

# PROCÉDURE DE MODIFICATION n°2 DU PLU DE VILLIERS-LE-BEL

Dossier de la **concertation  
préalable** du mardi 15 octobre  
2024 au lundi 18 novembre  
2024



# Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ?

Le PLU, un document de planification qui s'inscrit dans un cadre réglementaire plus large

- Le PLU n'est pas le seul document de planification territoriale.
- Il existe une politique globale d'aménagement du territoire et une hiérarchie entre les documents de planification.
- Le PLU doit être compatible avec les documents « de rang supérieur », c'est-à-dire qu'il ne doit pas contredire leurs dispositions.

Code de l'urbanisme – Lois, décrets, circulaires...  
(ETAT / Territorialisation des Objectifs Logements)

Schéma Directeur de la Région Ile de France  
déc.2013 (Région Ile de France)  
Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE)

Schéma de Cohérence territoriale Roissy Pays de France (SCoT)

Programme Local de l'Habitat  
Contrat de Développement territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France (avenant n° 2 de 2020)

**Plan Local d'Urbanisme**

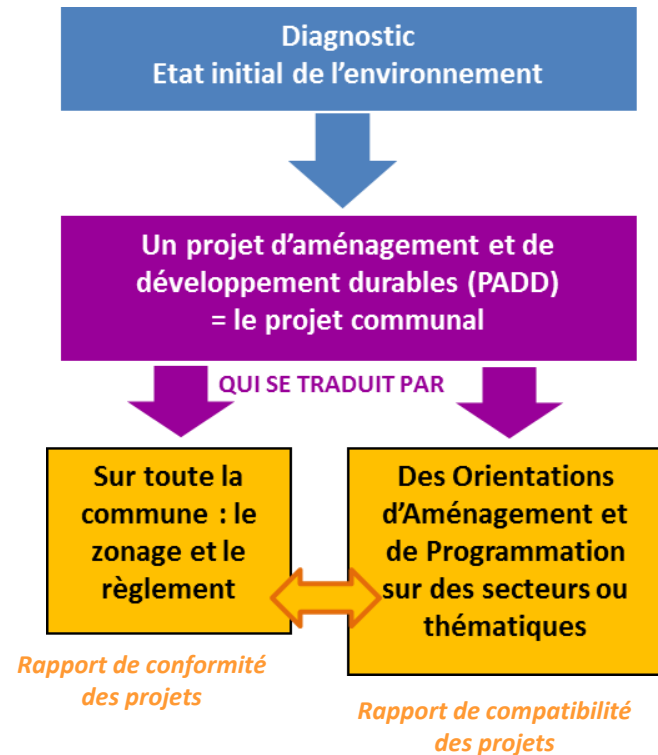
Permis d'aménager et autres  
procédures d'aménagement  
(particuliers, aménageurs, SEM,  
EPF... / services instructeurs)

# Le plan local d'urbanisme et son contenu

*En France, l'occupation des sols et la construction sont encadrées par des règles, que l'on retrouve dans un document d'urbanisme : le Plan local d'urbanisme (PLU).*

**Le PLU fixe les grands objectifs de développement du territoire à long terme (Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire, PADD) et détermine les règles pour les atteindre :**

- **des règles précises d'occupation des sols** et de construction qui sont à respecter dans les permis de construire : hauteur maximum, alignement des façades, emprise des bâtiments, emplacement des espaces verts, des stationnements, etc .... );
- **des intentions d'aménagement** sur des secteurs à enjeux, notamment sur les secteurs d'Orientation d' Aménagement et de Programmation (OAP).



*Les règles du PLU modifié s'appliqueront uniquement sur les futurs projets, permis et demandes de travaux, à compter de son approbation*

# Le PLU, un document évolutif

## Le PLU s'adapte au fil du temps :

- À la **dynamique** du territoire communal et des projets,
- Aux évolutions **du droit**, des documents de rang supérieur, des autres réglementations,
- En fonction de sa mise en pratique et **retours d'expériences**.
- Des évolutions régulières :

## Que permet la procédure de modification ?

- Il s'agit d'une procédure d'évolution du PLU encadrée par le Code de l'urbanisme (L.153 41 à L.153 44)
- La modification permet par exemple d'ajuster le règlement d'une zone en **majorant** raisonnablement ou réduisant les possibilités de construire.

