

Mis en ligne le : 10/10/2022

Délibération du Conseil Municipal Ville de Villiers-le-bel

Séance ordinaire du vendredi 30 septembre 2022

Nº13/Rénovation urbaîne

Avis sur le dossier de réalisation de la ZAC du Village

Le vendredi 30 septembre 2022, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 22 septembre 2022, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire: Mme Véronique CHAINIAU

Présents: M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDELHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, M. Pierre LALISSE, Mme Carmen BOGHOSSIAN, M. Cédric PLANCHETTE, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Hervé ZILBER, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentées: Mme Teresa EVERARD par M. Jean-Louis MARSAC, Mme Virginie SALIBA par M. Sori DEMBELE

Absents excusés: M. Jean-Pierre IBORRA, M. Mohamed ANAJJAR, M. Bankaly KABA

Absent :

I. Rappel du contexte historique de l'opération urbaine du Village de Villiers-le-Bel

M. le Maire rappelle que le centre ancien du Village de Villiers-le-Bel fait l'objet d'une attention particulière de la commune depuis plusieurs décennies afin de préserver l'identité et le caractère spécifique de ce quartier beauvillésois. Néanmoins, il est rappelé que ce centre-bourg subit depuis de nombreuses années une spirale de dégradation des immeubles d'habitations et de certains aménagements publics, La politique de maîtrise foncière portée depuis plusieurs décennies et la mise en œuvre de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) du « vieux pays » dès les années 1990 témoignent de cet engagement constant de la municipalité.

M. le Maire explique que ce constat a conduit la Ville à mobiliser de nombreux dispositifs, de manière à créer les conditions d'une transformation durable qui préserve le patrimoine et l'identité villageoise et notamment une importante opération de reconquête et de renouvellement urbain initiée par Grand Paris Aménagement (GPA) à compter de l'année 2016.

Ainsi, un premier protocole de partenariat a été signé entre la Ville et Grand Paris Aménagement, le 13 mars 2020 et la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village fut quant à elle créée par un arrêté préfectoral en date du 18 mars 2021.

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha est délimitée par les rues Gambetta au Nord,



Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, et Thomas Couture à l'Ouest.

II. La mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain au travers d'une Zone d'Aménagement Concerté

M. le Maire rappelle que le projet de renouvellement urbain des quartiers Village/PLM / DLM a été examiné le 19 juillet 2019 par les membres du Comité d'Engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), et que le Comité d'Engagement de l'ANRU a rendu un avis, le 3 octobre 2019, en vue de la finalisation du projet et de la préparation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Dans cet avis, le Comité d'Engagement valide un montant total de concours financiers de 85,96 millions d'euros pour la réalisation du projet de renouvellement urbain des quartiers Village /PLM / DLM, dont 7 millions d'euros de subventions pour l'opération d'aménagement du Village et 3 954 427 euros de subventions pour les opérations de restructuration de cinq adresses qui sont identifiées comme des poches d'habitat indigne, également situées dans le périmètre de la ZAC du Village.

M. le Maire rappelle que le Comité d'Engagement de l'ANRU a validé dans le cadre de la clause de revoyure (adoptée le 12 juillet 2021), une subvention complémentaire de 2,98 millions d'euros pour l'opération d'aménagement du Village, portant ainsi le montant de la subvention ANRU à 10 198 486 €.

M. le Maire rappelle que la ZAC du Village a été créée par un arrêté préfectoral en date du 18 mars 2021.

Dans les mois qui ont suivi et sur la base d'un bilan financier stabilisé et d'un comité de pilotage en date du 15 décembre 2021, GPA et la commune ont travaillé sur l'établissement d'un cadre contractuel définissant les aspects financiers, calendaires et de gouvernance de ladite ZAC. Pour mémoire, l'équilibre de l'opération est assuré entre autres, par la mise en place de subventions qui seront versées par la Ville de Villiers-le-Bel sur une durée de 10 ans, durée prévisionnelle de l'opération d'aménagement. La participation de la Ville a été stabilisée dans le bilan financier à hauteur de 14 406 000 € HT lors du Comité de pilotage de validation de l'Avant-Projet qui s'est tenu le 15 décembre 2021 comprenant un apport en actifs patrimonial estimé à 2 111 100 €.

III. Mise en œuvre de du projet urbain dans le cadre de la réalisation de la ZAC

M. le Maire rappelle que les principes structurants du projet urbain ont fait l'objet d'une concertation préalable qui s'est tenue en 2018 et 2019. Lors de ces échanges, les participants ont formulé des préconisations concernant le projet urbain. Depuis, un important travail a été mis en œuvre par Grand Paris Aménagement, en étroite collaboration avec les services communaux, de manière à aboutir à la construction d'une stratégie d'intervention. Ce travail a permis à la Ville de déposer un dossier auprès de l'ANRU dès février 2019 tenant compte des préconisations et orientations précédemment énoncées.

A. Rappel des Objectifs de la ZAC

M. le Maire précise que le projet urbain de la ZAC Village est un projet global d'amélioration du centre ancien de Villiers-le-Bel dont les objectifs répondent à la nécessité de définir une intervention publique globale dans l'objectif de :

- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- Répondre aux besoins en logements, rénover l'habitat dégradé, renouveler et diversifier l'offre :
- 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.

B. Intervention spécifique sur l'habitat privé

M. le Maire précise que 5 adresses particulièrement sensibles, considérées comme « points durs », doivent faire l'objet d'une intervention lourde particulière et bénéficient de financements spécifiques de l'ANRU dédiés au recyclage de l'habitat ancien dégradé :

- 36 rue Julien Boursier / 2-6 rue de la République :
- 9-11 rue de la République ;
- 66-68 rue Gambetta / 1 rue Louise Michel;
- 44-46 rue Gambetta :
- Passage du Boulonnais / 15-19 rue de la République.

Le projet propose également de la valorisation foncière pour différentes copropriétés. Ce rachat d'espaces vise à apporter aux copropriétés concernées une rentrée financière, leur permettant de consolider leur gestion et éventuellement de conduire un programme de travaux de réhabilitation, tout en disposant d'espaces complémentaires utiles à la réalisation du projet urbain.

C. Plan guide du projet de renouvellement urbain du Village

M. le Maire précise que le plan guide retenu, exposé dans le dossier de réalisation de ZAC annexé à la présente délibération, tient compte des orientations approuvées par le CNE de l'ANRU en 2019. Les principes d'aménagement développés dans ce dernier sont :

- Un maillage des ruelles et venelles existantes Nord-Sud conservées, dont certaines deviennent carrossables pour désenclaver les opérations;
- Une densité bâtie sur la périphérie des îlots des rues Gambetta (continuité de la façade urbaine) et du Pressoir :
- Un 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
- Un recul des bâtiments rue du Pressoir afin de ménager des jardins privatifs (collectifs ou individuels) sur la rue, de conserver une dimension de naturalité avec des arbres qui apportent de l'ombre aux façades Sud l'été, et de limiter les vis-à-vis et les nuisances de la rue pour les logements;
- Des cœurs d'îlots préservés, aménagés en square public et en espaces de biodiversité;
- Un stationnement géré essentiellement en socle semi-enterré pour l'ensemble des opérations;
- L'aménagement d'un parvis large devant l'école Kergomard ;
- Des typologies de végétation, cohérentes avec les typologies d'espaces publics du Village, pour créer des paysages forts, résonnant avec le patrimoine urbain du village, à savoir celui des ruelles et sentes, des rues périphériques;

D. Inscription du projet dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et dossier de loi sur l'eau

M. le Maire rappelle que le PLU de la commune a été approuvé le 2 février 2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2019. Par ailleurs, le PLU a fait récemment l'objet d'une procédure de modification n°1 qui ne porte pas sur le périmètre de la ZAC du Village. L'enquête publique s'est déroulée du 18 mars au 19 avril 2022. Par délibération en date du 1^{er} juillet 2022, le Conseil Municipal de Villiers-le-Bel a approuvé la modification n°1 du PLU de la commune.



M. le Maire précise qu'afin de garantir la réalisation de la ZAC selon les dernières évolutions du plan guide, une procédure de Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU), à savoir le PLU communal, avec le projet de ZAC du Village sera menée de façon intégrée à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020. Le projet de la ZAC du Village est par ailleurs compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

M. le Maire précise que le projet a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau ayant obtenu un avis favorable des services de la Direction Départementale des Territoires en date du 3 mai 2022.

E. Programme global de construction

Pour mémoire, la programmation prévisionnelle affinée de la ZAC VILLAGE est la suivante :

- La surface de plancher prévisionnelle créée porte sur une enveloppe globale d'environ 32.500 m² de SDP, soumis a permis de construire, comportant :
- Environ 30.000 m² de SDP logements neufs pour une répartition envisagée s'adaptant aux souhaits exprimés et objectifs urbains préconisés :
- Environ 2.500 m² de SDP destinés à des activités et commerces neufs.
- L'intervention sur les réhabilitations porte sur une enveloppe globale d'environ 4 200 m² de SHAB existants comportant :
- 3.500 m² de SHAB destinés à la réhabilitation de logements,
- 700 m² de SHAB destinés à des commerces, services, activités et équipement d'intérêt collectif.

Ces surfaces prévisionnelles, totalisant 36 700 m², sont compatibles avec les surfaces maximales autorisées au travers du dossier de création validé.

F. Modalités financières

M. le Mairie précise que les dépenses validées à ce stade pour la réalisation de l'opération atteignent un montant total de 39 709 000 € HT. Celles-ci dont détaillées dans la pièce 4 du dossier de réalisation de ZAC annexée à la présente délibération.

- M. le Maire précise que les recettes prévisionnelles sont équivalentes aux dépenses prévisionnelles et atteignent un montant 39 709 000 € HT. Conformément à la convention de gouvernance, la Ville financera l'opération à hauteur de 14 406 000€ HT. Cette participation se découpe comme suit :
- Participation aux équipements publics via un rachat de travaux à hauteur de 9 406 000 € HT, auquel s'ajoute la TVA;
- Cession foncière de propriété de la ville, valorisée à hauteur d'environ 2 111 000 € (coût d'acquisition historique non soumis à TVA). ;
- Subventions liées au traitement de l'insalubrité à hauteur de 2 889 000 €HT (également non soumis à TVA);

Ainsi, la participation de la Ville a été stabilisée dans le bilan financier à hauteur de 14 406 000 €. Il est ici précisé, que le solde entre le total de la subvention (14.406.000 €HT + TVA) et la cession foncière valorisée (à hauteur d'environ 2.111.000 €HT), soit 12.295.000 €HT augmenté de la TVA, sera versé sur une période de 10 ans, sur la base d'une annuité de 1 229 500 €HT.

Le financement sera également partiellement assuré par d'autres financeurs (ANRU, DRIHL, Territoires d'Innovation et de Grande Ambition, Communauté d'agglomération Roissy Pays de France, Conseil Départemental du Val d'Oise, etc.), suivant les modalités prévisionnelles de financement exposées dans les conditions de la convention de gouvernance et de la pièce 4 du dossier de réalisation



de ZAC annexée à la présente délibération.

Eu égard à l'exposé susmentionné et afin de permettre son instruction par les services de l'Etat, M. le Maire propose au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC du Village qui doit comprendre les pièces suivantes :

- une note de présentation ;
- Le projet de programme global des constructions ;
- Le projet de programme des équipements publics ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement ;
- Une version actualisée de l'étude d'impact (dans le cas d'espèce, cela n'a pas été nécessaire).

M. le Maire entendu.

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales.

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L311-1 à L311-8, L. 321-29 à L. 321-36, R311-7, et R. 321-1 à R. 321-22,

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles R 122-2 et suivants,

VU la prise d'initiative de l'opération autorisée par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 30 novembre 2016,

VU la décision du Président directeur général de Grand Paris Aménagement du 18 janvier 2018 définissant les objectifs du projet et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC du Village,

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

VU le protocole de partenariat signé le 13 mars 2020 entre la ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement pour le projet de renouvellement du centre ancien du Village,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2020 relative à l'avis du Conseil Municipal sur le dossier de création de la ZAC (ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE) du Village,

VU l'arrêté préfectoral en date du 18 mars 2021 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village,

VU l'avis favorable des services de la Direction Départementale des Territoires en date du 3 mai 2022.

