ville de Villiers-le-bel

# Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel (95)

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers le Bel

**DOSSIER DE PRESENTATION**

***Février 2025***

# Table des matières


## Partie 1 : Dossier de modification

**A. Préambule ..... 4**

1. Objectifs de la modification ..... 4
2. Choix de la procédure de modification ..... 5
   - Fondements juridiques de la procédure de modification ..... 5
   - Déroulé de la Procédure de modification ..... 6
3. Présentation des objectifs de la modification ..... 8
   - Reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval ..... 8
   - Aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet ..... 11
   - Autres ajustements prévus : ..... 12
   - Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes ..... 13

**B. Evolutions projetées du PLU ..... 14**

1. Modifications du zonage entrainant des changements de règle ..... 14
   - Projet de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval ..... 14
   - Projet d'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet ..... 16
   - Ajustements des protections patrimoniales et création d'une marge de recul graphique au carrefour Avenue Pierre Sémard/Avenue de la Concorde ..... 17
2. Modifications du règlement entrainant des changements de règle ..... 19
   - Projet de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval ..... 19
   - Projet d'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet ..... 31
   - Ajustements des protections patrimoniales et création d'une marge de recul graphique au carrefour Avenue Pierre Sémard/Avenue de la Concorde ..... 33
   - Mise à jour de PLU avec la liste des sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme 36
   - Ajustement des normes de stationnement pour la Restauration ..... 42
   - Ajustement des normes de stationnement pour l'artisanat et commerce de détail ..... 45
   - Ajustement des normes de stationnement pour les salles de réception privée et les lieux de culte ..... 49
   - Ajustement des normes de stationnement pour le logement en zone pavillonnaire ..... 56
   - Compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer ..... 57
   - Clarifications et corrections d'erreurs matérielles ..... 83
   - Annexe au règlement ..... 95
3. Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... 98
   - OAP Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval ..... 98
   - OAP Secteur les Charmettes Sud ..... 100
4. Modifications du Rapport de Présentation du PLU ..... 104

Choix retenus pour établir les OAP.....104
Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables.....106
Principales caractéristiques des zones et évolution par rapport au PLU précédent.....108
Justification des règles.....110
Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.....112
La Capacité de densification et de mutation.....115

**Partie 2 : Evaluation environnementale p.119**

# A. Préambule

## 1. Objectifs de la modification

Le PLU de Villiers-le-Bel approuvé le 2 février 2018, a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2019, d'une modification de droit commun approuvée le 1er juillet 2022 et d'une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en comptabilité du PLU le 3 octobre 2024.

La commune de Villiers-le-Bel souhaite mettre en œuvre une deuxième modification de droit commun de son PLU afin de prendre en compte les évolutions suivantes :

- Avancement des études de reconversion de l'ancien site de l'hôpital ;
- Avancement des études d'aménagement de la frange Nord du site dit des Charmettes sud ;
- mise en compatibilité des outils règlementaires avec le Schéma d' Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer ;
- adaptation du règlement aux évolutions du code de l'urbanisme (mise à jour de la liste de sous-destinations autorisées) ;
- apports d'ajustements règlementaires dans le domaine du stationnement, de l'insertion urbaine des constructions, des protections patrimoniales ;
- adaptation du règlement pour faciliter son application et l'instruction des autorisations d'urbanisme et corriger des erreurs matérielles.

Conséquemment, le dossier de modification concerne les pièces suivantes du PLU :

- Les pièces réglementaires : **règlement écrit, plan de zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), annexes au règlement** ;
- Le **rapport de présentation** ;

Les éléments modifiés du PLU sont présentés dans la partie B du présent dossier. Les pièces du PLU en vigueur seront actualisées au moment de l'approbation de la modification en conseil municipal, au terme des étapes de transmission du dossier à la MRA, de consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

# 2. Choix de la procédure de modification

## Fondements juridiques de la procédure de modification

La procédure **d'élaboration, d'évaluation et d'évolution** du plan local d'urbanisme est encadrée par les articles **L.153-31** à **L.153-35** du code de l'urbanisme tandis que la procédure de **modification** du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

Selon l'article **L153-31** *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

➲ **Ce n'est pas le cas des ajustements prévus dans cette procédure.**

En revanche, selon **l'article L153-36 et 37** *« sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

De plus, **l'article L153-41** indique que *« le projet de modification est **soumis à enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code*

➲ **C'est le cas des ajustements prévus, qui peuvent relever des alinéas 1 et 2.**

Par conséquent, dans ce cadre règlementaire et au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc **la modification du PLU.**

## Déroulé de la Procédure de modification

- **Autorité compétente**

La procédure de modification, comme l'ensemble des procédures d'évolution du PLU, relève de la commune de Villiers-le-Bel.

- **Les étapes de la procédure**

La présente procédure se déroule de la façon suivante :
- délibération du conseil municipal de Villiers-le-Bel engageant la modification n°2 du PLU (pris le 14 juin 2024) ;
- arrêté du Maire précisant les modalités de la concertation préalable (n° A-373-2024, 11 octobre 2024) ;
- Arrêté municipal portant bilan de la concertation (13 décembre 2024)
- saisine de l'Autorité Environnementale ;
- transmission du dossier de modification aux personnes publiques (Etat, Région, Département, chambre de commerce et d'industrie, IDF Mobilités…) avant l'enquête publique ;
- saisine du Tribunal Administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur ;
- arrêté du Maire ouvrant l'enquête publique ;
- enquête publique durant 15 jours minimum (article L.123-9 du code de l'environnement) ;
- remise par le commissaire enquêteur de son rapport et de ses conclusions motivées, au plus tard 1 mois après la clôture de l'enquête publique ;
- approbation par le Conseil municipal du dossier de modification, éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique.

- **Les personnes publiques associées**

En application des articles L.153-39 et L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification est notifié, entre autres, au Préfet et aux Personnes Publiques Associées à la procédure, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant sa mise à disposition du public.
Le présent dossier est ainsi notifié pour avis aux Personnes Publiques suivantes :

  - Chambre de Commerce du Val d'Oise
  - Chambre des Métiers du Val d'Oise
  - Chambre Interdépartementale d'Agriculture Ile de France
  - Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France
  - Conseil Départemental du Val d'Oise
  - Conseil Régional d'Ile de France
  - Mairie d'Arnouville
  - Mairie de Bouqueval
  - Mairie de Gonesse
  - Mairie de Sarcelles
  - Mairie d'Ecouen
  - Mairie du Plessis-Gassot
  - Préfecture
  - DRIEA Ile-de-France

- Direction Départementale des Territoires - SUAD - PU
- DDT du Val d'Oise - Service de l'Aménagement Territorial
- Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine
- Ile-de-France Mobilités
- SIAH
- GRTgaz
- SEDIF
- ENEDIS
- Assistance Publique Hôpitaux de Paris
- Grand Paris Aménagement

- **Evaluation environnementale**

La ville estime que le contenu de cette procédure est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement. Il a donc été décider de réaliser directement une **évaluation environnementale** sans soumettre de demande d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

- **La concertation préalable**

Depuis la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" et en application de l'article **L103-2** du Code de l'urbanisme, toute procédure de modification du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation obligatoire associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

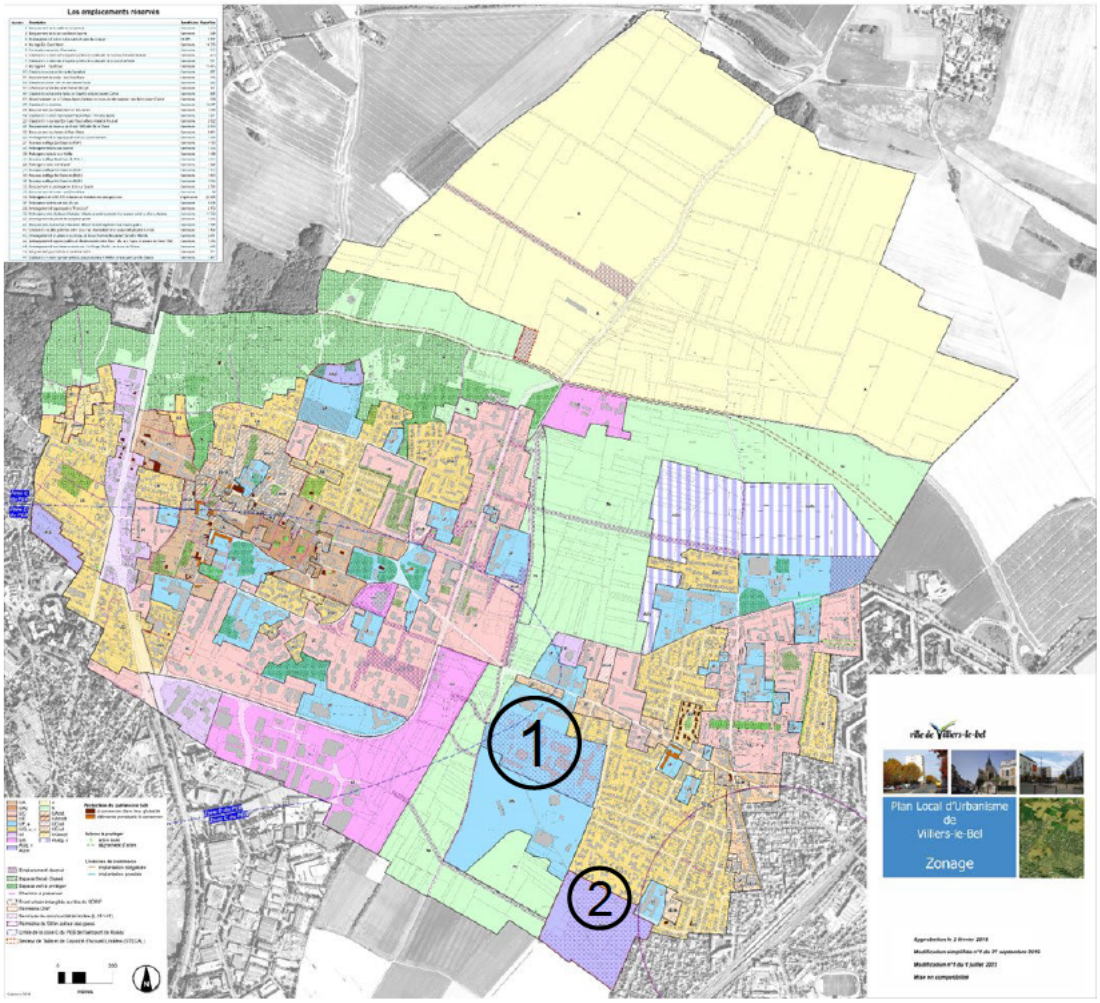
La concertation menée à été fixé par la **délibération du vendredi 24 juin 2024** prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel et la réalisation d'une évaluation environnementale, auquel s'est ajoutée **l'arrêté municipal n°A373-2024 en date du 11 octobre 2024** qui a fixé les modalités de la concertation préalable que la collectivité souhaitait mettre en œuvre, et la date d'une réunion publique.

La concertation s'est déroulée du **mardi 15 octobre 2024** au **lundi 18 novembre 2024** inclus.
Une réunion publique a été organisée **le jeudi 14 novembre 2024** à 19h00 à la maison Jacques Brel, 44 avenue Pierre Sémard à Villiers-le-Bel.

Cette concertation a fait l'objet de 5 contributions déposés sur le registre disponible en mairie et à la Maison des Services. Plusieurs participants à la réunion publique se sont également exprimés en séance. La concertation a fait l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil Communautaire le 13 décembre 2024.
Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique.

# 3. Présentation des objectifs de la modification

LOCALISATION DES MODIFICATIONS DE ZONES




*1 – Changement de zone sur le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval*

*2 – Changement de zone sur le site du Noyer Verdelet*

## Reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval

**Contexte :**

La fermeture de l'hôpital a eu lieu en 2017 pour ses fonctions hospitalières, puis fin 2021 pour sa fonction d'EPHAD. Grand Paris Aménagement (GPA) a pris l'initiative en mars 2018, à la demande de la Ville, d'une opération de reconversion du site hospitalier d'Adélaïde Hautval.
L'opération a été intégrée dans le périmètre du secteur 19 du Contrat de développement territorial (CDT) Cœur économique Roissy Terres de France dans le cadre de l'avenant n°2 signé le 18 mars 2020.
Les caractéristiques urbaines et paysagères très qualitatives du site et sa localisation privilégiée en cœur de ville et à proximité de transports en communs permettent de développer un projet urbain répondant à de fortes exigences environnementales.

Néanmoins, il est à rappeler que l'opération s'inscrit dans un contexte contraint par un plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle et la présence de lignes THT à l'Ouest qui limitent la constructibilité en logement. La Ville et Grand Paris Aménagement portent un projet de renouvellement urbain de la friche hospitalière en vue de sa reconversion en un écoquartier mixte.

*Plan de situation de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval*

### *Un site composant avec plusieurs projets*

L'opération portée par GPA doit composer avec notamment deux autres projets :

- Le projet porté par la CA Roissy Pays de France en phase de définition, qui projette sur la partie Ouest du site, l'établissement d'activités économiques en lien avec la transformation alimentaire ainsi que des actions de sensibilisation et de formation autour des pratiques alimentaires. Ce projet est en cours de définition et sa temporalité n'est pas établie.
- Le projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), qui doit traverser le site d'Est en Ouest, reliant le centre de Villiers-le-Bel à la gare RER D, puis le Parc des Expositions de Villepinte et le Roissy pôle. Ce projet est prévu pour une livraison en 2030, avec un démarrage des travaux en 2027. L'AVP est en cours de finalisation et sera présenté aux élus en juillet 2024. Une DUP serait déposée en fin d'année 2024.

### *Un potentiel de reconversion*

Le site de l'Hôpital Adélaïde Hautval offre un potentiel de reconversion au vu de sa localisation privilégiée à mi-chemin entre la gare RER D (15 min à pied) et le centre-ville, en lisière du couloir agricole.

Ce site permet à la Ville :

- **D'offrir une seconde vie** à ce site délaissé situé en plein cœur de la commune,
- De créer une **nouvelle polarité résidentielle** dans un contexte où le logement est un bien recherché et rare à l'échelle de l'Ile-de-France,

- D'inclure une **programmation mixte** basés sur les attentes des habitants du quartier incluant des **fonctions de proximité** (équipements de proximité, services, …)
- **D'accueillir une programmation socio-économique** basée sur les besoins du territoire et les potentialités de l'environnement urbain et paysager dans le cadre du projet de parc agro-urbain développé par la ville de Villiers-le- Bel et le projet développé par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (projet en cours de définition : ESS, cuisine centrale, …),
- **De dessiner une nouvelle hiérarchie du réseau viaire** pour l'organisation des transports en commun et des modes actifs, afin de s'inscrire dans une démarche inter-quartier offrant **une nouvelle liaison Est-Ouest** entre les deux parties de ville séparées par le couloir agricole et ainsi **accueillir le futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)**.
- **De préserver et mettre en valeur le patrimoine** bâti et paysager.

### *Caractéristiques et enjeux du site*

*Les lignes électriques à très haute tension (THT)*

Le site est bordé et traversé par des lignes électriques de 250 000 volts considérées comme un réseau stratégique de la région parisienne. La présence de ces lignes contraint fortement la construction de logements neufs et limite les usages. De ce fait, les logements et éventuels équipement sensibles seront autorisées à distance des lignes et l'évolution du PLU ne prévoit pas d'autoriser des constructions neuves sous les lignes THT.

*Mobilité*

Le site, actuellement fermé et enclavé, est rendu traversant au moyen d'une voie interquartier est-ouest située pour partie sur l'emprise de l'ancienne voie d'accès à l'hôpital, support du passage du futur BHNS (MOA IDFM déléguée au CD95 pour la partie études) prévu pour un démarrage des travaux en 2027 et une livraison projetée en 2030.

Ce nouvel axe permet un accès depuis l'avenue Pierre Sémard en empruntant soit la rue du Haut du Roy, soit la rue du Champ Bacon. La desserte interne des opérations de logements est assurée, au nord, depuis cette voie, et au sud, par une voie de desserte à vocation résidentielle.

La création d'une voie douce au Sud du quartier, en limite du parc des Sports permet un accès rapide des quartiers Derrière-les-Murs Puits-la-Marlière à la Gare et contribue à désenclaver ce pôle d'équipements communal et intercommunal.

*Logements*

**Le contrat de développement territorial :** Le site se situe dans un secteur du Contrat de Développement Territorial permettant, en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, la réalisation d'une programmation de logements.

**SECTEUR 19 – LES CHARMETTES**
**Extension du périmètre et évolution de la programmation prenant en compte le projet de reconversion du site de l'hôpital Adélaïde Hautval**

*Extrait avenant n°2 au volet logement du contrat de Développement territorial Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France – 18 mars 2020*

### *Objets de la modification du PLU sur le site de la friche hospitalière*

Afin de permettre la mise en œuvre du projet, le dispositif réglementaire prévu prévoit :

- La Suppression du PAPAG, devenu obsolète
- L'attribution d'un zonage urbain adapté (et non dédié aux équipements)
- L'encadrement du futur projet de reconversion du site de l'hôpital, notamment par :
  - La création d'une OAP
  - L'attribution d'un corpus de règles adapté aux choix d'aménagement retenus et aux vocations souhaités
  - La protection d'arbres remarquables

## Aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

### Contexte et enjeux du site

Le site Noyer Verdelet au sud-est de la commune fait l'objet d'un projet de prolongement de l'avenue de Choiseul, prévu pour permettre la desserte du 4ème collège de la ville et être le support de passage du futur BHNS. Ce nouvel équipement viaire offre l'opportunité d'accompagner l'aménagement de la frange Nord du site Noyer Verdelet.

Cette bande de terrain, actuellement couverte par une végétation spontanée, bénéficie d'un emplacement privilégié du fait de sa proximité avec les équipements (parc des sports, le futur collège) ainsi qu'avec la gare de RER et les aménités associés.

Il est ainsi prévu d'y permettre :

- une extension d'un établissement scolaire
- la création d'une douzaine de logements individuels qui joueront le rôle de transition avec la résidence de la Grande Borne.

**Maintien des dispositions existante sur la partie située au sud du futur BHNS**

La municipalité a fait le choix de  différer sur le long terme l'aménagement du site du Noyer Verdelet notamment la partie située au sud du futur BHNS. En effet la ville de Villiers-le-Bel a connu et connait une dynamique urbaine importante de part les opérations d'envergures situées en secteurs NPNRU et des opérations de promotion immobilières d'ampleurs.

Deux sites en renouvellement urbain sont aujourd'hui privilégiés sur le court et moyen terme à savoir la ZAC du Village et la reconversion de l'ancien site de l'hôpital Adélaïde Hautval.En effet, à travers notamment la planification urbaine et stratégique de ces deux opérations, la Ville souhaite renforcer sa maîtrise du cadre des projets d'aménagement opérationnel sur le territoire communal. Les sites du village comme celui de l'ancien hôpital évoluent dans un cadre contraint de recyclage urbain par la réhabilitation de bâtiments anciens et la réalisation de nouveaux programmes mixtes.

Eu égard à la nécessité de garantir la mise en œuvre effective de ces deux projets malgré les contraintes inhérentes à leurs situations, auxquelles s'ajoute la saturation des équipements en particulier scolaires, la ville souhaite différer l'aménagement du secteur du Noyer Verdelet au sud du futur BHNS. Celui-ci, du fait d'une situation géographique privilégiée, sa proximité immédiate de la gare et de terrains nus sans contraintes particulières, pourrait, tel que le démontre les études, s'il était ouvert à l'urbanisation, mettre « en péril » ou fragiliser l'aboutissement et la commercialisation des programmes de la ZAC et de l'ancien hôpital.

**C'est pour cette raison qu'aucun secteur cdt permettant la réalisation d'opération d'ensemble intégrant du logement n'est instaurée au sud du futur BHNS sur le site Noyer Verdelet.**

**Objets de la modification du PLU sur le site du Noyer Verdelet**

Pour permettre ces réalisations, il est nécessaire d'adapter le PLU. Il s'agit de :

- de supprimer le PAPAG, devenu obsolète,
- d'attribuer un zonage adapté ,
- de faire évoluer le règlement ,
- de faire évoluer l'OAP des Charmettes Sud,

## Autres ajustements prévus :

Le projet de modification prévoit également :

- la mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer : vérification de la présence de zones humides, gestion intégrées des eaux de pluies, mise à jour des axes de ruissellement,..
- L'évolution des normes de stationnement : restauration, artisanat et commerces de détail, services avec accueil d'une clientèle (salles de réception privé), lieux de culte, logement en zone pavillonnaire
- L'ajustement de protections patrimoniales et de règles d'implantation graphiques : croisement de l'Avenue Pierre Sémard/Avenue de la Concorde
- Mise à jour du PLU avec la liste des sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme
- Clarifications : définition de pan coupé, hauteur de rez-de-chaussée commerciaux, aspect des toitures, largeur de portails, évolution du lexique
- Correction d'erreurs matérielles

| Modifications apportées au PLU | Pièces du PLU modifiées | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Règlement écrit | Zonage | OAP | Annexes au règlement | Rapport de présentation |
| Reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval | X | X | X | X | X |
| Aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet | X | X | X | X | X |
| mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer | X | | | | X |
| évolution des normes de stationnement | X | | | | |
| Ajustement de protections patrimoniales | X | X | | | |
| Mise à jour du PLU de la liste des sous-destinations | X | | | | |
| Clarifications | X | | | | |
| Correction d'erreurs matérielles | X | X | | | |

## Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

L'articulation avec les documents d'urbanisme, notamment le SDRIF-E et le SCOT de la CA RPF sont détaillées dans l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU (cf. Chapitre Evaluation environnementale).

