

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

ENQUÊTE PUBLIQUE

Présentation de la procédure



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 de 4^{ème}
collège et
d'aménagement de
la frange nord du
site **Noyer Verdelet**

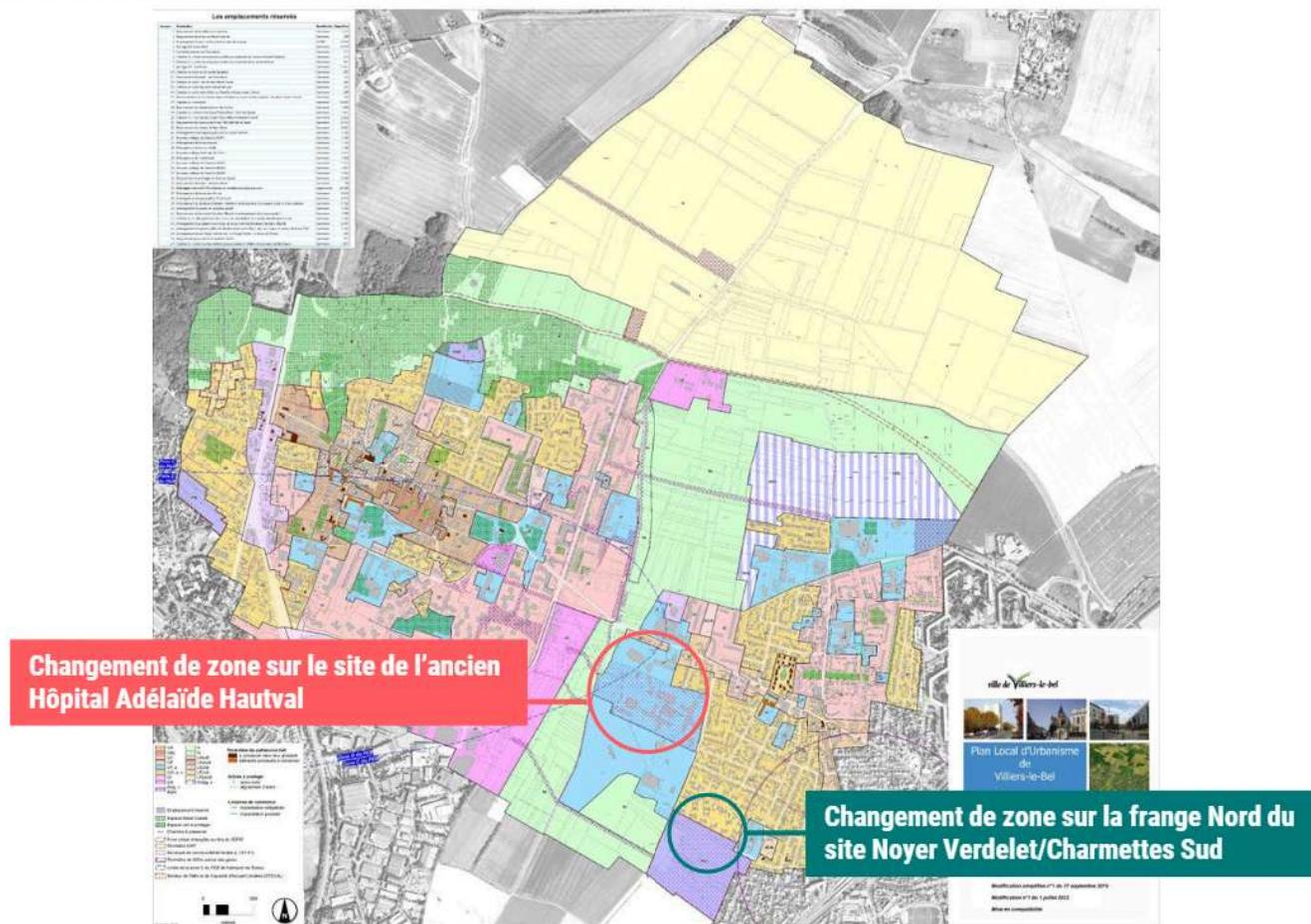
Mise en compatibilité
du PLU avec le Schéma
d'Aménagement et de
Gestion des Eaux -
SAGE Croult-Enghien-
Vieille Mer

Ajustement des règles :

- De patrimoine et d'insertion urbaine
- Relatifs au stationnement
- Relatives à l'évolution des destinations applicables
- Et clarifications et corrections d'erreurs matérielles