## La procédure ne modification ne permet pas :

- De **réduire un espace naturel** ou agricole
- De **réduire une protection** de site, de paysage ou de patrimoine
- De **changer le PADD** donc le projet politique décliné en grandes orientations

# Contenu de la modification n°2 du PLU

Adaptation du PLU  
aux évolutions du  
projet urbain de  
reconversion de  
**l'ancien hôpital  
Adelaïde Hautval**

Adaptation du PLU  
au projet  
d'aménagement de  
la frange nord du  
site dit des  
**Charmettes sud**

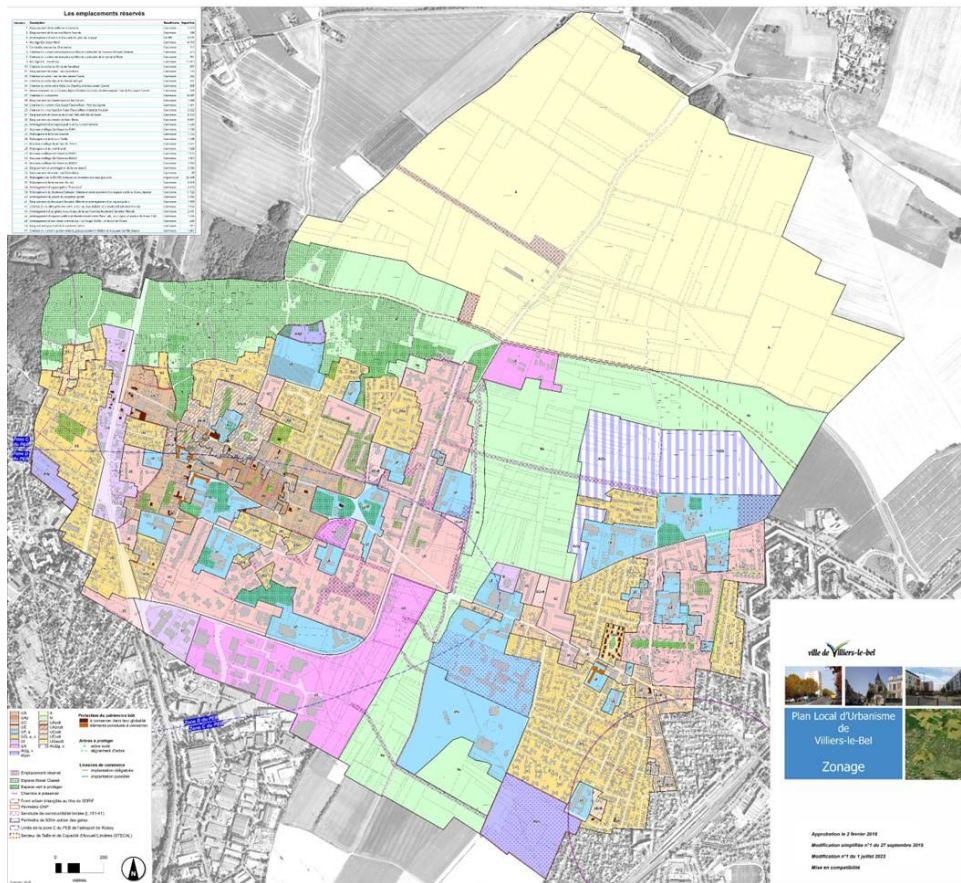
Mise en compatibilité  
du PLU avec le Schéma  
d'Aménagement et de  
Gestion des Eaux -  
**SAGE** Croult-Enghien-  
Vieille Mer

Ajustement des règles :

