# Rénovation urbaine du Village & Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Vers une Mise en Compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel

Depuis plusieurs années, le conseil municipal et les services municipaux travaillent à l'élaboration d'un projet urbain qui dessine le renouveau de Villiers-le-Bel à l'horizon d'une dizaine d'années.

### Du projet de territoire au plan local d'urbanisme

Ce projet s'est développé avec le concours de **Grand Paris Aménagement** -qui mène la présente concertation- et de nombreux habitants à travers les différentes étapes de consultation.
La mobilisation d'importants dispositifs, notamment ceux de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, a permis à ce projet de s'inscrire dans la réalité.

- Fin 2016 : prise d'initiative de l'opération d'aménagement du village par Grand Paris Aménagement et réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé. L'ambition de cette opération est de croiser des actions d'aménagement et de résorption de l'habitat privé dégradé de manière à restaurer l'attractivité du quartier.
- En 2017 : désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sous maitrise d'ouvrage GPA pour définir les principes structurants du projet urbain et les traduire dans le plan-guide de l'opération.
- Entre 2017 et 2019 : une démarche de concertation sur les enjeux du projet avec les habitants est menée sur site, en ateliers et en réunions.
- Mars 2021 : création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par arrêté préfectoral pour permettre la réalisation du projet du Village.

Aujourd'hui, il apparait que la mise en oeuvre de cette opération, qui doit être déclarée d'utilité publique, n'est pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à Villiers-le-Bel.

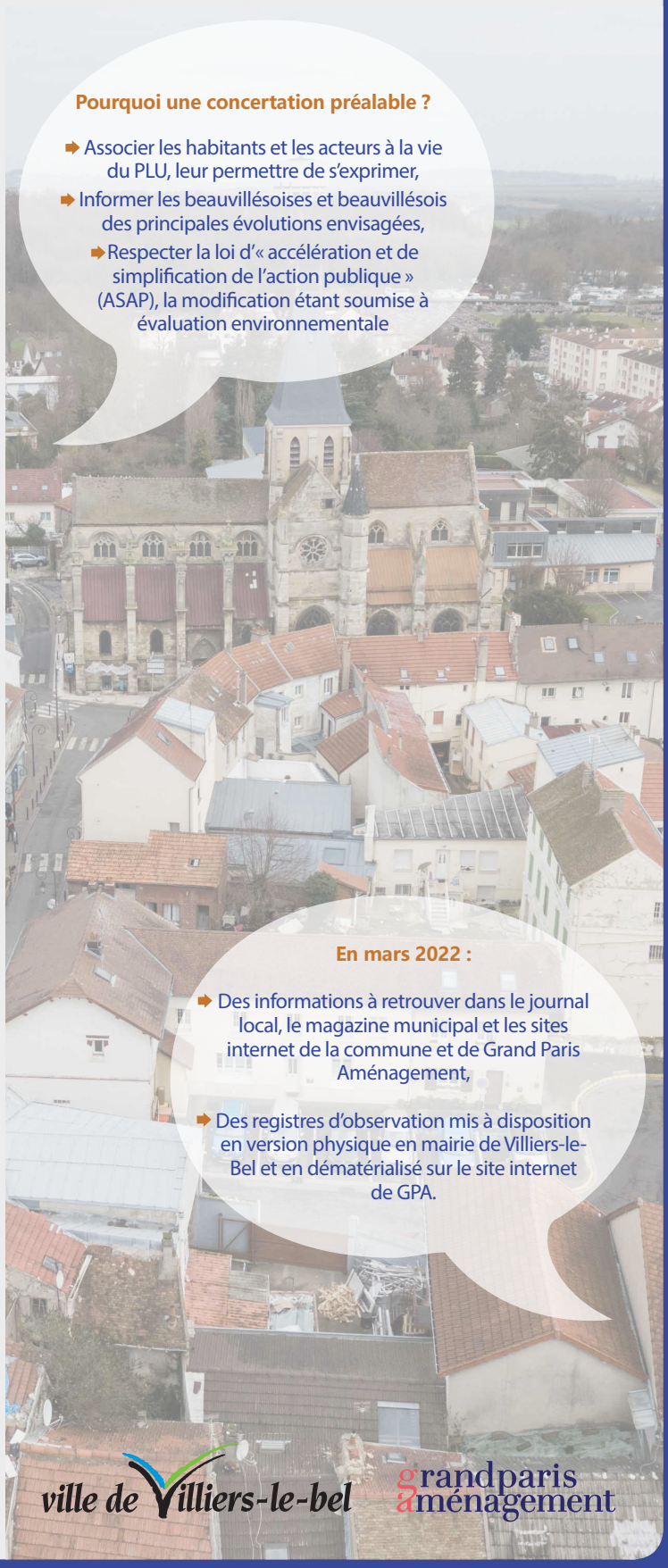
### La procédure de mise en compatibilité du PLU