Contenu de la modification n°2 du PLU

Les changements de zones identifiés



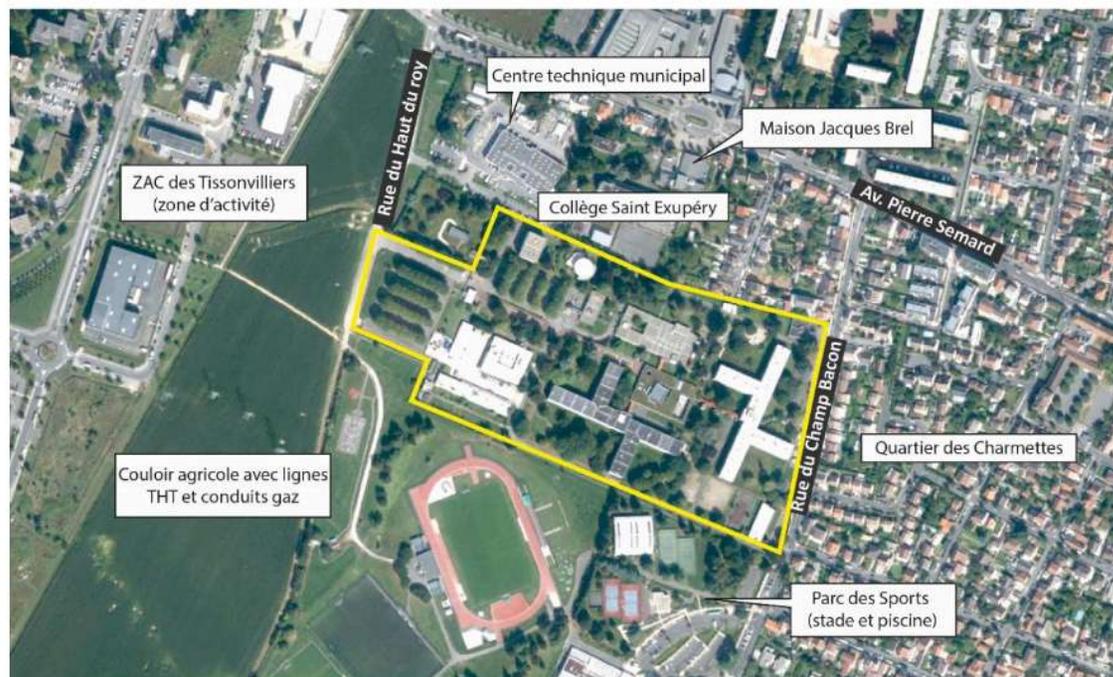
Modification n°2 en lien avec la reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval

L'évolution du site quelques dates

- **2017** - Fermeture de l'hôpital
- **2018** - Choix d'une opération de reconversion du site
- **2020** - Intégration du site au périmètre du secteur 19 du Contrat de développement territorial (CDT) Coeur économique Roissy Terres de France dans le cadre de l'avenant n°2 signé le 18 mars 2020.
- **2021** - Fermeture de l'EPHAD
- **2025** - Dépôt du permis d'Aménager suite à l'approbation de la modification n°2

Le Bus à Haut Niveau de service (BHNS)

Un projet de **BHNS** dont la mise en service est prévue en **2030**, traversera et desservira le site pour relier le centre-ville de Villiers-le-Bel à la gare du RER D.

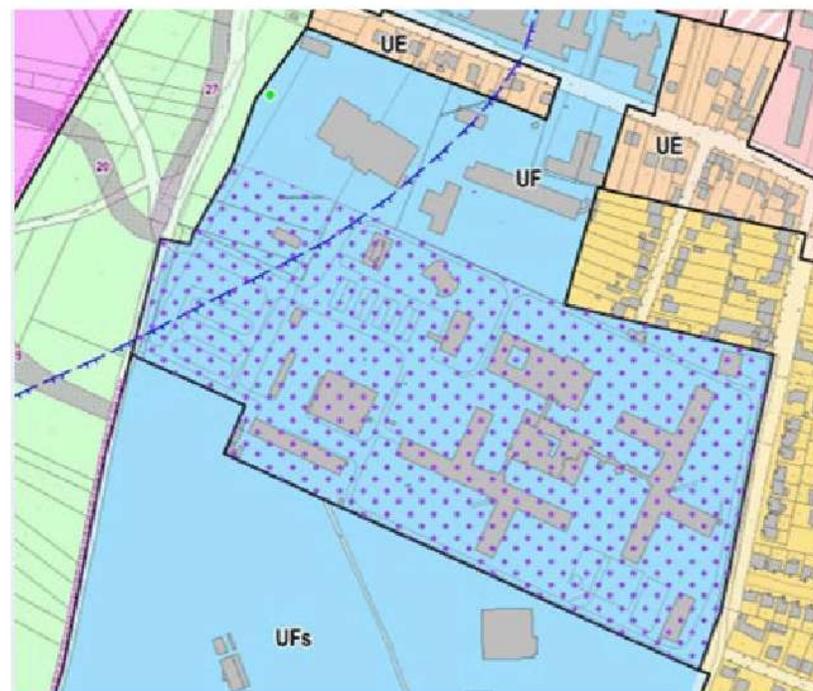


Modification n°2 en lien avec la reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval

Le règlement actuel sur le site

- Le site est situé en **zone UF** du **PLU** à destination d'équipement
- Le site est situé en **zone C du plans d'exposition au bruit (PEB) des aéroports** : dans cette zone, les opérations d'ensemble d'habitation doivent respecter une une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de **40 dB**
- Le site était couvert par un **PAPAG** (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) correspondant à la « servitude de constructibilité limitée » qui gelait auparavant la constructibilité du terrain

Zonage actuel du site



- UF, s
- Servitude de constructibilité limitée (L.151-41)

Modification n°2 en lien avec la reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval

Les ambitions du projet

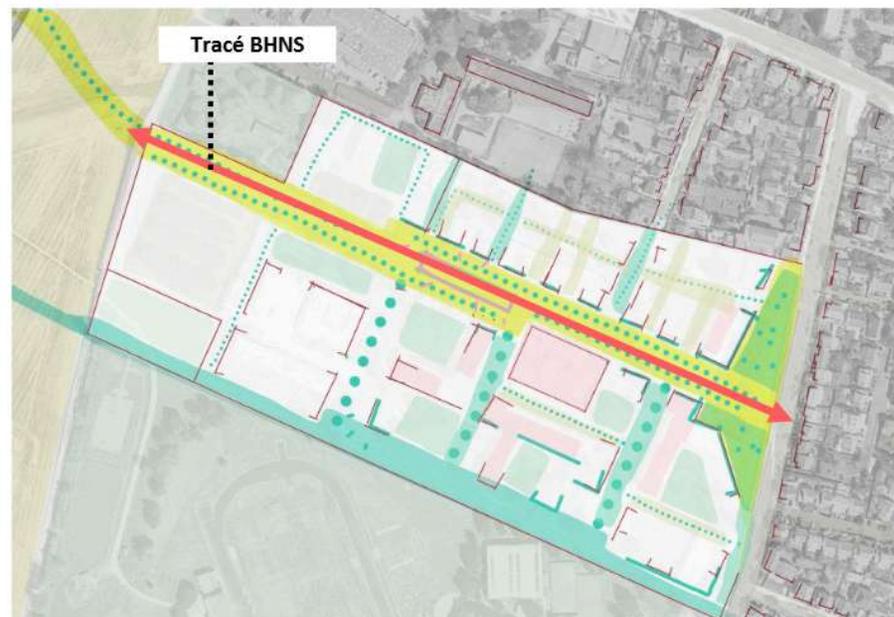
- Donner une **seconde vie** au site, actuellement délaissé
- Accueillir des habitants autour d'une programmation à dominante **d'habitat**
- Inclure une programmation mixte (**services** de proximité, **activités** socio-économiques, ..)
- **Accueillir le futur BHNS** et favoriser les **modes actifs**, **connecter le site** aux quartiers environnants et à l'autre partie de la ville séparée par le couloir agricole
- Mettre en valeur le **patrimoine bâti et paysager**

Impact réglementaire de la modification n°2

- Supprimer le PAPAG, devenu obsolète
- Attribuer un zonage adapté aux différentes destinations
- Faire évoluer les règles du secteur à dominante habitat
- Protéger les arbres
- Créer un parc paysager et écologique protégé
- Créer une OAP sectorielle

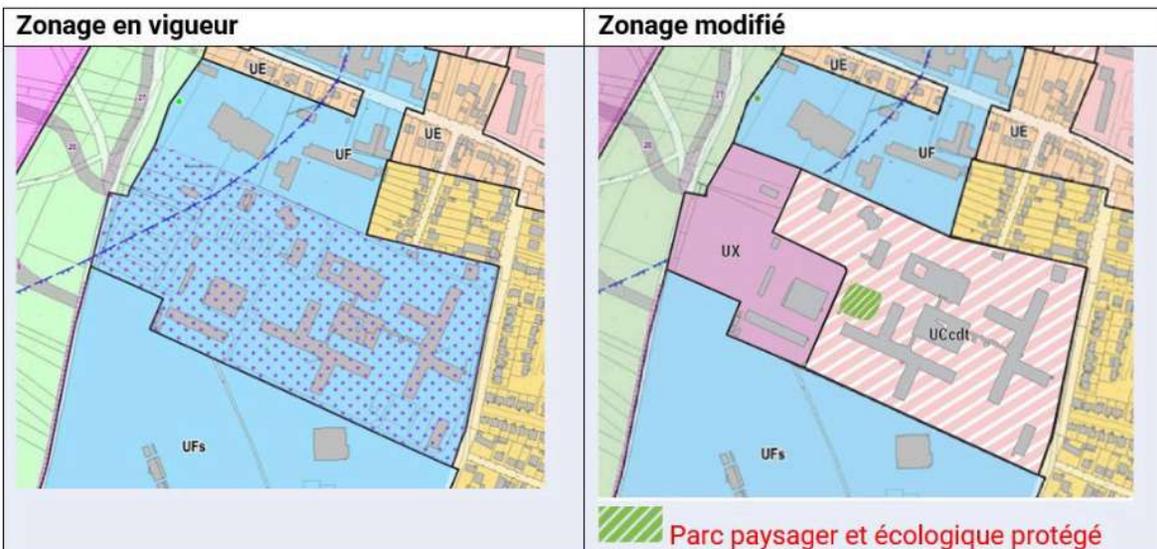
6

Schéma du scénario retenu



Modification n°2 en lien avec la reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval

Changement de zone et modifications des prescriptions graphiques



Zone UF



- **Secteur UC.cdt** sur la partie du site à vocation dominante d'habitat
- **Zone UX** sur la partie du site à vocation d'activité socio-économiques
- **Parc Paysager et écologique protégé** : espace protégé autorisant des constructions légères et devant garantir une densité végétale
- Suppression **PAPAG**

Classement de 24 arbres remarquables à protéger



- Arbres retenus pour leur qualité paysagère au titre de l'article **L 151-19** du code de l'urbanisme
- **Inconstructibilité** dans un rayon de 5m autour du collet

Modification n°2 en lien avec la reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval

Synthèse des principales évolutions du règlement écrit

modification du règlement écrit pour le Secteur UC.cdt couvert par l'OAP :

Règle générale	UF (initiale)	UCcdt (retenue)	UX (retenue)
Destinations autorisées	EICSP, agriculture urbaine	Mixte (habitat, commerce et service, EICSP, bureaux)	Industrie, bureau,
Hauteur	20 mètres	19 mètres	12 mètres
Emprise au sol	Non réglementée	Non réglementée	50%
Implantations possibles	Alignement ou recul libre espace public et limites séparatives	Alignement ou recul de 3m de l'espace public. Implantation libre par rapport aux limites séparatives	recul de 5m espace public. Implantation en limite d'une seule limite séparative
Espaces verts (taux)	20% d'espace vert de pleine terre	25% d'espace vert de pleine terre	20% d'espace vert de pleine terre
Plantations (ratio)	Pas d'exigence quantitative	1 arbre pour 100 m ² d'espace libre	1 arbre pour 30 m ² d'espace libre

