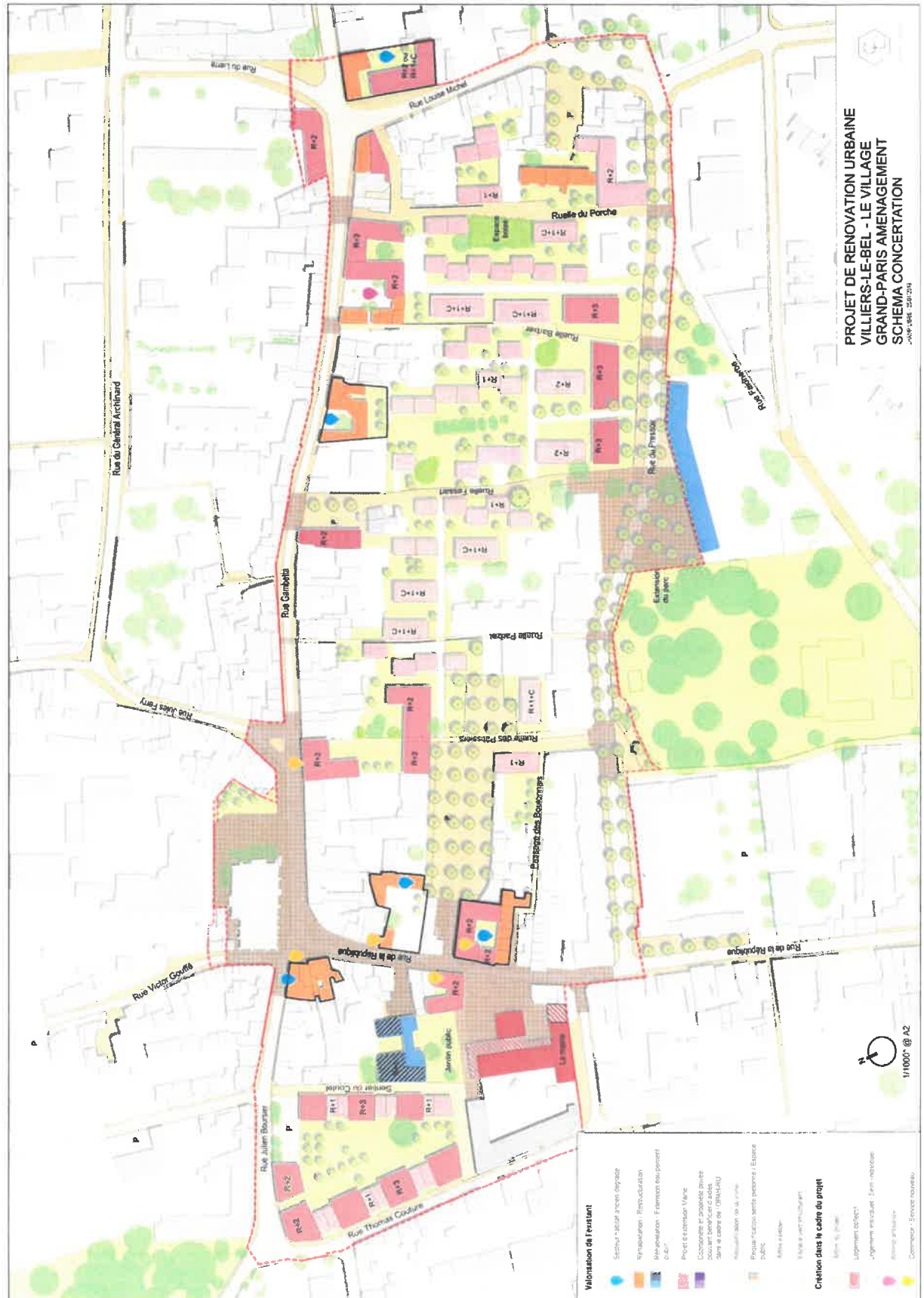
Cette implantation permet une densité moins forte et donc une meilleure respiration du tissu urbain villageois.

Elle permet de conserver plus d'espaces jardinés. Le plan guide du projet a été développé à partir de ce scénario retenu.



Maquette numérique du plan guide – Janvier 2019 – Source : Champ libre





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

Des permanences d'accueil ont été tenues avec les habitants et certains propriétaires du quartier pendant le déroulé de la concertation, d'autres points d'échanges pourront être organisés. Rien qu'à ce titre le plan guide pourra être amené à évoluer.

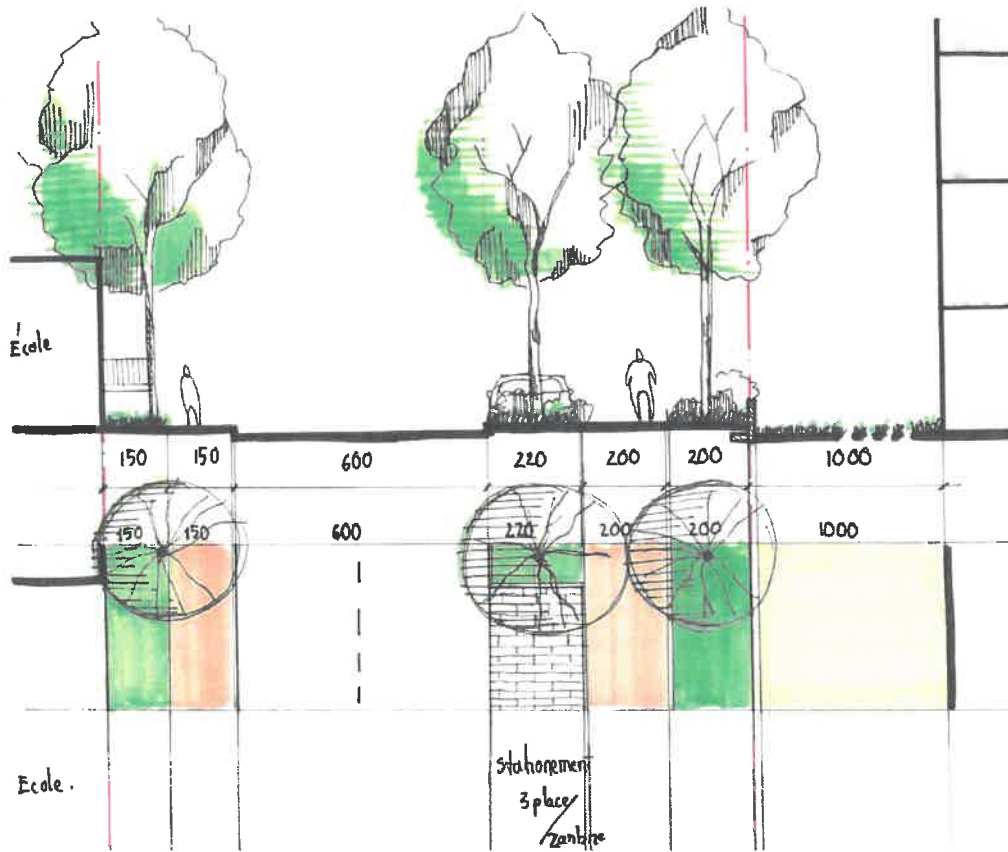
Le plan projet reprend les principes suivants :