# B. Evolutions projetées du PLU

## 1. Modifications du zonage entrainant des changements de règle

### Projet de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval

**Modification d'une zone UF en secteur UC.cdt et UX et suppression d'un PAPAG**

Il s'agit de classer la partie Est du site correspond à l'emprise de l'opération d'aménagement portée par Grand Paris Aménagement en zone UC.cdt.
La partie Ouest du site, correspond au projet de pôle culinaire porté par Roissy Pays de France, sera classée en zone UX correspond aux activités économiques de la commune.
Le périmètre d'attente (PAPAG) est abrogé pour permettre l'opérationnalité du projet.

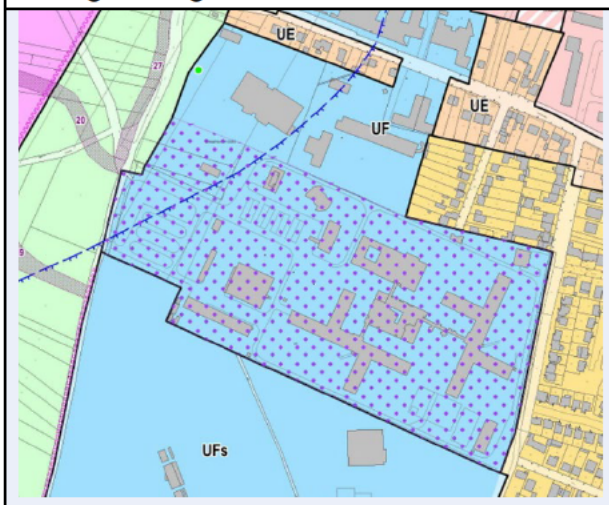
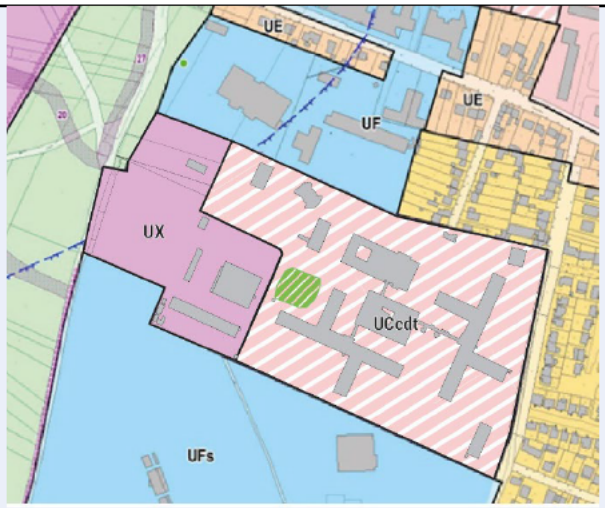
**Ajout d'un Parc paysager et écologique protégé**

Un « Parc paysager et écologiques protégé » (PPEP) est également institué. Cet outil introduit par la procédure de de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme PLM-DLM, en cours d'approbation (avis favorable reçu de la part du commissaire enquêteur) permet de repérer un site paysager au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des PPEP reprennent celles des EVP et y ajoutent plusieurs éléments :

- D'une part, elles autorisent la construction, « sous réserve de leur intégration paysagère au site […] Des sanitaires à destination du public, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m. ; des petits équipements sportifs ou de loisirs type aire de jeux, à condition qu'ils n'artificialisent pas les sols. ».
- Il est à noter l'interdiction d'artificialisation des sols dans le cas de l'aire de jeux, ce qui interdit l'utilisation de tout revêtement imperméable type sol souple, et incite à la création d'aires de jeux s'intégrant dans le cadre boisé du site et respectant la fonctionnalité des sols.
- De plus, il est précisé que « L'emprise au sol de l'ensemble de ces installations ne pourra excéder 5% du parc paysager et écologique protégé en question. Cette proportion pourra être mutualisée entre différentes surfaces protégées portant sur un même ensemble paysager cohérent ».
- D'autre part, une règle est ajoutée concernant la densité végétale du site protégé ; ainsi, « Le parc devra comporter une densité végétale minimum d'un arbre, ou deux arbustes, par tranche de 200m² de terrain, si possible regroupés en boisement. Les plantes d'essence locale seront à privilégier. La végétation devra proposer une diversité des strates de végétation (arborée, arbustives et herbacée) formant une mosaïque sur le parc : bois, fourré et prairie. »

L'ajout d'un PPEP renforce l'exigence de qualité écologique du site.

| Zonage en vigueur | Zonage modifié |
| --- | --- |
|   |   Parc paysager et écologique protégé |

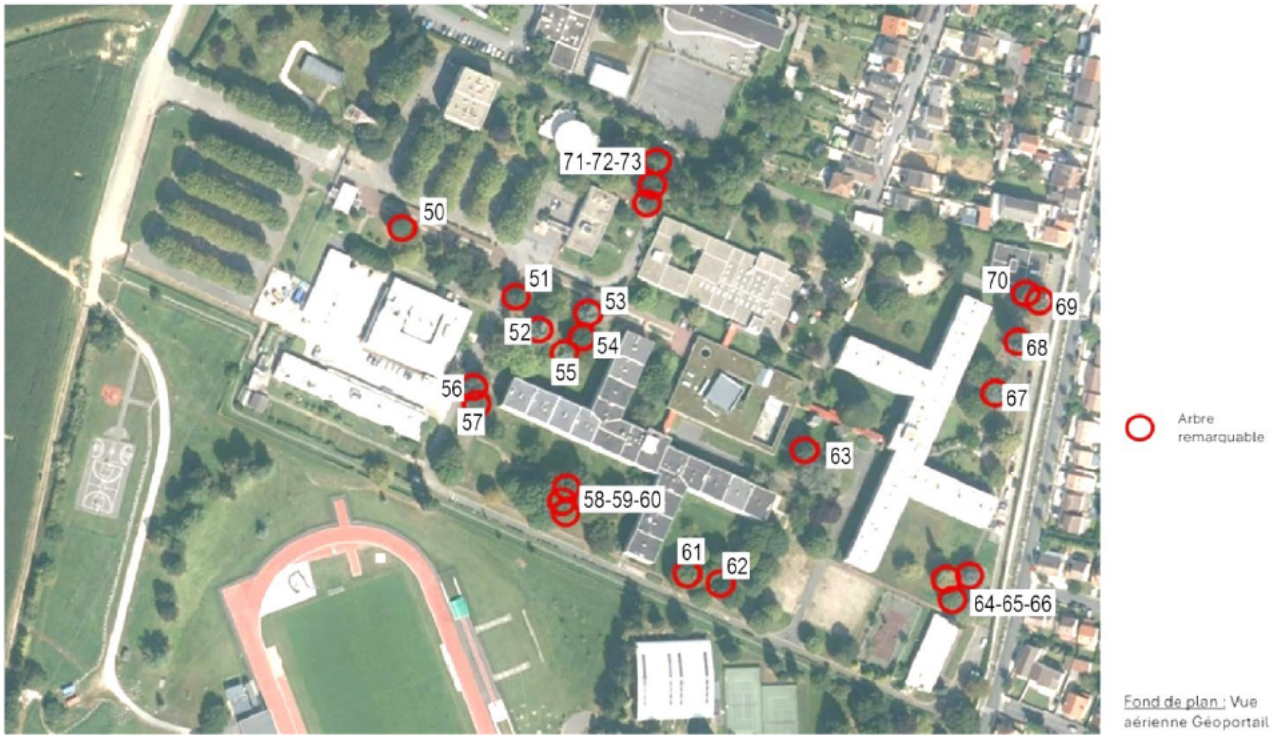
## Ajout d'arbres remarquables protégés

Le site actuel de l'ancien hôpital se distingue par sa composante paysagère et son caractère de « campus » arboré avec de nombreuses essences ornementales plantées (plus de 200 arbres recensés). Ces sujets sont la plupart adultes (certains datent de la construction de l'hôpital inauguré en 1965) et plusieurs sont de haute tige et à la canopée importante, nécessitant un certain espacement entre les différents sujets plantés.

Afin de protéger ce patrimoine arboré, en cohérence avec les orientations de l'OAP.
Il est prévu la protection de 24 arbres remarquables pour leur qualité paysagère.
Pour ce faire les sujets protégés sont repérés sur le plan de zonage et la liste des sujets remarquables en annexe du règlement est complétée.

Ces protections permettent d'ériger les constructions prévues dans le projet sur les emprises qui ne sont pas concernées par ces protections, l'article UC-13.5 exigeant qu'aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable.

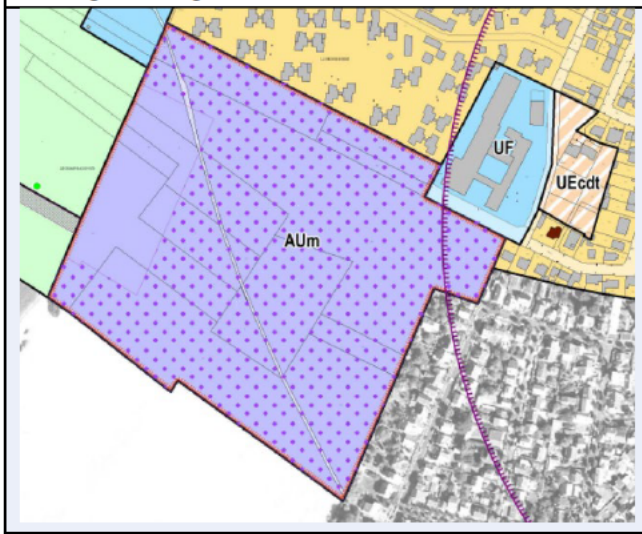
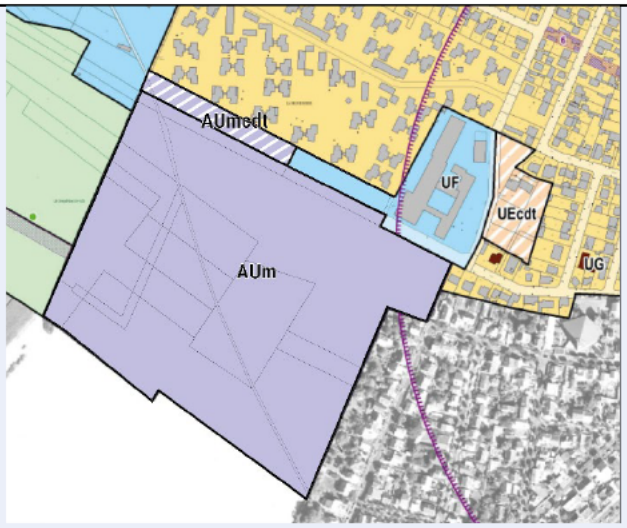
### *Repérage des arbres remarquables protégés*




## Projet d'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

**Modification d'une zone AUm en secteur AUm.cdt et UF et suppression d'un PAPAG**

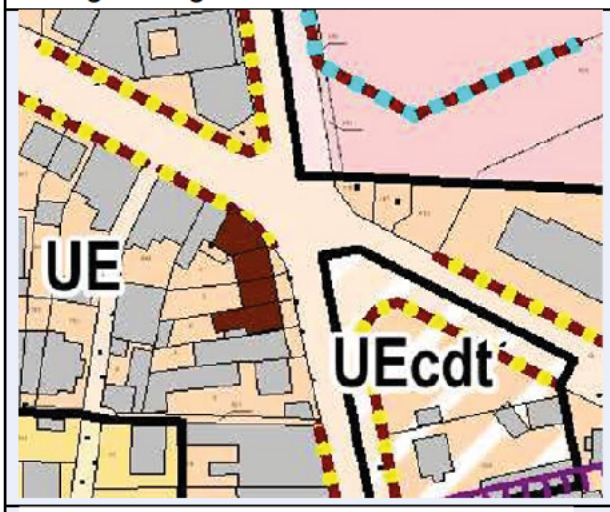
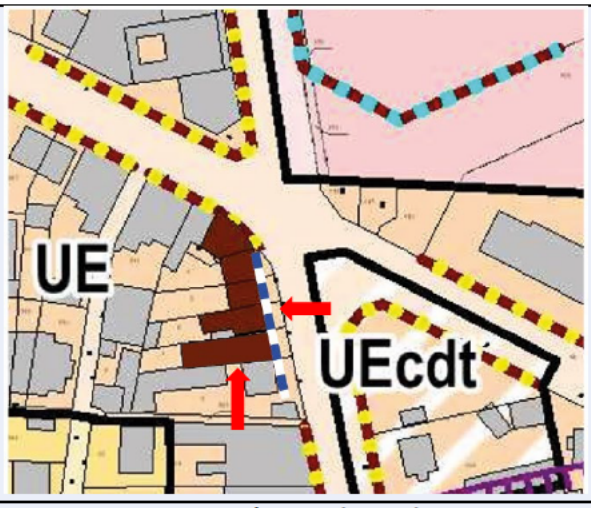
Il s'agit de créer un secteur AUm.cdt correspondant au projet d'ensemble d'habitations pavillonnaires sur la frange nord du site et d'étendre la zone UF sur le foncier qui accueillera l'extension de l'établissement scolaire.
Le périmètre d'attente (PAPAG) instauré en 2018 est enlevé car son délai légal est expiré. Néanmoins le reste du site étant situé en zone AUm, il ne pourra pas faire l'objet d'une programmation incluant des projets d'ensembles de logement en l'état en l'absence de secteur cdt.

| Zonage en vigueur | Zonage modifié |
|---|---|
|  |  |

## Ajustements des protections patrimoniales et création d'une marge de recul graphique au carrefour Avenue Pierre Sémard/Avenue de la Concorde

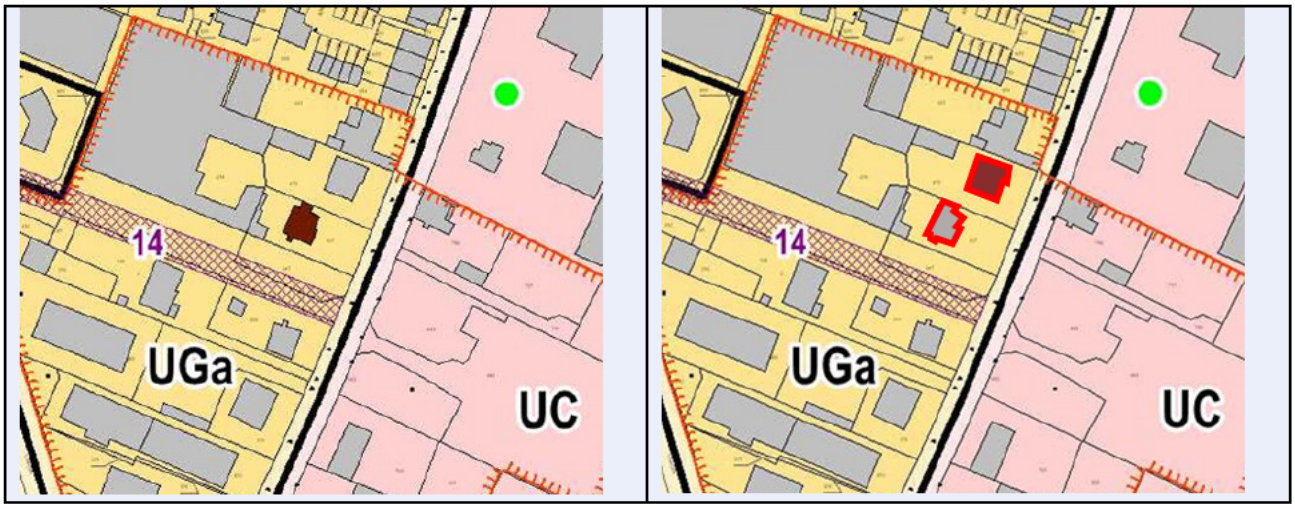
L'ensemble d'habitations faubouriennes anciennes situé du 112 au 116 avenue Pierre Sémard est protégé actuellement mais n'intègre par la maison située au 120 avenue Pierre Sémard, or celle-ci participe pleinement au paysage urbain à ce carrefour. Pour conserver la cohérence et l'intérêt architectural et urbain de cet ensemble, il est proposé d'ajouter une protection à la construction du 120 avenue Pierre sémard au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Cet ensemble inclut également la maison située au 122 avenue Pierre Sémard présentant les mêmes caractéristiques morphologiques (même front bâti, cour sur rue clôturée) sans avoir les mêmes caractéristiques patrimoniales que les autres habitations. Il est ainsi souhaité instituer une marge de recul graphique afin de garantir la pérennité de front bâti en recul et des frontages qui participent à l'identité résidentielle de cette séquence bâtie.

| Zonage en vigueur | Zonage modifié |
|---|---|
|  |  |

Le pavillon remarquable en meulière situé au **60 Boulevard Carnot** est protégé par le PLU mais n'est pas correctement localisée sur le plan de zonage. La modification consiste à repérer la bonne habitation en « protection du patrimoine bâti » et supprimer l'habitation indûment repéré.

| Zonage en vigueur | Zonage modifié |
|---|---|




## 2. Modifications du règlement entrainant des changements de règle

### Projet de reconversion de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval

**Règlement – Zone UC.cdt**

Sur la zone reclassée en zone UC.cdt, le règlement devra être adapté pour permettre notamment :

- L'implantation de l'ensemble des destinations que le site est susceptible d'accueillir (logements,, équipements, hébergement étudiant, locaux associatifs, ressourcerie, médecine de ville, formation professionnelle, bureaux, locaux de fabrication/stockage)
- L'insertion de gabarits variés
- Des obligations de végétalisation et de couvert arboré adaptées aux qualités du site
- L'évolution des normes de stationnement.

***Article UC-2***

L'objectif est de favoriser la mixité fonctionnelle au sein du nouveau quartier.
Il s'agit d'autoriser la sous-destination « autre équipements recevant du public » notamment dédiée aux locaux associatifs et de ne pas imposer de localisation précise des commerces et activités de service, leur implantation étant encadrée par ailleurs par les orientations graphiques de l'OAP « **Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval »**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UC-1 : Destinations interdites*<br><br>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public ». | *Article UC-1 : Destinations interdites*<br><br>Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » sauf en secteur Uc.cdt couvert par l'OAP« Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval » |

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UC-2 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :<br><br>(…)<br><br>• Les commerces et activités de service à condition :<br>- soit d'être implantés sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » et d'être orientés sur rue ;<br>- soit d'être un accompagnement d'une activité à caractère social ou solidaire. | *Article UC-2 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :<br><br>• Les commerces et activités de service à condition :<br>- soit d'être implantés sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » et d'être orientés sur rue.<br>- soit d'être un accompagnement d'une activité à caractère social ou solidaire.<br>- Soit d'être situé en secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval » |

### *Article UC-4*

L'objectif est de permettre des implantations diverses selon les typologies d'habitat prévus. Ces implantions dépendront du découpage en lot qui interviendra de manière ultérieure. Pour ce faire le règlement doit permettre la possibilité aux futurs constructions en recul de s'implanter avec une distance minimum de 3m au lieu de 4m.