- d'insertion urbaine
- Relatifs au stationnement
- Relatifs à l'énergie

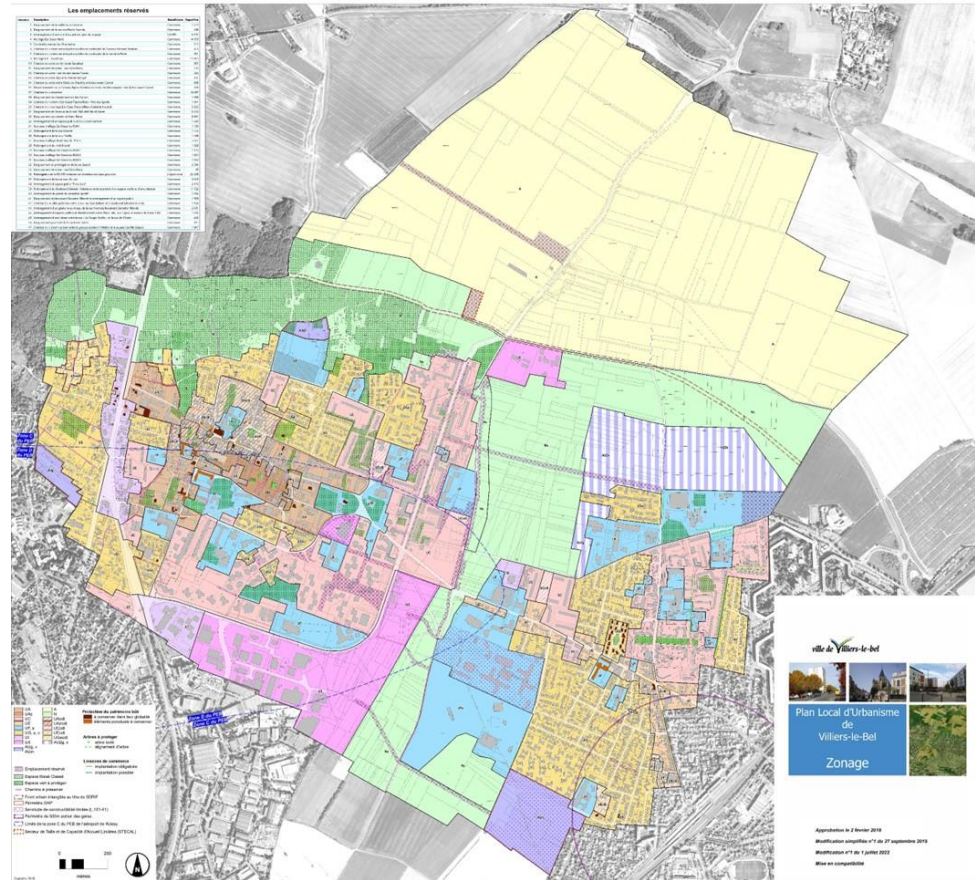
# Le zonage du règlement actuel et les zones potentiellement impactées par le projet de modification (1/2)

<b>Zone UA</b>	Correspond au centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune.
<b>Zone UAZ</b>	Correspond au projet de renouvellement urbain du Village
<b>Zone UC</b>	Zone résidentielle à dominante d'habitat collectif
<b>Zone UE</b>	Zone mixte à destination principale d'habitat accueillant des activités économiques comprenant les abords de l'axe Pierre Sémard et de l'avenue de Choiseul à l'Est de la ville.
<b>Zone UF</b>	Zone destinée aux équipements <b>Cette zone est particulièrement concernée par la présente modification</b>
<b>Zone UG</b>	Zone à dominante d'habitat individuel
<b>Zone UI</b>	Tissu mixte aux abords de la rue de Paris, à destination principale d'activités économiques pouvant accueillir de l'habitat.
<b>Zone UX</b>	Zones d'activités et secteurs accueillant GRT et RTE <b>Cette zone est particulièrement concernée par la présente modification</b>
<b>zone AUg</b>	Zones à destination d'habitat à urbaniser à court/moyen terme
<b>zone AUgv</b>	Zones dédiées à la sédentarisation des gens du voyage à urbaniser à court/moyen terme