Article UC-2 - Destinations limités ou soumis à conditions

- Autoriser la sous-destination « **autre équipements recevant du public** » pour permettre notamment les **locaux associatifs**
- Autoriser **les commerces** et activités de **service en dehors de linéaires commerciaux** – ces activités sont traités dans l'OAP

Article UC-5 - Implantation par rapport aux voies et emprises publique

- Exiger **3m** au lieu de **4m** en cas de recul des constructions

Article UC-8 – Hauteur des constructions

- Exiger une hauteur de **19m** au lieu de **16m** maximum pour permettre les différentes typologies (Les constructions varieront d'un à cinq étages (R+5))

Article UC-12 - surface éco-aménageables, espaces libres, plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- retenir un ratio **d'1 arbre par tranche de 100m²** d'espace libres au lieu **d'1 arbre par tranche de 30m²**, la protection des sujets existants étant plus adapté pour protéger les caractéristiques végétales du site

Article UC-15 – Stationnement

- Exiger une **1 place pour 8 unités d'habitation** pour l'hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale au lieu d'**1 place pour 6 chambres**



Modification n°2 en lien avec la reconversion du site de l'ancien hôpital Adelaïde Hautval

Création d'une OAP Sectorielle sur l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval

Légende

-  Traversée du site intégrant une desserte BHNS (station bus) et une desserte par modes actifs
-  Voie de desserte interne tous modes
-  Liaisons piétonnes / cycles
-  Espace public à la jonction avec le quartier des Charmettes
-  Espace à dominante 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 de futures circulations et usages
-  Implantation privilégiée pour un équipement scolaire
-  Patrimoine arboré à préserver
-  Polarité privilégiée pour l'animation du quartier (RDC actifs, services, équipements, ...)
-  Transition du bâti avec tissu pavillonnaire existant
-  Préserver le caractère arboré du parc de stationnement



Orientations écrites

- Favoriser les modes actifs et le passage du BHNS
- Réaliser environ 370 logements (LLS, LLI, logements libres), logements en accession sociale éventuellement
- Typologies architecturales incluant du logement collectif, du logement individuel et/ou intermédiaire
- Prévoir une offre de services et/ou équipements de proximité
- Développer une programmation socio-économique
- Valoriser le patrimoine bâti et reconverter certains bâtiments
- permettre une transition des hauteurs entre le tissu pavillonnaire au Nord du site et les futurs logements

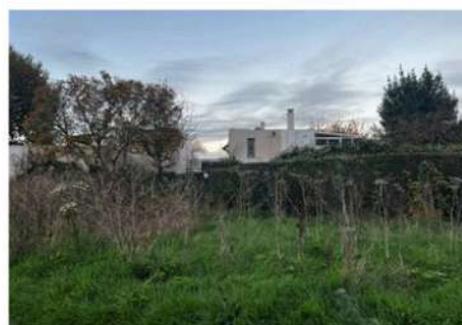
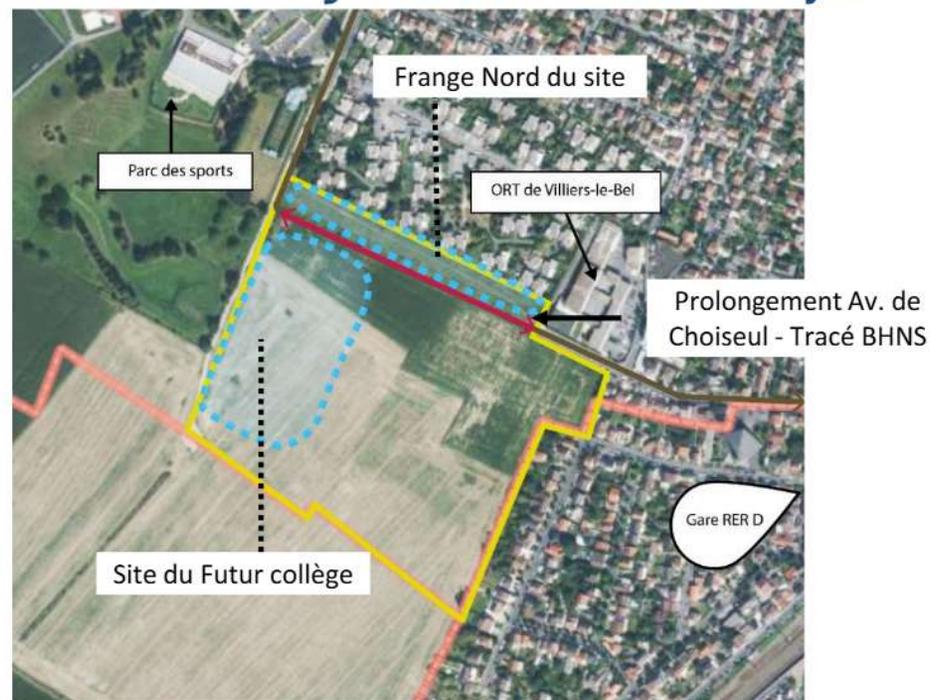
Modification n°2 en lien avec l'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

Présentation du site

- Localisé en limite Sud-Est de Villiers-le-Bel, le secteur Noyer Verdelet est situé à proximité de la gare RER.
- Le PLU actuel inscrit déjà le projet de **4^{ème} collège** dans l'OAP existante des « Charmettes Sud ».
- La modification de zonage concerne uniquement la **Frange Nord** du site, située entre le projet de collège et la résidence de la grande borne