### **Aménagements**

- Structuration des 4 venelles existantes : 2 conservées en sente piétonne (Parizet et Barbier), et 2 élargies pour assurer une desserte en sens unique (Fessart et du Porche),
- Prolongement de la venelle des Pâtisseries au nord, avec éventuellement un passage sous porche au niveau de la rue Gambetta,
- Valorisation des espaces plantés en jardins publics, autour de l'alignement de tilleuls et d'une partie du boisement sur la ruelle du porche,
- Création de micro-espaces publics le long des venelles en cœur d'îlots pouvant accueillir un arbre, du mobilier urbain ou des jeux,
- Réaménagement de la rue de la République et d'une partie de la rue Gambetta en espace partagé en continuité du parvis de la Mairie,
- Création d'un parvis à l'arrière de l'église et devant l'école Saint-Didier, ainsi que devant l'école Kergomard avec suppression de l'annexe de la police municipale et intégration de l'espace devant la copropriété existante en vis-à-vis,
- Réaménagement du parking des Pâtisseries en configuration resserrée, en un espace urbain polyvalent permettant d'accueillir ponctuellement des événements (vide- grenier, brocante, marché, repas de quartier...),
- Sécurisation des débouchés des venelles sur les rues Gambetta et du Pressoir,
- Prolongement d'un double alignement d'arbres le long de la rue du Pressoir,
- Optimisation du stationnement et valorisation des courées urbaines existantes.



*Parkway urbain : Benjamin Franklin Parkway - Philadelphie*



Coupe de principe voie double carrossable – rue du Pressoir – Source : Champ Libre

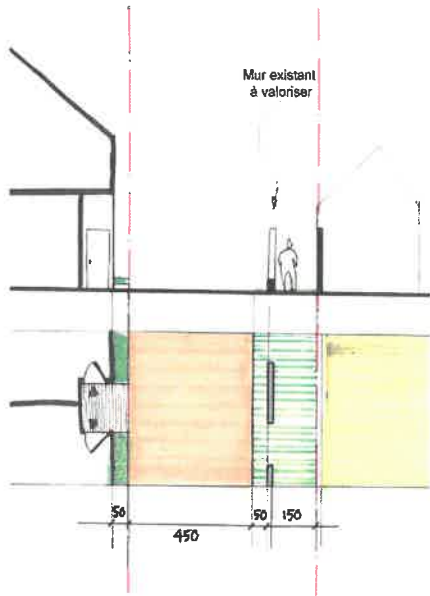


Coupe de principe venelle carrossable et espace de respiration  
Ruelles Fessart et du Porche : venelles carrossables - Source : Champ libre

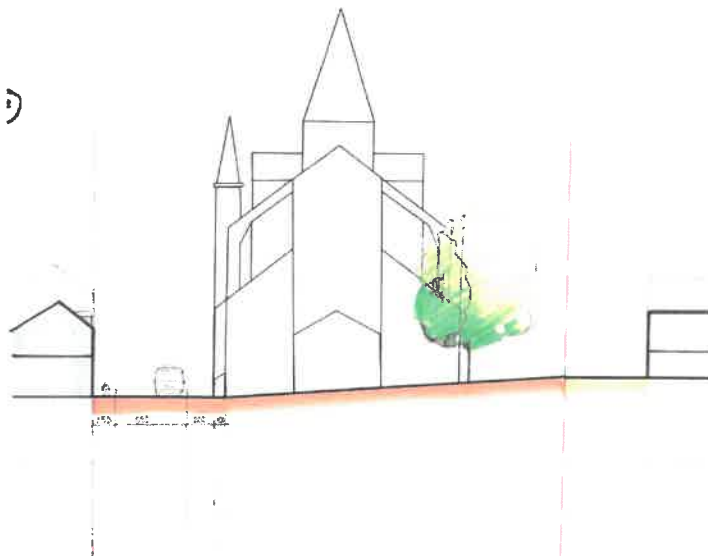


Rue Grenet - Montréal





Coupe de principe venelle carrossable  
Source : Champ Libre



Coupe de principe rue Gambetta, parvis église  
et école St Didier - Source : Champ Libre



Réaménagement quartier St Jacques - Nantes

## **Urbanisation**

- Reconstruction des bâtiments les plus endommagés et sans qualité architecturale sur les rues Gambetta et de la République.
- Réhabilitation et restructuration des bâtiments participants à la qualité urbaine du Village.
- Construction en cœur d'îlot de logements individuels ou semi-individuels (R+1) le long des venelles. Quelques lots libres peuvent être proposés.
- Construction de petits collectifs (R+3) le long de la rue du Pressoir en retrait.
- Restructuration de l'îlot du Coutel avec un ensemble de plots (R+2/R+3) et de maisons de ville mitoyennes, autour d'un espace planté collectif. Le stationnement sur la rue Boursier est conservé et réaménagé en stationnement d'entrée de ville.
- Restructuration et extension de l'ancienne Mairie en équipement public complémentaire pouvant accueillir les services du PLIE<sup>20</sup>, du CCAS<sup>21</sup>...

## **Ambiances**

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.

---

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

## Typologies architecturales

Le plan guide du Village articule 3 typologies principales de bâti sur les zones d'intervention :

### Logements collectifs

Ils s'inscrivent principalement en périphérie du quartier sur la rue du Pressoir et autour de la rue des Pâtisseries. Ils sont à l'alignement ou en recul sur l'espace public en continuité des opérations déjà réalisées. Ils tiennent l'espace public tout en permettant ponctuellement des porosités visuelles ou piétonnes vers le cœur d'îlot. Les gabarits respectent l'existant en privilégiant des bâtiments avec combles. Ils proposent des espaces extérieurs en continuité avec l'intérieur des logements (jardin privatif, terrasse, balcon, loggia).