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UC-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*<br><br>**Dispositions générales**<br>**UC-4.1**. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 m, sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP « débouché Carnot ».<br>**UC-4.2.** Les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination de logement est | *Article UC-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*<br><br>**Dispositions générales**<br>**UC-4.1**. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 m, sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP « débouché Carnot » et à l'exception du secteur **UC.cdt** couvert par |

| | |
|---|---|
| situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir avec des baies tournées vers l'emprise publique doivent respecter un recul minimum de 4 m. | l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval ».<br><br>En secteur **UC.cdt.** couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval », les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m.<br><br>**UC-4.2.** Les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination de logement est situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir avec des baies tournées vers l'emprise publique doivent respecter un recul minimum de 4 m.<br><br>En secteur **UC.cdt.** couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval », ce recul minimum est fixé à **3m.** |

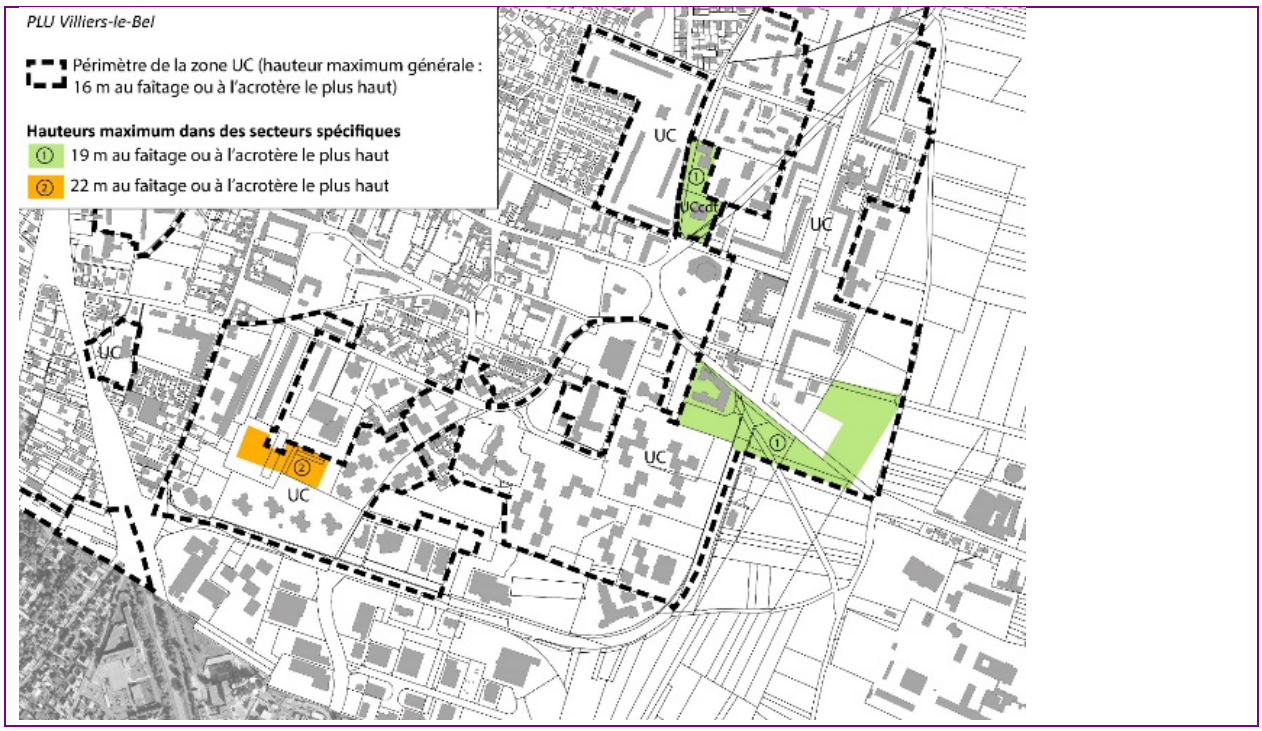
### *Article UC-8*

Le programmes de logements se développeront sous la forme de typologies architecturales variées pour répondre aux différents contextes du quartier (plus urbain et animé le long de l'axe centrale, plus intime en frange Nord). Il est notamment prévu dans l'OAP, la transformation de construction existantes, des immeubles en bande sur socle, des plugs architecturaux, des immeubles villas, des logements individuels et/ou intermédiaires. Les constructions varieront d'un à cinq étages (R+5).
Pour permettre ces différents gabarits, il est ajouté un nouveau secteur à l'article UC-8 correspondant au site de projet dans lequel la hauteur maximale à 19 mètres. Pour assurer une bonne insertion urbaine et l'ensoleillement des locaux, les étages au-dessus de 16m, soit le R+5, devront être traités en attique ou en combles. De plus, l'OAP fixe plusieurs principes : progressivité des hauteurs entre les pavillons situés à proximité de l'avenue Julia et le cœur de quartier.

| **PLU en vigueur** | **PLU modifié** |
|---|---|
| *Article UC-8 : Hauteur des constructions*<br><br>**UC-8.1.** La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 16 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.<br>- Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel | *Article UC-8 : Hauteur des constructions*<br><br>**UC-8.1.** La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 16 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.<br>- Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel |

| | |
|---|---|
| avant travaux. Le retrait en attique est alors de 1,5 m minimum.<br><br>(…)<br>**UC-8.3. Des dispositions particulières de hauteurs sont fixées en 3 sous-secteurs de la zone UC, tels que repérés sur le document graphique suivant :**<br>**Dans le secteur 1 :**<br>- La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 19 m au faîtage ou à l'acrotère (le plus haut.<br>- Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 16 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 1,5 m minimum.<br><br>**Dans le secteur 2 :**<br>- La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 22 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.<br>- Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 19 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 1,5 m minimum. | avant travaux. Le retrait en attique est alors de 1,5 m minimum.<br><br>(…)<br>**UC-8.3. Des dispositions particulières de hauteurs sont fixées en 3 sous-secteurs de la zone UC, tels que repérés sur le document graphique suivant :**<br>**Dans le secteur 1 :**<br>- La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 19 m au faîtage ou à l'acrotère (le plus haut.<br>- Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 16 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 1,5 m minimum.<br><br>**Dans le secteur 2 :**<br>- La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 22 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.<br>- Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 19 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 1,5 m minimum.<br><br>**Dans le secteur 3 :**<br>- La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 19 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.<br>- Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 16 m de hauteur de façade comptés depuis le niveau du terrain naturel avant travaux. Le retrait en attique est alors de 1,5 m minimum. |

| **PLU en vigueur** |
|---|
| *Article UC-8 : Hauteur des constructions* |


PLU Villiers-le-Bel
Périmètre de la zone UC (hauteur maximum générale : 16 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut)
Hauteurs maximum dans des secteurs spécifiques
① 19 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut
② 22 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut
UC
UCcdt
UC
UC
UC
UC

**PLU modifié**

*Article UC-8 : Hauteur des constructions*

## *Article UC-12*

Pour préserver et mettre en valeur le cadre arboré du site, la protection des arbres remarquables est plus adaptée. De ce fait, les exigences de plantation prévues par l'article UC-12 sont inadaptées car elles ne prennent pas en compte le maintien de ces grands arbres qui occupent d'importances

surface de pleine terre et le respect des exigences de plantation empêcherait la création de différentes ambiances paysagères (prairie / clairière, massif / bosquet arborés, …).

Il est donc souhaité retenir un ratio d'1 arbre par tranche de 100m² d'espace libres

| | |
|---|---|
| *Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs* | *Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs* |
| **Dispositions générales** | **Dispositions générales** |
| **UC-12.3. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.** | **UC-12.3. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.** |
| **UC-12.4.** Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. | **UC-12.4.** Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. |
| **UC-12.5.** Les surfaces libres (*) ( non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de** 30 m².<br>(…)<br>A partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5.<br>(…) | **UC-12.5.** Dans toute la zone UC, à l'exception du secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Ancien Hôpital Adélaïde Hautval » , les surfaces libres (*) ( non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de** 30 m².<br>En secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Ancien Hôpital Adélaïde Hautval », les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de** 100 m².<br>(…) |

| | |
|---|---|
| | Dans toute la zone UC à l'exception du secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Ancien Hôpital Adélaïde Hautval », a partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5.<br>(…) |

### *Article UC-15*

La norme de stationnement pour l'hébergement, notamment l'hébergement étudiant, est modifiée en secteur UC.cdt couvert par l'OAP « ancien site de l'Hôpital Adélaïde Hautval », pour prévoir un nombre de places plus adapté au site et à l'arrivée d'une station de BHNS.

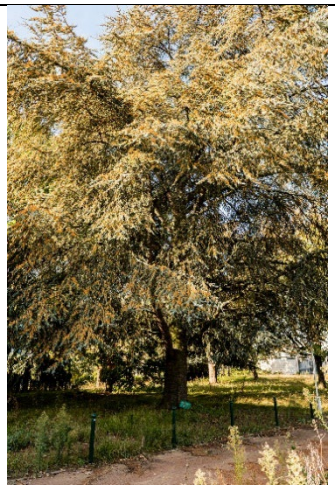
*Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement*

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …) | 1 place (*) pour 6 ~~chambres~~ unités d'habitation | Pas de norme plafond. |
| Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …) en secteur UC.cdt couvert part l'OAP « Ancien site de l'hôpital Adélaïde Hautval » | 1 place pour 8 unités d'habitation | |

### *Annexe au règlement : liste des arbres remarquables*

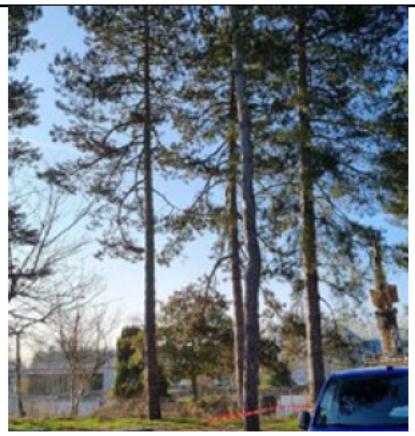
La liste des arbres remarquables protégés sur le site de l'ancien hôpital est complétée en annexe du règlement.

| Annexe 13 : Liste des arbres remarquables | | |
|---|---|---|
| **PLU modifié** | | |
| 50 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, dans l'alignement du bâtiment Loge vers l'Est.<br>**Espèce et particularité :** Tilleul | |
| 51 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore<br>**Espèce et particularité :** Pin | |
| 52 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore<br>**Espèce et particularité :** Cèdre | |

| | | |
|---|---|---|
| 53 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore<br>**Espèce et particularité :** Cèdre |  |
| 54 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore<br>**Espèce et particularité :** Chêne | |
| 55 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore<br>**Espèce et particularité :** Cèdre de l'Atlas | |
| 56 et 57 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé à l'Ouest du bâtiment Aurore le long de la voie de bouclage Sud<br>**Espèce et particularité :** 2 pins dont un au triple tronc, inscrits dans un bosquet | |

| | | |
|---|---|---|
| 58, 59, 60 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au Sud du bâtiment Aurore le long de la voie de bouclage Sud<br>**Espèce et particularité :** 3 platanes inscrits en un bosquet | |
| 61 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au Sud Est du bâtiment Aurore<br>**Espèce et particularité :** Marronnier | |
| 62 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au Sud Est du bâtiment Aurore<br>**Espèce et particularité :** Hêtre | |

| | | |
|---|---|---|
| 63 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au niveau de l'angle Sud-Est du bâtiment Village<br>**Espèce et particularité :** pin | |
| 64,65, 66 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au sud-est du bâtiment Boréal<br>**Espèce et particularité :** 3 Marronniers, inscrits en un bosquet | |
| 67 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord du bâtiment Boréal<br>**Espèce et particularité :** cèdre | |
| 68 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord du bâtiment Boréal<br>**Espèce et particularité :** cèdre | |

| | | |
|---|---|---|
| 69,70 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-est du bâtiment Boréal<br>**Espèce et particularité :** 2 pins parasol | |
| 71,72, 73 | **Localisation :** Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé entre le bâtiment crèche et le bâtiment plateau technique<br>**Espèce et particularité :** 3 pins, inscrits en un bosquet |  |

## Projet d'aménagement de la frange Nord du secteur Noyer Verdelet

### Règlement – Zone AUm.cdt

Il s'agit de faire évoluer les règles de la zone AUm qui couvre le secteur en créant notamment un sous-secteur AUm.cdt spécifique aux terrains destinés à accueillir le projet d'ensembles de logements individuels.

### *Dispositions générales*

Il s'agit de modifier la présentation des zones urbaines pour intégrer le secteur AUm.cdt.

<table>
<tr><th colspan="2">PLU en vigueur</th><th colspan="2">PLU modifié</th></tr>
<tr><td colspan="2">Contenu du règlement du PLU<br><br>1. LES ZONES URBAINES (dont l'intitulé commence par « U ») où s'appliquent les dispositions générales et les dispositions des différents chapitres du titre III :</td><td colspan="2">Contenu du règlement du PLU<br><br>1. LES ZONES URBAINES (dont l'intitulé commence par « U ») où s'appliquent les dispositions générales et les dispositions des différents chapitres du titre III :</td></tr>
<tr><td>AU</td><td>Les zones à urbaniser à court/moyen terme sont de trois types :<br>- zone AUm, devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies bâties</td><td>AU</td><td>Les zones à urbaniser à court/moyen terme sont de trois types :<br>- zone AUm, devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies bâties. Elle comprend également un secteur cdt</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - zone AUg, à destination principale d'habitat de forme pavillonnaire<br>- zone AUGv : dédiée à la sédentarisation des gens du voyage, en limite du Mont-Griffard | | comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB.<br>- zone AUg, à destination principale d'habitat de forme pavillonnaire<br>- zone AUGv : dédiée à la sédentarisation des gens du voyage, en limite du Mont-Griffard |

### *Article AUm-2*

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) instauré en 2018 est désormais **caduque.** Son délai légal d'effet prend fin au bout de 5 ans, il doit donc être supprimé.
Il s'agit également de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble d'une douzaine de logements individuels dans le secteur AUm.cdt créé.

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AUm-2 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :<br><br>A l'intérieur du périmètre concerné par la servitude de constructibilité limitée du site des Charmettes Sud, les seules constructions ou installations autorisées dans une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU sont celles nécessaires au développement des infrastructures et des réseaux. | *Article AUm-2 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :<br><br>~~A l'intérieur du périmètre concerné par la servitude de constructibilité limitée du site des Charmettes Sud, les seules constructions ou installations autorisées dans une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU sont celles nécessaires au développement des infrastructures et des réseaux.~~ |
| Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :<br><br>**Dans la zone C du PEB :**<br>- Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent | Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :<br><br>**Dans la zone C du PEB :**<br>- Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent |

| | |
|---|---|
| l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :<br>o dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;<br>o en respectant a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB;<br><br>- Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;<br>- La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;<br>- Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.<br>- - Les constructions à usage d'habitation si elles sont dédiées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, en application de l'alinéa 5 de l'article L112-10 du code de l'urbanisme et en respectant a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB ». | l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :<br>o dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;<br>o ou située **en secteur *AUm.cdt*** en respectant a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB;<br><br>- Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;<br>- La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;<br>- Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.<br>- Les constructions à usage d'habitation si elles sont dédiées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, en application de l'alinéa 5 de l'article L112-10 du code de l'urbanisme et en respectant a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB ». |

## Ajustements des protections patrimoniales et création d'une marge de recul graphique au carrefour Avenue Pierre Sémard/Avenue de la Concorde

### Article UE-4

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|

| *Article UE-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* | *Article UE-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* |
|---|---|
| **UE-4.1.** Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) de 4 m.<br><br>En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie. Dans le cas de murs pleins existants repérés comme éléments remarquables, ceux-ci doivent être maintenus, par réhabilitation (*) ou reconstitution. | **UE-4.1.** Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) de 4 m.<br><br>En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie. Dans le cas de murs pleins existants repérés comme éléments remarquables, ceux-ci doivent être maintenus, par réhabilitation (*) ou reconstitution.<br><br>En cas de marge de recul graphique, les constructions doivent s'implanter le long de la marge de recul. |

## Annexe 14 : Liste de patrimoine remarquable

**PLU en vigueur**

| | | |
|---|---|---|
| **23** | **Localisation :** 118 avenue Pierre Sémard<br><br>**Nature :** Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent<br><br>[X] Protection totale [ ] Protection partielle | |

| | | |
|---|---|---|
| 24 | **Localisation :** 90 avenue Pierre Sémard<br>**Nature :** Ecole Jean Moulin comportant deux bâtiments caractéristiques de deux époques et de deux courants différents.<br>☐ Protection totale ☒ Protection partielle | <br> <br> |

**PLU modifié**

| | | |
|---|---|---|
| 23 | **Localisation :** 118 avenue Pierre Sémard<br>**Nature :** Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent<br>☒ Protection totale ☐ Protection partielle | <br> |

| | | |
|---|---|---|
| 24 | **Localisation** : 120 avenue Pierre Sémard<br>**Nature :** Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent<br>[X] Protection totale [ ] Protection partielle | |
| 25 | **Localisation :** 90 avenue Pierre Sémard<br>**Nature :** Ecole Jean Moulin comportant deux bâtiments caractéristiques de deux époques et de deux courants différents.<br>[ ] Protection totale [X] Protection partielle | |

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

Deux sous-destinations ont été introduites par le décret du 22 mars 2023 : « Lieu de culte » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

Les lieux de culte sont susceptibles d'être des lieux très fréquentés à des moments spécifiques, ce qui peut potentiellement engendrer des problèmes de circulation. Il a donc été retenu d'autoriser cette affectation uniquement en zone UX.
La cuisine dédiée à la vente en ligne, par les flux de livraisons qu'elle génère est incompatible avec les zones résidentielles ou mixtes. Il a également été retenu d'autoriser cette affectation uniquement en zone UX.

**Article UA-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UA-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, et d'industrie ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ». | *Article UA-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, ~~et~~ d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*)<br>- « lieux de culte »<br>- « autres équipements recevant du public ». |

**Article UC-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UC-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, et d'industrie ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la | *Article UC-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, ~~et~~ d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et |

| | |
|---|---|
| sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ». | services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*) :<br>- « lieux de culte »<br>- « autres équipements recevant du public ». |

**Article UE-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UE-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, et d'industrie ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ». | *Article UE-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, ~~et~~ d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*)<br>- « lieux de culte »<br>- « autres équipements recevant du public ». |

**Article UF-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UF-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ».<br>• Les constructions à destination (*) d'artisanat, commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, | *Article UF-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*)<br>- « lieux de culte »<br>- « autres équipements recevant du public ».<br>• Les constructions à destination (*) d'artisanat, commerce de détail, |

| | |
|---|---|
| industrie et centre de congrès et d'exposition ;<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de gros, et d'industrie ;<br>**(…)** | restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie et centre de congrès et d'exposition ;<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de gros, ~~et~~ d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne ;<br>**(…)** |

**Article UG-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UG-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne , d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ». | *Article UG-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*)<br>- « lieux de culte »<br>- « autres équipements recevant du public ». |

**Article UI-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UI-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, et d'industrie ; | *Article UI-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, |

| | |
|---|---|
| • Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ». | de commerce de gros, ~~et~~ d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne ;<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*)<br>○ « lieux de culte »<br>○ « autres équipements recevant du public ». |

**Article AUg-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AUg-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et les services publics (*). | *Article AUg-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ; |

**Article AUgv-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AUgv-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'activités de services où | *Article AUgv-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>**(…)**<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne, d'activités de services où |

| | |
|---|---|
| s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;<br>(…) | s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;<br>• Les lieux de culte |

**Article AUm-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AUm-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, et d'industrie ;<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ». | *Article AUm-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, ~~et~~ d'industrie, et de cuisines dédiées à la vente en ligne ;<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*)<br>○ « autres équipements recevant du public ».<br>○ « lieux de culte » |

**Article AU2g-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AU2g-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration (*), de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ». | *Article AU2g-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration (*), de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, de cuisines dédiées à la vente en ligne, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et |

| | |
|---|---|
| | services publics (*) appartenant ~~à la~~ aux sous-destinations (*)<br>o « autres équipements recevant du public ».<br>o « lieux de culte » |

**Article AU2x-1**

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AU2x-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de gros, | *Article AU2x-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*<br><br>Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :<br>(…)<br>• Les constructions à destination (*) de commerce de gros, et de cuisines dédiées à la vente en ligne<br>(…)<br>• Les lieux de culte |

## Ajustement des normes de stationnement pour la Restauration

Le règlement en vigueur ne prévoit pas d'exigences quantitative de stationnement pour la restauration ou des exigences très faibles. Cet état de fait se traduit, notamment dans les zones d'activités UX de la commune, par la réalisation de programmes de restauration qui génèrent un afflux de véhicules et une saturation du parc de stationnement entrainant des stationnements gênants sur l'espace public.

L'évolution du règlement intègre donc une exigence renforcée dans les zones concernées par cette problématique : UE, UI, UX

Il est également précisé que les normes plancher s'appliquent pour tout projet d'extension en prenant comme assiette de calcul la somme de la surface de plancher de la construction existante et de la surface de plancher de l'extension.

**Zone UE**

| PLU en vigueur |
|---|
| **UE-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions(*) des constructions existantes (*) :** |

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond |
|---|---|---|

| | | (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Restauration de type rapide | 1 place (*) pour 25 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Restauration traditionnelle | Il n'est pas fixé de norme | Pas de norme plafond. |

**UE-15.2 Dispositions particulières**
(…)

**PLU modifié**

**UE-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions(*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Restauration de type rapide | 1 place (*) pour 25 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Restauration traditionnelle | ~~Il n'est pas fixé de norme~~ 1 place (*) pour 50 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Buffets à volonté | 1 place (*) pour 20 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

**UE-15.2 Dispositions particulières**
(…)
**UE-15.2.2** En cas d'extension d'une construction existante à destination de restauration, la surface de plancher utilisée pour calculer la norme plancher de stationnement automobile exigée est la somme de la surface de plancher existante et de la surface de plancher créée par l'extension.