Le Bus à Haut Niveau de service (BHNS)

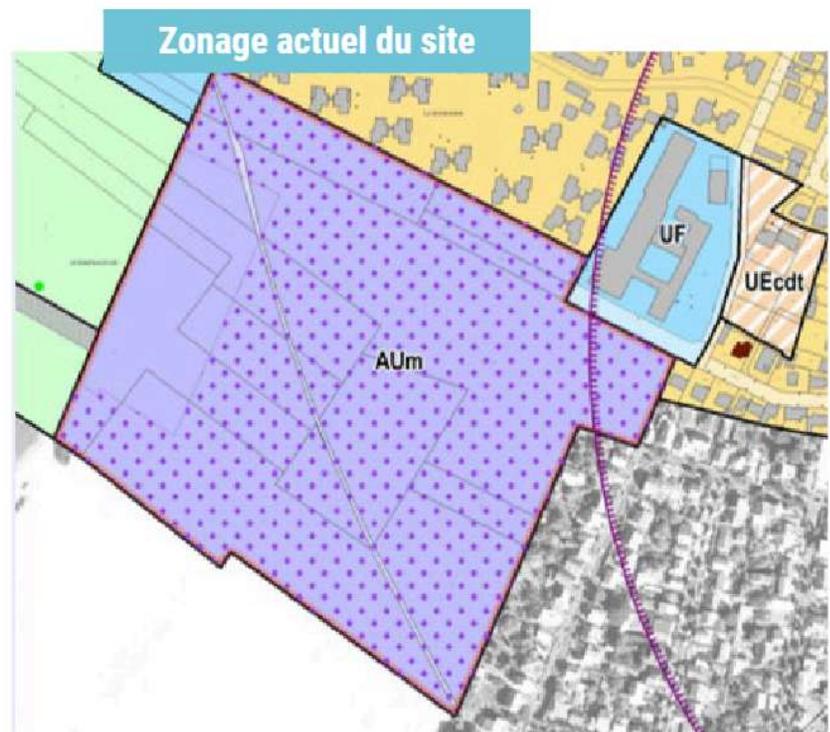
Le projet de BHNS traversera et desservira également le site pour relier le centre-ville de Villiers-le-Bel à la gare du RER D.



Modification n°2 en lien avec l'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

Le règlement actuel sur le site

- Le site est situé en **zone à urbaniser AUm du PLU** à vocation mixte, où les opérations groupées de logement ne sont pas autorisées
- Le site est situé en **zone C du PEB** : dans cette zone, les opérations d'ensemble d'habitation doivent respecter une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de **40 dB**
- Le site était couvert par un **PAPAG** (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) qui gelait auparavant la constructibilité du terrain



- AUg, v
- AUm
- Servitude de constructibilité limitée (L.151-41)

Modification n°2 en lien avec l'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

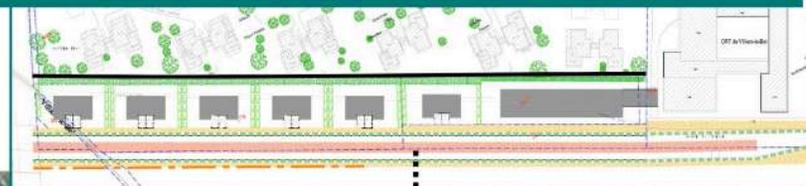
Objectifs de la modification

- **Aménager la frange Nord**, cette bande de terrain, qui bénéficie d'un emplacement **privilégié** du fait de sa proximité avec les équipements (parc des sports, futur collège, gare RER..)
- Permettre une **extension** d'un établissement scolaire situé à côté et la création d'une douzaine de logements individuels qui joueront le rôle de **transition** avec la résidence de la Grande Borne.
- Maintien des **dispositions existantes** sur la partie sud du site située au sud du futur prolongement de l'Avenue de Choiseul

Impact réglementaire de la modification n°2

- Supprimer le PAPAG, devenu obsolète
- Attribuer un zonage adapté en créant un **secteur cdt** permettant la réalisation de projets logement en zone C du PEB
- Faire évoluer l'**OAP des Charmettes Sud**

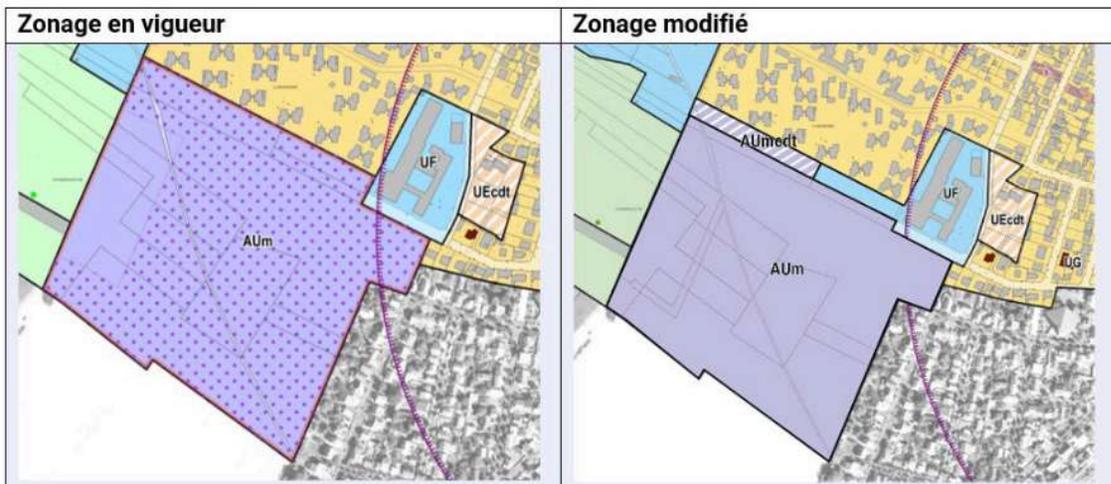
Le projet sur la frange Nord : douzaine de logements à l'ouest et extension établissement scolaire ORT à l'est