*Tectone - ZAC Auvry -- 39 logements - Aubervilliers (93)*

### Logements individuels

Ils constituent le cœur du quartier en s'organisant autour des ruelles qui le traversent. Ils s'implantent à l'alignement ou en retrait, assurant toutefois une continuité avec les murs de clôture maçonnés. Leurs jardins privatifs agrémentent les ruelles par le débordement du végétal, et préservent les cœurs d'îlot de l'artificialisation.

*S333 Architecture, Bloembollenhof, Vijfhuizen, Pays-Bas*



Logements semi-individuels

Ils constituent l'articulation entre les 2 typologies précédentes en proposant dans des gabarits comparables aux logements individuels, des logements superposés. Chaque logement bénéficie de son entrée indépendante et d'un espace extérieur de transition entre public et privé (jardin ou terrasse).



*Archikubik - Eco Quartier Carnot-Verollot - Ivry-sur-Seine (94)*



*Guinée et Potin architectes – ZAC des Neuf Journeaux – Chantepie (35)*



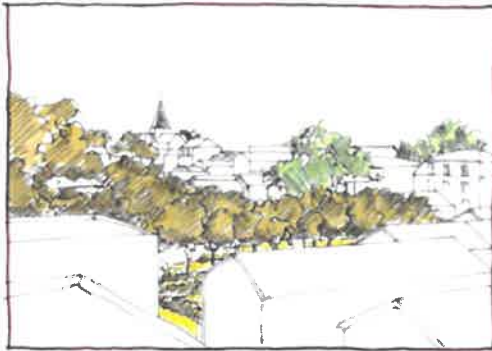
*B PLUS B Architecte - 31 logements - Longueau (60)*

### Immeubles faubouriens

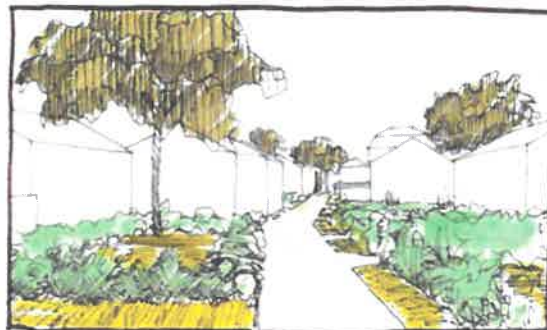
Cette typologie correspond aux opérations de reconstruction du bâti très dégradé sur la rue Gambetta ou rue de la République. Les bâtiments viennent compléter la façade urbaine existante du tissu ancien en en reprenant l'organisation et les gabarits.



*Boixel Garo Architectes – Ile de Nantes 2  
15 logements – Nantes (44)*



*Vue sur le cœur d'îlot en direction des espaces plantés conservés et du clocher de l'église depuis les logements collectifs de la rue du Pressoir*



*Vues des ruelles carrossables ou piétonnes en cœur d'îlot, tenues par le bâti des maisons individuelles et des murs de clôtures des jardins privés*

### **Les objectifs environnementaux des opérations**

La volonté de conservation des cœurs d'îlots plantés (publics ou privés) a pour objectif de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur. Pour permettre le rafraîchissement naturel des logements il sera privilégié des logements traversants. Les orientations nord-sud et est-ouest des bâtiments devraient favoriser les ventilations naturelles. Des systèmes de protection solaire adaptée sur les façades les plus exposées (sud et ouest a minima) devront être inscrites dans les fiches de lots des opérations.

Les objectifs des performances thermiques des logements devront être fixés opération par opération selon leur statut et les prix de sortie attendus. Ils devront a minima respecter la réglementation en vigueur.

Le parti pris de conservation des ruelles de traversée du quartier, leur intégration dans un fonctionnement global des mobilités douces à l'échelle de la ville et le réaménagement des axes principaux (rue Gambetta, rue de la République) sont en faveur du développement des déplacements actifs. Avec la limitation de la place de la voiture en cœur d'îlot, il devrait permettre de limiter la dégradation de la qualité de l'air.

Comme pour les performances thermiques, les objectifs d'isolation acoustique devront être fixés par opération. Ils devront a minima répondre au règlement relatif au PEB de l'aéroport de Roissy Charles De Gaulle (isolation acoustique renforcée à un minima de 40Db).

L'intervention sur le tissu ancien dégradé et les logements insalubres doit permettre une nette amélioration du confort des logements qu'il soit sanitaire, mais aussi thermique (confort d'été et d'hiver), ainsi que de maîtrise des dépenses énergétiques pour une population souvent précarisée.

### **Mobilité, déplacement, stationnement**

La structure du viaire répond aux besoins de fonctionnement de l'îlot en termes de désenclavement et stationnement, d'enlèvement des ordures ménagères et d'accès pompier.

Le projet de rénovation urbaine du Village s'appuie sur l'aménagement des ruelles du Porche et Fessart en voie carrossable (sens unique) afin de désenclaver les opérations de cœur d'îlot. De la même manière une voie transversale qui relie le stationnement des Pâtisseries à la ruelle Fessart désenclave les bâtiments de part et d'autre en assurant leur accès pour les pompiers.

Les courées stationnées rue Gambetta et rue Louise Michèle sont réaménagées afin de les rendre plus qualitative et optimiser le nombre de place.

Le schéma d'aménagement du Village prévoit la réalisation de différents espaces piétonniers. L'objectif de ce réaménagement est de conserver ces anciennes sentes rurales dans le fonctionnement urbain de l'îlot, tout en les sécurisant.

La Mairie, l'église Saint-Didier, les écoles Kergomard et Marie Curie bénéficieraient dans ces conditions de parvis facilitant leur accès piéton et le développement des usages dans l'espace public : rencontre, promenade, repos, rassemblement... De la même manière l'espace public entre les rues de la République et Gambetta sera réaménagé afin de clairement identifier les modes de déplacements doux comme prioritaires.

Cette trame viaire propose des parcours variés, agrémentés d'espaces plantés de repos et de loisirs. Elle valorise le patrimoine du village et participe de la dynamique urbaine globale en favorisant la fréquentation des commerces de proximité autour des espaces partagés.