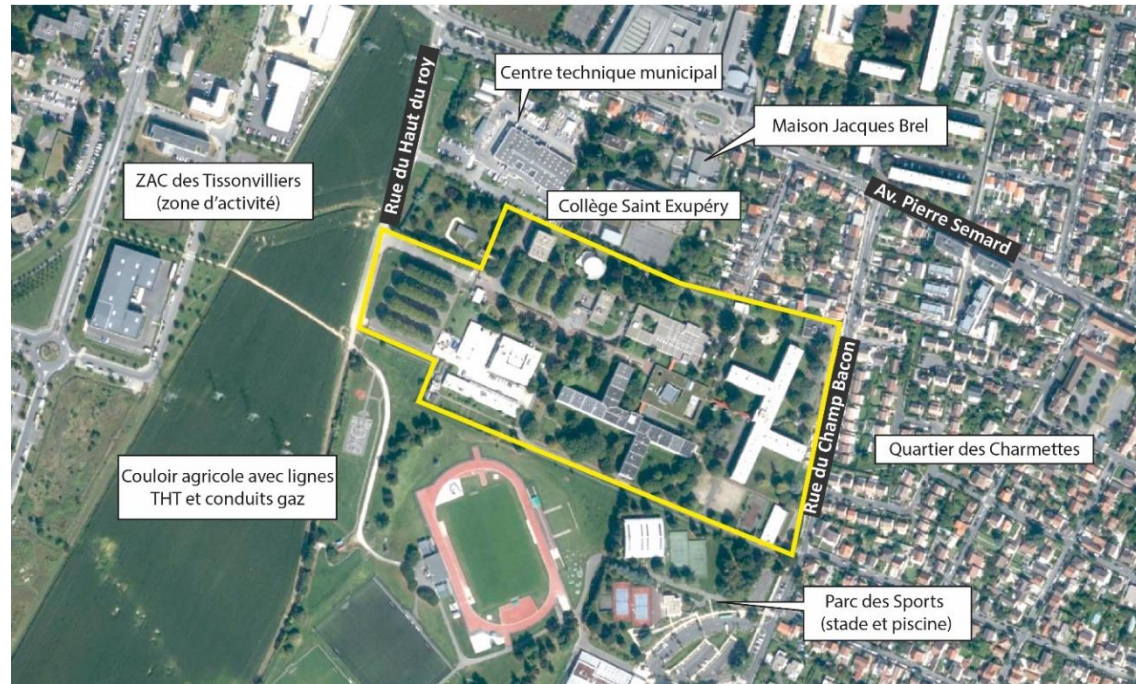
# Le zonage du règlement actuel et les zones potentiellement impactées par le projet de modification (2/2)

<b>zone AUm</b>	Zones à vocation mixte à urbaniser à court/moyen terme <b>Cette zone est particulièrement concernée par la présente modification</b>
<b>Zone AU2G/X</b>	Zones pour une urbanisation future à moyen/long terme
<b>Zone A</b>	Zone correspondant aux espaces agricoles
<b>Zone N</b>	espaces naturels ou partiellement agricoles
<b>Zone UAcdt</b>	destinée au desserrement du nombre de logement en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)
<b>Zone UAZcdt</b>	destinée aux démolitions/reconstructions et densifications en zone C du PEB.
<b>Zone UCcdt</b>	destinée au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB <b>Cette zone est particulièrement concernée par la présente modification</b>
<b>Zone UEcdt</b>	destinée au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB
<b>Zone UGacdt</b>	destinée au développement de tissus individuels en zone C du PEB



# Site 1 – Reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval – Contexte

- L'ancien site de l'hôpital Adelaïde Hautval, propriété de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP), occupe une superficie de **8.24 hectares** et jouxte le Parc des Sports.
- Le site se compose aujourd'hui de **20 bâtiments**. Les deux édifices les plus reconnaissables de par leur composition architecturale sont Aurore et Boréal.
- Les bâtiments sont situés au cœur d'un **parc arboré**, constitué d'arbres en port libre.
- Le site possède également un **réseau de voies** circulables et de chemins piétons.