**Zone UI**

**PLU en vigueur**

**UI-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Restauration de type rapide | 1 place (*) pour 25 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Restauration traditionnelle | Il n'est pas fixé de norme | Pas de norme plafond. |

**UI-15.2 Dispositions particulières**

(…)

**PLU modifié**

**UI-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Restauration de type rapide | 1 place (*) pour 25 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Restauration traditionnelle | ~~Il n'est pas fixé de norme~~ 1 place (*) pour 50 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Buffets à volonté | 1 place (*) pour 20 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

**UI-15.2 Dispositions particulières**

(…)

**UE-15.2.3** En cas d'extension d'une construction existante à destination de restauration, la surface de plancher utilisée pour calculer la norme plancher de stationnement automobile exigée est la somme de la surface de plancher existante et de la surface de plancher créée par l'extension.

**Zone UX**

**PLU en vigueur**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Restauration de type rapide | 1 place (*) pour 25 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Restauration traditionnelle | Il n'est pas fixé de norme | Pas de norme plafond. |

**UX-15.2. Dispositions particulières**

**PLU modifié**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Restauration à emporter | 1 place (*) pour 25 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Restauration traditionnelle | ~~Il n'est pas fixé de norme~~ 1 place (*) pour 50 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| Buffets à volonté | 1 place (*) pour 20 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

**UX-15.2 Dispositions particulières**

(…)

**UX-15.2.2** En cas d'extension d'une construction existante à destination de restauration, la surface de plancher utilisée pour calculer la norme plancher de stationnement automobile exigée est la somme de la surface de plancher existante et de la surface de plancher créée par l'extension.

## Ajustement des normes de stationnement pour l'artisanat et commerce de détail

Les normes de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail sont également insuffisants dans certaines zones, entrainant sur certains axes commerciaux un afflux de véhicules et une saturation du parc de stationnement entrainant des stationnements gênants sur l'espace public.

L'évolution du règlement intègre donc une exigence renforcée dans les zones concernées par cette problématique : UE, UI, UX

**Zone UE**

**PLU en vigueur**

**UE-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Artisanat et commerces de détail | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Extension d'une construction existante comprise entre<br><br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : il n'est pas fixé de norme.<br><br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) hors d'un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

**PLU modifié**

**UE-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Artisanat et commerces de détail | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) totale :<br>• il n'est pas fixé de norme.<br>• 1 place pour toute extension comprise entre 20 et 100 m² de surface de plancher | Pas de norme plafond. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | - Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) totale sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » :<br>• il n'est pas fixé de norme.<br>• 1 place pour toute extension comprise entre 20 et 100 m² de surface de plancher<br><br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher totale (*) hors d'un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » :<br>• 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)<br>• 1 place (*) par tranche de 50 m² de surface de plancher (*) d'une extension | | |

**Zone UI**

**PLU en vigueur**

**UI-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Artisanat et commerces de détail | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br><br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

**PLU modifié**

**UI-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Artisanat et commerces de détail | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br><br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de ~~100~~ 50 m² de surface de plancher (*)<br><br>- 1 place pour une extension comprise entre 20 et 100 m² de surface de plancher | Pas de norme plafond. |

**Zone UX**

**PLU en vigueur**

**UX-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Artisanat et commerces de détail | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br><br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

**PLU modifié**

**UX-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :**

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Artisanat et commerces de détail | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br><br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de ~~100~~ 50 m² de surface de plancher (*)<br><br>- 1 place pour toute extension comprise entre 20 et 100 m² de surface de plancher | Pas de norme plafond. |

## Ajustement des normes de stationnement pour les salles de réception privée et les lieux de culte

Sur la commune, les espaces de réception accueillant des manifestations et rassemblement privé génèrent un afflux temporaire de véhicules et une saturation du parc de stationnement privé, entrainant des stationnements gênants sur l'espace public. C'est particulièrement le cas en zone d'activités UX, du fait d'emprises foncières importantes.

Il a été retenu de fixer une exigence minimale d'une place de stationnement pour trois visiteurs pour les salles de ce type afin d'assurer des capacités suffisantes d'accueil de véhicules.

L'introduction de la sous-destination lieux de culte et leur autorisation en zone UX, induit aussi de prévoir une norme spécifique, étant donné leur vocation à accueillir des assemblées ce qui peut générer d'importants besoins ponctuels en stationnement. Il a donc été retenu de fixer une exigence minimale similaire aux autres équipements susceptibles d'accueillir des rassemblements, soit une place de stationnement pour trois visiteurs.

**Zone UA**

| PLU en vigueur | | |
|---|---|---|
| ***Zone UA*** | | |
| **Destination (*) de la construction** | **Norme Plancher (le minimum exigée)** | **Norme Plafond (maximum réalisable)** |

| | | |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

| PLU modifié | | |
|---|---|---|
| ***Zone UA*** | | |
| **Destination (*) de la construction** | **Norme Plancher (le minimum exigée)** | **Norme Plafond (maximum réalisable)** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors Salle de réception d'événement privé)<br><br>Salle de réception d'événement privé | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)<br><br>1 place pour 3 visiteurs | Pas de norme plafond. |

**Zone UC**

| PLU en vigueur | | |
|---|---|---|
| ***Zone UC*** | | |
| **Destination (*) de la construction** | **Norme Plancher (le minimum exigée)** | **Norme Plafond (maximum réalisable)** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : - 1 place (*) / 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

| PLU modifié |
|---|
| ***Zone UC*** |

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors Salle de réception d'événement privé)<br><br>Salle de réception d'événement privé | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : - 1 place (*) / 100 m² de surface de plancher (*)<br><br>1 place pour 3 visiteurs | Pas de norme plafond. |

**Zone UE**

| PLU en vigueur |
|---|
| ***Zone UE*** |

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

| PLU modifié |
|---|
| ***Zone UE*** |

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors Salle de réception d'événement privé)<br><br>Salle de réception d'événement privé | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)<br><br>1 place pour 3 visiteurs | Pas de norme plafond. |

**Zone UF**

**PLU en vigueur**

***Zone UF***

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

**PLU modifié**

***Zone UF***

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. | Pas de norme plafond. |

| | | |
|---|---|---|
| clientèle (hors Salle de réception d'événement privé)<br><br>Salle de réception d'événement privé | - Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)<br><br>1 place pour 3 visiteurs | |

**Zone UI**

| PLU en vigueur | | |
|---|---|---|
| ***Zone UI*** | | |
| **Destination (*) de la construction** | **Norme Plancher (le minimum exigée)** | **Norme Plafond (maximum réalisable)** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

| PLU modifié | | |
|---|---|---|
| ***Zone UI*** | | |
| **Destination (*) de la construction** | **Norme Plancher (le minimum exigée)** | **Norme Plafond (maximum réalisable)** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors Salle de réception d'événement privé)<br><br>Salle de réception d'événement privé | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)<br><br>1 place pour 3 visiteurs | Pas de norme plafond. |

## Zone UX

**PLU en vigueur**

***Zone UX***

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |
| | | |
| Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public. | 1 place (*) pour 3 visiteurs | |

**PLU modifié**

***Zone UX***

| Destination (*) de la construction | Norme Plancher (le minimum exigée) | Norme Plafond (maximum réalisable) |
|---|---|---|
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors Salle de réception d'événement privé)<br><br>Salle de réception d'événement privé | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)<br><br>1 place pour 3 visiteurs | Pas de norme plafond. |
| | | |
| Salles d'art et de spectacles. | 1 place (*) pour 3 visiteurs | |

| | | |
|---|---|---|
| Lieux de culte.<br>Autres équipements recevant du public. | | |

**Zone Aum**

| PLU en vigueur | | |
|---|---|---|
| ***Zone Aum*** | | |
| **Destination (*) de la construction** | **Norme Plancher (le minimum exigée)** | **Norme Plafond (maximum réalisable)** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de norme plafond. |

| PLU modifié | | |
|---|---|---|
| ***Zone AUm*** | | |
| **Destination (*) de la construction** | **Norme Plancher (le minimum exigée)** | **Norme Plafond (maximum réalisable)** |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors Salle de réception d'événement privé)<br><br>Salle de réception d'événement privé | - Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.<br>- Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)<br><br>1 place pour 3 visiteurs | Pas de norme plafond. |

## Ajustement des normes de stationnement pour le logement en zone pavillonnaire

Il s'agit de prévenir une saturation du stationnement sur le domaine public en zone pavillonnaire en exigeant que toute nouvelle création de logement, y compris en cas de division ou par changement de destination, entraine nécessairement la réalisation de place supplémentaire de stationnement en zone UG.

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement*<br><br>**UG-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :**<br><br>Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.<br>**(…)**<br>**UG-15.2. Dispositions particulières**<br><br>**(…)**<br>**UG-15.2.2. La création de places (*) de stationnement n'est pas exigée** lors de travaux de réhabilitation (*), restauration(*), surélévation (*), aménagement et/ou extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places (*) total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.<br>Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions (*) limitées à 10% de la surface de plancher (*) hors œuvre nette des constructions existantes (*), si leur affectation reste | *Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement*<br><br>**UG-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :**<br><br>Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.<br>**(…)**<br>**UG-15.2. Dispositions particulières**<br><br>**(…)**<br>**UG-15.2.2. La création de places (*) de stationnement n'est pas exigée** lors de travaux suivants, sur une construction existante (*) à usage de logement régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU :<br>- réhabilitation (*),<br>- restauration (*),<br>- surélévation (*), ~~aménagement~~ et/ou extension (*)~~ d'une construction existante (*) à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU~~ à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places (*) total après achèvement des travaux doit respecter les ~~dispositions~~ normes applicables aux |

| | |
|---|---|
| inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.<br>En cas de division, le nombre de places de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou répondre aux normes (cf 15.1.1) | constructions nouvelles du présent article.<br><br>En cas de division d'une construction existante à usage de logement, régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU, le nombre de places (*) total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles du présent article.<br><br>~~Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions (*) limitées à 10% de la surface de plancher (*) hors œuvre nette des constructions existantes (*), si leur affectation reste inchangée et dès lors qu'il n'y a pas création de logement supplémentaire.~~<br>Pour les destinations autre que le logement, en cas de division, le nombre de places de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou répondre aux normes applicables aux constructions nouvelles du présent article (cf 15.1.1)<br><br>**UG-15.2.3** En cas de changement de destination d'une construction existante régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU, entrainant la création de logements, le nombre de places (*) total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles du présent article. |

## Compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

L'approbation du SAGE Croult Enghien Vieille Mer a été approuvé en janvier 2020. La commune de Villiers-le-Bel doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour le rendre compatible avec les objectifs et orientations de celui-ci.

Les points à intégrer dans le règlement sont relatifs à la gestion des eaux pluviales à la source, au zéro rejet à minima des pluies courantes au réseau d'assainissement et à la protection des zones humides.

Le territoire communal est partiellement soumis à un risque géotechnique lié à la présence de Gypse. Le Gypse étant soluble, toute présence et circulation d'eau (infiltration, remontée de nappe et circulation souterraine) à travers des couches contenant du gypse est susceptible d'entraîner la dissolution d'une poche naturelle de gypse qui peut menacer tout ce qui se trouve en surface. Par conséquent le règlement maintien la prise en compte de ces spécificités pour ne pas exiger l'infiltration dans les secteurs ou les zones où est présent le gypse.

**Article 2**

Il s'agit de clarifier le rappel concernant l'exigence de vérification de la présence de zones humides pour tout projet dans les zones dites d''enveloppes de probabilité de présence de zone humide » en annexe au règlement, tel qu'exigé par l'article L.211-1 du code l'environnement afin de limiter tout risque d'atteinte à ces milieux stratégiques pour la biodiversité.

### *Article UF-2*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UF-2 : Destinations , usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)*** *: tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement.* | *Article 2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)*** *: tout projet ~~portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation)~~ au sein des ~~périmètre~~ ~~d~~'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humide ~~d'alerte d'une zone humide de classe 3~~ doit vérifier le caractère humide de la zone, ~~au sens de~~ tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF : carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.*<br><br>*Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.* |

### *Article UX-2*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|

| | |
|---|---|
| *Article UX-2 : Destinations , usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement.* | *Article UX-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet ~~portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation)~~ au sein des ~~périmètre d~~'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humide ~~d'alerte d'une zone humide de classe 3~~ doit vérifier le caractère humide de la zone, ~~au sens de~~ tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF : carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.*<br><br>*Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.* |

### *Article AUg-2*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AUg-2 : Destinations , usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement.* | *Article AUg-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet ~~portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation)~~ au sein des ~~périmètre d~~'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humide ~~d'alerte d'une zone humide de classe 3~~ doit vérifier le caractère humide de la zone, ~~au sens de~~ tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF : carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet |

| | |
|---|---|
| | *devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.*<br><br>*Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.* |

### *Article AUgv-2*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AUgv-2 : Destinations , usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement.* | *Article AUgv-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet ~~portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation)~~ au sein des ~~périmètre d~~'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humide ~~d'alerte d'une zone humide de classe 3~~ doit vérifier le caractère humide de la zone, ~~au sens de~~ tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF : carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.*<br><br>*Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.* |

### *Article AUm-2*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article AUm-2 : Destinations , usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte* | *Article AUm-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet ~~portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation)~~ au sein des ~~périmètre d~~'enveloppes de forte* |

| | |
|---|---|
| *d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement.* | *et moyenne probabilité de présence de zones humide ~~d'alerte d'une zone humide de classe 3~~ doit vérifier le caractère humide de la zone, ~~au sens de~~ tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF : carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.*<br><br>*Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.* |

### *Article A-2*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article A-2 : Destinations , usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement.* | *Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet ~~portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation)~~ au sein des ~~périmètre d~~'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humide ~~d'alerte d'une zone humide de classe 3~~ doit vérifier le caractère humide de la zone, ~~au sens de~~ tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF : carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.*<br><br>*Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.* |

### *Article N-2*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|

| | |
|---|---|
| *Article N-2 : Destinations , usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement.* | *Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*<br><br>***Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau)** : tout projet ~~portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation)~~ au sein des ~~périmètre d~~'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humide ~~d'alerte d'une zone humide de classe 3~~ doit vérifier le caractère humide de la zone, ~~au sens de~~ tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF : carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.<br><br>Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.* |

**Article 14**

***Article UC-14***

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br><br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UC-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.<br>Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. | *Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br><br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UC-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~<br>~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~ |

| | |
|---|---|
| Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UC-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée<br><br>**UC-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UC-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UC-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de | Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UC-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…)<br><br>**UC-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de |

| | |
|---|---|
| ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien. | stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UC-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br>**UC-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UC-14.6**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

### *Article UE-14*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|

| | |
|---|---|
| *Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UE-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.<br>Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.<br>Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UE-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée<br><br>**UE-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y | *Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UE-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~<br>~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~<br><br>Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales. |

| | |
|---|---|
| parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UE-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UE-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UE-14.6.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel. | **UE-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…)<br><br>**UE-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UE-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UE-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et |

| | |
|---|---|
| | nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UE-14.6.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.<br><br>**14.7**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

### *Article UF-14*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UF-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br><br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UF-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.<br>Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.<br>Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de | *Article UF-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br><br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UF-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~<br>~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~<br><br>Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source |

| | |
|---|---|
| retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UF-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée<br><br>**UF-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UF-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UF-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques | adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UF-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…)<br><br>**UF-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement. |

| | |
|---|---|
| engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UF-14.6.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel. | **UF-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UF-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UF-14.6.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.<br><br>**UF-14.7**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

### *Article UG-14*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UG-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.<br>Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.<br>Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UG-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée<br><br>**UG-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de | *Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UG-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~<br>~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~<br><br>Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de |

| | |
|---|---|
| stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UG-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UG-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UG-14.6.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel. | 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UG-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…)<br><br>**UG-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UG-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UG-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. |

| | |
|---|---|
| | Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UG-14.6.** Toute installation artisanale ou aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.<br><br>**UG-14.7**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

### *Article UI-14*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| *Article UI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br><br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UI-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.<br>Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.<br>Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble | *Article UI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br><br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UI-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~<br>~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~<br><br>Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type |

| | |
|---|---|
| du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UI-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée<br><br>**UI-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UI-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UI-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques | de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UI-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…)<br><br>**UI-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de |

| | |
|---|---|
| engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UI-14.6.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel. | privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UI-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br>**UI-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UI-14.6.** Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.<br><br>**Ui-14.7**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

### *Article UX-14*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zones UC*** | |
| *Article UX-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UX-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.<br>Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.<br>Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UX-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée | *Article UX-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**UX-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~<br>~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~<br><br>Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm |

| | |
|---|---|
| **UX-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UX-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UX-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**UX-14.6.** Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau ; toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel. | pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**UX-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…)<br><br>**UX-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**UX-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**UX-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques |

| | |
|---|---|
| | engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br>**UX-14.6.** Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau ; toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.<br>**14.7**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

### *Article AUg-14*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zones UC*** | |
| *Article AUG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br>**AUG-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. | *Article AUG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br>**AUG-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~ |

| | |
|---|---|
| Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.<br>Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**AUG-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée<br><br>**AUG-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**AUG-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art). | ~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~<br><br>Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**AUG-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…) |

| | |
|---|---|
| **AUG-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br>**AUg-14.6.** Toute installation artisanale ou aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel. | **AUG-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br>**AUG-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br>**AUG-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br>**AUg-14.6.** Toute installation artisanale ou aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.<br>**UC-14.7**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, |

| | |
|---|---|
| | il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

### *Article AUm-14*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zones UC*** | |
| *Article AUm-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**AUm-14.1**. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.<br>Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.<br>Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures.<br>Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**AUm-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, toitures végétalisées …) et limitant ou écrêtant le | *Article AUm-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*<br>*Les aménagements réalisés sur un terrain (*) ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*<br><br>**AUm-14.1**. ~~L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.~~<br>~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~<br><br>Les eaux pluviales doivent être gérer prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.<br><br>Tout projet doit rechercher le zéro rejet a minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.<br><br>Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent |

| | |
|---|---|
| débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée<br><br>**AUm-14-3** : Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**AUm-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**AUm-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br><br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br><br>**AUm-14.6.** Toute installation artisanale ou aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel. | être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.<br><br>**AUm-14.2.** Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, noues, jardins de pluie, toitures végétalisées…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin de rétention , chaussée réservoir…)<br><br>**AUm-14.3.** Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.<br><br>**AUM-14-4** : Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).<br><br>**AUm-14.5.** Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les |

| | |
|---|---|
| | eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.<br>Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.<br>**AUm-14.6.** Toute installation artisanale ou aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.<br>**AUm-14.7**. Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales. |

## Article UI-12

Il s'agit d'augmenter le taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15% pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE.

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone UI*** | |
| *Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (*), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*<br><br>**UI-12.1.** Au moins 10% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.<br>A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il | *Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (*), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*<br><br>**UI-12.1**. Au moins ~~10%~~ 15% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.<br>A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il |

| | |
|---|---|
| pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope minimum de 0,20. | pourra être mis en oeuvre un coefficient de biotope minimum de ~~0,20~~ 0,30. |

**Article 12**

Il s'agit de favoriser la plantation d'espèces qui limiteront la consommation d'eau dans l'ensemble des zones urbaines du PLU.

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zones UA/UC/UE/UF/UG/UI/UX/AUg/AUgv/AUm*** | |
| **Plantations et aménagements paysagers** | **Plantations et aménagements paysagers**<br><br>La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation. |

## Clarifications et corrections d'erreurs matérielles

**Largeur des portails ZAC des Tissonvilliers III**

Dans la ZAC des Tissonvilliers, le PLU précise que les portails d'accès aux voitures devront avoir une largeur maximum de 6 mètres. Cette largeur est portée à 12 mètres pour permettre l'accès à double sens des poids lourds.

***Article UX-9***

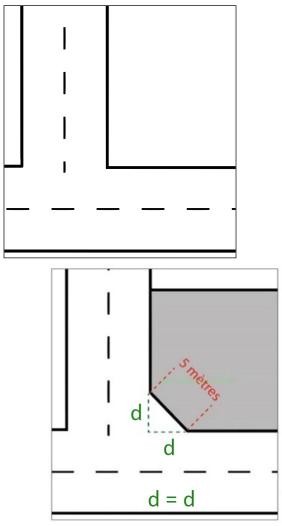
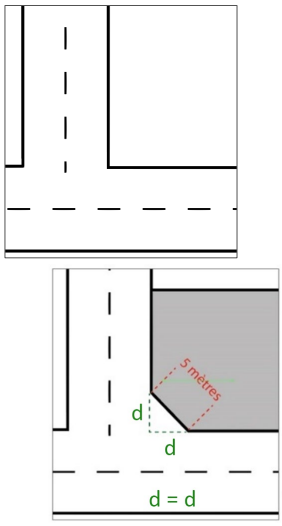
| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone UX*** | |
| **Article UX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br><br>**UX-9.4. Clôtures (*) et portails**<br>(…)<br>Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m. Cette largeur peut être portée à 6 m maximum si cela est nécessaire du fait de la destination des constructions concernées. Cette largeur ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. | **Article UX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br><br>**UX-9.4. Clôtures (*) et portails**<br>(…)<br>Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m. Cette largeur peut être portée à ~~6~~ 12 m maximum si cela est nécessaire du fait de la destination des constructions concernées. Cette largeur ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. |

**Définition du pan coupé**

Dans certaines zones, la règle relative au pan coupé est trop contraignante au regard des dispositions générales d'implantation par rapport aux emprises publiques. En effet, il n'est pas

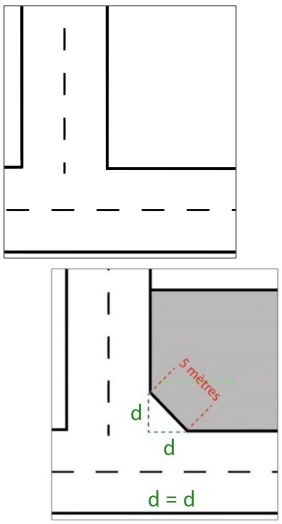
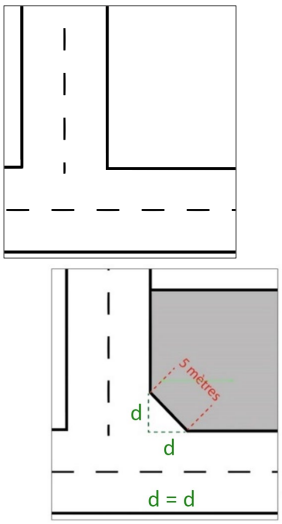
souhaité rendre obligatoire l'obligation de réaliser un pan coupé à l'angle de deux voies circulées dans les zones où il est autorisé une implantation en recul. En revanche il est souhaité en faire une règle alternative permettant sa réalisation, dans le cas où la configuration de la parcelle s'y prête.