VU le dossier de réalisation de la ZAC du Village présenté en annexe de la présente délibération et notamment la note de présentation (pièce n°1), le programme des équipements publics (pièce n°2), le programme global de construction (pièce n°3), les modalités prévisionnelles de financement (pièce n°4) et l'annexe plan de défense incendie projeté,

EMET un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC du Village,



PREND ACTE du bilan et du régime financier de l'opération d'aménagement revêtant la forme d'une procédure de ZAC,

INDIQUE que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la ZAC du Village,

AUTORISE M. le Maire à en informer les services de la préfecture et à mener toute démarche subséquente à cette délibération,

DIT QUE la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes:

- affichage pendant un mois en mairie;
- mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 28 - Contre : 0 - Abstention : 4 - Ne prend pas part au vote: 0)

La Secrétaire de séance, Mme Véronique CHAINIAU

Transmission en Sous-préfecture le : 10 OCT. 2022





ZAC dit du Village Commune de Villiers-le-Bel (95)

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

PIECE 1: NOTE DE PRESENTATION

à la délibération du Conseil Municipal en date, du

3 0 SEP. 2022

Le Maire de Villiers-le-Bel,

> M. Le Maire Jean-Louis MARSAC

SOMMAIRE

Í. (CONT	TEXTE			
1.1.	La	commune de Villiers-le-Bel			
1.2.	Un	e ZAC à l'initiative de Grand Paris Aménagement5			
1.3.	Dis	spense d'évaluation environnementale			
2.	DESC	RIPTION DE L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT			
2.1.	En	vironnement urbain et paysager9			
2.1	1.	Tissu urbain et paysager			
2.1	2.	Patrimoine			
2.2.	En	vironnement physique et naturel			
2.2	2.1.	Nature des sols			
2.2	2.2.	Etat des eaux			
2.2	2.3.	Faune/flore, et milieu naturel14			
2.2	2.4.	Diagnostic forestier			
2.3.	En	vironnement humain, économique et social			
2.3	3.1.	Population			
Un	e for	te croissance démographique18			
Un	prof	îl socio-démographique familial qui tend à se renforcer18			
Un	арр	auvrissement des ménages19			
Un	e po	pulation socialement fragile			
2.3	3.2.	Habitat			
Un	hab	itat essentiellement ancien			
Un habitat privé majoritairement individuel					
Un	dév	eloppement du parc locatif privé20			
Un	dév	eloppement des petites surfaces20			
La	pers	istance d'un parc de logements inconfortables20			
De	s cop	propriétés en difficultés2			
Ma	arché	immobilier tendu2			
2.3	3.3.	Foncier			
2:	8.4	Contexte économique			

Em	ploi et population active
Cor	nmerces
Equ	ipements publics
2.3	.5. Mobilité
Mo	des de déplacement
Sta	tionnement
3. F	PRESENTATION DU PROJET30
3.1.	Enjeux et objectifs du projet30
Syn	thèse des enjeux du Village
Ob	iectifs du projet
3.2.	Stratégie Habitat du projet
3.3.	Les orientations d'aménagement urbains et paysagers
Am	énagements :
Urb	panisation :
Am	énagements paysagers et plantations :
Am	biances :
3.4.	La programmation prévisionnelle du projet
3.5.	Une démarche de labellisation Eco-quartier engagée
4. F	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU
4.1.	Genèse du projet d'aménagement
4.2.	Schéma des intentions pour le Village
4.3.	Scénarii envisagés
4.3	.1. Scénario « Le long des venelles »
4.3	.2. Le scénario « bandes construites »
4.4.	Choix du scénario préférentiel41
4.5.	Evolutions du plan guide42
4.6.	Phasage opérationnel prévisionnel
4.7.	Inscription du projet dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel45
12	Dossier loi sur l'eau

CONTEXTE

1.1. La commune de Villiers-le-Bel

La commune de Villers le Bel fait partie de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF).

Situé à 18 kilomètres au nord de Paris, à l'est du Val d'Oise, la commune de Villiers-Le-Bel s'étend sur 732 hectares, dont la moitié correspond à des espaces ruraux, et accueille plus de 27 000 habitants sur son territoire et près de 10 000 logements. Elle constitue la dernière frange urbanisée avant la vaste étendue de la Plaine de France.



Figure 1 : Carte de localisation de la commune de Villiers-le-Bel au sein de la CA Roissy Pays de France - GPA

Villiers-Le-Bel est **historiquement un village rural**, regroupé autour d'une église et d'un centre ancien, toujours **nommé « le Village »**. L'urbanisation du territoire s'est poursuivie suite à l'arrivée du chemin de fer à l'Est, au milieu du 19ème siècle, autour de la gare de Villiers-Le-Bel/Gonesse/Arnouville. Entre ces pôles d'urbanisation, la Ville s'est peu à peu étendue, principalement en un **vaste tissu pavillonnaire**.

La commune se caractérise par des spécificités propres en l'occurrence, la **proximité de la capitale**, le **potentiel patrimonial historique**, la **diversité du tissu urbain** (l'ancien bourg « le Village », les grands ensembles et l'habitat pavillonnaire), la qualité paysagère et enfin, l'importance des espaces agricoles, forestiers et naturels constituant 45% de la surface communale.

Toutefois, ces aménités sont compromises par des difficultés et des dysfonctionnements comme la dégradation de l'habitat et des équipements, la précarité énergétique, la paupérisation du cadre de vie, la fragmentation et l'enclavement des quartiers, l'absence d'usages ludiques et récréatifs ou encore la prédominance de l'automobile comme moyen de transport au détriment de la mobilité douce et active, etc.

Le quartier dit du Village est le cœur du quartier historique de Villiers-le-Bel qui daterait du haut Moyen Age. Situé à l'ouest de la commune, il est composé de deux axes structurants, la rue de la République et la rue Gambetta, au croisement desquels se trouve l'église Saint-Didier, classée aux Monuments Historiques de France. Autour de ces deux axes structurants se ramifie un cœur de bourg traditionnel regroupant des commerces en rez-de-chaussée, des logements et quelques équipements.

Au Nord, le quartier est délimité par des espaces naturels boisés, au sud par Cerisaie- Derrière les Murs de Monseigneur (DLM), à l'Est par la centralité et le Puits la Marlière (PLM), et enfin par le tissu habitat de la commune de Sarcelles à l'Ouest.



Figure 2 : Carte de situation du Village sur la commune de Villiers-le-Bel - GPA

1.2. Une ZAC à l'initiative de Grand Paris Aménagement

Dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France /Gonesse/Bonneuil-en-France signé le 27 février 2014 et reconnu comme prioritaire par la conférence interministérielle du 13 octobre 2014, le secteur du Village est identifié dans un périmètre de renouvellement urbain. Il s'agit alors de poursuivre l'effort engagé : rénovation urbaine des grands ensembles, réhabilitation des centres anciens, intervention sur les copropriétés et les secteurs pavillonnaires dégradés et également sur la construction de logements.

Dans le Contrat de Ville « Val de France », qui concerne les communes d'Arnouville, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel (soit 116 389 d'habitants), le secteur du Village est identifié comme un quartier prioritaire. Ce contrat de ville repose sur 4 piliers : valeurs de la République et citoyenneté, cohésion sociale, développement économique et emploi, cadre de vie et renouvellement urbain.

Ainsi dès 2013, une étude d'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Rénovation Urbaine (OPAH-RU) a été lancée afin de permettre l'élaboration d'une stratégie d'intervention globale et intégrée, 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. 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.

Avec 51 logements subventionnés sur un objectif de 168 logements réhabilités, l'OPAH-RU du VIllage n'a pas atteint la totalité des objectifs quantitatifs fixés dans la convention initiale. Néanmoins, cette première OPAH-RU a rempli pleinement l'un de ses principaux objectifs d'assurer la santé et la sécurité des habitants du Village, par la mise en place d'un plan de lutte contre l'habitat Indigne, révélant une implication forte de la Ville et de ses partenaires sur ce volet.

En appul de cette OPAH-RU sur le secteur du Village, la ville de Villiers-le-Bel a été candidate puis lauréate en 2014 de l'appel à projets DRIHL / ARS / ANAH « Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne ».

Au regard de l'ampleur des enjeux et de l'ambition du projet urbain, ce secteur du Village a intégré en 2015, avec les quartiers « Derrière les Murs Monseigneur » (DLM) et « Puits la Marlière » (PLM), le périmètre du projet d'intérêt national de la ville dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Cette opération a fait l'objet d'un protocole opérationnel signé par l'Etat (DRIHL), l'ARS, l'ANAH, la Ville et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France (CARPF) en date du 12 juillet 2017.

Après le 1^{er} Comité d'engagement (CNE) du 19 juillet 2019, un 2^{ème} CNE – clause de revoyure s'est tenu le 12 juillet 2021. A son issue, les partenaires de l'ANRU ont notamment validé la demande complémentaire de financement sur l'aménagement d'ensemble du Village. Cette nouvelle étape permet à l'ensemble des partenaires de projeter une signature de la convention partenariale dès 2022.



Figure 3 : Carte du périmètre NPNRU - GPA

La Région lle de France avec ses partenaires, dont Grand Paris Aménagement, est lauréat depuis le 30 septembre 2019, de l'appel à manifestation d'intérêts de l'action « territoires d'innovation de grande ambition » (TIGA) de l'Etat représenté par la CDC, portant sur le projet de renouvellement urbain du site du Village.

L'un des premiers objectifs est de **redynamiser et promouvoir le cœur de ville** comme centralité avérée et d'en faire un espace fédérateur et convivial, mixte et attractif. Pour mettre en œuvre cet objectif, une fiche action spécifique sur **les « rez-de-chaussée actifs »** est déclinée dans le dossier TIGA : elle prévoit de programmer les rez-de-chaussée des opérations neuves et des réhabilitations avec une nouvelle démarche permettant de maîtriser la chaîne de production des rez-de-chaussée de la phase amont à la livraison.

Suite à la réalisation d'une étude de faisabilité du projet du Village, et 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** afin de lui donner une nouvelle attractivité, de lutter contre l'habitat indigne et de mener la concertation préalable à la création de la ZAC.

Conformément aux dispositions des articles L. 321-29 et L. 311-1 du Code de l'urbanisme, en sa qualité d'établissement public y ayant vocation, **Grand Paris Aménagement**, est ainsi à l'initiative de la création et de la réalisation de la ZAC du Village.

Grand Paris Aménagement travaille depuis mai 2017 à la consolidation du projet d'aménagement afin d'organiser la procédure d'urbanisme permettant le lancement opérationnel de cette transformation urbaine du centre ancien dégradé de Villiers-le-Bel. Pour ce faire, il a piloté une équipe de maîtrise

d'œuvre urbaine constituée d'un urbaniste mandataire - Champ Libre, d'un paysagiste - Paule Green, d'un programmiste - Ville Ouverte, d'un bureau d'études VRD - Synthèse Ingénierie et d'un bureau études habitat privé - SoliHa. Ces études pré-opérationnelles ont permis de **préciser la programmation**, l'équilibre financier et le plan guide prévisionnel du projet.

Le Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation (qui s'est étendue sur une période de 13 mois entre janvier 2018 et février 2019) par une délibération en date du 28 novembre 2019. Au préalable, la Ville a délibéré sur la création de la ZAC le 25 septembre 2020. Le dossier de création a été ensuite transmis en Préfecture le 24 Avril 2020, la Ville a donné son avis favorable sur le dossier de création le 25 septembre 2020 et le Préfet a signé un arrêté portant création de la ZAC le 18 mars 2021.

La ZAC du Village d'une superficie d'environ 6,5 ha est délimitée par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, et Thomas Couture à l'Ouest.



Figure 4 : Plan du périmètre de la ZAC du Village - GPA

Le présent rapport constitue le premier élément de **présentation du dossier de réalisation de la ZAC du Village.**

1.3. Dispense d'évaluation environnementale

Préalablement à la mise en œuvre de la procédure de création de la ZAC, l'Autorité Environnementale a émis le 24 janvier 2019 une dispense de réalisation d'une évaluation environnementale présentée en pièce 5 du dossier de réalisation de ZAC.

Le présent rapport expose toutefois l'état du site et les objectifs du projet ainsi que les études réalisées.

DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

2.1. Environnement urbain et paysager

2.1.1. Tissu urbain et paysager

Le Village est structuré par un maillage croisé composé de :

- Voies carrossables inter-quartiers plutôt orientées Est-Ouest, qui 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, qui 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.



Figure 5 : Schéma de repérage des éléments remarquables - Champ Libre

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.
- ✓ Quelques grosses maisons bourgeoises avec des clôtures maçonnées sur rue, une cour d'honneur et des jardins d'agréments à l'arrière. Ces propriétés, dont certaines sont aujourd'hui à l'abandon, ont été constituées par regroupement foncier de plusieurs parcelles rurales originelles.

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

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.

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.



Figure 6 : Photos des différents tissus urbains - Champ Libre

Au cœur des espaces enfrichés, des grands arbres plantés à l'origine dans les jardins d'agrément (cèdres, pins, tilleuls, platanes, cerisiers, séquoia...), constituent des sujets remarquables témoins de l'aménagement passé de ces emprises.

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.

2.1.2. Patrimoine

L'église Saint Didier étant classée à l'inventaire des monuments historiques, le secteur du Village est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. En effet, un périmètre de protection des monuments historiques inclut le périmètre de ZAC.



Figure 7 : Périmètre de protection des monuments historiques - Champ Libre

La Direction régionale des affaires culturelles a notifié le 16 mai 2019 une prescription de diagnostic d'archéologie préventive pour le projet de renouvellement urbain du Village, en raison de la présence possible de patrimoine archéologique lié aux occupations médiévales de la Ville. Les premiers diagnostics sont prévus en 2022.

2.2. Environnement physique et naturel

2.2.1. Nature des sols

Un diagnostic environnemental a été mené par RSK en 2017. Dans le cadre de cette étude, il a été réalisé 10 sondages entre 2 et 3 m de profondeur sur l'emprise du projet. Une étude géotechnique a également été menée par Abrotec en 2018.

D'après la carte géologique de L'Isle-Adam (BRGM ; n°53 ; 1/50 000ème), le site se place au droit des formations suivantes avec, depuis la surface :

- Gypse et marnes (Ludien moyen) : alternance de gypses et marnes sur une épaisseur de 36 m maximum;
- Marnes et Sables infragypseux (Ludien inférieur): l'épaisseur de ce niveau marneux varie entre 1 et 3,5 m. Il s'agit de marnes jaunâtres pouvant renfermer des rognons gypseux;
- Calcaire de Saint-Ouen (Marinésien) : 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.