Modification n°2 en lien avec l'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

Changement de zone et modifications des prescriptions graphiques

Synthèse des principales évolutions du règlement écrit



Zone AUm



- **Création d'un secteur AUm.cdt** permettant la réalisation d'opération de logements sur la partie du site à dominante habitat
- **Extension de la zone UF** correspond à l'extension prévue de l'établissement scolaire
- **Suppression du PAPAG**

Règle générale	AUm (initiale)	AUm.cdt (retenue)	UF (retenue)
Destinations autorisées	Hébergement, Commerce et service, EICSP, bureaux	Habitat, Hébergement, Commerce et service, EICSP, bureaux	EICSP, agriculture urbaine
Hauteur	17 mètres	17 mètres	20 mètres
50%	Non réglementée	50%	Non réglementée
Implantations possibles	Alignement ou recul de 3m de l'espace public. Implantation libre par rapport aux limites séparatives	Alignement ou recul de 3m de l'espace public. Implantation libre par rapport aux limites séparatives	Alignement ou recul libre espace public et limites séparatives
Espaces verts (taux)	25% d'espace vert de pleine terre	25% d'espace vert de pleine terre	20% d'espace vert de pleine terre
Plantations (ratio)	1 arbre pour 30 m ² d'espace libre	1 arbre pour 30 m ² d'espace libre	Pas d'exigence quantitative

Modification n°2 en lien avec l'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

Modification OAP « Charmettes Sud »

Orientations écrites modifiées

- ~~Réaliser un nombre de logements tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial (CDT).~~
- ~~Dans un premier temps, réaliser une douzaine de logements en frange Nord du Site en tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial (CDT).~~
- ~~A plus long terme, sur la partie du site située au Sud-Est du futur tracé du BHNS, permettre la réalisation d'un nombre de logements, tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial (CDT).~~
- Créer des entrées de quartier à l'échelle depuis les Charmettes et l'avenue de Choiseul.
- Permettre la réalisation d'une extension d'établissement d'enseignement en frange Nord du site.
- ~~Aménager une transition verte, pouvant être le support de cheminement actifs, entre le nouveau quartier et celui de la Grosse Borne.~~
- Assurer que les constructions réalisées en frange Nord du Site permettent une transition urbaine et paysagère, entre le nouveau quartier et le lotissement de la Grosse Borne

Légende du schéma d'OAP modifié

- Périmètre de l'OAP
- Maillage et stationnement**
 - Principe de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Sud, tout mode (y compris transports en commun)
- Fonctions urbaines**
 - Implantation privilégiée d'un collège
 - Aménagement d'un parvis
 - Implantation privilégiée d'habitat individuel
 - Extension d'établissement scolaire
- Ambiance et paysage urbain**
 - Traitement paysager de la frange urbaine du quartier en transition avec l'espace agricole et l'ensemble du quartier de la Grosse Borne
 - Transition urbaine et paysagère avec le lotissement de la Grosse Borne
 - ~~Principe d'accès au futur quartier~~

Schéma d'OAP en vigueur

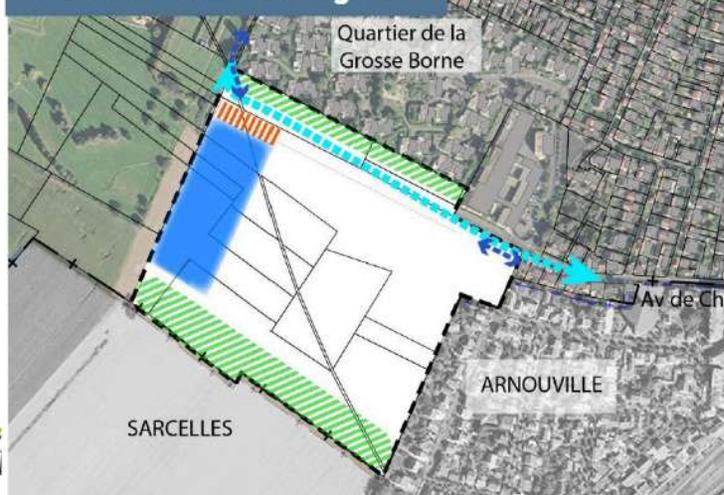
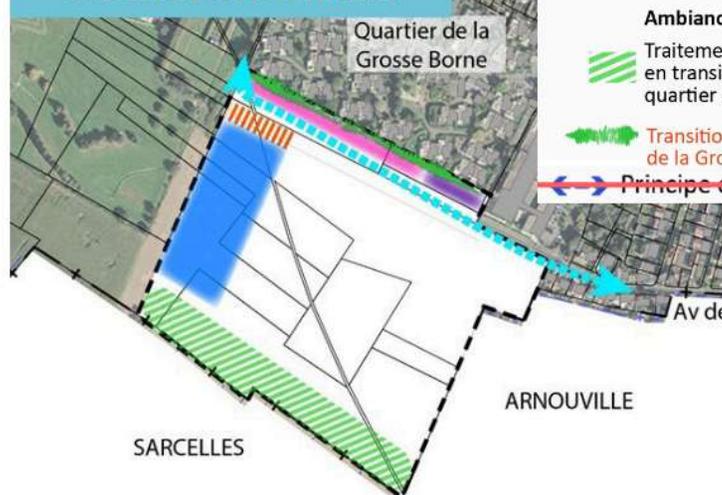