L'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme permet notamment à l'Etat et à ses établissements de se prononcer par **déclaration d'utilité publique** sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code.
Cette procédure de déclaration d'utilité publique permet de procéder aux adaptations nécessaires des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné. La procédure d'adaptation prévue par le Code de l'Urbanisme est dénommée « **mise en compatibilité** ».

**Les objectifs** poursuivis par cette procédure sont de permettre la mise en oeuvre de la ZAC du Village et pour cela :

- de créer des sous-secteurs UAz et UAzcdt correspondants au périmètre de la ZAC du Village au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel,
- d'ajuster le règlement de la zone UA pour ces sous-secteurs au regard du projet de renouvellement urbain encadré par son plan guide,
- d'actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur en fonction de l'évolution du projet,

Cette procédure est soumise à **évaluation environnementale.**



**Pourquoi une concertation préalable ?**

- Associer les habitants et les acteurs à la vie du PLU, leur permettre de s'exprimer,
- Informer les beauvillésoises et beauvillésois des principales évolutions envisagées,
- Respecter la loi d'« accélération et de simplification de l'action publique » (ASAP), la modification étant soumise à évaluation environnementale

**En mars 2022 :**

- Des informations à retrouver dans le journal local, le magazine municipal et les sites internet de la commune et de Grand Paris Aménagement,
- Des registres d'observation mis à disposition en version physique en mairie de Villiers-le-Bel et en dématérialisé sur le site internet de GPA.

ville de Villiers-le-bel

grandparis aménagement

# Le projet retenu
## éléments structurants de la ZAC du Village

Doté d'un caractère historique et d'un riche patrimoine, le Village a besoin d'être rénové et redynamisé, tant sur le plan des logements parfois vétustes voire indignes, que des espaces publics, des services, des commerces et des équipements.
La volonté municipale est clairement d'aménager ce quartier en préservant ses caractéristiques villageoises et en valorisant le potentiel vert. Ces ambitions profiteront à tous les habitants en améliorant leurs conditions de vie quotidienne, l'image du quartier et son attractivité.

**Le projet urbain retenu, traduit dans le plan-guide de la ZAC, comprend 4 objectifs majeurs**

### 1 _ Renouveler et diversifier l'offre de logements

- Des rénovations importantes, patrimoniales et énergétiques, sur certains immeubles,
- Des constructions neuves diversifiées : des petits collectifs sur les rues périphériques de l'opération (Gambetta, Louise Michel et Pressoir), des maisons et des logements intermédiaires au cœur du Village, le long des ruelles.

### 2 _ Améliorer la qualité des services et équipements urbains

- La requalification et l'harmonisation des commerces et services du cœur de Village pour contribuer à redynamiser et rendre plus attractif, mixte et convivial ce centre historique.

### 3 _ Désenclaver les quartiers et améliorer l'articulation entre eux en recomposant le réseau de voirie et l'espace public

- La conservation et le réaménagement des sentes en faveur des piétons et vélos, pour compléter le maillage viaire, recomposer les ilots et fluidifier les circulations,
- En outre les requalifications urbaines sur le secteur bénéficieront de la création d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) de la place du Général Leclerc, vers la gare de RER D, et jusqu'à Roissy Pôle.