Figure 8 : Carte géologique - Abrotec

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 du BRGM.

D'après le zonage de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles, 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.

2.2.2. Etat des eaux

Plusieurs études de vulnérabilité des milieux aquatiques ont été réalisées par RSK Environnement entre 2017 et 2021.

Le site du Village se trouve à **environ 1,5 km à l'est de la rivière « le Petit Rosne »,** affluent de la rivière « Le Croult ».

La zone fait partie du **périmètre du SDAGE 2022-2027 du bassin Seine-Normandie** (adopté le 23 mars 2022), qui a pour objectif d'atteindre un bon état des eaux (de surfaces continentales, côtières et souterraines) en 2027. Elle fait également l'objet du **SAGE nommé « Croult-Enghien-Vieille Mer »**.

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 : 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 ».
- 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 : 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.

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.



Figure 9 : Carte des phénomènes de remontée de nappe - Abrotec

Un réseau de surveillance des eaux souterraines constitué de 5 ouvrages (piézomètres Pz1 à Pz5) a été installé par RSK Environnement en juin 2017, afin d'enregistrer les variations des niveaux piézométriques du site et de contrôler la qualité des eaux souterraines au droit du site. Lors de la pose de ces ouvrages, deux d'entre eux étaient secs, permettant ainsi d'émettre l'hypothèse que les eaux souterraines au droit du site ne soient pas une nappe continue mais plutôt des poches d'eau ponctuelles. En août 2021, Grand Paris Aménagement a fait installer 5 nouveaux piézomètres par Setec Hydratec (PZA à PZE) pour compléter le réseau déjà en place et essayer de circonscrire la pollution identifiée au droit du site.

Le sens d'écoulement global des eaux souterraines est orienté vers le Sud-Est et les niveaux d'eaux souterraines statiques de juillet 2017 à juin 2019 entre 77,30 et 95,16 m NGF (soit des niveaux d'eau entre 3,63 et 7,31 mètres de profondeur par rapport aux sols). Lors du diagnostic réalisé par Setec

Hydratec en 2021, les eaux souterraines ont été mesurées à des profondeurs moins importantes (variant entre 1.36 et 5.61 m par rapport au sol).

Un impact en COHV (PCE et TCE) a été identifié dans les eaux souterraines dans la partie nord-ouest du site (PCE+TCE : 294 µg/l pour une valeur de référence de 10 µg/l). Il y a migration de la pollution en solvants chlorés qui suit logiquement le sens d'écoulement de la nappe au droit du site. De plus, un léger dépassement en arsenic a été mesuré au niveau d'un piézomètre uniquement. L'origine et l'extension de cet impact n'a pu être précisément défini. Cependant, la source de pollution en PCE et TCE semble être située en dehors du site.

La présence de composés volatils (PCE+TCE, chlorure de vinyle) dans la nappe implique une possibilité de dégazage dans les bâtiments du secteur et pour le futur projet. Grand Paris Aménagement fera donc réaliser des analyses sur l'air ambiant dans les bâtiments au droit du site, afin de garantir la compatibilité sanitaire du site avec son projet d'aménagement.

2.2.3. Faune/flore, et milieu naturel

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.

Aucun zonage du patrimoine naturel 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 (supérieure à 5 km), les sites de Seine-Saint-Denis sont inscrits au réseau Natura 2000. Toutefois, au regard de la distance avec l'aire d'étude, 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.



Figure 10 : Plan de localisation des zonages du patrimoine naturel autour du Village - Biotope

Concernant la flore et les habitats, les inventaires réalisés 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.

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, 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.

				e deservation	
Flore	1	52	0	0	Falbin
Insectes	4	8	0	(Maconsome Image)	Faible
Amphibiens	o.	.0	0	0	Nul
Reptiles	0	1	(Leard des mussles)	D	Faible
Oiseaux	24	19	13 (cf page 61)	(Verder dEurope)	Faible
Wamunitères	1	0	(Himsond Europe)	0	Famle
Chaptères	0	2	2 (Populatione community of Populations de Kultis i	0	Faible

Figure 11 : Synthèse des résultats des inventaires faune-flore sur l'aire d'étude rapprochée - Biotope

2.2.4. Diagnostic forestier

Le bureau d'étude Gondwana a réalisé en avril 2021 un diagnostic phytosanitaire visuel d'intérêt écologique et paysager des arbres présents.



Figure 12: Cartographie des habitats forestiers - Gondwana

16 arbres ont été inventoriés et répertoriés appartenant à un double alignement constitué de l'espèce *Tilia X europae* (le tilleul). Le diagnostic s'est attaché à évaluer le risque sécuritaire potentiel de chaque individu. Il s'avère que **seuls 2 d'entre eux présentent un bon état sanitaire**.

Synthèse de l'état phytosanitaire du double alignement de tilleuls	Nombre d'arbres
Bon état phytosanitaire	2
Défauts visuels notables pouvant altérer la longévité de l'individu, et présentant un risque sécuritaire potentiel	9
Mauvais état : mort, dépérissant ou présentant un risque sécuritaire potentiel	5

Par ailleurs, une **série d'arbres remarquables ont été identifiés sur le site**: 1 merisier, 1 platane commun, 1 tilleul commun, 11 érables sycomores dont 2 groupements, et 1 cèdre bleu de l'Atlas. Il s'agit **d'individus particulièrement âgés et identitaires du site**. D'origine exotique ou indigènes, ces arbres sont les derniers représentants du premier jardin d'agrément du site planté il y a près d'un siècle. Seul un individu s'érigeant le plus au Sud présente un point de fragilité avec une cavité, au niveau d'une branche charpentière lié à une blessure profonde.

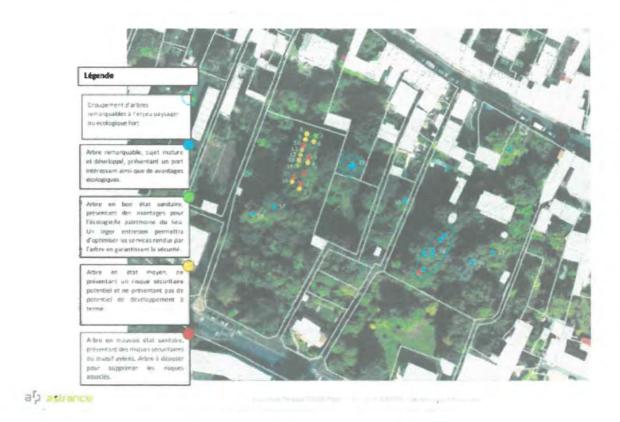


Figure 13 : Carte de l'état phytosanitaire des arbres – Gondwana

2.3. Environnement humain, économique et social

2.3.1. Population

Une forte croissance démographique

Le Village comptait environ 5 640 habitants 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.

La 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, et a concentré à lui seul 60% de la croissance du parc de logements de la commune, alors qu'il compte moins de 20% du parc. Le Village a ainsi gagné 390 logements en 15 ans. Cette évolution est due à des constructions neuves, mals 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 : à l'inverse du reste de la commune qui a plutôt connu un phénomène de desserrement 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 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, une **paupérisation accentuée** de la population est observée 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 et la CNAM permettent de compléter les données socio- économiques analysées.

Au Village, et particulièrement au sud du secteur, une **forte dépendance aux prestations sociales** est observée : 22% des ménages perçoivent le RSA en 2011, 14% sont couverts par la CMUC, 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).

2.3.2. Habitat

L'étude Habitat a été réalisée en 2015 par Urbanis.

Un habitat essentiellement ancien:

Environ 300 parcelles d'habitat privé regroupent plus de 700 logements. 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.

Lin habitat privé majortitirement individuel

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

Environ **80 immeubles collectifs privés** 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).

Des copropriétés en difficultés

L'ANAH a mis en place un outil statistique d'aide au repérage de copropriétés fragiles. Il s'appuie sur un croisement de données fiscales, issues de la Taxe d'habitation, de la Taxe foncière et de l'Impôt sur le revenu des personnes physiques.

Sur les 52 copropriétés en famille D (la plus fragile) que compte l'ensemble de la commune, cet outil identifie 23 copropriétés en famille D (44%) situées sur les 4 sections cadastrales couvrant le Village.

Sur ces 23 copropriétés, la majorité ont moins de 12 logements et sont occupées essentiellement par des locataires. Deux indicateurs de fragilité ressortent plus fortement sur ces copropriétés :

- ✓ Une part importante de ménages vivant sous le seuil de pauvreté et ayant globalement des revenus faibles, y compris parmi les propriétaires occupants;
- ✓ Des situations fréquentes de sur occupation;
- ✓ Une part importante de logements locatifs ou vacants qui ont muté au profit de personnes morales de droit privé.

7 de ces copropriétés ont vu leur situation se dégrader entre 2005 et 2009 :

- La part de ménages sous le seull de pauvreté s'est accrue ;
- Les situations de sur occupation sont plus fréquentes et les ménages monoparentaux se développent.

Marché immobilier tendu

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% des acquéreurs, sont attirés par les niveaux de prix (moins de 2 000€ du m²), et la forte rentabilité locative.

Cette tension sur le marché locatif s'est traduite depuis quelques années par une réduction sensible de la vacance qui s'est stabilisée à partir de 2009 à 9%. C'est peu pour un parc de logements majoritairement anciens.

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 une forte poussée du parc locatif privé est observée, au détriment du parc détenu en propriété occupante, en particulier au sud du Village où la part des locataires y était déjà plus importante.

La vocation de plus en plus sociale du parc 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, une augmentation absolue et relative de ces résidences principales de petite taille (+50 entre 2009 et 2015) est observée. 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, certaines devaient être auparavant vacantes et 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 sur occupation**.

La persistance d'un parc de logements inconfortables

Le Village présente des niveaux d'inconfort plus élevés que dans le reste de la commune : le taux d'équipement des résidence principales en salle de bain ou salle d'eau est moins élevé sur le Village que sur le reste de la commune (entre 5% et 8% des résidences principales du Village élargi sont sans baignoire ni douche, contre 6% sur l'ensemble de la commune et 4% sur le département 95), de même le niveau d'équipement en système de chauffage est plus précaire sur le village (entre 3% et 7% des résidences principales du Village élargi ne disposent pas d'un chauffage central ou d'un système tout électrique, contre 2% pour l'ensemble de la commune).

En 2007, environ 180 résidences principales occupées sont 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%).

2.3.3. Foncier



Les différents propriétaires fonciers inclus dans le périmètre sont représentés sur la carte ci-après :

Figure 14 : Carte des propriétaires fonciers - GPA

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée en 2012 et prorogée pour 7 ans le 30 novembre 2019, la commune de Villiers-Le-Bel a confié à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) une mission de maîtrise foncière qui recouvre partiellement le périmètre de la ZAC.

2.3.4. Contexte économique

Emploi et population active

La population active du Village se caractérise par un profil socioprofessionnel populaire : en 2015, les ouvriers représentent 18% de la population active, les employés près de 23% et les professions intermédiaires près de 14%.

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.

L'artisanat est un marqueur historique de l'activité économique au Village. Des formations innovantes sont proposées à Villiers-Le-Bel (filière bois, écologie). Toutefois, une diminution plus rapide de la part

d'artisans est observée, mais également de la part de commerçants et une faible augmentation de la part des cadres.

Sur le plan de **l'économie sociale et solidaire**, Villiers-Le-Bel et l'ensemble du territoire de Roissy Pays de France sont très dynamiques, en lien avec l'artisanat et la petite production. Certains projets à plus ou moins long terme sont en cours sur le territoire communal.

Commerces

Les études de programmation réalisées Ville Ouverte de 2017 à 2020 mettent en évidence que le site du Village n'est plus identifié comme un quartier animé du point de vue des dynamiques commerciales. De nombreuses cellules commerciales occupant les rez-de-chaussée des rues principales du Village sont vacantes. L'offre commerciale en commerces de proximité n'est pas diversifiée et se montre inadaptée aux besoins (suroffre en restauration rapide). L'offre commerciale lacunaire est notamment liée à la fermeture et au non-remplacement des commerces et services.

Plusieurs freins au développement commercial sur le quartier sont identifiés :

- La concurrence des centres commerciaux périphériques ;
- L'absence d'animations (vide grenier, marché, ...);
- Les contraintes de stationnement et les difficultés d'accessibilité croissantes;
- L'étroitesse des rues qui empêche également d'aménager des terrasses et de créer une ambiance « village ».



Figure 15 : Localisation des polarités commerciale sur le territoire communal - Ville Ouverte

Equipements publics

Exception faite d'équipements de services administratifs et des équipements scolaires, les équipements liés à la santé, à l'hygiène publique, aux loisirs, aux sports ne sont pas présents sur le site du Village.

La Mairie, le Centre Communal et d'Action Sociale ainsi qu'un bureau de poste sont installés sur site.

Plusieurs établissements scolaires jouxtent le périmètre du projet de renouvellement urbain du Village :

- L'école primaire et le collège privé Saint-Didier localisés rue Gambetta ;
- L'école élémentaire Jean Macé localisée rue Thomas Couture ;
- L'école maternelle Pauline Kergomard localisée rue du Pressoir ;
- L'école élémentaire Marie Curie localisée rue de la République ;
- L'école maternelle Louis Jouvet localisée rue Faidherbe.