# Site 1 – Reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval - Projet envisagé

## Constat

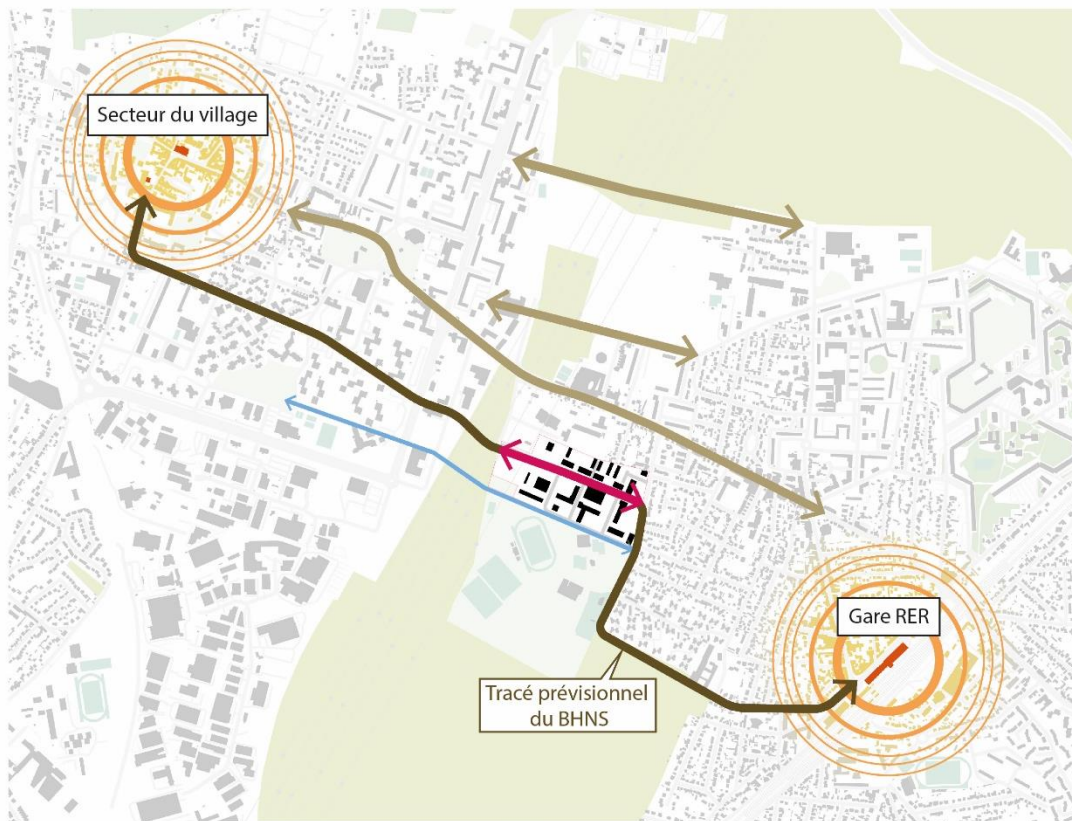
La **fermeture** de l'hôpital a eu lieu en 2017 pour ses fonctions hospitalières, puis fin 2021 pour sa fonction d'EPHAD.

L'initiative d'une **opération de reconversion** a été lancée en mars 2018

Cette friche hospitalière offre un **potentiel de reconversion** de par son patrimoine bâti et paysager existant et sa localisation à 15 minutes à pied de la station RER.

## Le Bus à Haut Niveau de service (BHNS)

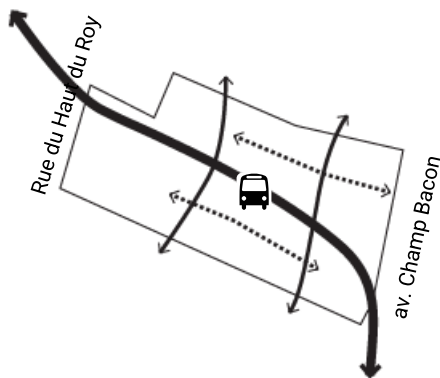
Un projet de BHNS doit voir le jour à l'horizon 2030. Son tracé traversera le site pour relier le centre-ville de Villiers-le-Bel à la gare du RER D.



# Site 1 – Reconversion de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval – Projet envisagé

## Invariants du projet

### Desserte et mobilité



- Traversée du BHNS en cœur de quartier avec un arrêt central
- Restructurer et développer des itinéraires de voies douces au profit des piétons et des cyclistes pour renforcer le maillage du site en lien avec le tissu urbain mitoyen
- Emprise de voiries réduites

### Patrimoine Arboré, espaces verts et paysage



- Maintien autant que possible des arbres existants
- Certains groupes d'arbres seront impactés par la voie BHNS
- Mise en valeur des ambiances paysagères existantes : corridor boisé au Nord, rive du parc des sports

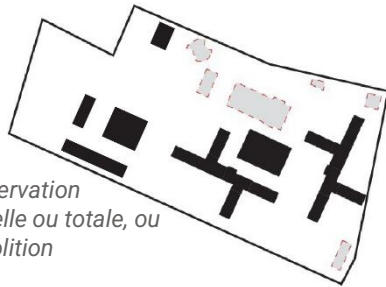
### Un quartier vertueux à faible impact qui ...