Le stationnement résidentiel est localisé majoritairement en sous-sol afin de limiter la présence de la voiture en cœur d'îlot. Il se fait sur un niveau enterré, ou semi-enterré, compatible avec la hauteur de nappe et la présence de gypse en sous-sol. Trois poches de stationnement aériens sont prévues dans la partie est du Village qui permettra de gérer le stationnement visiteur.



## 5.5. Habitat ancien dégradé

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU de 2015 sur l'évolution de l'habitat privé du Village met en exergue une corrélation entre, d'une part, le développement des monopropriétés et de l'offre locative privée, et d'autre part, la paupérisation de la population.

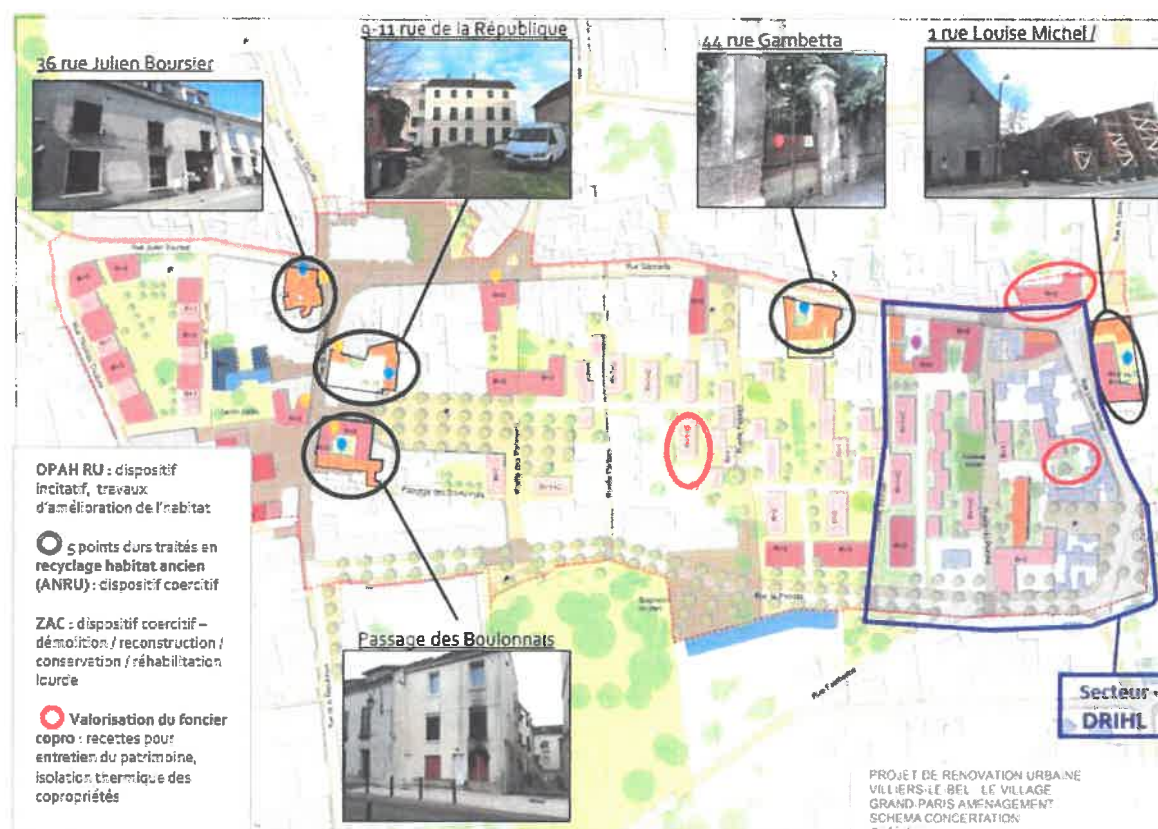
Ainsi, le Village de Villiers-le-Bel est caractérisé :

- du point de vue technique, par un bâti ancien globalement dégradé,
- du point de vue social, par la présence de marchands de sommeil et de situations d'indignité.

Ce constat confirme la présence de propriétaires bailleurs privés qui n'entretiennent pas leur bien, faute d'implication ou faute de moyens. Face à ce constat, il semble essentiel de définir une stratégie de maîtrise de l'offre locative privée pour ces monopropriétés, stratégie à articuler étroitement avec l'opération d'aménagement.

En coordination avec l'opérateur de la commune pour l'animation de l'OPAH (Urbanis), 5 adresses particulièrement sensibles, considérées comme « points durs » récurrents, doivent faire l'objet d'une intervention lourde :

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



Carte de l'articulation des outils habitat privé/aménagement – Source : Champ Libre

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

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

Il faut noter que le projet, outre l'articulation des outils d'intervention sur l'habitat privé et sur l'aménagement urbain propose également une valorisation foncière pour 3 copropriétés.

Cette valorisation d'espaces peu ou mal utilisés a vocation à apporter aux copropriétés concernées une rentrée financière leur permettant de consolider leur gestion et éventuellement de conduire un programme de travaux de réhabilitation.

## **5.6. Le programme du projet**

La programmation prévisionnelle porte sur une enveloppe globale d'environ 39.500 m<sup>2</sup> de SDP comportant :