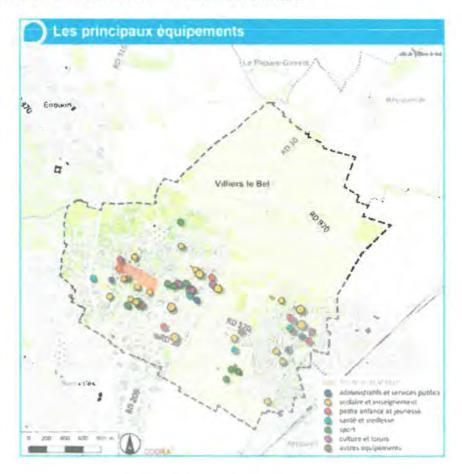


Figure 16 : Carte de localisation des équipements - CODRA

Le programme du NPNRU prévoit sur les différents quartiers de Villiers-Le-Bel (PLM, DLM et Village) la remise à niveau progressive des équipements, et en particulier des équipements scolaires et dédiés à la Petite Enfance, dont :

- ✓ La construction d'un nouveau groupe scolaire sur le Village en accompagnement du projet de transformation du site du Village pour répondre aux besoins générés par les nouveaux logements créés dans le cadre de la ZAC (6 classes élémentaires, 5 classes maternelles, restauration et accueil de loisirs);
- ✓ La démolition –reconstruction du restaurant scolaire de l'école Kergomard qui jouxte le périmètre de la ZAC du Village.

2.3.5. Mobilité

Modes de déplacement

Une première étude de transport et de stationnement a été réalisée par CODRA en 2017-2018. Puis, une étude de transport a été réalisée par Axurban en 2018 sur l'ensemble de la commune pour la ville de Villiers-le-Bel.

Le quartier du Village est à 35 minutes à pied de la gare de Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville (RER D), et à 30 minutes à pied de la gare de Sarcelles Saint-Brice (transilien H). 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 vers St-Denis Université ;
- ✓ 269: Gare RER + T5 Garges Sarcelles vers Villiers le Bel (rue de Paris) et/ou vers Gare ligne H
 Ecouen Attainville;
- √ 270: Gare RER + T5 Garges Sarcelles vers 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.

Le réseau de voiries est peu différencié dans ses fonctions :

- Un unique axe de liaison Est/Ouest;
- Près de 18 000 véhicules par jour avenue Pierre Sémard;
- Une faible hiérarchisation des voiries ;
 - Des voiries étroites dans le tissu ancien.



Figure 17: Carte de hiérarchisation des voies à gauche et Carte des transports collectifs à droite - CODRA

Le **projet de BHNS** permettra à horizon 2027/2035 la desserte rapide de l'aéroport Roissy Charles de-Gaulle. Le terminus prévisionnel de la ligne Villiers-le-Bel / Roissypôle est en effet situé place du général Leclerc et empruntera le boulevard Allende, à proximité directe du Village.

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.

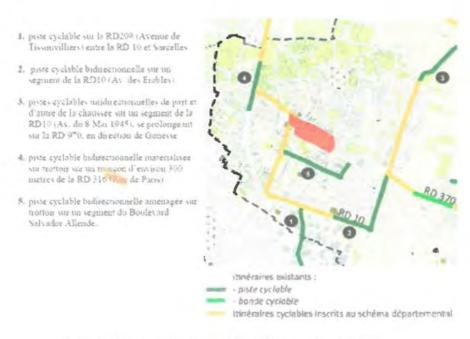


Figure 18 : Projet de développement de pistes cyclables - AXURBAN

Trois enjeux principaux sont donc identifiés par l'étude Axurban en termes de mobilité sur le secteur du Village ;

- 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.

Stationnement

Une étude du stationnement a été menée par le groupement AMT-INGETEC en 2020 sur le périmêtre de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC compte **289 places de stationnement** sans compter les places dites « informelles » (notamment sur la rue Louise Michel), dont 211 non réglementées ; 63 réglementées zone bleue (rue Julien Boursier, l'Ouest de la rue Gambetta jusqu'à la ruelle Fessart, et quelques places sur le parking des Pâtissiers) ; 7 GIC-GIG (2.45 % des stationnements du Village) ; 5 places réservées pour la livraison ; 2 places réservées pour la police municipale ; 1 place réservée pour le transport de fonds.

Les places de stationnement se situent principalement sur les deux axes principaux du Village (la rue Gambetta et la rue du Pressoir) ainsi qu'au niveau de la ruelle des Pâtissiers où se situent plusieurs parkings.

Le parking des Pâtissiers représente plus d'un tiers de l'offre de stationnement du secteur avec 102 places de stationnement disponibles.



Figure 19 : Offre de stationnement sur le secteur du Village - AMT - INGETEC

Le stationnement est gratuit sur l'ensemble du périmètre.

L'enquête d'occupation réalisée en septembre 2020 montre une forte pression sur le stationnement à l'échelle globale du secteur avec un taux d'occupation moyen de 103% (jour comme nuit). Cette demande est alimentée à la fois par la demande résidentielle (98% d'occupation à 6 heures du matin) et la demande en journée (stationnement pendulaire, moyenne et courte durée).

La situation est particulièrement tendue aux horaires de sortie d'école (dépose minute) et en soirée (cumul de la demande résidentielle et liée aux commerces). Le pic d'occupation global est observé à 20h, avec un taux d'occupation de 108%, ce qui traduit une demande importante en stationnement résidentiel.

La figure suivante présente les taux d'occupation par secteurs, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de véhicules relevés aux différents passages et le nombre total de places. Afin de mettre en valeur ces résultats, un code couleur est utilisé, en fonction du taux d'occupation relevé :

- Secteur « saturé » (couleur noire) : taux d'occupation supérieur à 100%. Le nombre de véhicules présents sur le périmètre est supérieur à la capacité totale. Les véhicules supplémentaires sont en stationnement illicite;
- Secteur « fortement occupé » (couleur rouge) : taux d'occupation compris entre 90% et 100% :
- Sectour « à occupation moyenne » (couleur orange) : taux d'occupation compris entre 80% et 90% de l'offre;
- Secteur « faiblement occupé » (couleur verte) : laux d'occupation du stationnement inférieur à 80%.

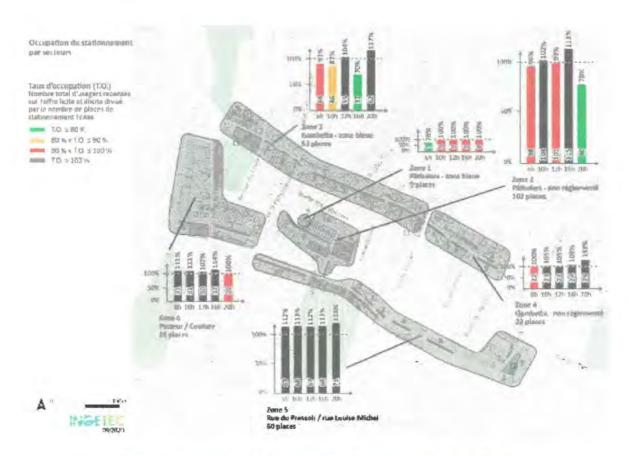


Figure 20 : Résultats de l'enquête d'occupation des stationnements-AMT-INGETEC

L'enquête de rotation permet d'avoir davantage d'information sur les usages du stationnement. Sur l'ensemble du périmètre d'étude, la majorité des usagers sont des usagers de courte et moyenne durée (stationnement inférieur à 4h), qui représentent 77 % des usagers mais consomment seulement 50 % de l'offre.

13 % des usagers sont des pendulaires qui viennent travailler à Villiers-le-Bel (114 véhicules) et consomment 26 % de l'offre.

Les véhicules ventouses représentent 9 % des usagers et consomment 25 % de l'offre. Cette demande de longue durée participe ainsi à la saturation du stationnement et limite l'offre pour le stationnement de courte durée. Le stationnement illicite et des places réservées livraisons ou PMR sont utilisés comme arrêt minute ou courte durée en journée.

Le manque d'offre de stationnement privé pour le stationnement résidentiel et pendulaire, ainsi qu'une présence marquée de véhicules ventouses expliquent donc en grande partie la saturation du stationnement constatée initialement sur l'espace public.

PRESENTATION DU PROJET

3.1. Enjeux et objectifs du projet

Synthèse des enjeux du Village

Les habitants du Village représentent 10% 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% 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-après, 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.

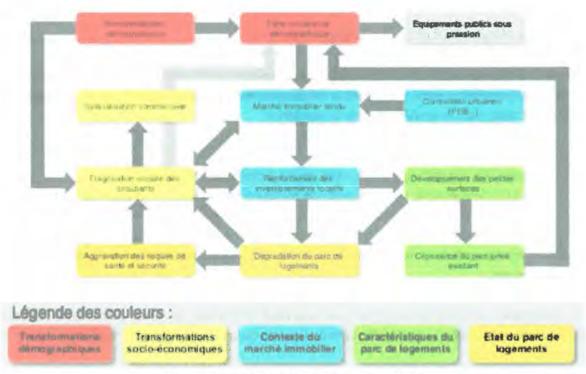


Figure 21 : Schéma des dynamiques urbaines - Urbanis

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 et paysager, l'habitat dégradé et indigne, les équipements, les commerces, les activités, le patrimoine et l'offre nouvelle de logement.

Objectifs du projet

Suite à l'identification de ces enjeux, les objectifs assignés au projet répondent à la **nécessité de mettre** en place une intervention publique globale pour :

- 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.

3.2. Stratégie Habitat du projet

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU de 2015 sur l'évolution de l'habitat privé du Village a mis 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. C'est pourquoi, il semble essentiel de définir une stratégie de maîtrise de l'offre locative privée pour ces monopropriétés, en articulation 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.



Figure 22 : Carte de localisation des actions prévues sur l'habitat privé dégradé et le foncier des copropriétés - Champ Libre

La complexité de ces opérations portant sur des adresses ciblées « habitat privé » monopropriétés repose, 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, en coordination avec l'ABF) ce qui entraîne des coûts de réhabilitation importants.

Outre l'articulation des outils d'intervention sur l'habitat privé et sur l'aménagement urbain, le projet propose également une **valorisation foncière pour 3 copropriétés**. Cette valorisation d'espaces à 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.

3.3. Les orientations d'aménagement urbains et paysagers

Le plan guide reprend les principes suivants :

Aménagements:

- Structuration des 4 venelles existantes : 2 conservées en sente piétonne (Parizet et Barbier), et 2 élargies sur tout ou partie pour assurer une desserte en sens unique des cœurs d'îlot (Fessart et du Porche) tout en évitant les phénomènes de shunt ;
- Prolongement de la venelle des Pâtissiers au Nord, avec éventuellement un passage sous porche au niveau de la rue Gambetta;
- Valorisation des espaces plantés en jardins publics, autour 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, et permettant de conserver certains arbres existants remarquables;
- 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 ;
- Sécurisation des débouchés des venelles sur les rues Gambetta et du Pressoir, avec intégration des points d'apport volontaire (PAV) des ordures ménagères;
- Prolongement d'un double alignement d'arbres le long de la rue du Pressoir,
- Optimisation du stationnement et valorisation des courées urbaines existantes.



Figure 23: Structure et typologies des espaces publics - Groupement AMT / INGETEC

Urbantsation:

- 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+c/R+2+c) le long des venelles. Quelques lots libres peuvent être proposés.
- Construction de petits collectifs (R+2+c/R+3) le long de la rue du Pressoir en retrait.
- Construction de petits collectifs autour du parking des Pâtissiers pour recadrer l'espace et retrouver une échelle urbaine;
- Restructuration de l'îlot du Coutel avec un ensemble de plots et de maisons de ville mitoyennes, autour d'un espace planté collectif;
- Restructuration et extension de l'ancienne Mairie en équipement public complémentaire pouvant accueillir les services du PLIE, du CCAS ...

Amonagements paysagers et plantations :

Le projet propose d'installer 3 typologies de végétation, cohérentes avec les typologies d'espaces publics du Village, pour créer des paysages forts et authentiques résonnant avec le patrimoine urbain du village, à savoir celui des ruelles et sentes, des rues périphériques, du cœur patrimonial avec ses jardins précieux.

Le jardin du cœur patrimonial du Village (jardin de la Mairie) richement planté dialogue en contraste avec le parvis minéral de la mairie. Il compose un lieu de détente et de repos pour les usagers et articule parvis de la mairie et entrée de l'école Jean Macé. Le choix de la palette végétale donne un caractère précieux au jardin, en cohérence avec le caractère patrimonial du lieu.

Des bandes plantées (larges de 2m minimum pour les ruelles piétonnes et 3m minimum pour les ruelles circulées) sont installées sur le linéaire des ruelles/sentes lorsque cela est possible. Elles permettent de recomposer un patrimoine végétal et écologique dans le périmètre des espaces publics. Des jardins de poche s'agrègent aux ruelles et offrent des lieux d'usages et de repos.

Les **alignements d'arbres** sont recomposés et densifiés pour redonner à la rue du Pressoir son caractère historique de « rue des jardins » et dialoguer avec les espaces verts et parc Louis Jouvet en rive Sud de la rue.