- ..favorise les mobilités décarbonées grâce à la présence d'un futur BHNS et au développement des modes actifs
- ..Permet la reconversion des bâtiments existants, limitant ainsi l'empreinte carbone liée à la production de matériaux
- ..Limite l'artificialisation des sols en optimisant l'utilisation de terrains déjà urbanisés

# Site 1 – Reconversion de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval – Projet envisagé

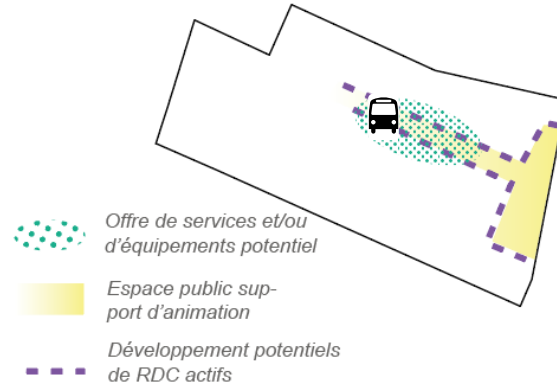
## Invariants du projet

### Patrimoine bâti



- Des démolitions totales limitées aux constructions en très mauvais état ou sans intérêt architectural
- Des démolitions partielles pour améliorer les cheminements et les vues
- Restructuration avec d'éventuelles surélévations des constructions existantes

## Fonctions et animations urbaines



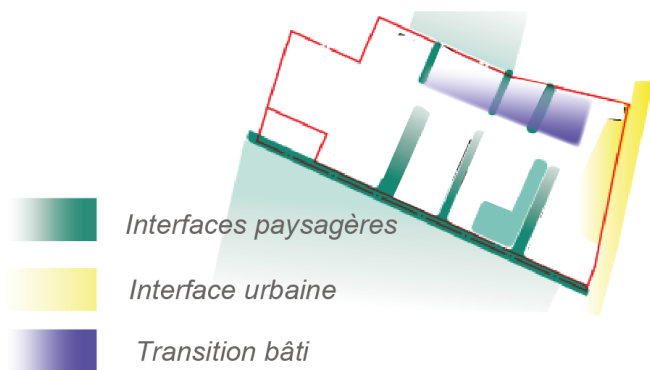
- Développement d'une offre de logements adaptée au parcours résidentiel des habitants : logements sociaux, logements intermédiaires, logements libres
- Développement d'une offre d'équipements à définir (petite enfance, école, etc..)
- Développement de RDC actifs pour l'animation du quartier : locaux associatifs, services, etc..

Le projet prévoit des typologies de constructions variées allant du collectif à la maison semi-individuelle.

# Site 1 – Reconversion de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval – Projet envisagé

## Invariants du projet

### Interfaces



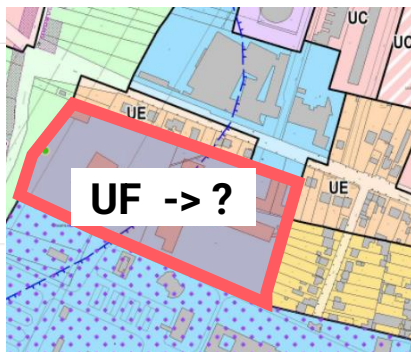
- Une interface affirmée avec le reste du quartier Av. du Champs Bacon
- Des interfaces paysagères, notamment au sud avec le parc des Sports
- Des transitions bâties au Nord avec le tissu pavillonnaire existant

### A l'ouest du site, un projet d'atelier culinaire

Sur la partie Ouest du site, la CARPF explore la mise en place d'un programme qui pourrait inclure des activités en lien avec la transformation alimentaire, ainsi que des actions de sensibilisation et de formation autour des pratiques alimentaires.

# Site 1 – Reconversion de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval - Modifications du PLU envisagées

## Zonage



- Le zonage **UF** limite aujourd'hui le secteur à accueillir seulement des **équipements**
- La modification consistera à classer le site dans **d'autres zones (UC, UX)** avec création d'un sous-secteur **cdt** permettant la création de logements en zone C du PEB

## Règlement

Le règlement devra être adapté pour permettre notamment :

- l'ensemble des **destinations** prévues (logement, activités, commerces, services, locaux associatifs, équipement public)
- L'insertion de **gabarits variés**
- Garantir un minimum **d'espaces verts** de pleine terre et de surfaces végétalisés

## Orientation d'Aménagement de Programmation



- ➔ Traversée du site par le futur BHNS et par des voies de desserte
- ➔ Voie de desserte interne
- ➔ Liaisons piétonnes / cycles vers les équipements et le reste de la Ville
- Un espace public à la jonction avec le quartier des Charmettes
- Espace « activités économiques et équipements d'intérêt collectif »
- Espace mixte à dominante résidentielle / Conservation et rénovation d'une partie du bâti existant, tout en permettant d'avantage de perméabilité pour le futur pour de futures circulations et usages
- Patrimoine arboré à préserver
- Polarité privilégiée (RDC actifs, équipements, ...)
- Transition du bâti avec tissu pavillonnaire existant
- Aménager des espaces paysagers en faveur des circulations actives