Développer la trame verte à l'échelle du quartier et de la ville

### 4 _ Développer une ambition environnementale et patrimoniale forte

*Les éléments de patrimoine architectural se concentrent au croisement des rues de la République et Gambetta. Ils marquent le cœur historique du Village.*

- L'église et la mairie mises en valeur par : la requalification de leurs abords, l'aménagement d'un parvis, et d'un jardin réaménagé, offrant aux habitants des lieux de détente ; le remodelage de la topographie rendant les lieux lisibles et confortables et permettant une continuité de l'espace public minéral de l'église jusqu'à la mairie.
- Les parcs existants et le Mont-Griffard réaménagés pour former un ensemble cohérent,
- La trame verte existante augmentée par la création d'un réseau d'espaces végétalisés : bandes plantées dans les ruelles, jardins et espaces verts en chapelet (square de la mairie, parkings plantés, jardins de poche le long des ruelles), alignement d'arbres rue du Pressoir, jardins privatifs en cœur d'îlot. La trame verte est support et refuge pour la biodiversité à l'échelle du quartier et de la ville.
- Les continuités écologiques du quartier composées principalement par les ruelles existantes plantées entre le Parc Louis Jouvet et les espaces boisés au nord du Village et les ponctuations de jardins et d'espaces plantés qui créent des liaisons en «pas japonais» depuis le parc du Ginkgo jusqu'au parc d'Astanières.

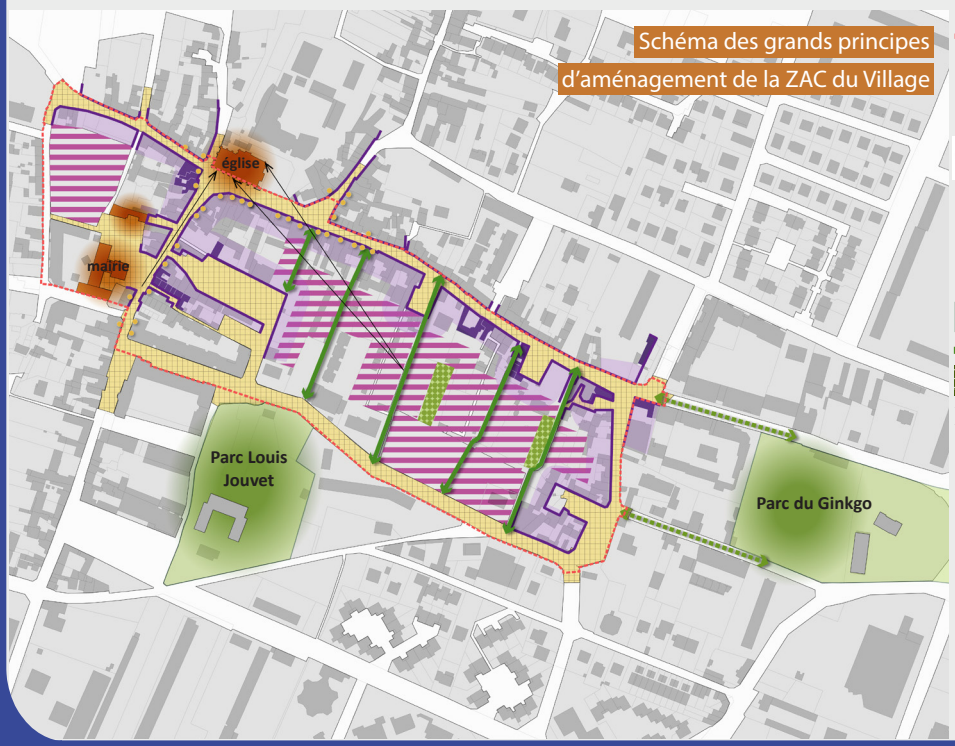


Schéma des grands principes d'aménagement de la ZAC du Village

**LEGENDE**

Périmètre

**Mettre en valeur l'urbanité du Village**

- Réhabiliter le bâti existant en mobilisant les dispositifs incitatifs (OPAH-RU) et coercitifs (ORI, arrêté de ravalement, etc.)
- Compléter le front bâti continu au moyen d'opérations neuves respectueuses de l'architecture du Village
- Zoom sur habitat privé (étude de faisabilité)

**Renforcer l'identité paysagère du Village**

- Requalifier la trame structurant du réseau de venelles Nord-Sud
- Mettre en valeur les parcs existants périphériques
- Composer une trame verte publique vers le parc du Ginkgo
- Conserver les masses boisées et les sujets isolés remarquables
- Maintenir des vues dégagées sur l'église

**Favoriser la convivialité du Village**

- Requalifier les espaces publics centraux afin de favoriser la convivialité urbaine et l'attractivité commerciale
- Articuler les pôles d'attractivité et d'intérêts urbains
- Renforcer l'attractivité commerciale du Village

**Diversifier l'offre de logements**

- En périphérie du quartier, développer une offre de logements collectifs
- Autour des venelles, au coeur du quartier, proposer des logements intermédiaires et individuels groupés

# Le PLU en vigueur
## au regard du projet de ZAC

La Mise en Compatibilité du PLU s'inscrit dans les orientations de « reconstruire la ville sur la ville » du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu en conseil municipal du 23 septembre 2016.