### *Article UA-4*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Article UA-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.6.** Hormis en sous-secteurs UAz et UAzcdt , à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  <br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* | **Article UA-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.6.** Hormis en sous-secteurs UAz et UAzcdt , à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction ~~doit~~ peut s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  <br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* |

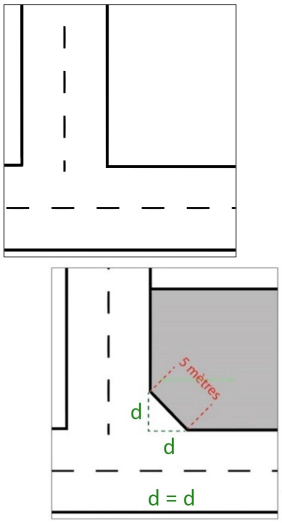
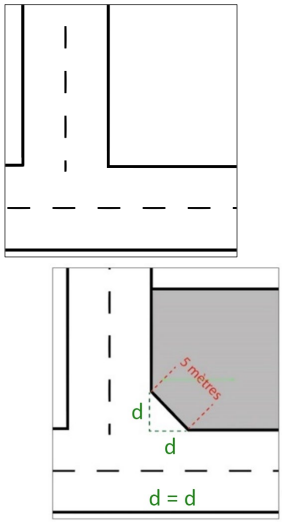
### *Article UC-4*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Article UC-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** | **Article UC-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** |

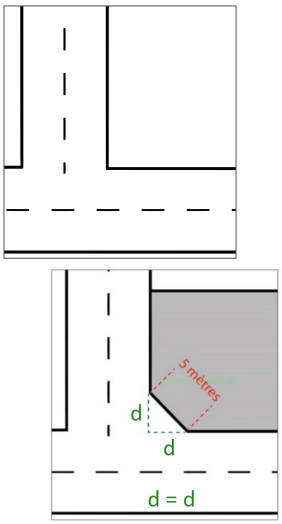
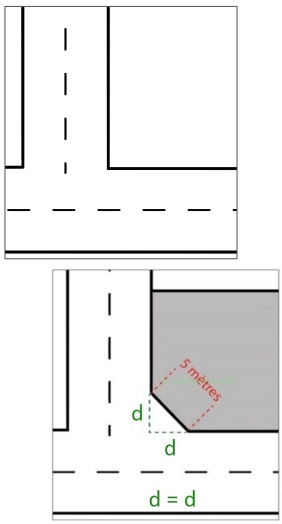
| | |
|---|---|
| **Dispositions particulières**<br><br>**4.7.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  <br><br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* | **Dispositions particulières**<br><br>**4.7.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction ~~doit~~ peut s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  <br><br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* |

## *Article UE-4*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Article UE-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.7.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance. | **Article UE-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.7.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction ~~doit~~ peut s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance. |

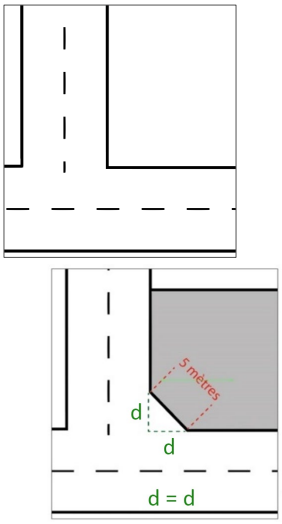
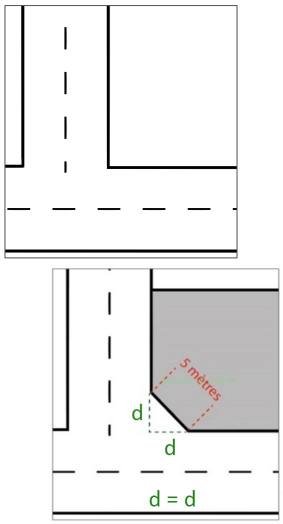
| | |
|---|---|
|  <br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* |  <br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* |

### *Article UG-4*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Article Ug-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.5.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures (*) doivent s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune clôture (*) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  | **Article Ug-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.5.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures (*) ~~doivent~~ peuvent s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune clôture (*) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  |

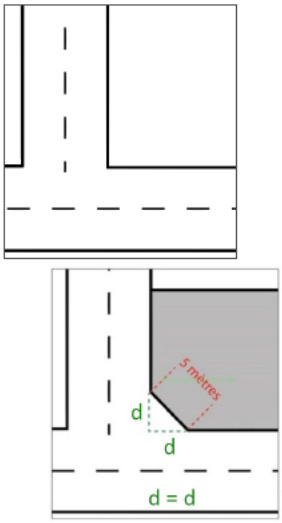
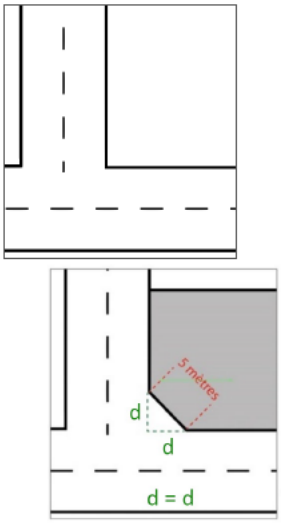
| | |
|---|---|
| *Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* | *Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* |

### *Article AUg-4*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Article AUg-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.3.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures (*) doivent s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune clôture (*) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  <br><br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* | **Article AUg-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.3.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures (*) ~~doivent~~ peuvent s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune clôture (*) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.<br><br>  <br><br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* |

### *Article AUm-4*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Article AUm-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.7.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction | **Article AUm-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br><br>**Dispositions particulières**<br><br>**4.7.** A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction |

| | |
|---|---|
| doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.<br>  <br><br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* | ~~doit~~ peut s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.<br>  <br><br>*Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)* |

**Hauteur des rez- de-chaussée commerciaux**

Le PLU en vigueur encadre la hauteur des rez-de-chaussée commerciaux pour assurer leur commodité. Il s'agit de modifier l'expression du calcul de la hauteur de ces rez-de-chaussée. L'expression actuel consistant à calculer la hauteur sous plafond est difficilement contrôlable au stade des permis de construire. Il est prévu d'encadrer la hauteur du niveau de plancher bas à au niveau de plancher fini du premier étage afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

### *Article 8 - zones UA, UC, UE, UI et AUm*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zones UA / UC / UE / UI / AUm*** | |
| *Article 8 : Hauteur (*) des constructions*<br><br>***Dispositions particulières***<br><br>*(…)*<br><br>*Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination (*) de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur sous-plafond minimale de 3,50 m. Cette* | *Article 8 : Hauteur (*) des constructions*<br><br>***Dispositions particulières***<br><br>*(…)*<br><br>*Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination (*) de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur ~~sous-plafond~~ minimale de 3,50 m mesurée du* |

| | |
|---|---|
| *disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ayant une hauteur sous-plafond moindre ni à leurs extensions, dans ce cas la hauteur sous-plafond existante doit être a minima maintenue et poursuivie.* | *niveau fini du plancher du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du plancher du premier étage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ayant une hauteur ~~sous-plafond~~ de rez-de-chaussée moindre ni à leurs extensions, dans ce cas la hauteur ~~sous-plafond~~ du rez-de-chaussée existant~~e~~ doit être a minima maintenue et poursuivie.* |

**Aspect des toitures d'annexes**

Pour une meilleure intégration dans leur environnement, la ville souhaite modifier le degré de pente exigé pour les toitures de constructions annexe. Le règlement modifié exigera une pente de toiture entre 25° et 35°.

***Zone UA***

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone UA*** | |
| **Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)** | **Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)** |
| **UA-9.2. Toitures** | **UA-9.2. Toitures** |
| **Les toitures,** y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. La couverture des bâtiments doit être réalisée soit:<br>▪ par une toiture à pente comprises entre 25 et 60°,<br>▪ par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain,<br>▪ par une toiture de type Mansart conditionnée au respect des dispositions cumulatives suivantes : la cohérence d'ensemble de la construction et le respect des proportions traditionnelles à ce type de toiture.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). | **Les toitures,** ~~y compris celles~~ à l'exception des toitures des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. La couverture des bâtiments doit être réalisée soit :<br>▪ par une toiture à pente comprises entre 25 et 60°,<br>▪ par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain,<br>▪ par une toiture de type Mansart conditionnée au respect des dispositions cumulatives suivantes : la cohérence d'ensemble de la construction et le respect des proportions traditionnelles à ce type de toiture.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).<br><br>Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°. |

### *Zone UC*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone UC*** | |
| **Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)** | **Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)** |
| **UC-9.2. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures en comble (*) auront des pentes comprises entre 25 et 60°.<br><br>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). | **UC-9.2. Toitures**<br>Les toitures, ~~y compris celles~~ à l'exception des toitures des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures en comble (*) auront des pentes comprises entre 25 et 60°.<br><br>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).<br><br>Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°. |

### *Zone UE*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone UE*** | |
| **Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)** | **Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)** |
| **UE-9.2. Toitures**<br>**Les toitures,** y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. La couverture des bâtiments doit être réalisée soit:<br>▪ par une toiture à pente comprises entre 25 et 60°<br>▪ par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.<br><br>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche | **UE-9.2. Toitures**<br>**Les toitures,** ~~y compris celles~~ à l'exception des toitures des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. La couverture des bâtiments doit être réalisée soit :<br>▪ par une toiture à pente comprises entre 25 et 60°<br>▪ par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.<br><br>Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche |

| | |
|---|---|
| et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). | et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).<br><br>Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°. |

***Zone UG***

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone UG*** | |
| **Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br><br>**UG-9.3. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.<br>Pour les toitures à pentes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). | **Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br><br>**UG-9.3. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.<br>Pour les toitures à pentes, à l'exception des toitures des annexes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.<br>Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). |

***Zone UI***

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone UG*** | |
| **Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br><br>**UI-9.1. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume.<br>La couverture des bâtiments doit être réalisée soit :<br>▪ par une toiture à pente comprises entre ou entre 25 et 60° | **Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br><br>**UI-9.1. Toitures**<br>Les toitures, ~~y compris celles~~ à l'exception des toitures des annexes, doivent présenter une simplicité de volume.<br>La couverture des bâtiments doit être réalisée soit :<br>▪ par une toiture à pente comprises entre ou entre 25 et 60° |

| | |
|---|---|
| ▪ par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). | ▪ par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).<br>Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°. |

### *Zone AUg*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone AUg*** | |
| **Article AUg-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br>**AUg-9.3. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.<br>Pour les toitures à pentes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). | **Article AUg-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)**<br>**AUg-9.3. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.<br>Pour les toitures à pentes, à l'exception des toitures des annexes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.<br>Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). |

### *Zone AUm*

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| ***Zone AUm*** | |

| Article AUm-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*) | Article AUm-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*) |
|---|---|
| **AUm-9.2. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.<br>Pour les toitures à pentes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). | **AUm-9.2. Toitures**<br>Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.<br>Pour les toitures à pentes, à l'exception des toitures des annexes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.<br>Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.<br>Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*). |

## Correction d'erreur matérielle

Il s'agit de corriger une erreur matérielle en ajoutant un « à » entre « nécessité » et « entretien » à l'article UF.13-2 afin d'éviter toute erreur d'interprétation de la disposition.

| PLU modifié |
|---|
| ***Zone UF*** |
| **UF-13.2.** Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m. |

## Lexique

***Ajout des sous-destinations « cuisine dédiée à la vente en ligne » et « Lieu de culte »***

**PLU modifié**

**Lexique**

| DESTINATIONS | SOUS-DESTINATIONS |
|---|---|
| **Equipements d'intérêt collectif et services publics** | • locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,<br>• locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,<br>• établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, |

| | |
|---|---|
| | • salles d'art et de spectacles,<br>• équipements sportifs,<br>• lieux de culte,<br>• autres équipements recevant du public |
| **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.** | • industrie,<br>• entrepôt,<br>• bureau,<br>• centre de congrès et d'exposition,<br>• cuisine dédiée à la vente en ligne |
| **Exploitation agricole et forestière** | • exploitation agricole,<br>• exploitation forestière |

### *Marge de recul graphique*

Il s'agit d'ajouter la définition de marge de recul graphique.

| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Lexique** | |
| | **Marge de recul graphique :** marge de recul fixée graphiquement sur les plans de zonage |

### *Définitions relatives à la gestion des eaux pluviales*

Il s'agit d'ajouter des définitions relatives aux eaux de pluie pour favoriser la compréhension de l'article 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

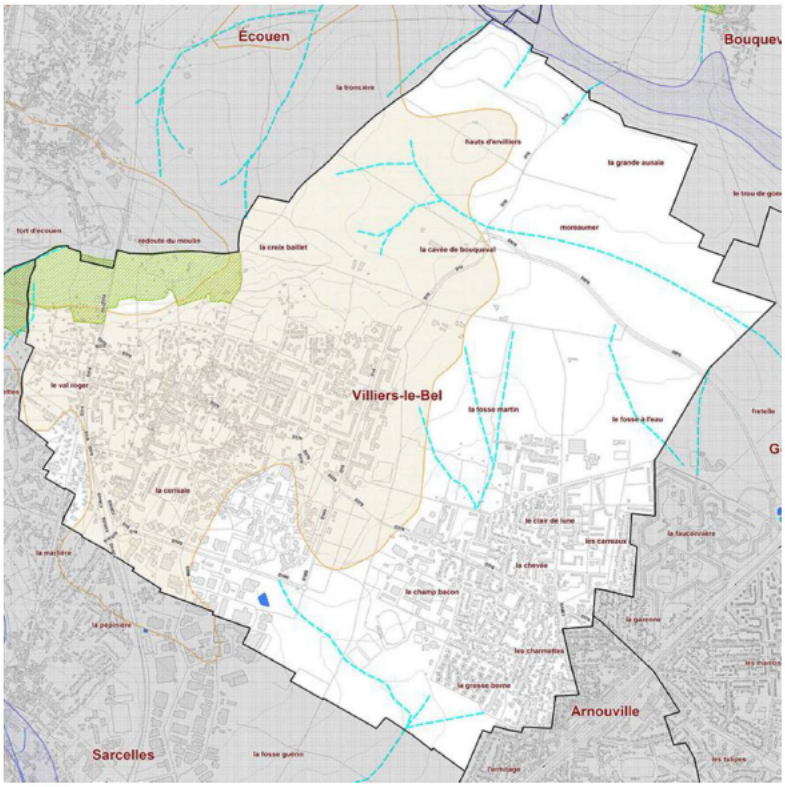
| PLU en vigueur | PLU modifié |
|---|---|
| **Lexique** | |
| | **Rejet « 0 » des petites pluies courantes :** aucun rejet d'eaux pluviales à l'extérieur de l'emprise du projet pour des pluies dont la valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8mm. |

## Carte des axes de ruissellement

La carte des axes de ruissellement doit être modifie pour intégrer les axes manquants.

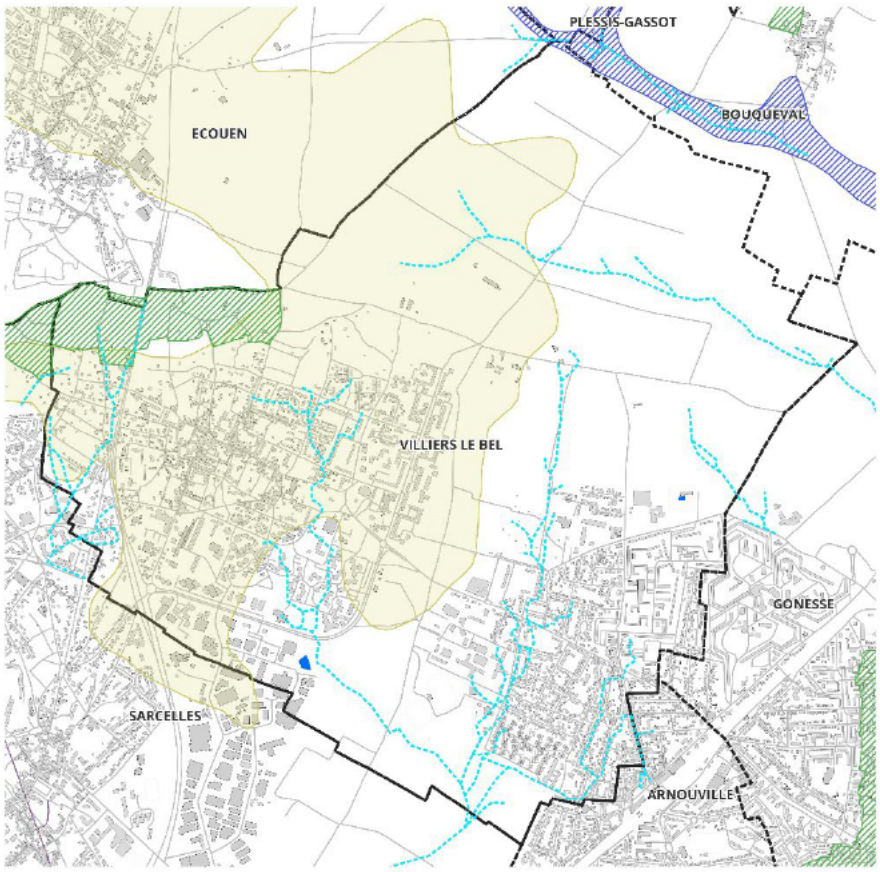
**PLU en vigueur**

### Annexe 5 : Contrainte du sol et sous-sol



**PLU modifié**

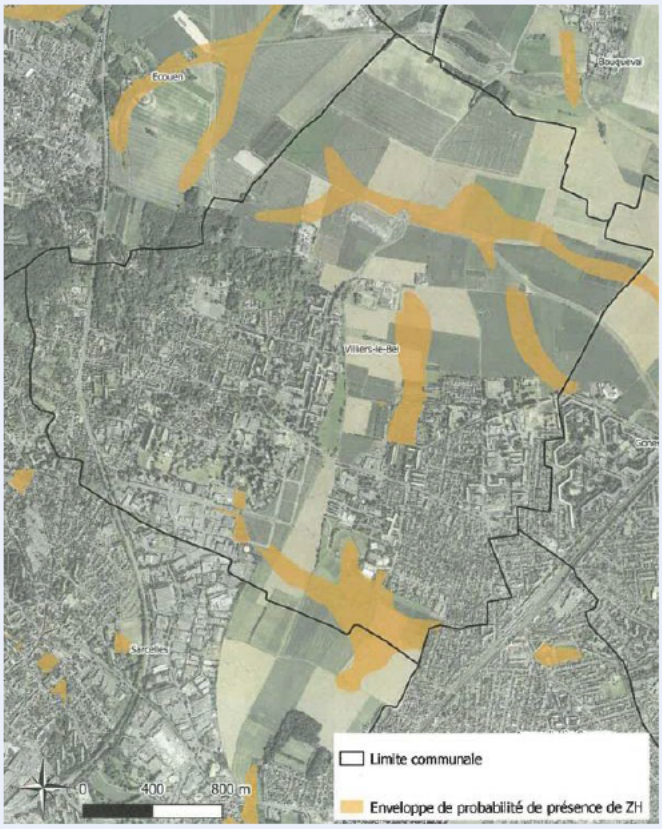
## Annexe 5 : Contrainte du sol et sous-sol

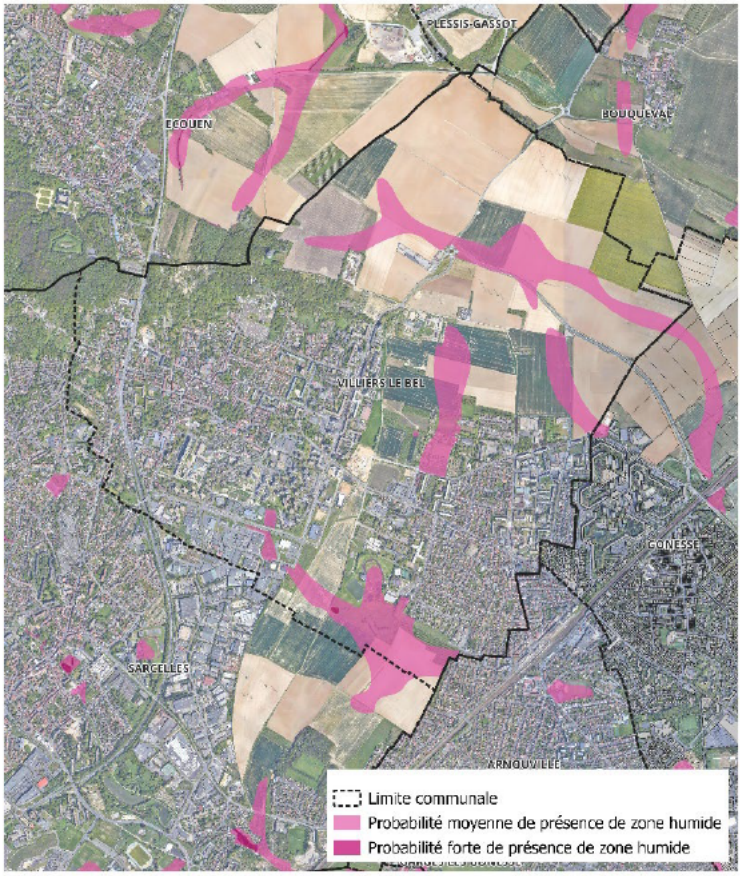


## Carte des enveloppes de probabilité de zones humides

**PLU en vigueur**

### Annexe 14 : Zones humides potentielles



| PLU modifié |
|---|
| **Annexe 14 : Zones humides potentielles**<br>  <br> |

# 3. Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval

| Orientations d'aménagement et de programmation modifiés |
|---|
| **Ajout d'orientations écrites** |
| **8_ Secteur ancien Hôpital Adelaïde Hautval**<br><br>**Présentation du site**<br>L'Hôpital Adélaïde Hautval a fermé ses portes en 2017. Le site a accueilli un EHPAD dont les fonctions ont cessé en 2021.<br>Le site est stratégique de par sa situation. Il jouxte le parc des sports, principal pôle d'équipements sportifs de la commune. A horizon 2030 une nouvelle desserte de transport en commun, type Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), devra traverser le site pour relier le |

centre-ville de Villiers-le-Bel à la gare du RER D. Le site s'inscrit donc dans une logique de renforcement des liaisons Est-Ouest à l'échelle de la commune.
L'initiative d'une opération de reconversion a été lancé dès 2017 en s'appuyant sur ce potentiel.