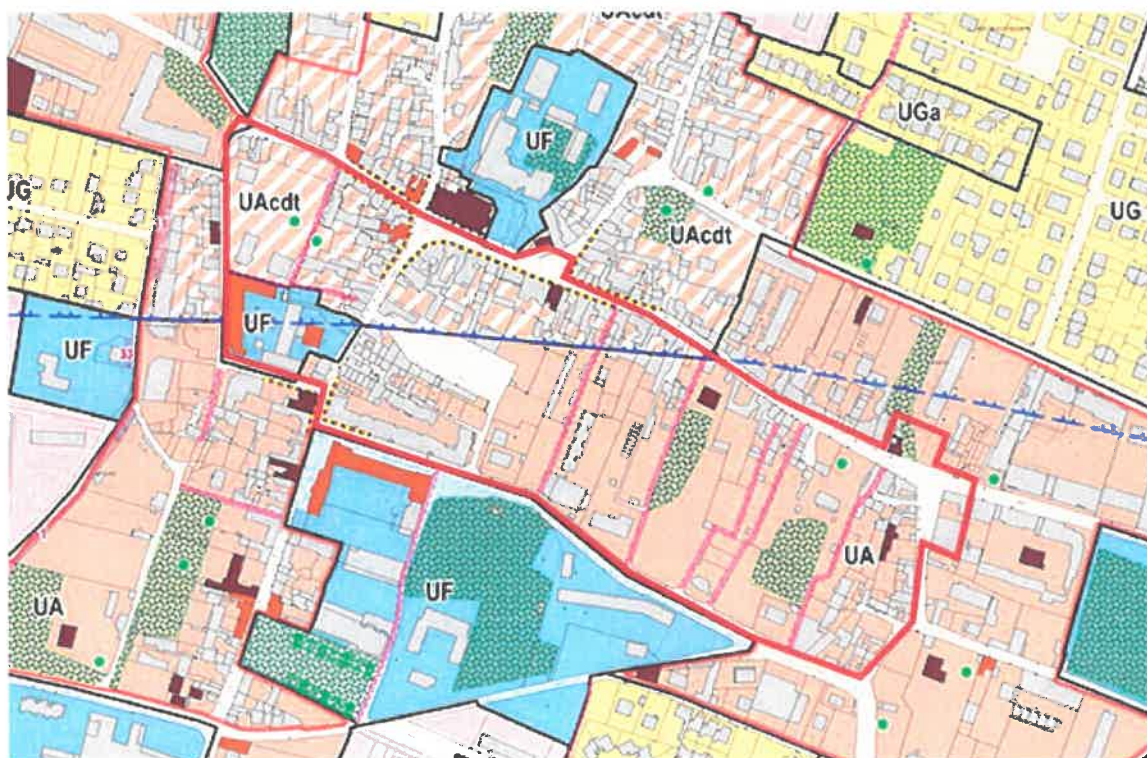
- Environ 32.000 m<sup>2</sup> de SDP logements neufs pour une répartition envisagée s'adaptant aux souhaits exprimés et objectifs urbains préconisés :
  - ✓ Diversification des formes urbaines en harmonie avec le caractère villageois, 60% collectif, 30% intermédiaire (semi-individuel), 10% individuel,
  - ✓ Diversification de la taille des logements en répondant principalement aux besoins des ménages locaux mais également, de manière marginale, à d'autres ménages,
  - ✓ Répartition par segments pour permettre les parcours résidentiels, 60% accession libre, 20% accession sociale, 20% locatif social,
- Environ 4.000 m<sup>2</sup> de SDP en logements réhabilités,
- Environ 3.500 m<sup>2</sup> de SDP entre réhabilitation et neuf destinés à des commerces, services, activités et équipement d'intérêt collectif.

## 6. DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

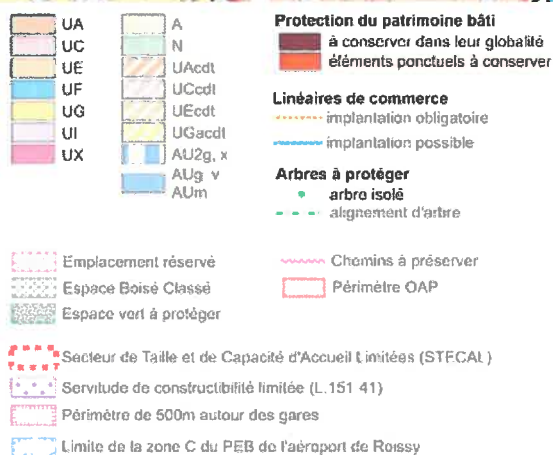
### 6.1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU, approuvé en février 2018, a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 27 septembre 2019.

Le Village se trouve en zone UA et pour partie en zone UF et en sous-secteur UA.cdt du PLU. Il fait par ailleurs l'objet d'une OAP<sup>22</sup>.



Carte du zonage PLU – Source : Villiers-le-Bel



<sup>22</sup> Orientations d'Aménagement et de Programmation

- *La Zone UA*

Elle correspond au centre-ancien et ses abords à l'ouest de la commune, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services.

L'objectif de cette zone est de permettre un renouvellement urbain d'un secteur aujourd'hui largement dégradé et la réhabilitation des bâtiments anciens, tout en confortant la centralité.

On notera que le règlement interdit « toute construction à destination de logements ou hébergements situés en niveau enterré ou semi-enterré » sur cette zone.

- *Sous-secteur UA.cdt*

Dans les sous-secteurs UA.cdt, découlant de la révision du Contrat de Développement Territorial (CDT), sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du Plan d'Exposition aux Bruits (PEB), à condition de respecter des dispositions particulières.

On notera que le règlement prescrit une norme d'isolation acoustique renforcée a minima de 40Db.

- *OAP du secteur « Centre Ancien »*

Cette OAP a pour objectif de permettre un renouvellement urbain qualitatif du secteur dans le cadre d'un projet urbain global 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.