Aussi, le renouvellement du centre-ancien se retrouvent dans plusieurs des 5 grandes orientations du PADD, avec comme objectifs particuliers :

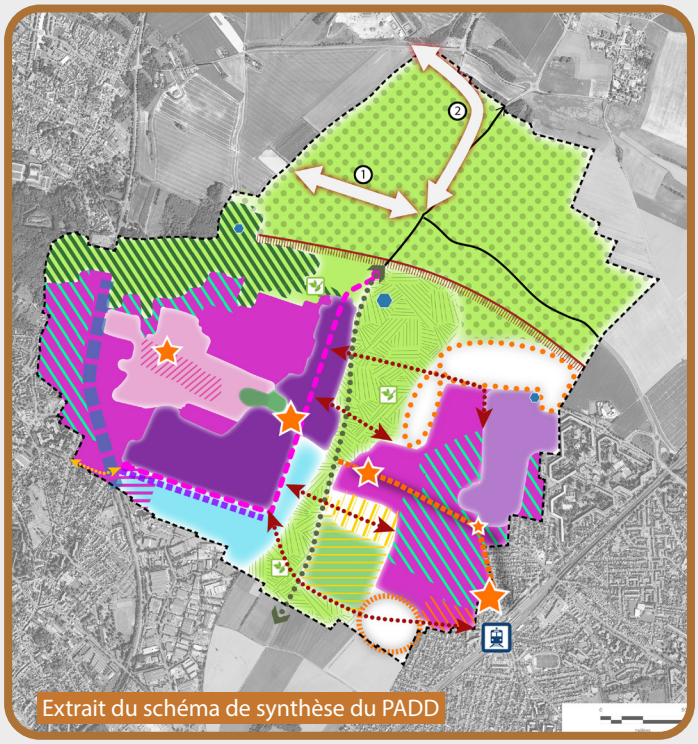
- *De permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global sur le Village, intégrant le bâti privé et les espaces publics, favorable au développement du commerce de proximité.*
- *D'attirer des habitants supplémentaires dans le Village par des opérations de rénovation de bâtis, mais aussi par une réhabilitation plus globale du secteur, tout en permettant de nouvelles constructions en harmonie avec le caractère patrimonial du centre ancien où sont encore présents des traces du passé rural du bourg de Villiers-le-Bel.*
- *D'agir sur la requalification des espaces publics comme lien fonctionnel et paysager des implantations commerciales dans les lieux de centralité et en particulier sur le Village.*
- *De préserver le réseau de ruelles et de sentes.*
- *De repenser la place dédiée à la voiture sur l'espace public en faveur des commerces et des riverains.*

Néanmoins le dispositif réglementaire du PLU de Villiers-le-Bel approuvé le 2 février 2018 et modifié le 27 septembre 2019, ne permet pas la pleine réalisation du projet de ZAC du Village, tel que prévu au travers du plan-guide.

Le périmètre de la ZAC est aujourd'hui inscrit en zone UA, zone mixte du centre-ancien et ses abords et en sous-secteur UA.cdt. Certaines règles qui lui sont associées apparaissent bloquantes en termes d'emprise au sol, de hauteur, d'implantations... Il en est de même pour quelques règles graphiques. Dès lors, il apparait nécessaire de procéder à des ajustements pour traduire règlementairement le projet de renouvellement urbain, faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, afin de permettre sa mise en oeuvre opérationnelle à travers l'instruction des futurs permis de construire.