**Objectifs**

Il s'agit pour cette opération de revaloriser ce site actuellement en friche et de contribuer à en faire un lieu attractif à l'image renouvelée.
Pour ce faire le projet de reconversion s'appuie sur une volonté de valoriser l'existant, le déjà-là. Une partie du patrimoine bâti comme paysager sera ainsi conservé.
Il est attendu du quartier qu'il conserve un esprit de village, qu'il renforce et/ou maintienne les ambiances paysagères existantes et qu'il donne à voir l'histoire hospitalière du site.

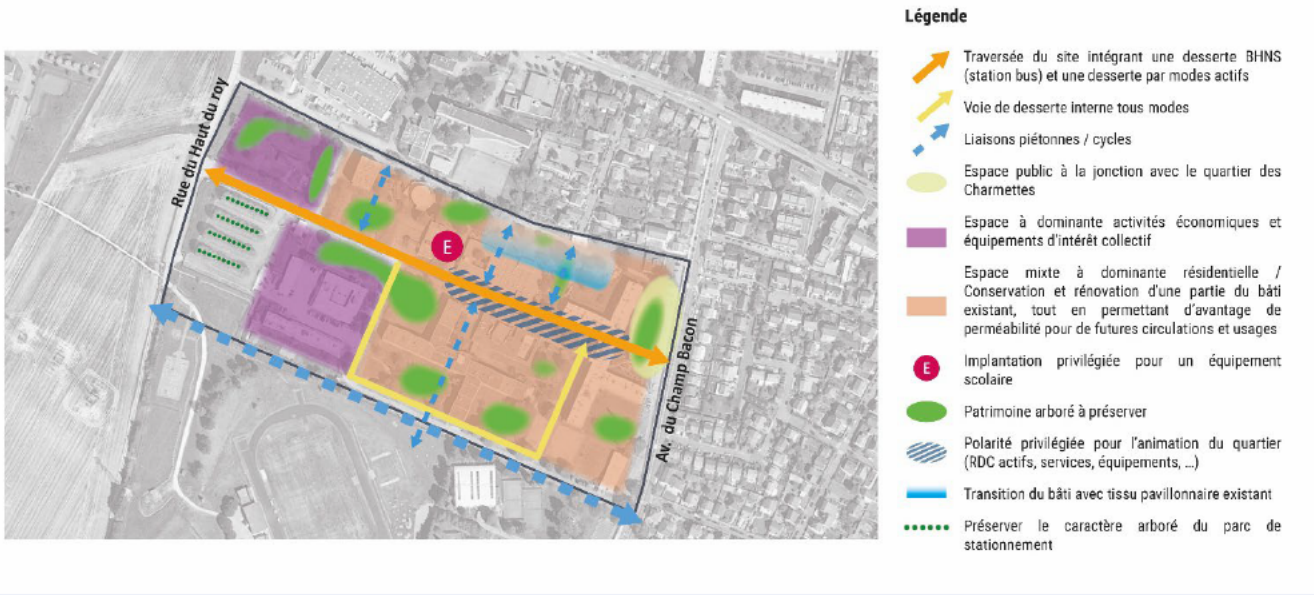
**Programmation / Aménagements**

- Développer un maillage viaire hiérarchisé permettant de désenclaver le site et comprenant :
  - L'ouverture de l'axe central est/ouest sur l'avenue du Champ Bacon, support du BHNS. Cette voie circulée devra cependant être aménagée de façon à dissuader le trafic de transit.
  - des voies circulées de desserte
- Permettre la réalisation d'une station Bus dans le cadre du projet de BHNS pour une desserte en transport commun au sein du quartier
- Développer un réseau de voies piétonnes :
  - favorisant les déplacements dans le quartier, éventuellement à l'intérieur des îlots privés
  - permettant de se raccorder aux quartiers environnants (Parc des Sports, etc..)
- Développer des pistes cyclables dédiées
- Valoriser le cadre paysagé et arborés du site existant en :
  - Conservant/Développant une trame d'espaces végétalisés sur les espaces publics réservés aux modes actifs : voies piétonnes, Esplanade à l'Est, jardin public, cours au sein des îlots privés, …
  - Préservant la majorité du patrimoine arboré et en plantant de nouveaux arbres
- Réaliser environ 370 logements
- Prévoir une offre de logements intégrant une part de logements sociaux (LLS), de logements intermédiaires (LLI), de logements libres. La programmation pourra éventuellement comprendre des logements en accession sociale.
- Prévoir une typologie d'habitat diversifié comprenant notamment :
  - Des logements collectifs
  - Des logements individuels et/ou intermédiaires. Il s'agit de logements superposés ou accolés avec un accès individualisé aux logements
- Prévoir une offre de services et/ou d'équipements de proximité
- Développer une programmation socio-économique basée sur les besoins du territoire
- Valoriser le patrimoine bâti hospitalier existant. Il s'agira de reconvertir certains bâtiments et/ou parties de bâtiments tout en permettant des interventions architecturales de diverses natures : extensions, surélévations, …

- Un travail sur l'épannelage des constructions est attendu pour permettre une transition des hauteurs entre le tissu pavillonnaire au Nord du site et les futurs logements.

**Orientations d'aménagement et de programmation modifiés**

**Ajout d'orientations graphiques**




## OAP Secteur les Charmettes Sud

Il s'agit de faire évoluer l'OAP Charmettes Sud pour encadrer les aménagements prévus le long du prolongement de l'Avenue de Choiseul vers l'Avenue du Champs Bacon.

**Orientations d'aménagement et de programmation modifiés**

### 7 _ Secteur les Charmettes Sud

**Présentation du site**

Localisé en limite Sud-Est de Villiers-le-Bel, ce site à vocation aujourd'hui agricole, borde les communes de Sarcelles et d'Arnouville.

Son positionnement à proximité immédiate de la gare RER de Villiers-le-Bel/ Gonnesse /Arnouville, en fait un secteur à enjeux pour le développement et la densification tant humaine que bâtie de Villiers-le-Bel. Dans le même temps, ce site privilégié à proximité de transports en commun performants est également classé en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et doit à ce titre faire l'objet d'attentions particulières.

**Objectifs**

Dans ce contexte, l'objectif de cette OAP est de permettre le développement urbain, d'un nouveau secteur de Villiers-le-Bel tenant compte à la fois du positionnement du site et des contraintes qui s'exercent sur celui-ci. La localisation de ce périmètre en zone C du PEB soumet

notamment les constructions à des recommandations en termes d'isolement acoustique jointes en annexes du règlement.
L'aménagement de ce secteur devra alors permettre l'émergence à long terme d'un nouveau quartier mixte tant en termes de fonctions (habitat, activités/bureaux, équipements…) que de typologies bâties et de formes architecturales. La création de ce quartier devra se faire en lien avec l'aménagement de la coulée verte (agriculture urbaine et activités récréatives) et d'une nouvelle liaison Est-Ouest, support d'une nouvelle desserte en transport en commun, de type Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), passant au Nord, ainsi que d'une liaison tous modes dont la localisation précise reste à déterminer.
La proximité de la gare RER et de futur(s) transport(s) en commun implique la création d'un quartier relativement dense. Par ailleurs, le développement de ce quartier devrait se faire en lien avec le renouvellement de l'avenue de Choiseul.

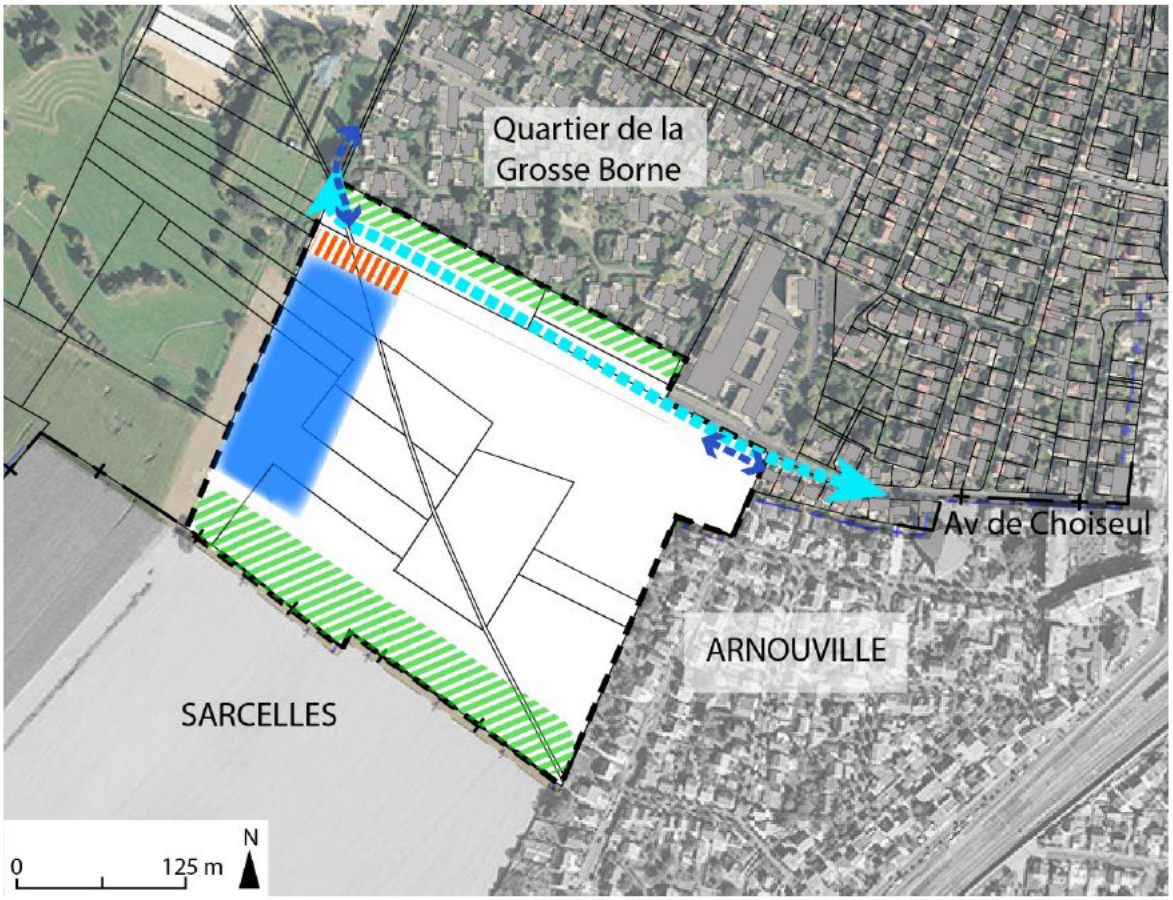
**Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**
Les constructions ne pourront être réalisés que sous réserve que soit réalisé la traversée carossable en continuité de l'avenue de Choiseul.

**Programmation / Aménagements**

- ~~Réaliser un nombre de logements tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial (CDT).~~
- **Dans un premier temps**, réaliser une douzaine de logements en frange Nord du Site en tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial (CDT).
- **A plus long terme**, sur la partie du site située au Sud-Est du futur tracé du BHNS, permettre la réalisation d'un nombre de logements, tenant compte des possibilités offertes par le/les avenant(s) au Contrat de Développement Territorial (CDT).
- Développer une mixité fonctionnelle horizontale et/ou verticale, comprenant notamment un collège d'au maximum 800 places au Nord-Ouest du secteur
- Permettre la réalisation d'une extension d'établissement d'enseignement en frange Nord du site.
- Concevoir un maillage global cohérent, intégrant au Nord une desserte tous modes, support d'un transport en commun en site propre, en lien avec l'avenue de Choiseul et la future liaison Est-Ouest vers les Tissonvilliers.
- ~~Créer des entrées de quartier à l'échelle depuis les Charmettes et l'avenue de Choiseul.~~
- Créer un parvis permettant une articulation entre l'entrée du collège et la liaison Est-Ouest en TCSP.
- ~~Aménager une transition verte, pouvant être le support de cheminement actifs, entre le nouveau quartier et celui de la Grosse Borne.~~
- Assurer que les constructions réalisées en frange Nord du Site permettent une transition urbaine et paysagère, entre le nouveau quartier et le lotissement de la Grosse Borne.
- Traiter la lisière Sud de façon paysagère pour ménager une transition avec la zone agricole voisine
- Intégrer la gestion des eaux pluviales, y compris lors des épisodes temporaires d'orages, en tenant compte des axes de ruissellement (à étudier/valider avec le SIAH).

## Orientations d'aménagement et de programmation modifiés

### Orientations graphiques en vigueur




Périmètre de l'OAP

**Maillage et stationnement**

Principe d'accès au futur quartier

Principe de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Nord, tout mode (y compris transports en commun)

**Fonctions urbaines**

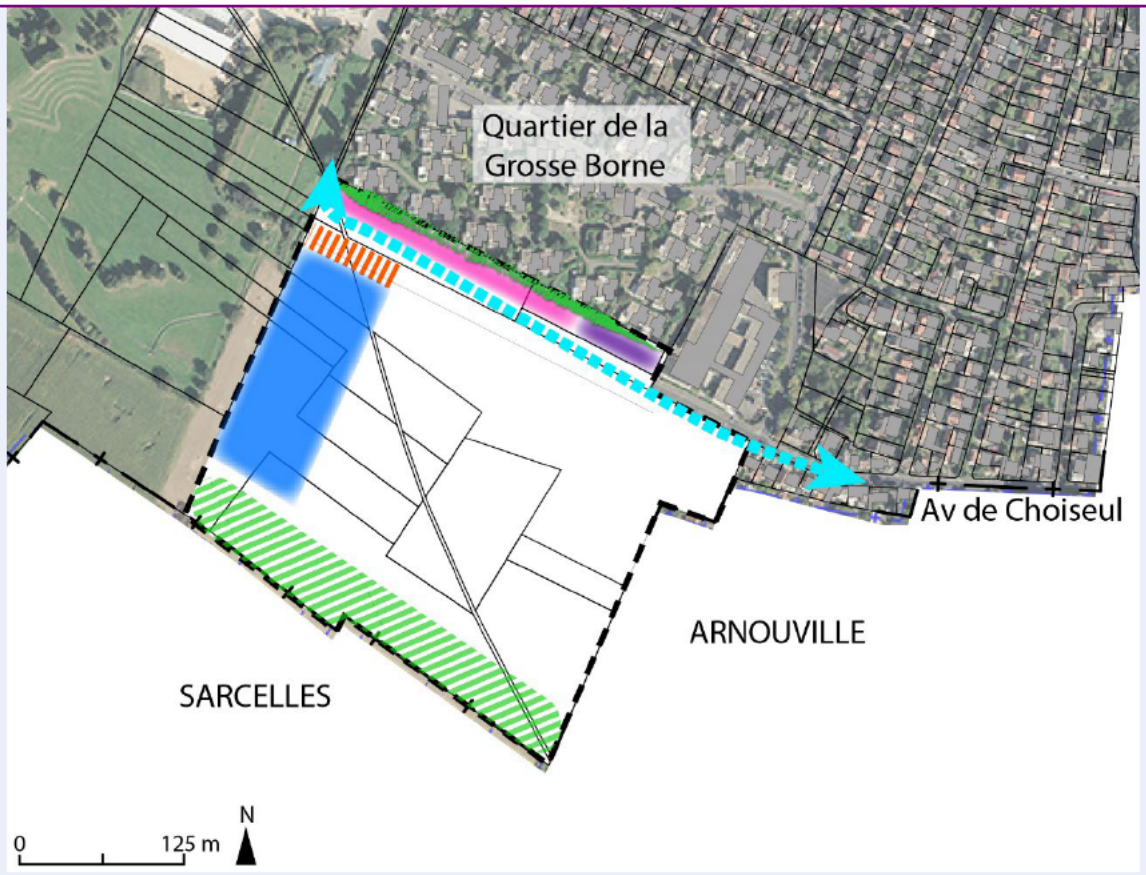
Implantation privilégiée d'un collège

Aménagement d'un parvis

**Ambiance et paysage urbain**

Traitement paysager de la frange urbaine du quartier en transition avec l'espace agricole et l'ensemble du quartier de la Grosse Borne

## Orientations graphiques modifiées




Périmètre de l'OAP

**Maillage et stationnement**

Principe de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Sud, tout mode (y compris transports en commun)

**Fonctions urbaines**

Implantation privilégiée d'un collège

Aménagement d'un parvis

Implantation privilégiée d'habitat individuel

Extension d'établissement scolaire

**Ambiance et paysage urbain**

Traitement paysager de la frange urbaine du quartier en transition avec l'espace agricole et l'ensemble du quartier de la Grosse Borne

Transition urbaine et paysagère avec le lotissement de la Grosse Borne

# 4. Modifications du Rapport de Présentation du PLU

## Choix retenus pour établir les OAP

**PLU modifié**

| | |
|---|---|
| « Centre Ancien »<br>« Débouché Carnot »<br>« Val Roger Nord »<br>« Val Roger Sud » | « Ruelle du Moulin »<br>« Sentier des Pommiers »<br>« Les Charmettes Sud<br>« Ancien Hôpital Adelaïde Hautval » |

(...)

Les OAP « Centre-Ancien », « Val Roger », « Ruelle du Moulin », « les Charmettes Sud », « Ancien Hôpital Adelaïde Hautval », encadrent des secteurs en partie en zone C du PEB, qui ont été identifiés par le PLU en sous-secteurs dits « cdt » dans lesquels une nouvelle constructibilité est possible dans le cadre du desserrement des logements rendu possible par l'avenant au Contrat de Développement Territorial.

(...)

**OAP du secteur « les Charmettes Sud »**

L'OAP du secteur « les Charmettes Sud » s'inscrit dans plusieurs orientations du PADD, notamment :

- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
- Remailler le territoire et développer les modalités durables
- Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces à urbaniser.