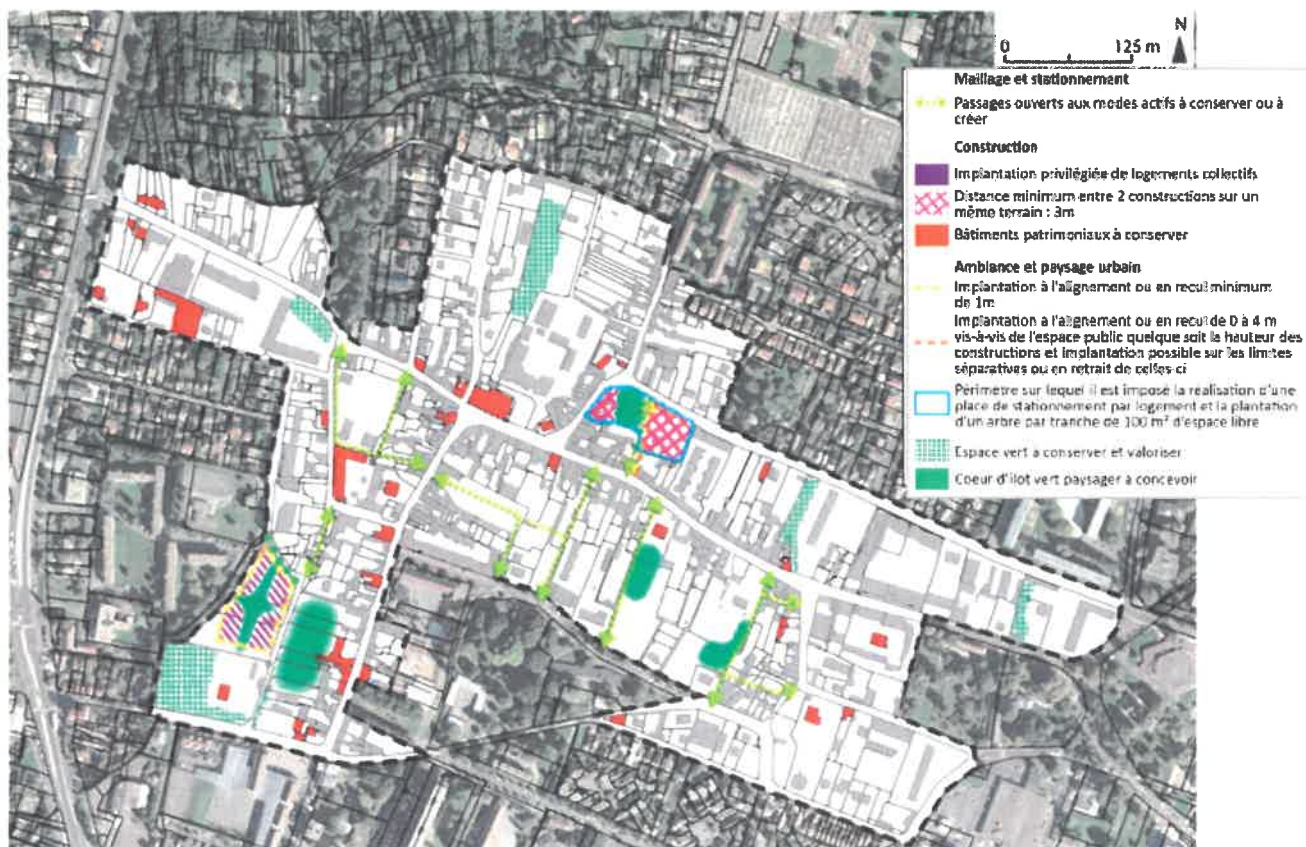
- *La Zone UF*

Elle correspond dans notre emprise à la mairie de Villiers-le-Bel (à l'ouest de la ZAC). Cette zone est destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU, dans son OAP, définit des directives par llot. Dans la partie centre ancien qui correspond à l'implantation de la ZAC, ces directives de programmation et d'aménagement sont les suivantes :

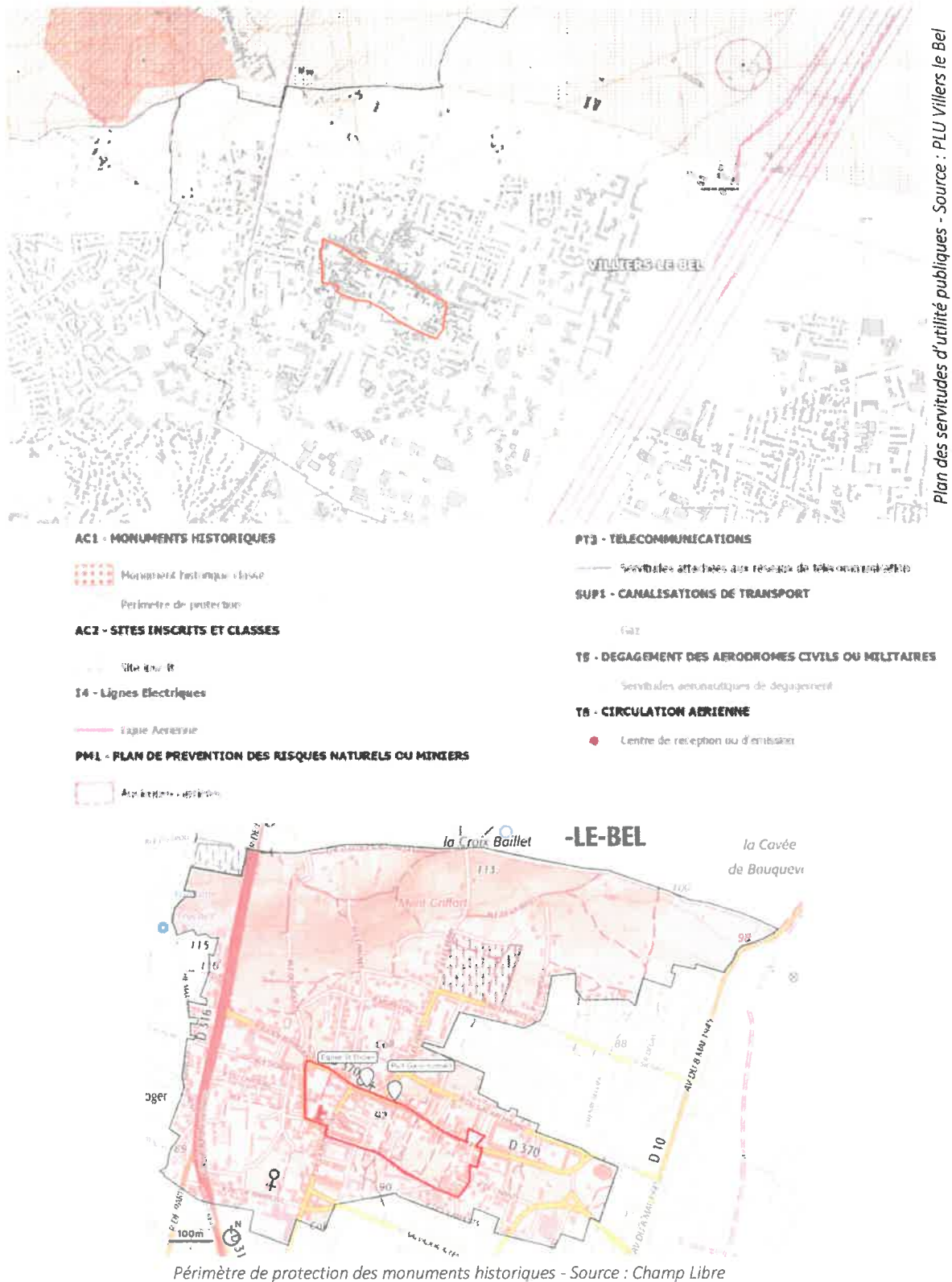
- *Renouveler l'offre de logements afin d'accompagner la lutte contre l'habitat indigne et de revaloriser l'image du Village, avec la réalisation d'environ 300 à 400 nouveaux logements (dont environ 40 reconstruits), dont 244 logements en secteur cdt :*
  - *l'lot Mairie : environ 90 logements,*
  - *Pressoir Gambetta Est (secteur prioritaire) : 100 à 130 logements*
  - *Pressoir Gambetta Ouest*
  - *Moscou : environ 180 logements collectifs en accession*
- *Développer le maillage pour les modes actifs : conserver/créer, valoriser et réorganiser les ruelles et les sentes (ex ruelle des Oulches, ruelle des Colombiers).*
- *Requalifier les espaces publics en particulier sur les rues Gambetta, République, ruelle de la ceinture.*
- *Préserver la qualité paysagère et de biodiversité des cœurs d'îlots verts et en aménager de nouveaux.*
- *Une sente sera notamment créée entre la rue du Général Archinard et la rue Gambetta. Celle-ci sera bordée à l'est de constructions à l'alignement ou en recul de 0 à 4m.*
- *L'angle de la rue Jules Ferry et du Général Archinard pourra être marqué ponctuellement par des constructions d'une hauteur totale maximale de 17 m, et une hauteur maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère le plus bas de 13 m. L'aménagement de ce secteur qui comprendra un vaste espace vert, devra aussi comprendre 1 arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface libre (non occupée par des constructions, du stationnement ou des voies). Il devra être réalisé 1 place de stationnement par logement pour les opérations qui y seront réalisées.*