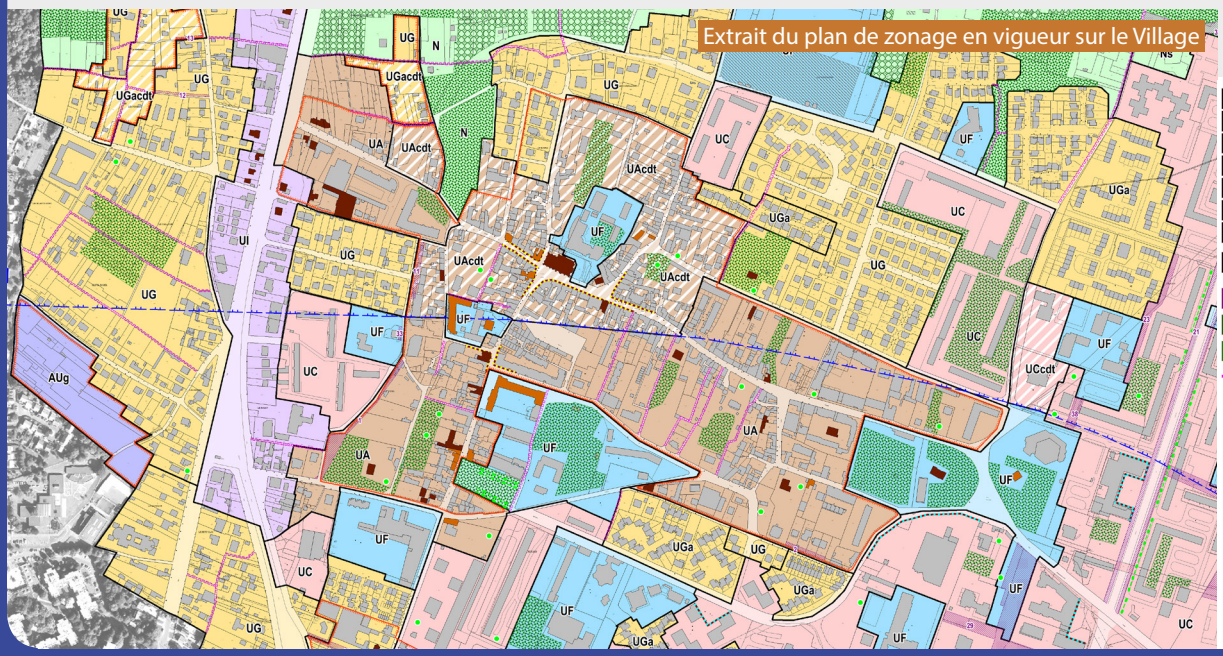
Permettre la mutation du Village...

... avec un projet global sur le secteur « Mairie-Pressoir-Gambetta »



Extrait du schéma de synthèse du PADD

La mise en compatibilité concerne :
- Les pièces réglementaires : règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le rapport de présentation,
- Les Annexes.


Extrait du plan de zonage en vigueur sur le Village

**LEGENDE**

- UA
- UC
- UE
- UF, s
- UG, a, c
- UI
- UX
- AUg, v AUm
- A
- N
- UAcdt
- UCcdt
- UEcdt
- UGacdt
- AU2g, x
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Espace vert à protéger
- Chemins à préserver

**Protection du patrimoine bâti**
- à conserver dans leur globalité
- éléments ponctuels à conserver

**Arbres à protéger**
- arbre isolé
- alignement d'arbre

**Linéaires de commerce**
- implantation obligatoire
- implantation possible

# Permettre la mise en oeuvre du projet de ZAC




## LÉGENDE

- **Nouveaux Espaces Verts Protégés (EVP) ajoutés**
- **EVP en vigueur à supprimer/remplacer**
- **Coeur d'îlot vert paysager à retravailler/concevoir**
- **Arbres remarquables :**
  **en vigueur ; ajoutés au repérage**
- **Alignement d'arbres à créer**
- **Maillage à conforter/compléter**
  **tous modes ; piétons**
- **Courées/parkings à aménager**




## Des éléments graphiques, sur le plan de zonage et/ou l'OAP

**Garantir la mise en œuvre de la trame environnementale et paysagère recomposée et valorisée dans le cadre de la ZAC :**