Quelques soient les typologies des espaces, une palette végétale simple et rustique est privilégiée afin de permettre la bonne installation des plantations dans le temps et une gestion simplifiée.

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, et d'accueillir de nouvelles familles. Un travail sur les clôtures maçonnées et plantées doit nouvrir cette ambiance.

La densité urbaine est conservée et renforcée en périphérie de l'îlot avec des bâtiments de logements collectifs qui tiennent l'espace, en lien avec l'organisation urbaine existante.

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 interstitiel de maisons.

Le réaménagement de l'espace public et des parvis permet de renforcer cette urbanité et de sécuriser les déplacements au sein du quartier.

Une présentation plus détaillée des espaces publics est indiquée dans la pièce 2 du dossier de réalisation (PEP).

3.4. La programmation prévisionnelle du projet

Le travail partenarial engagé avec les différents partenaires : la DRIHL, l'ARS, l'ANAH, la Ville de Villiersle-Bel et la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France a permis de définir les grands principes urbains et programmatiques.

La programmation prévisionnelle porte sur une enveloppe globale d'environ 36 700 m² de SDP, comportant un programme mixte :

- Environ 30 000 m² 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 : 65% accession libre, 20% accession sociale, 15% locatif social ;
- Environ 3.500 m² de SDP en logements réhabilités ;
- Environ 3.200 m² de SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinés à des commerces, services et activités.

Ce programme s'insère dans une volonté de valorisation du secteur patrimonial et de conservation de la qualité paysagère existante.

Une présentation plus détaillée des constructions est indiquée dans la pièce 3 du dossier de réalisation (PGC).

3.5. Une démarche de labellisation Eco-quartier engagée

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Village est labellisé Eco-quartier Etape 1 depuis le 30 septembre 2019 (Ministères de la transition écologique et solidaire et de la cohésion des territoires). La charte a été signée par la ville de Villiers-Le-Bel et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et Grand Paris Aménagement.

A l'appui de cette démarche, le Plan de Management et de Développement Durable (PMDD) appliqué par Grand Paris Aménagement à l'opération liste les actions prioritaires qui seront suivies et évaluées tout au long de sa réalisation, à savoir :

- √ Valoriser le patrimoine, l'identité des lieux et le paysage;
- ✓ Favoriser la biodiversité, la faune et la flore (intervention d'un écologue);
- ✓ Concilier la densité et la qualité de vie ;
- √ Favoriser des usages des espaces extérieurs égalitaires (PIA 2 vIIIe durable et solidaire);
- ✓ Encourager la mixité fonctionnelle (rez-de-chaussée actifs et une « courée des métiers »), sociale et générationnelle ;
- ✓ Construire et partager le projet avec la population (concertation, co-construction, maison de projet);
- ✓ Permettre le recyclage des matériaux et notamment des matériaux de déconstruction ;
- ✓ Intégrer les enjeux énergétiques, en encourageant le recours aux EnR;
- ✓ Permettre une gestion urbaine de proximité facilitée pour une durabilité des espaces.

4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. Genèse du projet d'aménagement

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



Figure 24 : Projet urbain du Village en 2016 - Urbanis / Atelier Albert Amar / Cushman et Wakefield

Une « analyse flash » de ce projet a été réalisée par Grand Paris Aménagement, afin d'expertiser les objectifs et la programmation du projet, d'affiner l'estimation financière puis de définir un montage opérationnel et une ingénierie, pour mettre en œuvre l'opération de renouvellement urbain sur le centre ancien. Cette analyse a fait émerger des propositions nécessitant la reprise du projet et mis en évidence la nécessité de croiser les actions d'aménagement et d'intervention sur l'habitat privé dégradé.

4.2. Schéma des intentions pour le Village

Compte tenu des atouts et caractéristiques du quartier du Village, le projet de renouvellement urbain s'articule autour des principes structurants suivants :

- 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 pâtissiers vers la rue Jules Ferry afin de relier le secteur nord du village, avec les écoles Marie Curie, Louis Jouvet 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 ».

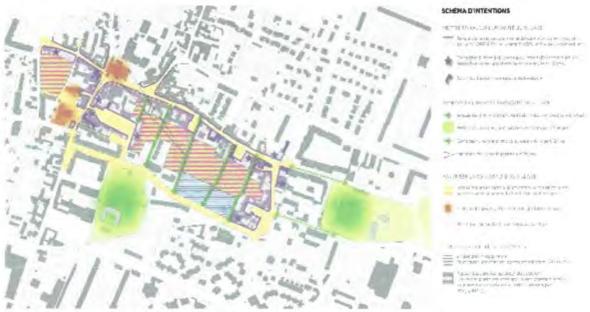


Figure 25 : Schéma des intentions du projet du Village - Champ Libre

4.3. Scénarii envisagés

Sur la base de ses intentions partagées, deux scenarii ont été envisagés.

4.3.1. 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.



Figure 26 : Projet de rénovation urbaine Villiers-le-Bel – Le Village – Scénario 1 de Septembre 2017 - Champ libre

4.3.2. Le scénario « bandes construites »

En cœur d'îlot, des maisons en bande (R+1) s'organisent le long de voies privatives 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.



Figure 27 : Projet de rénovation urbaine Villiers-le-Bel - Le Village - Scénario 2 de Septembre 2017 - Champ libre

4.4. Choix du scénario préférentiel

Suite aux ateliers et moments de concertation réalisés sur la période 2017-2019, le choix des élus s'est orienté sur le **scénario 1 « Le long des venelles »** correspondant mieux au tissu existant du Village et soulignant la dimension Nord-Sud des venelles. Il a le mérite de limiter la création de voirie, puisque les maisons sont directement desservies par les venelles elles-mêmes. Cette implantation permet de conserver plus d'espaces jardinés. La densité de construction est en revanche interrogée.

Les bâtiments à l'alignement rue du Pressoir prolongent la façade urbaine initiée à l'Ouest, dans une implantation cohérente avec le tissu du centre ancien.

En revanche sont retenus du scénario 2 :

- √ L'organisation de l'îlot Coutel libérant le cœur planté avec du bâti mixte à l'alignement;
- ✓ La création d'un square entre les bâtiments de la mairie et de l'ancienne mairie.

A partir de ce scénario préférentiel, un premier plan guide a été réalisé en mai 2019.



Figure 28 : Plan Guide du projet de renouvellement urbain Villiers-le-Bel -- Le Village de Mai 2019 - Champ libre

Les principes développés dans ce plan guide présenté au CNE de l'ANRU en 2019 sont :

 ✓ Un maillage de ruelles existantes Nord-Sud conservées, dont certaines deviennent carrossables pour désenclaver les opérations;

- ✓ Une densité bâtie sur la périphérie des îlots rue Gambetta (continuité de la façade urbaine) et rue du Pressoir;
- ✓ Un recul des bâtiments rue du Pressoir afin de ménager des jardins privatifs (collectifs ou individuels) sur la rue : conserver une dimension de naturalité, avec des arbres qui apportent de l'ombre aux façades sud l'été et de limiter les vis à vis et les nuisances de la rue pour les logements ;
- ✓ Des cœurs d'îlots préservés, aménagés respectivement en square public et en espace de biodiversité;
- ✓ Un stationnement géré essentiellement en socle semi-enterré pour l'ensemble des opérations ;
- √ L'aménagement d'un parvis large devant l'école Kergormard.

4.5. Evolutions du plan guide

A partir de 2020, le travail itératif d'analyse critique entre l'urbaniste de la ZAC, l'équipe de maitrise d'œuvre de paysagistes des espaces publics, GPA et la ville a permis une réflexion plus poussée sur les sujets suivants : espaces plantés ; organisation du bâti ; et fonctionnement urbain.

Cette analyse critique a permis d'aboutir à une variante E1 du plan guide en février 2021, dont les principes d'évolution sont les suivants :

- Espaces plantés préservés :
 - Reconfiguration de la trame verte avec un archipel d'espaces plantés protégés réserves de biodiversité;
 - o Intégration d'espaces plantés préservés et de sujets remarquables en cœurs d'îlots.
- Organisation du bâti :
 - Organisation du logement individuel en petites courées autour d'espaces plantés publics (gestion privative possible);
 - o Augmentation de la densité sur la rue du Pressoir et limitation en cœur d'îlot ;
 - Diminution du recul de l'implantation du bâti sur la rue du Pressoirs;
- Fonctionnement urbain :
 - Suppression de la voirie Est-Ouest entre ruelles des Pâtissiers et Parizet, avec perte de constructibilité sur l'îlot;
 - o Elargissement des ruelles pour accueillir des bandes plantées publiques ;
 - Création de petites courées rue du Pressoir à l'amorce des ruelles, comme dans le tissu existant;
 - o Implantation des espaces d'apport volontaire des OM en périphérie de l'îlot ;
 - Accès aux camions pompiers de certaines ruelles piétonnes pour assurer les interventions réglementaires (ex. sud de la ruelle Barbier);
 - Gestion du stationnement des collectifs en sous-sol semi-enterré, des individuels et semi-individuels en extérieur;
 - o Circulation limitée dans les ruelles carrossables (sens unique).

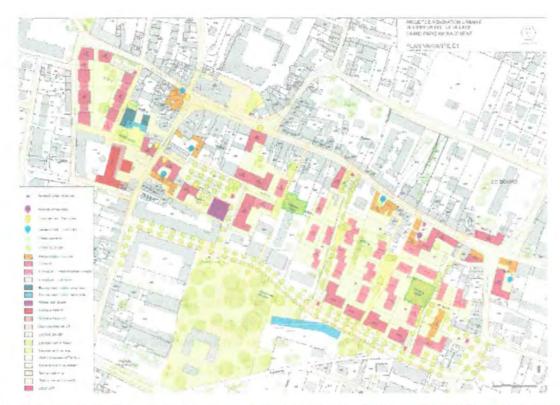


Figure 29 : Plan Guide variante E1 du projet de renouvellement urbain Villiers-le-Bel — Le Village de Février 2021 - Champ libre

Enfin les derniers ajustements, notamment pour préserver encore davantage d'arbres remarquables suite aux relevés du géomètre, ont abouti à la **validation par les élus de la ville en septembre 2021 de la variante E3-bis3** qui répond aux grands principes du projet final (*présentés dans le chapitre 3.3*).

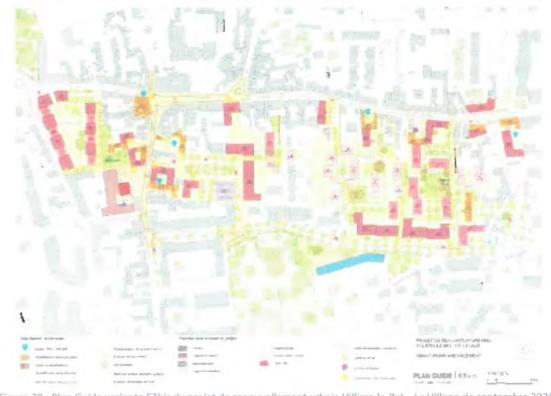


Figure 30 : Plan Guide variante E3bis du projet de renouvellement urbain Villiers-le-Bel — Le Village de septembre 2021 -Champ libre

4.6. Phasage opérationnel prévisionnel

Le phasage de la ZAC est fortement dépendant des opportunités de maitrise foncière. Il sera donc adapté en fonction de l'avancement des acquisitions, et se concentrera sur chaque ilot au fur et à mesure qu'un tènement foncier suffisamment homogène sera maitrisé.

A ce stade et au regard du niveau de maitrise foncière EPFIF / Ville actuel, il est pressenti que les premières interventions concerneront les secteurs 2 et 8, incluant les travaux de reprise du parvis de la Mairie.

Le début des travaux de viabilisation liés au démarrage des premiers îlots de construction est planifié pour 2023. Le démarrage des travaux des premiers programmes de construction est donc envisagé à partir de 2024.



Les travaux préparatoires préalables à l'intervention de l'INRAP pour la réalisation des diagnostics d'archéologie préventive ont démarrés dès 2022 : désamiantage et démolition de 4 bâtiments, nettoyage et débroussaillage des terrains, et abattage de certains arbres dont l'état sanitaire le nécessite.



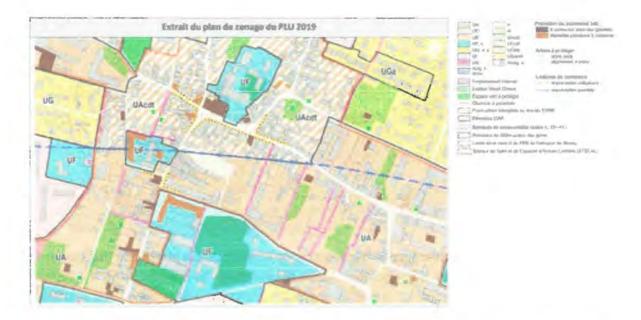
Figure 31 : Localisation des travaux préparatoires aux diagnostics d'archéologie préventive – GPA

Les dernières livraisons de logements sont prévues à l'horizon 2030.

4.7. Inscription du projet dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel

Le PLU a été approuvé le 2 février 2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2019. Il prend déjà en compte un projet potentiel concernant le secteur du Village.

La ZAC se situe **principalement en zonage UA** sur le secteur du Pressoir, **en zonage UAcdt** sur le secteur nord de la Mairie et une partie de la rue Gambetta, et **en zonage UF** au niveau de la Mairie et de son parvis.