OAP du Village /Source : PLU Villers le Bel

## 6.2. Les servitudes d'utilités publiques applicables au site



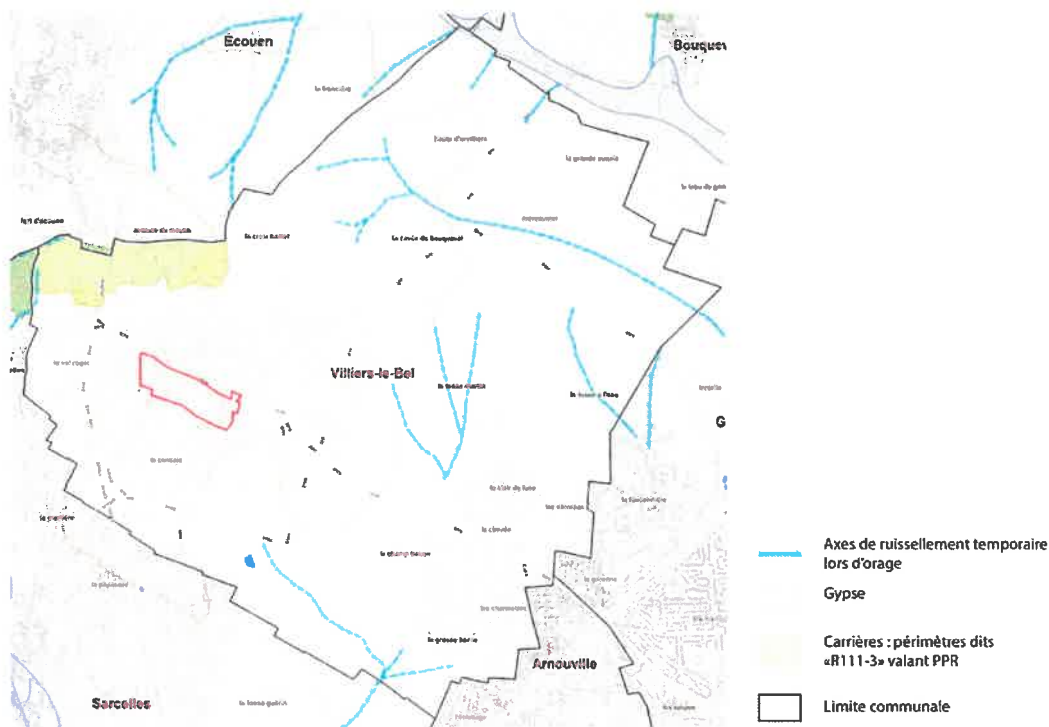
Plan des servitudes d'utilité publiques - Source : PLU Villiers le Bel

Le projet de ZAC est concerné par les servitudes d'utilité publiques AC1 (monuments historiques – périmètres de protection) et T5 (dégagements des aérodromes civils ou militaires – servitude aéronautiques de dégagement).



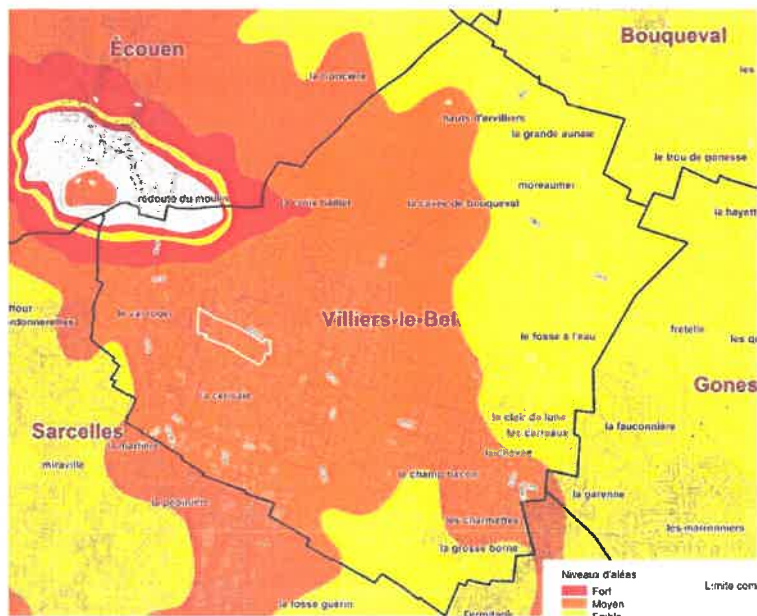
### 6.3. Autres réglementations applicables au site

Selon les contraintes précisées dans le PLU, le périmètre du Village fait partie du secteur soumis à un risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse.