- préserver certains espaces verts existants comme d'anciens jardins d'agréments, souvent en friche aujourd'hui
- développer un cadre verdoyant et paysager favorable aux habitants, à l'environnement et à la biodiversité : jardins privatifs, square, espaces publics végétalisés, arbres remarquables en bon état phytosanitaire et nouveaux alignements…

**Assurer un nouveau maillage viaire et d'espaces publics :**

- accompagnant la recomposition d'îlots plus perméables
- favorisant les piétons et vélos, y compris en conservant les sentes (sauf une en baïonnette, redondante avec la ruelle Barbier)
- facilitant les liaisons interquartiers, les flux tous modes et la circulation des bus
- permettant de développer de nouveaux usages

## Des ajustements et compléments de règles ou prescriptions écrites

**Dans des sous-secteurs restreints UAz** (zone D du PEB*) **et UAz.cdt** (zone C du PEB), **reprenant le périmètre de la ZAC,** pour ne pas impacter le reste de la zone UA du Village

**Pour donner des souplesses de façon à permettre la mise en œuvre de la ZAC, concernant :**

- l'implantation du bâti (articles 4, 5, 6)
- les gabarits/hauteurs des constructions (articles 5, 8)
- l'occupation des sols et le traitement des espaces libres (articles 7, 12)
- les normes de stationnement automobile (article 15)

** Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy CDG*

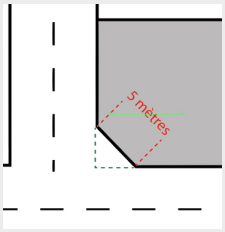
# Traduire réglementairement le projet par des ajustements en zone UA

## Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

➡ **Permettre un recul entre 3 et 5 m**, pour intégrer du stationnement à l'avant des logements individuels et un traitement paysager.

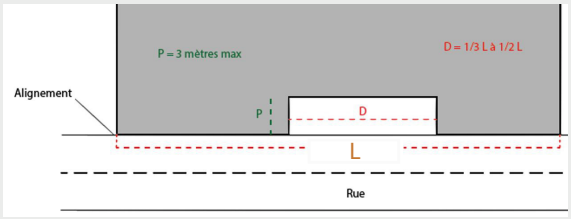
| UA/UA.cdt | UAz/UAz.cdt |
|---|---|
| Constructions à l'alignement ou en recul de 3 m | Constructions à l'alignement ou en recul de 3 à 5 m |

➡ **Ne pas exiger de pan coupé à l' angle des voies**, pour implanter des bâtiments en cohérence avec la typomorphologie ancienne du secteur.




Pan coupé de 5m minimum obligatoire uniquement en UA/UA.cdt

➡ **Porter à 30 m les linéaires de façade à partir desquels des reculs partiels sont obligatoires**. D'autres dispositifs inscrits dans les fiches de lots permettront de retrouver le rythme des façades anciennes (changements de matériaux, couleurs...).




L > à 25m en UA/UA.cdt ; L > à 30m en UAz/UAz.cdt

## Article 5 : Implantation des constructions en limites séparatives

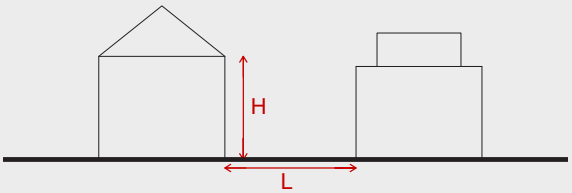
➡ **Permettre une implantation sur toutes les limites séparatives et ne pas imposer de prospect**, pour permettre la recomposition parcellaire, implanter de nouvelles constructions en continuité de celles existantes, retrouver des formes bâtis typiques en «L», recomposer des ilots cohérents.

| UA/UA.cdt | UAz/UAz.cdt |
|---|---|
| Dans une bande de 20 m, possible sur les 2 limites séparatives, au-delà au maximum sur une limite. Si retrait au moins : H* et mini 4m en cas de baie ; ½ de H et mini 2,5m sans baie.<br>En retrait des limites séparatives de fond (au moins H et en cas de baie mini 8m)<br>**H : hauteur à l'égout du toit* | Possible sur l'ensemble des limites séparatives. Si retrait, au moins : 4m en cas de baie, 2,5m sans baie. |

➡ **Ne pas limiter la longueur des façades en limite séparative en UAz/UAz.cdt** (max 13m en UA/UA.cdt), pour permettre des adossements sur du bâti conservé et masquer les murs pignons ou combler des dents creuses.