La Zone UA 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.

Dans les sous-secteurs UA.cdt, découlant de l'avenant 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.

Le PLU présente une **OAP du secteur « Centre Ancien** », qui 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.

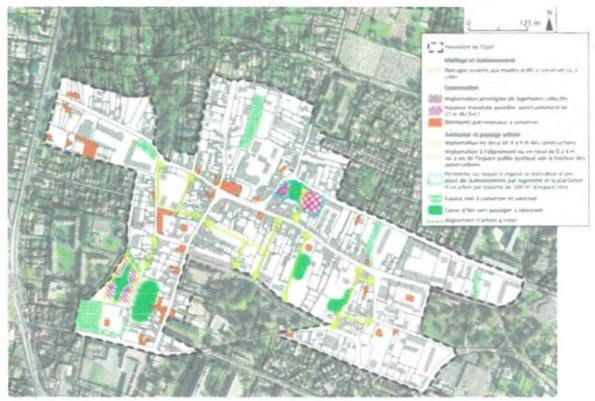


Figure 32: OAP du Village - PLU Villers le Bel

Le PLU de Villiers-Le-Bel a fait récemment l'objet d'une procédure de modification n°1 qui ne porte pas sur le périmètre de la ZAC du Village. L'enquête publique s'est déroulée du 18 mars au 19 avril 2022. Par délibération en date du 1^{er} juillet 2022, le Conseil Municipal de Villiers-le-Bel a approuvé la modification n°1 du PLU de la commune.

Afin de garantir la réalisation de la ZAC selon les dernières évolutions, une procédure de Mise en Compatibilité (MECDU) du PLU de Villiers-le-Bel avec le projet de ZAC du Village sera menée de façon intégrée à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

Le projet est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Cette MECDU porte essentiellement sur des ajustements concernant :

- Le zonage et le règlement avec la création de sous-secteurs UAz et UAzcdt correspondant au périmètre de ZAC;
- L'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Centre ancien à actualiser en fonction des évolutions du plan guide;
- Les annexes sur les espaces verts et alignements d'arbres.

4.8. Dossier loi sur l'eau

Le projet a fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau ayant obtenu un avis favorable des services de la Direction Départementale des Territoires en date du 3 mai 2022.

La stratégie retenue en matière de gestion des eaux pluviales est détaillée dans la partie « Réseau d'assainissement des eaux pluviales » du Programme des Equipements Publics.





ZAC dit du Village Commune de Villiers-le-Bel (95)

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

PIECE 2 : Programme des Equipements Publics

VU et ANNEXE à la délibération du Conseil Municipal en date, du

3 0 SEP. 2022

Le Maire de Villiers-le-Bel,

M/Le Maire
Jean-Louis MARSAC

1. Descriptif des espaces publics





Figure 1: Structure et typologies des espaces publics - Groupement AMT / INGETEC

Le programme de cette ZAC s'insère dans une volonté de valorisation du secteur patrimonial et de conservation de la qualité paysagère existante.

L'ensemble des motifs paysagers structurants forme la trame paysagère et urbaine du village, offrant des typologies d'espaces variées, authentiques et cohérentes, qui structurent et qualifient le paysage urbain :

- ✓ Les rues villageoises, dessertes principales héritées du tracé viaire historique,
- ✓ Les places, trottoirs et jardins du cœur patrimonial, qui valorisent le patrimoine bâti et offrent une expérience qualifiée de cœur de village,
- ✓ Le réseau des ruelles et sentes inscrits dans le parcellaire en lanières, circulées ou piétonnes,
- ✓ Les ponctuations des « jardins de poche » agrégées aux ruelles en cœur de l'îlot,
- ✓ Les courées à l'amorce des sentes,
- ✓ Le riche patrimoine arboré, intégré notamment dans les jardins de poches des ruelles.



<u>Légende</u>: Périmètre rouge = périmètre de réhabilitation/restructuration

Figure 2 : Plan des espaces publics - Groupement AMT/INGETEC (janvier 2022)



Le réseau viaire

Le programme opérationnel prévoit dans le périmètre de la ZAC :

- La **restructuration partielle des voies principales périphériques** que sont les rues de la République, la rue du Pressoir, la rue Gambetta et la rue Louise Michel (cf. figure 2 : schéma du périmètre d'intervention sur les réhabilitations et restructuration) ;
- La restructuration et l'élargissement partiel des ruelles pour les rendre carrossables en sens unique pour la desserte interne des cœurs d'ilot : ruelle Fessart et ruelle du Porche ;
- La requalification des ruelles Parizet, Barbier, la ruelle des Pâtissiers et du sentier du Coutel;
- La requalification d'espaces publics majeurs de la ville, tels que le parvis de la mairie. L'un des objectifs du projet est de créer un espace à dominante piétonne entre la mairie et l'église Saint-Didier, constituant l'espace public « cœur patrimonial ».



Figure 3 : Plan projet d'ensemble du parvis de la Mairie - Groupement AMT / INGETEC



Figure 4 : Plan projet d'ensemble du parvis de l'église Saint-Didier - Groupement AMT / INGETEC

Enfin à ces travaux de restructuration des espaces public viennent s'ajouter l'aménagement d'accès vers les futurs programmes immobiliers (neufs et réhabilitations).

A cela s'ajoute aussi la requalification des accès au parking des Pâtissiers.

Les autres espaces publics et aménagements paysagers : trame verte

Le site de la ZAC du Village présente aujourd'hui une **trame végétale très présente**, qui s'est développée principalement par délaissement puis emboisement des jardins des parcelles privées. Ces masses boisées situées au cœur du village constituent aujourd'hui un élément fort du patrimoine végétal du site.

Dans le cadre de la densification du cœur du Village, le projet prévoit de reporter la présence du végétal de l'espace privé à l'espace public des ruelles Nord-Sud requalifiées, afin de conforter et « sécuriser » la trame plantée dans le temps long du projet. Des « **Jardins de poche** » ponctuent les ruelles, intègrent les arbres existants remarquables, et offrent des lieux de vie partagés pour les habitants.

Les abords de la mairie sont qualifiés notamment par la composition d'un nouveau jardin richement planté qui articule les parvis de la mairie et de l'école Jean Macé.

L'alignement d'arbres de la Rue du Pressoir est renouvelé et densifié, il dialogue avec le parc Louis Jouvet au Sud.

Ce **maillage d'espaces plantés** permet de mettre en valeur le patrimoine paysager du quartier et d'améliorer les continuités écologiques au cœur de la ZAC. Il installe des relais biologiques entre le parc Louis Jouvet, le parc du Ginkgo et le parc d'Astanières, et offre des espaces de qualité pour la vie des habitants du village.

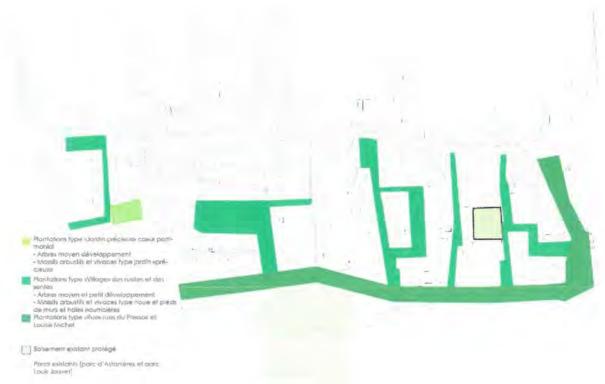


Figure 5 : Schéma des typologies de végétation - Groupement AMT / INGETEC

Les réseaux humides : trame bleue

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales

Le dispositif d'assainissement des eaux pluviales (EP) mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a pour objectif la collecte et la rétention des EP des espaces publics créés sur la ZAC. Celui-ci est majoritairement à ciel ouvert, constitué de noues et d'espaces verts inondables dédiés à la collecte et l'infiltration des pluies courantes. Ces zones de collecte sont disposées le long des sentes de la ZAC et reliées entre elles par des canalisations. En complément et du fait des fortes contraintes du site, il sera implanté des ouvrages enterrés de stockage liés à la gestion des pluies exceptionnelles.

Le projet de ZAC s'appuie sur une stratégie d'aménagement qui consiste à limiter l'imperméabilisation des sols, et à maintenir, voire augmenter dans la mesure du possible sur certains secteurs, les espaces de pleine terre et végétalisés.

Cette opération de renouvellement urbain prenant place au droit d'un environnement déjà urbanisé, même si un effort sera opéré sur la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, le réseau EP et les points de collecte existants seront conservés.

Le matériel, les matériaux et les travaux seront conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau : le SIAH des vallées du Croult et du Petit Rosne, qui a d'ores et déjà validé les principes d'assainissement, de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives, et les études hydrauliques menées par INGETEC (cf. courrier de juin 2022).

Le réseau Eau potable et de défense incendie

Le projet prévoit le raccordement unique par îlot sur le réseau existant pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public.

La défense contre l'incendie sera assurée par la pose de 2 nouveaux hydrants implantés selon la norme NF S 62-200 et rendu accessible aux véhicules de défense incendie via des voiries dimensionnées en tant que « voie engin ». (cf. Plan de défense incendie en annexe)

Le matériel, les matériaux et les travaux seront conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau : VEOLIA EAU D'ILE DE FRANCE et du SDIS.

Le reseau d'eaux usées

Le réseau des eaux usées (EU) mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a pour objectif la collecte des EU des différents lots privés créés sur la ZAC.

Pour chaque lot privé, il est prévu un raccordement unique par îlot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public.

Le réseau est entièrement gravitaire et les canalisations sont posées avec une pente minimum de 10 mm/m. Le matériel, les matériaux et les travaux seront conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau : le SIAH des vallées du Croult et du Petit Rosne, qui a d'ores et déjà validé les principes d'assainissement, de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives, et les études hydrauliques menées par INGETEC (cf. courrier de juin 2022).

Les réseaux secs

Le réseau gas

Le projet ne prévoit pas de réseau d'adduction en gaz pour la viabilisation des lots de la ZAC. Cependant, dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics, il est nécessaire de dévoyer légèrement plusieurs tronçons du réseau d'adduction en gaz existant, ceci afin de créer les emprises disponibles pour la mise en œuvre de réseau projeté ou de Bornes d'Apport Volontaire Enterrées (BAVE) ou la création d'alignement d'arbres. Le projet de dévoiement du réseau de Gaz devra nécessairement faire l'objet d'une étude de la part du concessionnaire du réseau (GRDF) afin de valider le tracé proposé. Il sera ensuite nécessaire de faire intervenir GRDF pour la réalisation de ces travaux.

Les éseau de chauffage urbain

Dans le cadre d'un contrat de Délégation de Service Public, la gestion du service public d'exploitation et de développement du réseau de chaleur de Villiers-le-Bel & Gonesse a été confiée par le Syndicat Intercommunal de Villiers-le-Bel / Gonesse à STVLBG, filiale de CORIANCE. 51 % de la chaleur distribuée sur le réseau est produite à partir de géothermie.

La Délégation de Service Public prévoit, dans son programme de développement, le raccordement de la ZAC du Village au réseau de chaleur. Dans ce cadre, le délégataire est chargé de financer et réaliser

un réseau de transport de chaleur jusqu'aux différents lots de la ZAC du Village (lots 1A, 1B1, 1C, 3A, 3B, 4A, 4B, 4C, 5B2, 6B et 8A) définis dans la convention de raccordement quadripartite en cours de signature.



Figure 6 : Tracé du réseau de chauffage urbain proposé par CORIANCE (juillet 2022)

Le réseau électrique

Pour chaque lot privé, il est prévu dans le cadre du projet un raccordement unique par ilot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public.

Les **postes de distribution publique** (postes DP) seront implantés dans des locaux intégrés à la structure des bâtiments privés créés sur la ZAC. Ils seront accessibles pour les techniciens d'ENEDIS depuis l'espace public. Le nombre et l'implantation des postes de transformation nécessaires à la viabilisation du projet seront déterminés en coordination avec **ENEDIS**. La desserte des postes sera réalisée par un réseau HTA, raccordé sur le réseau HTA existant le plus proche.

L'alimentation des équipements publics et privés de la ZAC se fera via un réseau BT, mis en œuvre entre les postes de distribution et les armoires de comptage des équipements. Le cheminement des câbles sera :

- Sur espace privé, lorsque le poste et l'armoire de comptage sont situés sur le même espace privé.
- Sur espace publique, dans le cas contraire ou dans le cas du raccordement de logements individuels à comptage séparé du comptage destiné au habitations collectives.
 Pour chaque raccordement d'un équipement, la détermination du poste DP sur lequel le câblage BT sera branché devra faire l'objet d'une étude par ENEDIS.

Le réseau d'éclairage public

Dans le cadre du projet, il est prévu la **création d'un réseau d'éclairage public** sur une partie des voies créées ou restructurées de la ZAC. En effet, une majeure partie du réseau existant est constitué de luminaires à Sodium Haute Pression, il a été pris pour partie de le remplacer par un réseau équipé de

luminaires à LED plus économes en énergie. De plus, le nouveau réseau sera mis en œuvre avec l'objectif d'obtenir un **mode de gestion simplifié** suivant les différents styles d'éclairage projetés, à savoir :

- ✓ Eclairage « Promenade » > pour les squares, ruelles, placettes ;
- ✓ Eclairage « Routier > pour la rue du Pressoir et la rue Louise Michel.