# Site 2 - Noyer Verdelet - Projet envisagé

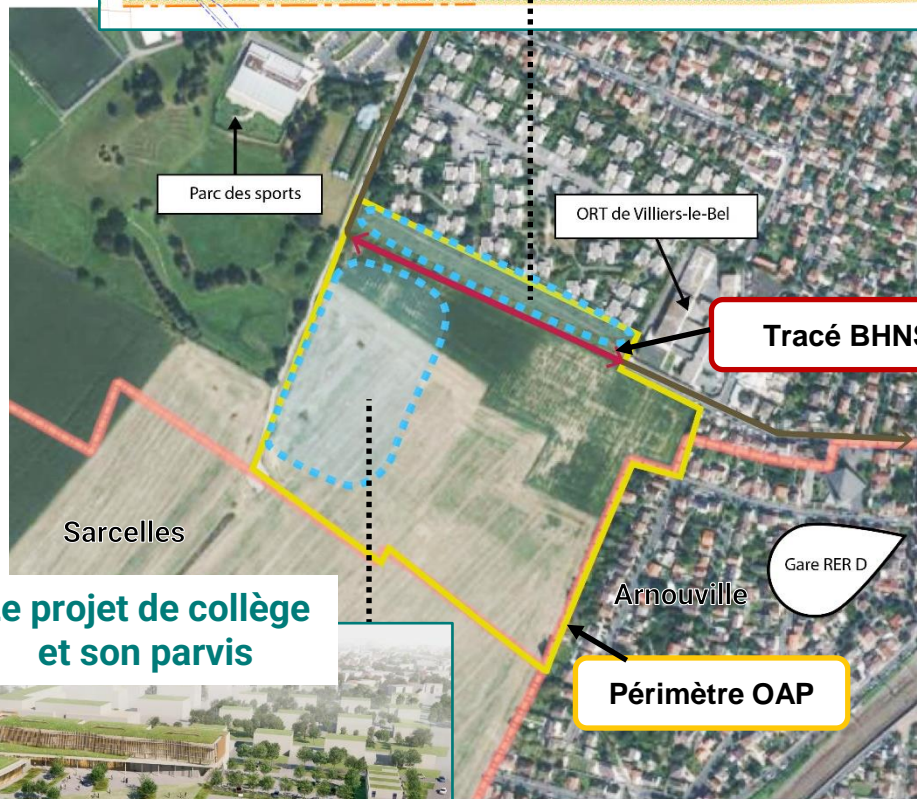
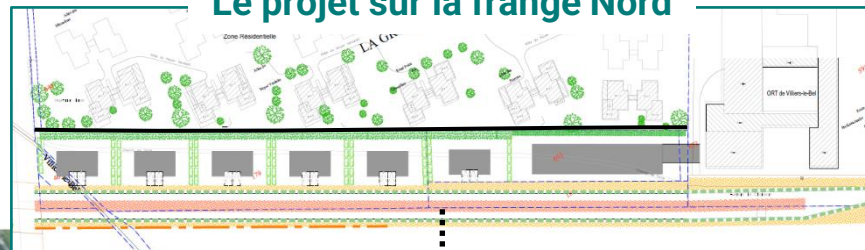
## Requalification de la frange Nord du site

Le prolongement de l'**avenue de Choiseul** pour accueillir le futur BHNS et l'implantation d'un **4<sup>ème</sup> collège** offre l'opportunité d'accompagner l'aménagement de la frange Nord du site.

Le projet prévoit **une extension de l'établissement ORT** et la **création d'une douzaine de logements individuels** qui joueront le rôle de transition avec la résidence de la Grande Borne.