## Article 6 : Implantation des constructions sur une même propriété

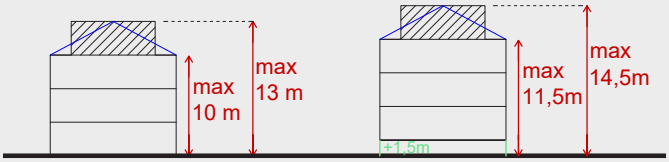
➡ **Diminuer la distance minimum entre 2 constructions** pour tenir compte des bâtiments existants en partie conservés.




| UA/UA.cdt | UAz/UAz.cdt |
|---|---|
| L = ou > H et mini 4m en cas de baie<br>L = ou > ½ H et mini 2,5m sans baie | L = ou > ½ H et mini 4m en cas de de baie, réduit à 2,5m sans baie |

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

➡ **Permettre un dépassement des hauteurs de 1,5 m** en cas de logement en rez-de-chaussée à l'alignement pour assurer leur confort et le long de la rue du Pressoir pour tenir compte du site (topographie, gabarits des bâtiments voisins).




UA/UA.cdt

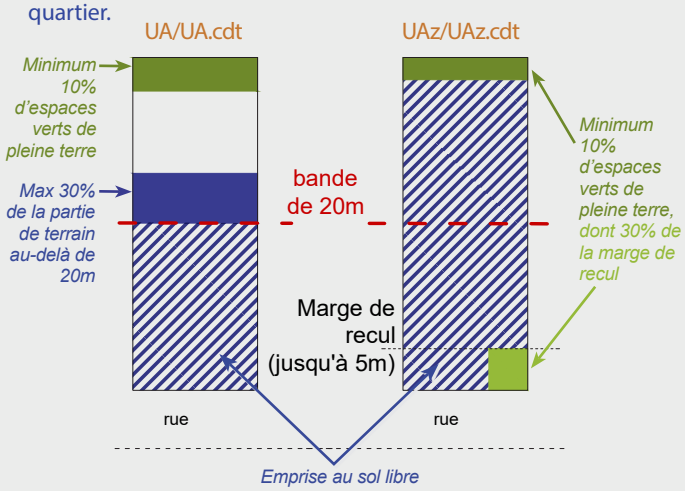
UAz/UAz.cdt si logement à l'alignement en RDC et rue du Pressoir

## Occupation du sol et végétalisation (articles 7 et 12)

➡ **Ne pas imposer d'emprise au sol maximale** en UAz et UAz.cdt pour recomposer des parcelles et des espaces libres à l'échelle du secteur et reprendre des implantations existantes y compris dans le cadre de démolitions/reconstructions et en particulier à l'angle de voies. *(en UA et UA.cdt : emprise au sol libre dans une bande de 20 m, 30% maximum de la partie du terrain située au-delà)*

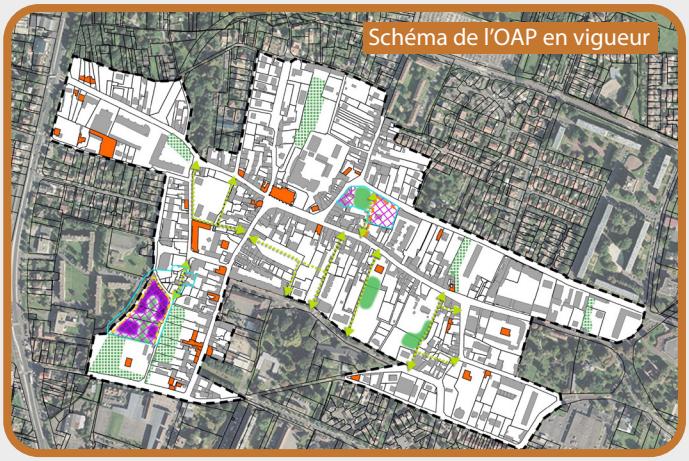
➡ **Exiger un pourcentage minimum d' espaces verts de pleine terre dans la marge de recul** (30%) afin de garantir un traitement végétal/environnemental et un cadre urbain verdoyant.