Le réseau sera conforme aux normes en vigueur ainsi qu'aux prescriptions des **services techniques de** la ville de Villiers-le-Bel.

Le réseau de télécommunication

Le réseau de télécommunication (TEL) mis en œuvre dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de la ZAC a pour objectif la mise en œuvre du génie civil en vue du passage des câbles liés à la desserte des différents lots privés créés sur la ZAC.

Pour chaque lot privé, il est prévu dans le cadre du projet un raccordement unique par ilot pour les résidences collectives, plus un raccordement par logement individuel. Les points de branchement sont situés en limite de propriété avec l'espace public.

Le projet ne prévoit pas de dispositif de vidéo-surveillance.

Les points d'apport volontaire pour la gestion des déchets

La gestion des déchets sur le quartier sera mise en place à travers une collecte mixte : traditionnelle au Nord et **implantation de 3 Points d'Apports Volontaires pour les logements créés** au Sud dans le cadre du projet. La collecte se fera par les rues périphériques du Village et par la ruelle des Pâtissiers.

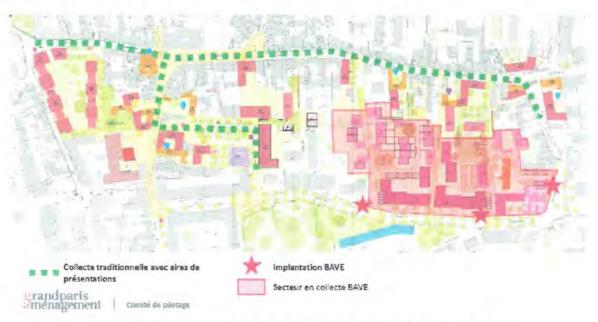


Figure 7 : Schéma de principe de collecte et d'implantation des BAV (SIGIDURS, juillet 2022)

2. Tableau des équipements publics

Equipements publics prévus	MOA	Surfaces estimées / unités estimées indicatives	Montant prévisionnel pris en compte dans le bilan d'aménagement (€ HT)	Rétrocession	Gestionnaire final
oiries et réseaux divers ZAC y compris mol	bilier urbain :		4 863 417 €		
Détail prévisionnel indicatif :					
Restructuration partielle des voies principales périphériques : rue de la République, rue du Pressoir, rue Gambetta et rue Louise Michel	Aménageur GPA	environ 8 000 m²	2 086 728 €	Ville	Ville
Restructuration et/ou requalification des ruelles : ruelle Parizet, ruelle Barbier, ruelle Porche, ruelle Fessart, ruelle des Pâtissiers, sentier du Coutel	Aménageur GPA	environ 4 870 m²	1 250 639 €	Ville	Ville
Requalification d'espaces publics majeurs de la ville : Parvis de la mairie	Aménageur GPA	environ 2 190 m²	616 169 € Ville		Ville
Trame verte : aménagements paysagers et plantations	Aménageur GPA	environ 3 000 m²	434 529 €	Ville	.Ville
Trame bleue : réseau d'assainissement des eaux pluviales	Aménageur GPA	environ 800 ml	475 352 €	Ville / SIAH	Ville / SIAH

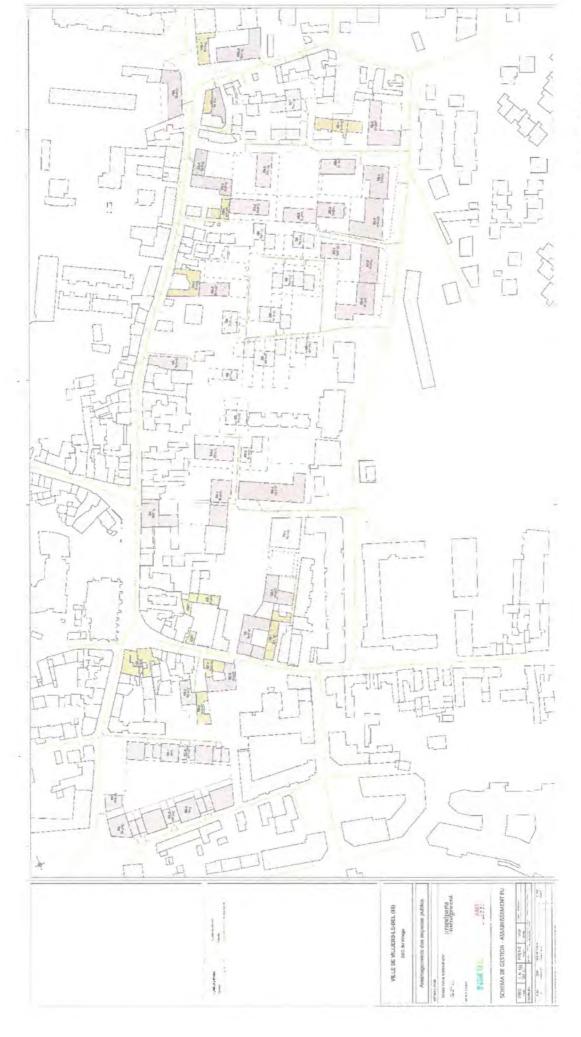
Equipements publics prévus	nts publics prévus MOA Surfaces estimées / unités estimées indicatives		Montant prévisionnel pris en compte dans le bilan d'aménagement (€ HT)	Rétrocession	Gestionnaire final
seaux techniques & gestion des dé	chets:		1 847 045 €		
Détail prévisionnel indicatif :					
Réseaux d'eaux usées	Aménageur GPA	environ 1 000 ml	335 822 €	SIAH	SIAH
Réseau d'eau potable et défense incendie	Aménageur GPA/ VEOLIA (selon conventions)	environ 1 250 ml et 2 nouveaux hydrants	346 203 €	Ville	Ville ou gestionnaire désigné par elle
Réseau gaz : dévoiements	GPA/GRDF (selon conventions)	environ 105 ml	environ 105 ml 64 492 €		GRDF
Réseau électrique (moyenne et basse tension)	Aménageur GPA/ ENEDIS (selon conventions)	environ 1300 ml	310 827 €	ENEDIS	ENEDIS
Réseau de chauffage urbain	CORIANCE (DSP)		Financement dans le cadre de la DSP	Syndicat	Syndicat ou gestionnai désigné par lui
Réseau d'éclairage public	Aménageur GPA	environ 3 800 ml	451 280 €	Ville	Ville
Réseau de télécommunication	Aménageur GPA/ ORANGE (selon conventions)	environ 1 540 ml	233 421 €	Ville / ORANGE	ORANGE
Point d'Apport Volontaire des ordures	Aménageur GPA (GC) /		GC: 105 000 €		
ménagères	SIGIDURS (fourniture et pose bornes et cuves)	7 PAV	cuves et bornes financées et fournies par le SIGIDURS	Ville	SIGIDURS
penses associées (révisions, travau	uv intercalaires foncier études et hou	aorairec)	6 682 646 €		

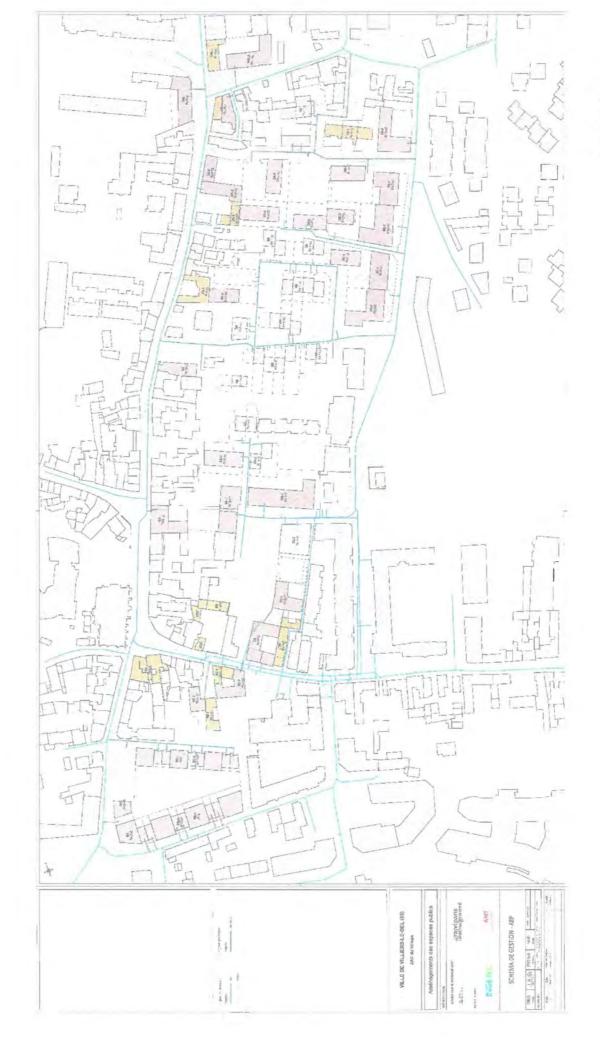
Soit un cout total prévisionnel des équipements publics au bilan d'aménagement de 13.393.108 €HT.

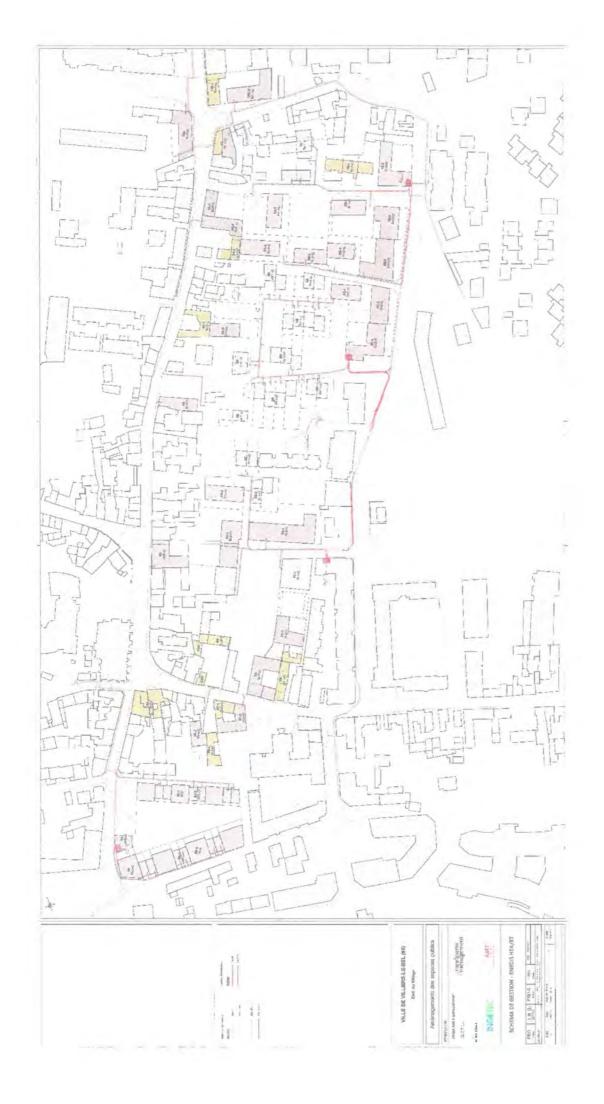
Conformément à la convention de gouvernance, la ville financera une partie des équipements publics via un rachat de travaux à hauteur de 9 406 000 €HT, auquel s'ajoutera la TVA en vigueur.

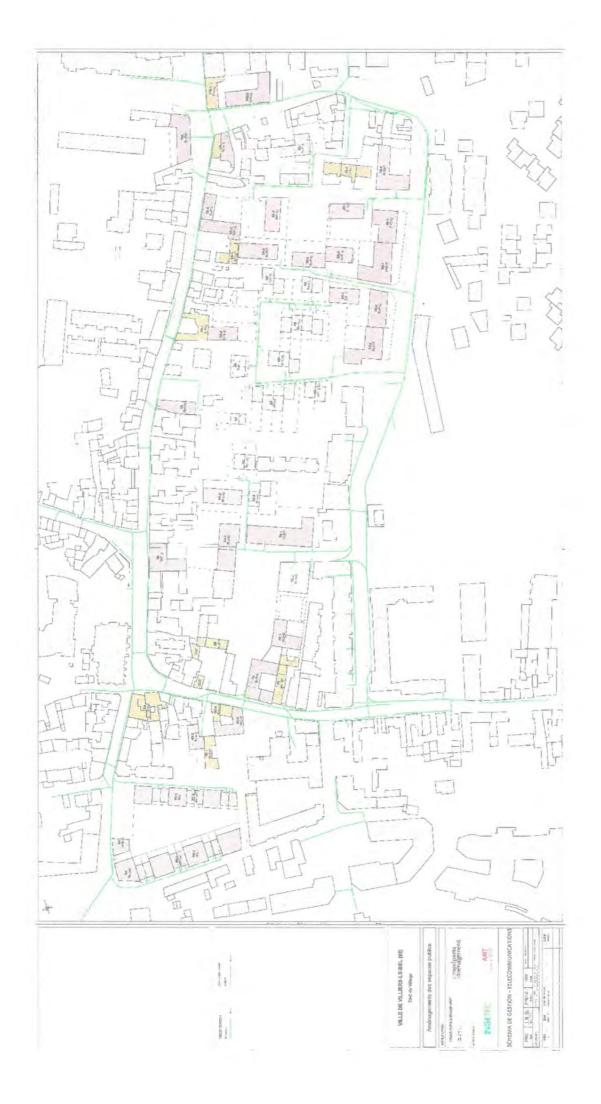
Le financement sera également partiellement assuré par les autres financeurs de l'opération suivant les modalités prévisionnelles de financement et les conditions de la convention de gouvernance (ANRU, DRIHL, TIGA, CARPF, CD95 notamment).