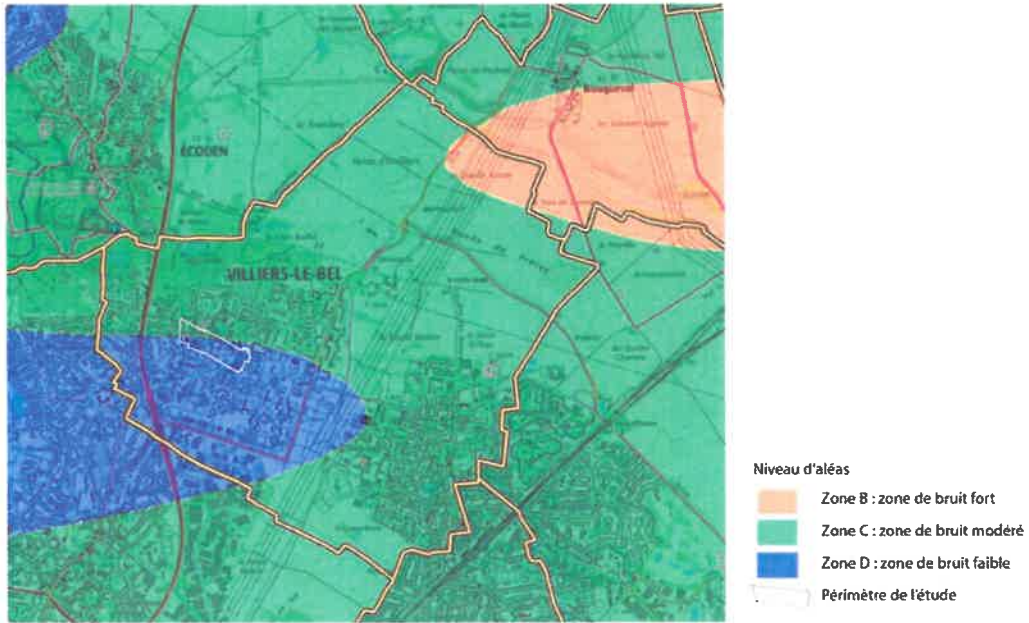
Carte des contraintes du sol et du sous-sol de Villiers le bel - Source : PLU Villiers le Bel

Le quartier du Village est classé en secteur à aléa moyen concernant le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.



Carte des zones de retrait gonflement des sols argileux - Source : PLU Villiers le Bel

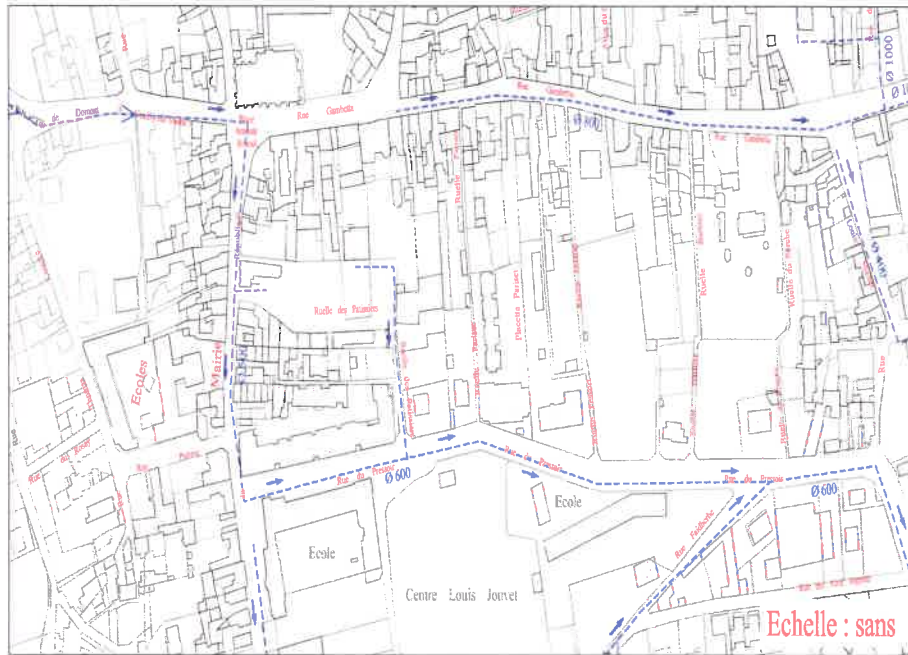
Une partie du secteur se trouve en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) correspondant à une zone de bruit modéré avec un indice phonique compris entre 84 et 72.



Plan d'exposition au bruit – Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

## 7. ANNEXE : CARTE DES RESEAUX

Source : Synthèse ingénierie



Légende :  Réseau EP Communal Existant

grandparis  
aménagement

SYNTHÈSE INGÉNIEUR



Villiers-Le-Bel Village

SCHEMA DIRECTEUR

Réseau E.P.

Date de la D.T. : 02/08/2016

Plan d'origine :

Classe de précision : C



<b>Légende :</b>	<p>--- Réseau EU Communal Existant</p> <p>--- Réseau EU Inter-Communal Existant (Source -&gt; Syndicat Inter-Communal du Croult et Petit Rosne - Précision : C)</p>	Echelle du Schéma D : Sans
------------------	---	----------------------------

	<h3>Villiers-Le-Bel Village</h3> <p>SCHEMA DIRECTEUR</p> <p>Réseau E.U.</p>	Date de la D.T. : 03/08/2016 Plan d'origine : Voir Légende Classe de précision : Voir Légende
--	---	---



<b>Légende :</b>	<p>--- Réseau de distribution Gaz Existant</p>
------------------	--

	<h3>Villiers-Le-Bel Village</h3> <p>SCHEMA DIRECTEUR</p> <p>Réseau G.R.D.F.</p>	Date de la D.T. : 03/08/2016 Plan d'origine : GRDF Classe de précision : B
--	---	--








	<p><b>Villiers-Le-Bel Village</b> SCHEMA DIRECTEUR Réseau Orange</p>	<p>Date de la D.T. : 03/08/2016 Plan d'origine : Orange Classe de précision : B</p>
---	--	---



	<p><b>Villiers-Le-Bel Village</b> SCHEMA DIRECTEUR Réseau A.E.P.</p>	<p>Date de la D.T. : 03/08/2016 Plan d'origine : Veolia Eau Classe de précision : C Echelle du Schéma D : Sans</p>
---	--	--