Schéma d'OAP modifié



NB : Les éléments de texte barrés correspondent aux suppressions retenues

Mise en compatibilité du PLU avec le Schéma d' Aménagement et de Gestion des Eaux



Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer a été arrêté par le préfet le 28 janvier 2020

Les objectifs de la mise en compatibilité avec le SAGE

- Favoriser la gestion des **eaux de pluie à la source** en favorisant le cycle naturel de l'eau par l'infiltration et l'évaporation notamment
- Identifier quelques axes supplémentaires de ruissellement en zone urbaine (carte des axes de ruissellement)
- Mieux protéger et repérer les enveloppes potentielles de **zones humides**

Modifications du règlement

Article 14 (zones UC, UE, UF, UG, UI, UX, Aug) - Gestion et écoulement des eaux pluviales

- Rechercher le **zéro rejet** a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.
- Gestion prioritaire de **eaux de pluie** par **évaporation et infiltration**. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.
- Rechercher des solutions de stockage des **eaux de pluie** seulement pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante et si l'évaporation et l'infiltration ne suffisent pas
- Pour les terrains de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, rechercher à **déconnecter les surfaces imperméabilisées** (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Article UI-12 - surface éco-aménageables, espaces libres, plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Passage de **10%** à **15%** d'exigence de superficie de terrain traités en espaces verts de pleine terre

Article 12 (Zones UA,UC,UE,UF,UG,UI,UX,Aug,Augv,AUm) - surface éco-aménageables, espaces libres, plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Privilégier la plantation d'espèces économes en eau

Annexes réglementaires

- Mise à jour des zones humides potentielles et des axes de ruissellement



Modifications des normes de stationnement

Sous-destination Artisanat et commerce de détail

Objectifs de la modification

- Eviter un report de stationnement gênant sur la voie publique à proximité des commerces en zones UE, UI et UC

Modifications du règlement

Article 15 (zones UE, UI, UC) – Normes de stationnement

Norme actuelle	Norme modifiée
Pas de norme pour les extensions de constructions	<180m ² de sdp au total : 1 place pour extension comprise entre 20 et 100 m ² de surface de plancher > 180 m ² de sdp au total : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher d'une extension
Pas de norme pour les extensions de constructions	

Sous-destination Restauration

Objectifs de la modification

- Eviter un report de stationnement gênant sur la voie publique à proximité des restaurants traditionnels et des buffets à volonté en particulier en zone UX et également en zone UE, UI

Modifications du règlement

Article 15 (zones UE, UI, UC) – Normes de stationnement

Norme actuelle	Norme modifiée
Restauration traditionnelle : pas de norme	Restauration traditionnelle : 1 place pour 50m ² de surface de plancher
Buffet à volonté : pas de norme	Buffet à volonté : 1 place pour 20m ² de surface de plancher
	En cas d'extension : Calcul des normes sur l'ensemble de la surface des locaux

Salles de réception privée

Objectifs de la modification

- Eviter un report de stationnement gênant sur la voie publique à proximité de ces locaux, étant donné leur vocation à accueillir des assemblées et générer des besoins ponctuels de stationnement importants, en particulier en zone UX mais aussi dans les autres zones urbaines

Article 15 (zones UA, UC, UE, UF, UI, UX, AUm) – Normes de stationnement

Norme actuelle	Norme modifiée
Salle de réception d'évènement privé : pas de norme spécifique	Salle de réception d'évènement privé : 1 place pour 3 visiteurs

Modifications des normes de stationnement

Logement (zone pavillonnaire)

Objectifs de la modification

- Eviter un report de stationnement gênant sur la voie publique en zone pavillonnaire UG en cas de division de logement ou de changement de destination d'une construction entraînant la création de logement

Modifications du règlement

Article 15 (zones UG) - Normes de stationnement

Norme actuelle	Norme modifiée
En cas de division de logement : conservation des places existantes	En cas de division de logement : même norme que les constructions neuves
changement de destination entraînant la création de logements : pas de norme	changement de destination entraînant la création de logements : même norme que les constructions neuves

Lieux de culte

Objectifs de la modification

- Prévoir une norme de stationnement adaptée pour cette sous-destination nouvellement intégrée au PLU

Modifications du règlement

Article 15 (zone UX) - Normes de stationnement

Norme actuelle	Norme modifiée
Lieux de culte: pas de norme	Lieux de culte: 1 place pour 3 visiteurs