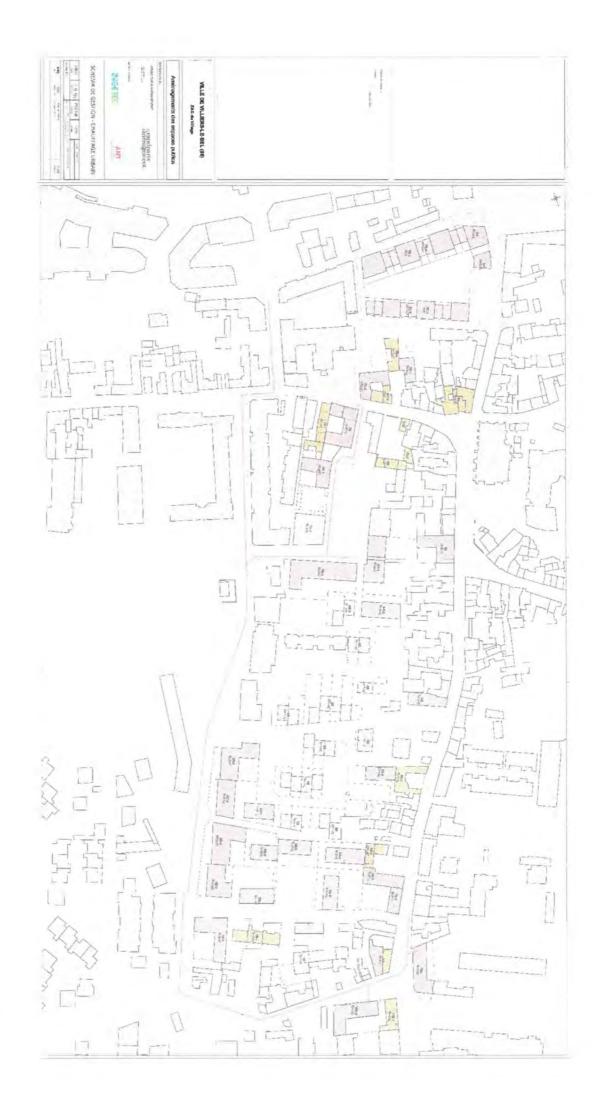
ANNEXE : Schémas synoptiques indicatifs des différents réseaux 3. VILLE DE VILLIERS-LE-BEL (95) MACHE SCHEMA DE GESTION - DES EAUX PLUVIALES















ZAC dit du Village Commune de Villiers-le-Bel (95)

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

PIECE 3: Programme Global de Constructions

à la délibération du Conseil Municipal en date, du

3 0 SEP. 2022

Le Maire de Villiers-le-Bel,

Tableau récapitulatif

Le programme global de constructions neuves arrêté pour le projet de ZAC du Village, prévoit le développement d'environ 32 500 m² SDP, sur les 6,5 hectares de la ZAC.

Cette programmation se répartit selon la déclinaison prévisionnelle ci-après :

Type de constructions	Dossier de réalisation de la ZAC du Village				
Logements neufs (60% collectifs, 30% intermédiaires et 10% individuels)	30 000 m ² SDP				
Commerces, services, activités	2 500 m ² SDP				
TOTAL	32 500 m ² SDP				

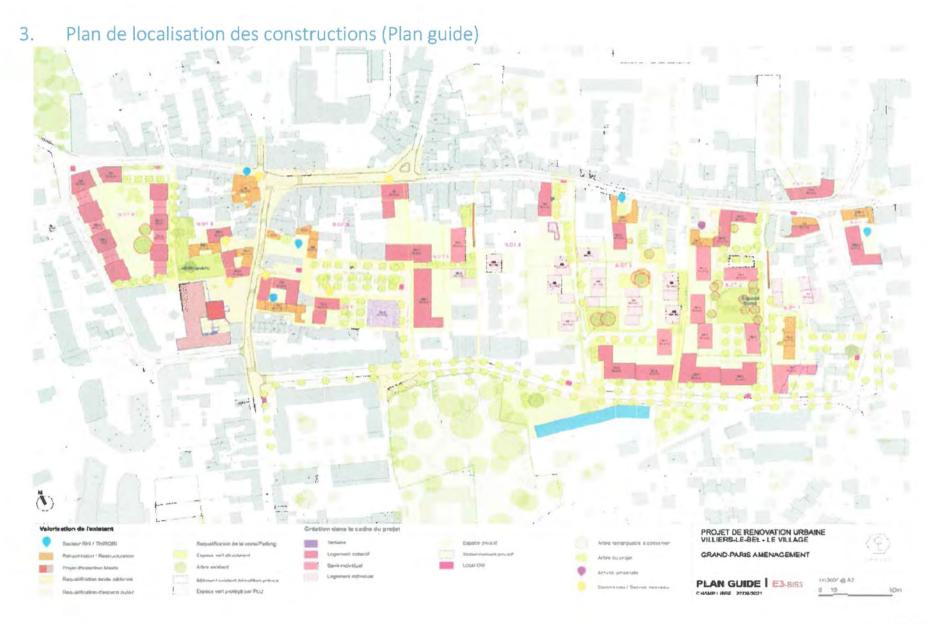
Le projet comprend également des réhabilitations qui interviennent dans le cadre de l'intervention d'aménagement, mais également en lien avec l'objectif de lutte contre l'habitat privé dégradé indigne et de résorption de l'habitat insalubre :

- Environ 3.500 m² SHAB de logements réhabilités
- Environ 700 m² SHAB de rdc actifs réhabilités.

Répartition du programme de constructions

Le programme global de constructions de la ZAC du Village est un programme mixte qui propose les fonctionnalités suivantes :

- Environ 33 500 m² SDP de logements (dont 3 500 m² SDP réhabilités). Le nombre de logements sera réparti comme suit :
 - o 65% en accession ou locatif libre;
 - o 20% en accession sociale;
 - o 15% en locatif social.
- Environ 3 200 m² SDP (dont 700 m² SDP réhabilités) destinées aux activités, commerces et services, dans un objectif de mixité des fonctions urbaines et afin de favoriser l'animation du quartier.







ZAC dit du Village Commune de Villiers-le-Bel (95)

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC

PIECE 4 : Modalités prévisionnelles de financement

VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du

3 0 SEP. 2022

Le Maire de Villiers-le-Bel,

M. Le Maire Jean-Louis MARSAC

Lei aloise

1. Bilan financier prévisionnel

Le bilan prévisionnel de la ZAC du Village s'organise en dépenses et en recette comme suit :

Synthèse du bilan d'aménagement ZAC du Village	Montant k€ (HT)	Hypothèses d'estimation
Postes de dépenses :		
Etudes, diagnostics	1 387 k€	Toutes les études pré-opérationnelles et opérationnelles (environnementales, techniques, urbaines, de maîtrise d'œuvre).
Foncier (y compris frais d'acquisition avec aléa 10% et prestations MOUS)	16 036 k€	Ce poste comprend le rachat des parcelles (bâties et non bâties) déjà acquises par la Ville de Villiers-Le-Bel et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France en vue de la réalisation de l'opération et celles à acquérir auprès des propriétaires privés ou publics. Il comprend également les indemnités de réemploi et d'éviction commerciale ainsi que les frais de prestation de la Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale et les frais d'acquisition.
Travaux	14 684 k€	
Travaux préparatoires	1 909 k€	Travaux de libération du foncier, mise en état des sols y compris démolitions, diagnostics d'archéologie préventive,
Travaux d'aménagement des espaces publics	8 151 k€	Restructuration des voiries et aménagements paysagers (y compris aléas et révision de prix).
Réhabilitation des logements	2 821 k€	Ces postes comprennent l'intervention de Grand Paris Aménagement sur les
Réhabilitation des commerces	352 k€	opérations de recyclages (5 adresses identifiées comme « points durs ») dans le cadre de procédures d'habitat privé (y compris aléa et révision de prix)
∴ Honoraires techniques sur travaux	1 451 k€	
Contreparties Action logement	966 k€	4 998m² de contreparties foncières
Communication opérationnelle	189 k€	
Dépenses de gestion foncière et immobilière (mise en sécurité, gardiennage)	270 k€	Ce poste comprend la gestion des biens acquis dans l'attente de l'intervention des opérateurs.
Autres frais	6 178 k€	Frais d'acte, contentieux, assistance juridique, rémunération aménageur, du risque et frais financiers.
TOTAL dépenses	39 709 k€	

Postes de recettes :		
Charges foncières :	6 985 k€	
Logements	6 736 k€	Y compris contreparties foncières
Commerces et services	249 k€	
Revente de 5 maisons :	1 060 k€	
Subventions et participations :	31 664 k€	
Subventions ANRU (dispositif NPRU)	15 387 k€	10 190k€ au titre de l'aménagement d'ensemble + 5 200k€ au titre du recyclage de l'habitat privé
Subventions DRIHL	1 616 k€	Convention de subvention du 14/12/2017 et son avenant du 16/04/2021
Subventions TIGA	255 k€	Sur les rez-de-chaussée actifs (artisanat et agro/alimentaire) : financement à 50% de l'ingénierie
Apport foncier Ville	2 111 k€	
Participations collectivités	12 295 k€	Cf. Convention partenariale relative à la gouvernance
TOTAL recettes	39 709 k€	

2. L'échéancier prévisionnel

L'échéancier des dépenses et des recettes prévisionnelles sur l'opération s'établit comme suit :

Bilan d'aménagement ZAC Village	Montant	A THE RESIDENCE	Prévisionnel (k€ HT)					
	(k€ HT)		S2 2022	2023	2024	2025	2026	Au-delà
Postes de dépenses								
Etudes, diagnostics	1 387 k€	525 k€	306 k€	261 k€	105 k€	72 k€	66 k€	52 k€
Foncier (y compris frais d'acquisition avec aléa 10% et prestations MOUS)	16 036 k€	0	1 958 k€	2 105 k€	6 100 k€	4 595 k€	304 k€	974 k€
Travaux	14 684 k€	457 k€	286 k€	2 929 k€	3 050 k€	2 475 k€	2 154 k€	3 332 k€
Travaux préparatoires	1 909 k€	252 k€	140 k€	574 k€	599 k€	272 k€	30 k€	42 k€
Travaux d'espaces publics (y compris révision des prix)	8 151 k€	0	0	1 563 k€	1 516 k€	1 559 k€	1 357 k€	2 156 k€
Réhabilitation des logements et commerces (y compris révision des prix)	2 821 k€ + 352 k€	0	0	568 k€	698 k€	435 k€	568 k€	903 k€
Honoraires techniques sur travaux	1 451 k€	205 k€	146 k€	224 k€	237 k€	209 k€	199 k€	231 k€
Contreparties Action logement	966 k€	0	0	270 k€	0	696 k€	0	0
Communication opérationnelle	189 k€	21 k€	50 k€	37 k€	20 k€	20 k€	20 k€	21 k€
Dépenses de gestion foncière et immobilière (mise en sécurité, gardiennage)	270 k€	0	40 k€	50 k€	55 k€	65 k€	40 k€	20 k€
Autres frais	6 178 k€	1 771 k€	419 k€	714 k€	617 k€	617 k€	537 k€	1 503 k€
TOTAL dépenses	39 709 k€	2 774 k€	3 059 k€	3 366 k€	9 947 k€	5 840 k€	3 121 k€	5 902 k€

Bilan d'aménagement ZAC Village	Montant	Réalisé cumulé jusqu'en S1 2022 (k€ HT)	Prévisionnel (k€ HT)						
	(k€ HT)		S2 2022	2023	2024	2025	2026	Au-delà	
Postes de recettes									
Charges foncières :	8 045 k€	0	0	867 k€	2 536 k€	2 773 k€	749 k€	1 121 k	
Logements + Conservation de 5 maisons :	6 736 k€ + 1 060 k€	0,00€	0,00€	799 k€	2 509 k€	2 619 k€	749 k€	1 121 k€	
Commerces et services :	249 k€	0,00€	0,00€	68 k€	27 k€	154 k€	0	0	
Subventions et participations :	31 664 k€	1 096 k€	2 921 k€	6 019 k€	5 432 k€	4 958 €	2 691 k€	8 547 k€	
Subventions ANRU (dispositif NPRU)	15 387 k€	1 019 k€	1 019 k€	3 077 k€	3 077 k€	3 077k€	1 039 k€	3 079 k€	
Subventions DRIHL	1 616 k€	0	0	300 k€	500 k€	500 k€	316,4 k€	0	
Subventions TIGA	255 k€	77 k€	102 k€	77 k€	0	0	0	0	
Apport foncier Ville	2 111 k€+								
Participations collectivités	12 295 k€	0	0	1 933 k€	1 933 k€	1 933 k€	1 229 k€	7 375 k€	
TOTAL recettes	39 709 k€	1 096 k€	1 121 k€	6 254 k€	8 046 k€	8 283 k€	3 334 k€	11 576 k€	