L'avancement du projet **nécessite l'adaptation du PLU pour sa réalisation.**

## Le projet sur la frange Nord

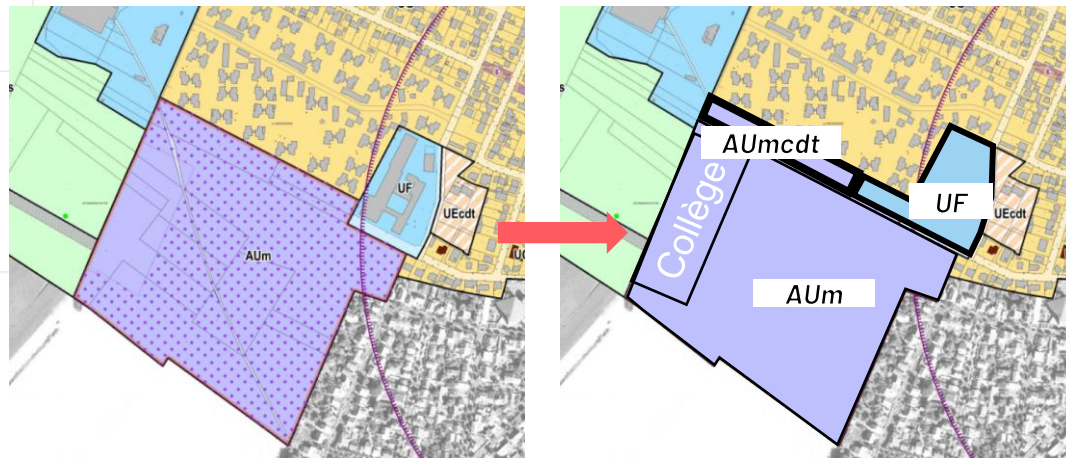


## Le projet de collège et son parvis



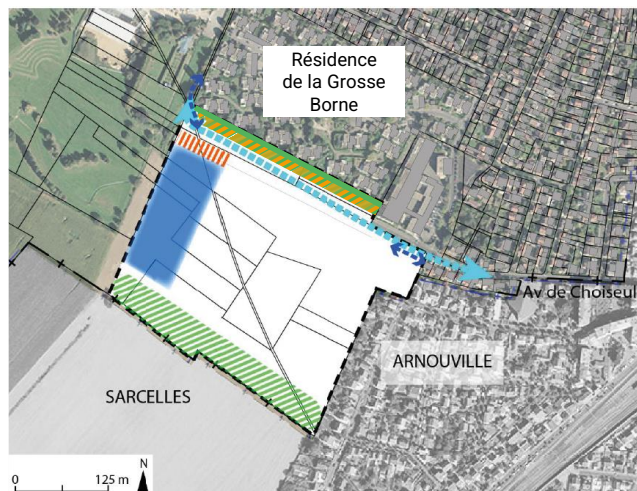
# Site 2 – Noyer Verdelet – Modifications du PLU envisagées

## Zonage



- La création d'un secteur **AUmcdt** est nécessaire pour la réalisation de logements
- L'extension du projet ORT a vocation d'équipement s'accompagne d'une extension du zonage **UF**

## Orientation d'Aménagement Et de Programmation



- ▭ Périmètre de l'OAP
- Maillage et stationnement**
  - ↔ Principe d'accès au futur quartier
  - ↔ Principe de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Nord, tout mode (y compris transports en commun)
- Fonctions urbaines**
  - Implantation du collège
  - ▨ Aménagement d'un parvis
- Ambiance et paysage urbain**
  - ▨ Traitement paysager de la frange urbaine du quartier en transition avec l'espace agricole et l'ensemble de la résidence de la Grosse Borne
  - ▨ Créer une transition urbaine et paysagère avec le lotissement de la Grosse Borne

# Mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer



Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification à l'échelle locale, qui fixe les objectifs communs d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.



Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
Crout Enghien Vieille Mer

Le PLU nécessite aujourd'hui de voir son contenu évolué pour être rendu **compatible** avec ce document supérieur

## Les objectifs de la mise en compatibilité avec le SAGE

- Rendre plus explicite les règles de gestion des eaux de pluie courante pour favoriser l'infiltration et l'évaporation des eaux de pluie
- Favoriser les espaces de pleine terre
- Mieux repérer les axes de ruissellement et les zones humides potentielles



# La concertation dite « préalable »

## A la suite de la concertation ?

- Approbation du **bilan de la concertation** par délibération en conseil municipal
- Arrêt du dossier de modification
- **Une enquête publique** conduite par un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif

Mais aussi, la consultation des personnes publiques associées (PPA) qui s'exprimeront sur le dossier de modification n°2 du PLU

Les autres procédures :

- Mise en compatibilité du PLU pour le projet de la **ZAC du Village – arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 3 octobre 2024**
- Mise en compatibilité du PLU pour **l'Opération Puits-la-Marlière et Derrière les Murs de Monseigneur – en cours de procédure**