Aujourd'hui, à vocation agricole, ce site de près de 10 hectares, est localisé à proximité de la gare RER Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville. Il fait à la fois l'objet d'enjeux de densification maitrisée et de développement d'une nouvelle offre de logements afin de favoriser les transports en communs, en particulier pour les déplacements domicile/travail. Le futur quartier qui se développera à moyen/long terme accueillera donc des typologies variées de logements répondant à divers besoins des populations beauvillésoises en place ou à l'accueil de nouveaux habitants. Il sera dans le même temps mixte en termes de fonctions (activités, services, bureaux) pour répondre à la demande des futurs habitants du quartiers, mais aussi plus largement à ceux de Villiers-le-Bel. A ce titre, il accueillera à court terme un collège.
Cet enjeu appelle donc des réflexions d'ensemble qui seront à même de permettre un développement progressif et cohérent. ~~C'est la raison pour laquelle, hormis sur l'emprise dédiée au collège, le PLU approuvé en 2018 inscrit un périmètre de gel de la constructibilité (sauf réseaux) pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation, afin de poursuivre les études et d'ajuster le PLU par des Orientations d'Aménagements et de Programmation affinées et précisées sur ce site.~~
~~Cependant, sont déjà inscrits~~ Quelques éléments de contenu et d'organisation urbaine du site sont déjà inscrits.
En termes de maillage, le nouveau secteur urbanisé sera traversé au Nord par une liaison Est-Ouest support ~~de transport en commun~~ d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) à horizon 2030 permettant le rabattement vers la gare RER. Ce nouvel axe, passant par le site actuel de l'hôpital Adelaïde Hautval et les Tissonviliers, contribuera à atténuer la coupure urbaine entre les secteurs Ouest et Est de la Ville et permettra d'améliorer les conditions de déplacement en

transport en commun pour les habitants de ce futur quartier, mais aussi pour l'ensemble des habitants de la Ville. L'objectif est de favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle au sein du futur quartier et au-delà.

Cette nouvelle voirie offre l'opportunité d'accompagner l'aménagement de la frange Nord du site Noyer Verdelet. Cette bande de terrain, actuellement couverte par une végétation spontanée, bénéficie d'un emplacement privilégié du fait de sa proximité avec les équipements (parc des sports, le futur collège) ainsi qu'avec la gare de RER et les aménités associés. Il est ainsi prévu d'y permettre une extension d'un établissement scolaire et la création d'une douzaine de logements individuels qui joueront le rôle de transition avec la résidence de la Grande Borne.

L'urbanisation de ce secteur à vocation aujourd'hui agricole est également soumise à une attention particulière en termes de paysage. Les limites avec les quartiers voisins et les espaces agricoles au Sud feront l'objet d'un traitement végétalisé permettant de ménager des transitions et de diminuer l'impact visuel du futur quartier urbain. ~~Ces~~ La frange Sud ~~pourront~~ pourra notamment accueillir des programmes récréatifs et des cheminements pour les modes actifs.

Localisées en zone C du PEB, les constructions sur ce secteur devront respecter des conditions particulières d'isolement acoustique et les capacités de constructions offertes par l'avenant du CDT.

(...)

**OAP du secteur « Ancien Hôpital Adelaïde Hautval»**

Cette OAP encadre la reconversion de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval, couvert par un secteur UC.cdt et une zone UX.

La fermeture de l'hôpital a eu lieu en 2017 pour ses fonctions hospitalières, puis fin 2021 pour sa fonction d'EPHAD. Grand Paris Aménagement (GPA) a pris l'initiative en mars 2018, à la demande de la Ville, d'une opération de reconversion du site hospitalier d'Adélaïde Hautval sur une partie du site.

L'OAP vise à encadrer le développement d'un nouveau quartier mixte à dominante résidentiel en capitalisant sur les qualités urbaines et paysagères du site et sa localisation privilégiée en cœur de ville et à proximité de transports en communs permettent de développer un projet urbain répondant à de fortes exigences environnementales.

Le site, situé en zone C du PEB, est en majorité couvert par un secteur « UC.cdt » permettant la création de logement supplémentaire, du fait du desserrement des ménages et des besoins d'améliorer les parcours résidentiels sur la commune. Les possibilités offertes de création de logements, sont limités à 370 logements dans le secteur « UC.cdt ». Pour permettre une offre d'habitat diversifié, l'OAP indique qu'il est attendue la production de logements locatifs intermédiaires, de logements locatifs sociaux et de logements libres. La programmation pourra éventuellement comprendre des logements en accession sociale.

Pour ce faire le projet de reconversion s'appuie sur une démarche de valorisation de l'existant, du déjà-là. Une partie du patrimoine bâti sera ainsi conservé et transformé.
Il est attendu du quartier qu'il conserve son caractère de « campus » végétalisé ce qui implique le maintien d'une partie des grands arbres en port libre. Le projet devra également veiller à renforcer et/ou maintenir les ambiances paysagères existantes et donner à voir l'histoire hospitalière du site.

Le site, est traversé par un réseau de voies circulables et cheminements piétons, organisés selon une trame orthogonale, efficace et rationnelle. Il est ainsi souhaité s'appuyer ce maillage pour les futures dessertes. Les voiries, les surfaces de stationnement et les réseaux divers du site de l'hôpital semblent en bon état. L'objectif visé est de conserver au maximum le patrimoine existant et de réemployer le plus possible de matériaux. Ainsi un certain nombre de bâtiments sont conservés et réhabilités. Des restructurations intégrant des extensions seront permises.

L'OAP prévoit la réalisation d'une station Bus dans le cadre du projet de BHNS pour une desserte en transport commun au sein du quartier. L'OAP incite également au développement des modes actifs en renforçant les connexions, notamment avec les équipements sportifs au sud. Il est également prévu des aménagements cyclables.

Le quartier doit également favoriser la mixité des usages et proposer des services aux futurs habitants. L'OAP prévoit la possibilité de réaliser des des rez-de-chaussée actifs qui pourront être des locaux associatifs, des espaces de services, ou éventuellement des commerces de proximité.
Un équipement scolaire est envisagé pour répondre aux besoins des familles ainsi qu'unéquipement de petite enfance.

Sur la partie Ouest du site, l'OAP fixe une programmation socio-économique permettant le développement d'espaces de formation qui pourront être vecteur d'emploi. En effet, un projet de pôle culinaire territorial est à l'étude par la CA RPF, qui pourrait comprendre des activités de transformation alimentaire (restauration scolaire, légumerie …), et un pôle de formation et sensibilisation sur l'alimentation.

## Exposé des motifs de délimitation des zones et des règles applicables

**PLU modifié**

| Intitulé | Vocation principale | Superficie (hectares) | % Territoire |
|---|---|---|---|
| **UC** | Zone résidentielle à destination principale d'habitat collectif (résidences privées et Grands Ensembles de logements sociaux). | ~~84,1~~ 90,1 | ~~11,5~~ 12,5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - *Dont UC.cdt, destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB* | ~~2~~ 8 | ~~0,3~~ 1,3 |
| **UF** | Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, comprenant un sous-secteur spécifique : | ~~76,8~~ 68,2 | ~~10,5~~ 9,3 |
| | - *UFs, pour la partie du Parc des sports destinée à accueillir des constructions et installations à vocation sportives* | *13* | |
| **Intitulé** | **Vocation principale** | **Superficie (hectares)** | **% Territoire** |
| **UX** | Zones d'activités des Tissonvilliers et secteur accueillant GRT gaz et RTe, à destination principale d'activités économiques et commerciales. | ~~35~~ 37,8 | 4,8 5,1 |
| **AU** | Zones à urbaniser à court/moyen terme de trois types : | ~~13~~ 12,8 | 1,8 |
| | - *zone AUm, devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies bâties* | ~~9,8~~ 9,2 | ~~1,3~~ 1,25 |
| | - *zone AUm.cdt comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB.* | *0,4* | *0,05* |
| | - *zone AUg, à destination d'habitat de forme pavillonnaire* | *2* | *0,3* |
| | - *zone AUgv : dédiée à la sédentarisation des gens du voyage* | *1,2* | *0,2* |

| | **Surface PLU précédent , 2006** | **Surface juin ~~2022~~ 2025** | ***Commentaires*** |
|---|---|---|---|
| **UC** | 87,7 ha (12 %) | **90,1ha (12,5%)** dont 8 ha en UC.cdt | *Ajustement en fonction des projets de rénovation urbaine et en "retirant" des équipements pour les mettre en zone UF.*<br>*Prise en compte du projet de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval* |
| **UF** | 32,3 ha ( 4,4 %) | **68,2ha (9,3 %)** Dont 13 ha en UFs | *Ajouts de sites occupés par des équipements d'intérêt collectif.* |
| **UX** | 34,7 ha (4,8 %) | **37,8 ha (5,1%)** | *Ajout du site actuellement occupé par l'enseigne commercial « Casino », boulevard Salvador Allende*<br>*Prise en compte du volet socio-économique du projet de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval* |
| **AU** | 77,9 ha (10,7 %) | **36,2 ha (4,8%)** dont 2 ha en Aug, 9,8 ha en | *Forte réduction au bénéfice de quelques sites en zone U, mais surtout de la zone naturelle (N)* |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Aum, 1,2 ha en Augv, 2 ha en AU2g, 21,4 ha en AU2x | |

## Principales caractéristiques des zones et évolution par rapport au PLU précédent

**PLU modifié**

### Les zones urbaines

| | |
|---|---|
| **UC** | **Description :**<br>Zone urbaine à vocation principale d'habitat collectif composée de résidences privées et de Grands Ensembles de logements sociaux, pouvant aussi accueillir de l'artisanat, des services et des bureaux. Elle comprend des sous-secteurs UC.cdt (~~2~~ 8 hectares) correspondant aux secteurs d'opérations identifiés suite au Contrat de Développement Territorial Val de France (CDT), dans lesquels sont autorisées sous conditions de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB. |
| **UC** | **Objectifs :**<br>Favoriser la poursuite de la rénovation urbaine et du renouvellement des constructions, dans l'optique de voir émerger des éco-quartiers, en particulier sur les quartiers de Derrière-les-Murs-de-Monseigneur et du Puits-la-Marlière. Maintenir un tissu urbain cohérent et permettre une densification en lien avec les possibilités offertes par l'avenant au CDT.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Le périmètre de la zone a évolué pour intégrer des ensembles d'habitat collectif cohérents auparavant classés en zone UA et UE. Un petit secteur « Les Gélinières », auparavant « à urbaniser » (AUG) a également été classé en UC pour permettre le développement d'un projet intégrant du logement collectif privé.<br>Dans le même temps certains espaces UC ont disparu au profit de la zone UF d'équipements, aboutissant à une diminution globale de 3,6 ha de zone UC sur le territoire communal.<br>**Evolution du PLU révisé par la modification n°2 :**<br>Un secteur UC.cdt a été ajouté sur la partie du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval en vue de sa reconversion en un quartier mixte à dominante résidentielle. |
| **UF** | **Description :**<br>Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif. Elle comprend entre autres les équipements scolaires et de petite enfance, les équipements administratifs et de loisirs. ~~La zone intègre le site de l'hôpital Adélaïde Hautval dans l'attente de décisions et d'un projet quant à son devenir.~~ |

| | |
|---|---|
| **UF** | **Objectifs :**<br>Dans l'objectif de « renforcer une offre d'équipement répondant aux besoins de tous » cette zone doit pérenniser la vocation de ces grands espaces et permettre l'évolution des équipements collectifs existants voire la création de nouveaux. Il s'agit donc de maintenir un niveau d'équipement diversifié, adapté à l'évolution démographique et visant à la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels, notamment en accueillant des équipements complémentaires.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé**<br>Le périmètre de la zone a évolué pour intégrer des équipements collectifs qui étaient auparavant classés en zone UA, UC ou ponctuellement en UG. Au nord du cimetière, une diminution du périmètre au bénéfice de la zone AUgv dédiée à la sédentarisation des gens du voyage a été effectuée. Globalement la surface dédiée aux équipements (hors équipements sportifs et de loisirs de plein air au sein de la coulée verte) a largement augmenté : + 44,5 hectares.<br>**Evolution du PLU révisé par la modification n°2 :**<br>Une diminution de la zone a été effectuée, le site de l'hôpital Adélaïde Hautval étant reclassé en zone UC.cdt et UX. |
| **UI** | **Description :**<br>Cette zone correspond à un tissu mixte implanté aux abords de la rue de Paris et à l'angle avec l'avenue des Erables, à destination principalement d'habitat et d'activités économiques (services, bureaux, commerces…).<br>**Objectifs :**<br>Permettre le maintien et la requalification ponctuelle des abords de la rue de Paris tout en tenant compte des nuisances apportées par cet axe de circulation important. Conserver et diversifier les activités économiques sur le territoire communal. Développer un secteur mixte à l'angle de la rue de Paris et de l'avenue des Erables, permettant de requalifier une entrée de ville et d'installer un front urbain bâti le long de la D10.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>La zone UI est restée quasiment stable en termes de superficie, elle a toutefois fait l'objet d'un remaniement au Sud de la voie de Paris et à l'angle avec l'avenue des Erables, permettant de tenir compte de la réalité du terrain, des évolutions attendues et des projets imaginés. |

Les zones à urbaniser

| | |
|---|---|
| AU | **Description :**<br>Zones à urbaniser à court/moyen terme de trois types, se distinguant par leur vocation :<br>- zone AUm, à vocation mixte en termes de fonctions (habitat, commerces, activités…) et de typologies bâties<br>• secteur AUm.cdt comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB.<br>- zone AUg, à destination d'habitat<br>- zone AUgv : dédiée à l'habitat pour la sédentarisation des gens du voyage<br>**Objectifs :**<br>Ces secteurs « à urbaniser » sont au service d'une diversification des typologies de logements sur la commune de Villiers, mais aussi de densification à proximité de la gare RER de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville pour la zone AUm et d'accompagnement des besoins des gens du voyage pour la zone AUgv.<br>Ils doivent permettre la réalisation de projets aujourd'hui à des stades différents d'étude.<br>**Evolution du PLU au PLU révisé :**<br>Le secteur AUm reprend un secteur existant précédemment mais diversifie sa vocation.<br>Le secteur AUgv remplace un périmètre de zone UF qui avait été imaginé pour réaliser une extension du cimetière. Il correspond à une occupation spontanée, avec une population des gens du voyage aujourd'hui présente et installée depuis plusieurs années.<br>Le secteur AUg reprend une partie d'une ancienne zone AUg (2 hectares sur 3,8 hectares précédemment), n'ayant pas encore été bâtie.<br>**Evolution du PLU révisé par la modification n°2 :**<br>Un secteur AUm.cdt a été créé pour permettre la réalisation d'un projet d'ensemble d'habitations pavillonnaires sur la frange nord du site Noyer Verdelet. Il comprend des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB. |

## Justification des règles

### Fonctions urbaines

| PLU modifié |
|---|

Articles 1 et 2 - fonctions urbaines

Le décret n°2023-195 ainsi qu'un arrêté, tous deux datés du 22 mars 2023 crée deux sous-destinations :

- la destination « Autres activités des secteurs **primaires**, secondaire ou tertiaire » et comprend désormais la sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne**» ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics» comprend désormais la sous destination « **lieux de culte**

(…)

**Zone UC**

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit notamment :

(…)

- des constructions à destination de commerces et de service qui doivent être réalisées sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » ou accompagner d'une activité à caractère social ou solidaire. Cette disposition se justifie afin de maintenir un regroupement des commerces dans les polarités, favorable au dynamisme et à la pérennité des cellules, tout en permettant la présence de services et de commerces de proximité utiles aux quartiers. Les commerces et services sont autorisés en secteur UC.cdt couvert par l'OAP Adélaïde Hautval, où leur localisation est encadré par l'OAP,

**Zone AUm**

Un secteur AUm.cdt a été créé permettant les opérations d'ensemble à usage d'habitation, à condition de respecter les dispositions particulières d'isolation acoustique au regard de son positionnement en zone C du PEB.

## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

| PLU modifié |
|---|
| *Zone UC*<br>En secteur UC.cdt couvert par l'OAP Adélaïde Hautval, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3m. Ce recul de 3m est obligatoire en cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation. |

## Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

| PLU modifié | | |
|---|---|---|
| **Zones et secteurs** | **% d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope** | **Exigences minimums de plantations** |

| | Type de tissu | | |
|---|---|---|---|
| **UC** | Résidentiel à dominante collectif | 25 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 50 % de la marge de recul)<br>Ou<br>Un coefficient de biotope de 0,35 | 1 arbre par tranche de 30 m² (1arbre par tranche de 100m² dans le secteur UC.cdt couvert par l'OAP « site de l'hôpital Adélaïde Hautval »)<br>Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m² |
| **UI** | Mixte | ~~10~~ 15 % minimum d'espace vert de pleine terre (dont 30 % de la marge de recul)<br>Ou<br>Un coefficient de biotope de ~~0,20~~ 0,30 | 1 arbre par tranche de 30 m²<br>Dont 1/3 de moyen développement à partir de 100 m² |

## Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

**PLU modifié**

Les règles suivantes ont été édictées d'une manière générale pour toutes les zones :

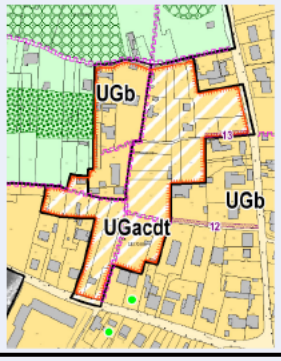
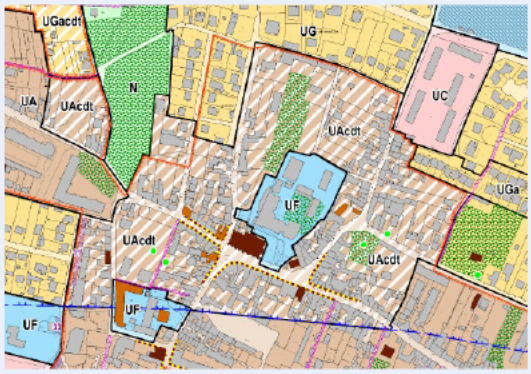
- Afin d'assurer une régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration (si la nature des sols le permet) et l'évaporation ~~ou le stockage~~ doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. De plus il n'est pas fait mention de la notion de zéro rejet a minima des pluies courantes.
- ~~Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.~~ Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées. Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, doit être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain pour une pluie de 50 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 50 mm pour 4 heures. Le débit de fuite maximal autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales est de 0,7 litre/seconde/hectare.
- Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière doivent ~~intégrer~~ privilégier des dispositions techniques dites alternatives ~~et durables~~ limitant le volume des eaux pluviales) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux.
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. ~~L'une des solutions pour y parvenir est de~~ A cet effet il convient de privilégier ~~concevoir~~ des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres artificialisés doivent préférentiellement être traités en espaces perméables.
- Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds (y compris pour les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries).

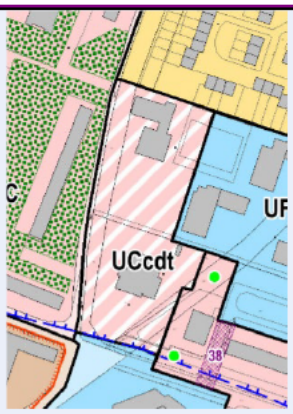
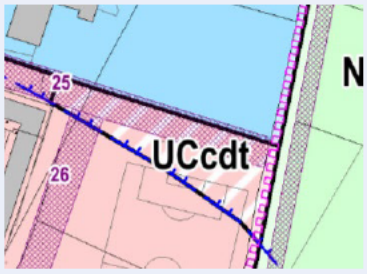
- Pour les unités foncières de plus de 1000 m2, en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisés (toitures, parkings…) du réseau public d'eaux pluviales.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse et à éviter sur les terrains situés en zone de risque de mouvement de terrain dus à la présence d'argile. Le stockage des eaux pluviales doit alors être mis en place.

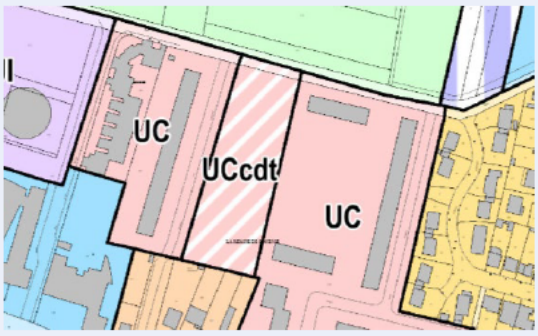
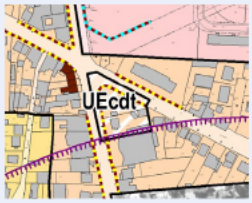
Une grande partie du territoire communal est concernée par des risques de mouvement liés au gypse, à la présence d'argile et ou d'anciennes cavités abandonnées. Il s'agit d'éviter l'infiltration des eaux pluviales et l'article 14 a été adapté en conséquence dans la zone UA entièrement concernées. Conformément au PADD, le règlement tient donc compte des risques dans les modalités d'aménagement et de renouvellement urbain.