➡ **Apprécier le remplacement des plantations à l' échelle globale d' une opération d' ensemble** en UAz et UAz.cdt, plutôt qu'à l'échelle de la parcelle (UA/UA.cdt), afin de faciliter les remembrements tout en conservant le caractère planté général du quartier.




➡ **Diminuer la norme de stationnement pour le logement individuel** en tenant compte des places mutualisées prévues sous forme de poches de stationnement sur l'espace public.

# Transcrire le plan-guide dans l' OAP Centre-ancien




## LEGENDE

**Maillage et stationnement**

- Passages ouverts aux modes actifs à conserver ou à créer
- Principe de desserte y compris pour véhicules motorisés
- Maintien/aménagement de place/courées pouvant accueillir du stationnement
- Requalification/extension du parvis

**Compléter le maillage d'espaces publics et de voirie** pour tous les modes de déplacements

**Construction**

- Implantation privilégiée de logements collectifs
- Distance minimum entre 2 constructions sur un même terrain : 3m
- Bâtiments patrimoniaux à conserver

**Ambiance et paysage urbain**

- Implantation à l'alignement ou en recul minimum de 1m
- Implantation à l'alignement ou en recul de 0 à 4 m vis-à-vis de l'espace public quelque soit la hauteur des constructions et implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci
- Périmètre sur lequel il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par logement et la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre
- Espace vert à conserver et valoriser
- Coeur d'îlot vert paysager à retravailler/concevoir

**Reconfigurer la trame verte**

- **Actualiser la programmation :** 400 logements en sous-secteurs UAz/UAz.cdt, sans augmenter le potentiel constructible en zone C du PEB à l'échelle du Village (130 maximum en UAz.cdt )
- **Tenir compte de l'identité du Village et de son caractère patrimonial**, à maintenir et à conforter en renforçant les prescriptions et en harmonisant les compositions architecturales futures
- **Garantir le confort des logements :** consommation d'énergie limitée, double orientation, ventilation, éclairement, protections solaires
- **Intégrer la gestion du stationnement et des eaux pluviales :** poches en surface, parkings semi-enterrés, perméabilité des sols
- **Diversifier l' offre de logement** y compris avec des typologies individuelles
- **Renforcer la prise en compte des recommandations d'isolement acoustiques** déjà inscrites dans le PLU




Projet de schéma ajusté et complété

# Mettre en cohérence tous les documents constitutifs du PLU

**L' actualisation du Rapport de Présentation du PLU, pour :**

- Mettre en cohérence les parties explicatives et justificatives en fonction des ajustements envisagés
- Adapter la programmation de logements rendus constructibles sur les îlots dits «cdt» en zone C du PEB : 130 unités pour les îlots Mairie et Pressoir Gambetta (au lieu de 100), 70 unités en diffus (100 actuellement)
- Intégrer l'Evaluation Environnementale de la Mise en Compatibilité du PLU *(Pour mémoire le projet de ZAC n'a pas été soumis à étude d'impact)*

**Mettre à jour les annexes du PLU :**

- en ajoutant le périmètre de la ZAC du Village

**Et après ? Les étapes à venir de la procédure...**

- Rédaction du **bilan de la concertation** par Grand Paris Aménagement _ Début avril 2022
- **Finalisation du dossier** de Mise en Compatibilité du PLU, avec Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et Evaluation Environnementale puis dépôt en préfecture _ Avril-Mai 2022
- **Examen conjoint des Personnes Publiques Associées** (PPA) qui s'exprimeront sur le dossier et avis du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) _ Juin-Septembre 2022
- **Enquête Publique** conduite par un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif : **consultation de la population sur le dossier complet de la mise en compatibilité du PLU** _ Automne 2022
- Transmission du **rapport final au Préfet** _ Fin 2022
  **Consultation de la Commune de VLB** _ Début 2023
- **Arrêté préfectoral de DUP valant mise en compatibilité** du PLU _ Printemps 2023



## Les adresse utiles :

**https://www.ville-villiers-le-bel.fr/**
et https://www.grandparisamenagement.fr/
pour les informations,

**Accueil de la Mairie,** 32 rue de la République, 95 400 Villiers-le-Bel, pour le registre physique d'observations,

**villiers-village@grandparisamenagement.fr**
pour le registre dématérialisé.

A retenir :
**Une enquête publique à l'automne 2022**