Autres Modifications et ajustements de règles

Protection patrimoniale



Maison identifiée : 120 avenue Pierre Sémard

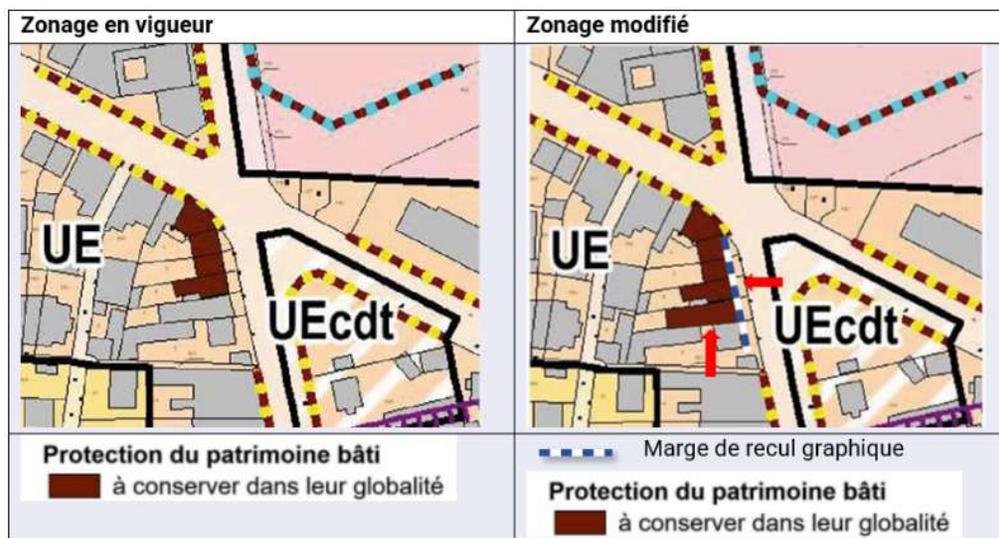


Ensemble urbain et architectural cohérent

Objectifs de la modification

- Ajout d'une protection à la construction du 120 avenue Pierre Sémard au titre de l'article **L151-19** du code de l'urbanisme, participant à la cohérence d'un ensemble de maisons de ville
- Instauration d'une marge de recul graphique afin de garantir la pérennité de front bâti en intégrant le 122 avenue Pierre Sémard

Modifications du zonage



Autres Modifications et ajustements de règles

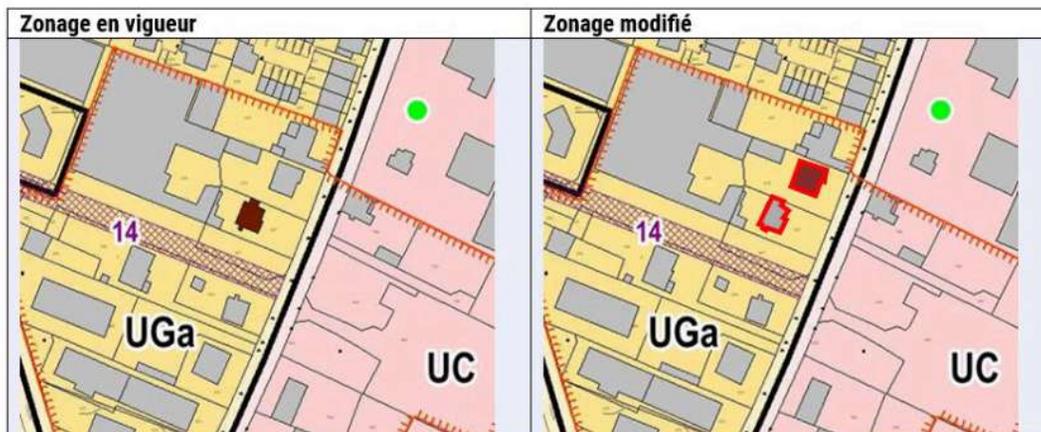
Mise à jour de PLU avec la liste des sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

Modifications du règlement

- Il s'agit d'autoriser les destinations introduites par le décret du 22 mars 2023, « **Lieu de culte** » et « **cuisine dédiée à la vente en ligne** », uniquement dans la zone UX.

Correction repérage habitation protégée : 60 Boulevard Carnot

Modifications du zonage



Autres Modifications et ajustements de règles

Modifications du règlement

Article UX-9 – Aspect extérieur

- Dans la ZAC des Tissonvilliers, la largeur des portails d'accès aux voitures est portée de **6 à 12 mètres** pour permettre l'accès à double sens des poids lourds.

Article 9 (zones UA,UC,UE,UG,UI,AUm) – Aspect extérieur

- Pour une meilleure intégration dans leur environnement, modification du **degré de pente** exigé pour les toitures de constructions **annexe**. Le règlement modifié exigera une pente de toiture entre **25° et 35°**.

Article 4 (zones UA,UC,UE,UG,Aug,AUm) – Implantation par rapport aux voies

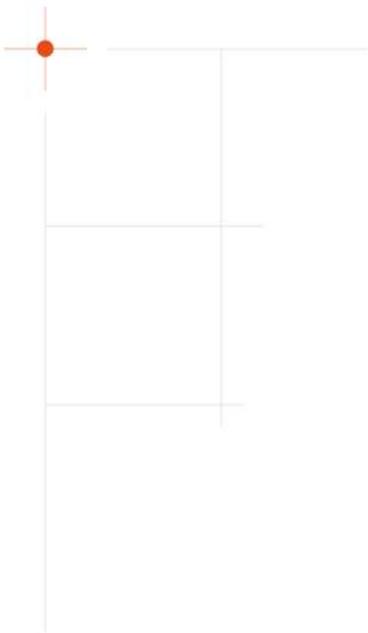
- il n'est pas souhaité rendre obligatoire l'obligation de réaliser un pan coupé à l'angle de deux voies circulées dans les zones où il est autorisé une implantation en recul

Article 8 (zones UA,UC,UE,UI,AUm) – hauteur des rez-de-chaussée commerciaux

- Encadrer la hauteur de **RDC commerciaux**, du niveau de plancher bas à au niveau de plancher fini du premier étage afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Lexique

- Ajout des sous-destinations « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » et « **Lieu de culte** » prévues par le code de l'urbanisme
- Ajout de la définition d'une **marge de recul graphique**
- Ajout de la définition de **rejet «0» des pluies courantes**



ville de Villiers-le-bel

ÇODRA