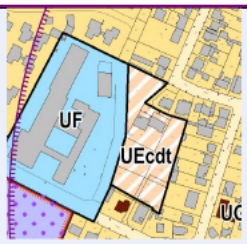
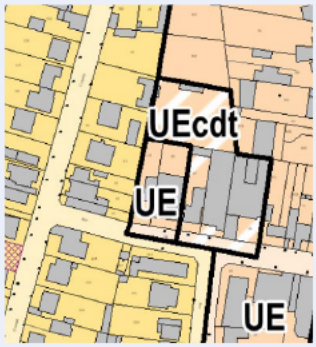
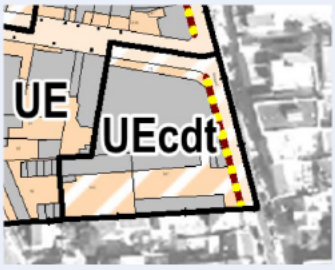
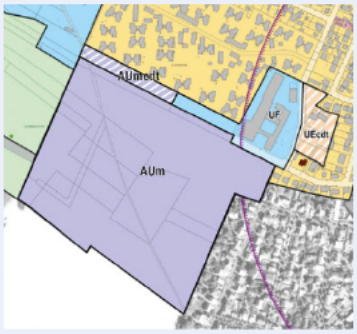
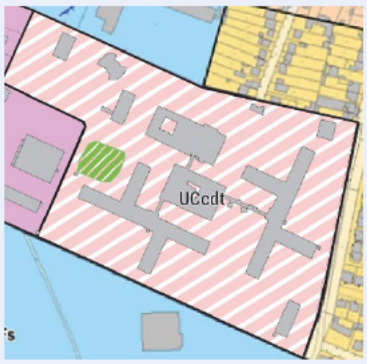
L'ensemble des mesures de cet article vise à prévenir au maximum le risque d'inondation et la pollution des milieux naturels. Elles répondent plus particulièrement à l'orientation du PADD agir en faveur de la réduction des sources de pollutions, notamment de l'eau et des sols, par l'amélioration de la gestion des eaux usées et de ruissellement.

**PLU modifié**

| Présentation des secteurs « cdt » et de leur constructibilité | | | |
|---|---|---|---|
| **Nombre de logements autorisés par secteur de l'avenant CDT (cf fiches) en reconstructions et en constructions nouvelles.** | **Secteur identifié au plan de zonage** | **Nombre de logements à réaliser dans les projets aujourd'hui identifiés** | **Possibilités restantes** |
| **Le Val Roger**<br><br>100 nouveaux logements | 1 _ UGa cdt « Val Roger Nord »<br>  | 50 | 50 |
| **Le Village**<br><br>378 logements :<br>- 335 nouveaux<br>- 43 reconstruits | 2 _ UA cdt « Centre ancien »<br>  | ~~244:~~<br><br>221 :<br>- 130 ilots Mairie et Pressoir-Gambetta<br>- ~~44~~ 21 angle Rue Jules Ferry / Rue du Général Archinard<br>- 70 en diffus | ~~134~~<br><br>157 |
| **Puits-la-Marlière** | 4 _ UC cdt « PLM Ouest » | 140 :<br><br>- 80 nouveaux<br>- 60 reconstruits | 109 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 264 logements :<br>- 154 nouveaux<br>- 110 reconstruits |  | | |
| | 5_ UC cdt « PLM Est »<br>  | 15 | |

| Nombre de logements autorisés par secteur de l'avenant CDT (cf fiches) en reconstructions et en constructions nouvelles. | Secteur identifié au plan de zonage | Nombre de logements à réaliser dans les projets aujourd'hui identifiés | Possibilités restantes |
|---|---|---|---|
| **Le Clair de Lune**<br>60 logements :<br>- 55 nouveaux<br>- 5 reconstruits | 6_ UC cdt « Léon Blum»<br>  | 55 | 5 |
| **Les Charmettes :**<br>957 logements<br>- 807 nouveaux<br>- 150 reconstruits | 7 _ UE cdt « Pierre Sémard »<br>  | 35 | ~~794~~<br>412 |
| | 8 _ UE cdt « Pierre Dupont » | 50 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| |  | | |
| | 9 _ UE cdt « Rue de la Poste»<br>  | 24 | |
| | 10 _ UE cdt « Pierre Sémard Sud»<br>  | 50 | |
| | 11_AUm et Aum.cdt « Noyer Verdelet »<br>  | 4+12 | |
| | 12 -UC.cdt Reconversion du site de l'ancien Hôpital Adélaide Hautval<br>  | 370 | |
| **TOTAL : 1 759 (hors secteur des Carreaux) :**<br>- 1451 logements supplémentaires | | ~~667~~ | ~~1052~~ |

| | | |
|---|---|---|
| 308 logements reconstruits | 1026 | 693 |

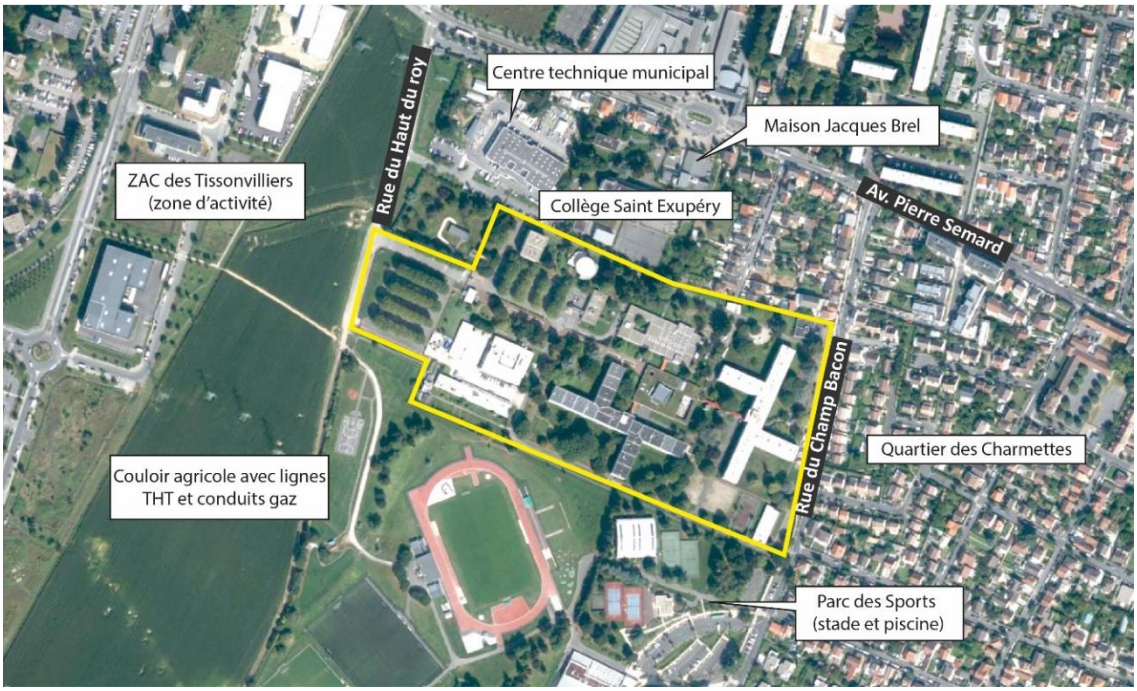
# Etat initial des sites

## Description du site de l'ancien site de l'hôpital Adélaïde Hautval

L'hôpital Adelaïde Hautval, propriété de l'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (AP-HP), occupe une superficie de **8.24 hectares** au centre de la commune, dans le quartier pavillonnaire des Charmettes.

Le site de l'hôpital Adélaïde Hautval est délimité :

- À l'est par l'avenue du champ Bacon,
- A l'ouest par le chemin du Haut du Roy,
- Au Sud par le Parc des Sports,
- Au Nord par les pavillons et équipements publics (CTM, Collège),




Localisation du site

Photos du site – état existant

### ❖ Caractéristiques et enjeux du site

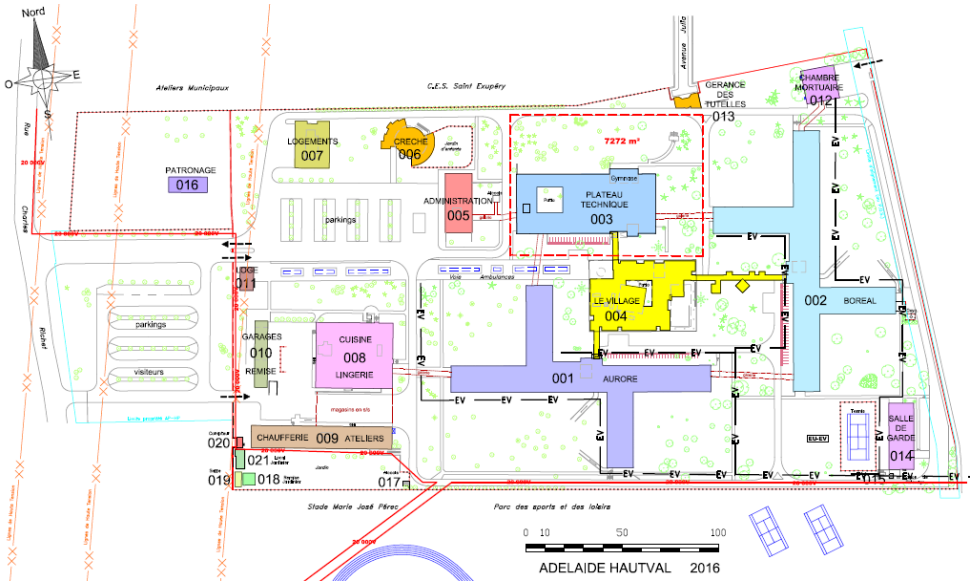
*Un cadre paysager arboré*

L'hôpital Adélaïde Hautval s'inscrit au sein d'un vaste parc arboré, planté de nombreuses essences ornementales (plus de 200 arbres recensés). Ces sujets sont la plupart adultes (certains datent de la construction de l'hôpital inauguré en 1965) et plusieurs sont de haute tige et à la canopée importante, nécessitant un certain espacement entre les différents sujets plantés.

*Un patrimoine architectural existant*

Le site de l'hôpital Adelaïde Hautval a été conçu dans les années 60 selon les principes du mouvement moderne. Le site, est traversé par un réseau de voies circulables et chemins piétons, organisés selon une trame orthogonale, efficace et rationnelle. Les voiries, les surfaces de stationnement et les réseaux divers du site de l'hôpital semblent en bon état.

Le patrimoine bâti se compose initialement de 20 bâtiments, aux typomorphologies spécifiques qui témoignent de l'histoire du lieu. Les édifices Aurore et Boréale, les plus imposants et les plus visibles depuis l'espace public, comportent 3 niveaux et s'organisant autour d'une aile centrale longitudinale auxquelles viennent se greffer des ailes transversales. Au centre, le bâtiment « village » correspond à l'ancien accueil de l'hôpital. Il se distingue par la présence d'un cour à l'angle Sud-Est et par ces importantes surfaces vitrées. En partie Nord du site, un imposant édifice d'un seul niveau accueillait auparavant le plateau médico-technique. Les autres constructions accueillaient les services administratifs (direction, service techniques, cuisine, etc..). L'ambition est de mettre en valeur ce patrimoine. Ainsi un certain nombre de bâtiments sont conservés ou partiellement démolis et réhabilités.




Plan masse de l'existant (source : AP-HP, 2016)

### *Les lignes électriques à très haute tension (THT)*

Le site est bordé et traversé par des lignes électriques de 250 000 volts considérées comme un réseau stratégique de la région parisienne.

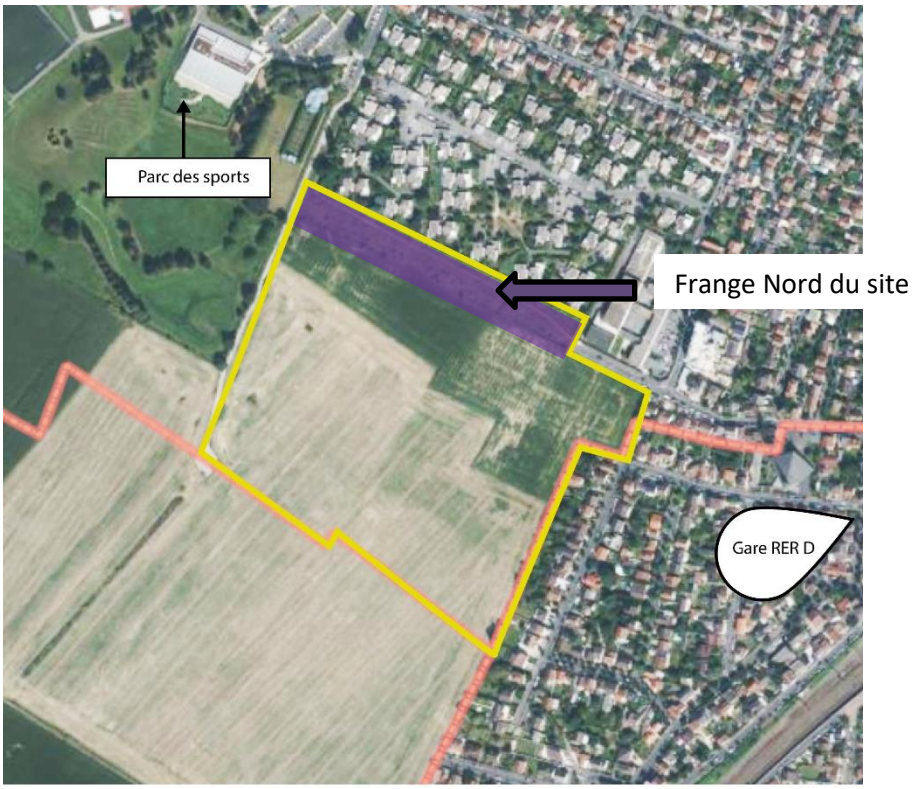
### *Un environnement urbain et agricole*

Le site de l'Hôpital se situe en limite de zone urbaine et de zone cultivées, cette implantation induit des contraintes en termes de faibles nuisances vis-à-vis des riverains (habitations, collège et terrains de sport) et de non-pollution des terrains agricoles à proximités.

## Description du site Noyer Verdelet

*Un site à proximité de la gare RER*

Localisé en limite Sud-Est de Villiers-le-Bel, le site Noyer Verdelet à vocation aujourd'hui agricole, borde les communes de Sarcelles et d'Arnouville. Couvert par l'OAP des « Charmettes Sud » le secteur est situé proximité immédiate de la gare RER.




Localisation du site

*La frange Nord du site*

La frange Nord du site, principalement concernée par la modification n°2 du PLU, est actuellement une bande de terrain enherbée occupée par une végétation spontanée. Le site est bordé au Nord par le lotissement de la Grosse Borne.

Photos du site – état existant

# Evaluation environnementale

L'évaluation de la modification 2 est intégrée à l'évaluation environnementale de la révision et de la modification 1. L'objectif est de conserver la clarté de la lecture du document, tout en ayant l'historique des versions précédentes.

# 1. Cadrage et méthodologie

## Saisine de l'autorité environnementale

Suite à sa saisine par la Ville de Villiers-le-Bel, la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a délibéré le 22 décembre 2016 sur l'examen au cas par cas **décidant de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale.**

L'autorité environnementale argumente sur les points suivants :

- ✓ Considérant que le projet de PADD prévoit de permettre **une croissance démographique de la commune de 5% à l'horizon 2030** pour atteindre une population de 28 800 habitants environ (conduisant à prévoir la construction d'une moyenne de 100 logements par an entre 2015 et 2030) et **de développer l'activité économique** sur le territoire de Villiers-le-Bel ;
- ✓ Considérant qu'afin de réaliser ces objectifs, le projet de PLU prévoit de permettre **la densification de secteurs définis du tissu urbanisé existant**, notamment en développant l'offre de logements en centre-ville, **de réduire les espaces ouverts à l'urbanisation** par rapport au PLU en vigueur **tout en maintenant l'ouverture à l'urbanisation d'environ 45 hectares agricoles et forestiers** ;

  *NB : Il est important de préciser que les travaux de finalisation du PLU entre le débat du PADD et son arrêt ont revu* ***à la baisse la surface de « zones à urbaniser » pour un volume total de 36,4 ha.***

- ✓ Considérant que le territoire est concerné par **les nuisances des aéroports de Roissy** (dont le PEB conduit à plafonner la croissance démographique) **et du Bourget et par quatre voies routières et une voie ferrée** à proximité immédiate de sites ouverts à l'urbanisation, classées comme infrastructures bruyantes par l'arrêté susvisé ;
- ✓ Considérant que l'avenant au contrat de développement territorial « Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France » identifie sur la commune de Villiers-le-Bel **6 secteurs d'opérations en zone C du PEB**, (correspondant à 2004 logements), nécessitant des « *mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées* » auxquelles la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 conditionne la possibilité de « *prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit* » ;
- ✓ Considérant que le territoire est par ailleurs concerné par **des enjeux environnementaux** tels que l'existence potentielle de **zones humides**, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France, **des risques de mouvements de terrains, de retrait gonflement des argiles et d'anciennes carrières et d'inondation par eaux pluviales** ;
- ✓ Considérant, en outre que le PADD comprend des orientations visant à mettre en place des **connexions terrestres entre les parties est et ouest de la commune, interceptant une continuité écologique nord/sud** identifiée au SRCE ;
- ✓ Considérant par conséquent que le projet communal est susceptible de générer **des effets significatifs et cumulés sur la préservation des milieux naturels et agricoles, sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air et d'augmenter de manière significative l'exposition des populations aux risques et nuisances** ;
- ✓ Considérant qu'il paraît nécessaire d'étudier ces effets à l'échelle du PLU et d'analyser et justifier **l'impact du projet sur les espaces agricoles et naturels** ;
- ✓ Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Villiers-le-Bel, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU communal est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

**Saisine de l'autorité environnementale concernant la modification n°1 :**

Suite à sa saisine par la Ville de Villiers-le-Bel, la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a délibéré le 15 juillet 2021 sur l'examen au cas par cas **décidant de soumettre le projet de modification n° 1 du PLU à évaluation environnementale.**

L'autorité environnementale argumente sur les points suivants :

- ✓ Considérant qu'une partie du territoire de la commune de Villiers-le-Bel est classée en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles-de-Gaulle, approuvé le 03 avril 2007, que ce classement impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit et par conséquent interdit tout nouveau logement collectif et restreint aussi la construction de logements individuels, sauf dans le cadre des opérations de renouvellement urbain prévues par un contrat de développement territorial (CDT) tel qu'instauré par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.
- ✓ Considérant que la procédure de modification, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a notamment pour objet la prise en compte de l'avenant n°2, signé le 18 mars 2020, du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil du 27 février 2014 qui permet d'augmenter le nombre de logements pouvant être construits dans le secteur faisant l'objet de l'OAP secteur « Ancien » (compris entre 500 et 600 logements au lieu des 300 à 400 dans le PLU en vigueur) et dans l'OAP « Ruelle du Moulin » (30 logements de type pavillonnaire et 35-40 logements de type collectif au lieu des 40 logements de type pavillonnaires du PLU en vigueur)
- ✓ Considérant que la procédure de modification a aussi pour objet de permettre la mise en œuvre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « Village » (cf. page suivante, **la remarque relative à la suppression de cet objectif dans la suite de la procédure**), avec :
  - *la création de deux sous-secteurs de la zone UA (correspondant au périmètre de la ZAC du Village) : UAz pour le périmètre du projet de renouvellement urbain du village et Uaz.cdt pour le périmètre du projet de renouvellement urbain du village, situé en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle ;*
  - *la modification du règlement de la zone UA pour prendre en compte les deux nouveaux sous-secteurs UAz et UAz.cdt (introduction de dispositions spécifiques à ces sous-secteurs), afin de permettre la densification des constructions (avec notamment la suppression du plan coupé de cinq mètres pour toute construction à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation, l'autorisation des constructions en limite séparative de fond de parcelle ou latérale, la diminution de la marge de recul des constructions, la suppression de la règle de l'emprise au sol maximale des constructions, la suppression de la longueur maximale des pignons en limite séparative);*
- ✓ Considérant que le site de l'enseigne Casino (classé en zone UC au PLU en vigueur) est reclassé en zone UX (zone dédiée aux activités économiques) dans le projet de PLU et que pour pérenniser l'activité commerciale sur ce site et dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement, une servitude de constructibilité limitée (pour une durée **de** 5 ans) est créée ;
- ✓ Considérant que la procédure de modification vise également à préciser et améliorer certaines règles et corriger des incohérences et erreurs matérielles, et mettre à jour le dossier des annexes ;
- ✓ Considérant les dispositions de la loi ALUR précitées permettant la réalisation d'opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit, à condition que ces opérations n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores ;
- ✓ Considérant que le PLU comprend dans la version transmise une OAP sur le secteur des Charmettes Sud permettant la construction de 1 107 logements (dont 150 reconstructions) en plus des 600 logements susceptibles d'être autorisés par la modification, objet de la présente décision ;
- ✓ Considérant que la modification n° 1 du PLU de Villiers-le-Bel conduit à accroître sensiblement la population exposée aux pollutions sonores issues du trafic aérien de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, et que les effets cumulés des dispositions du PLU (après la modification n°1) sont

susceptibles de conduire à une augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques dans une commune où il existait par ailleurs en 2018 un nombre important de logements vacants (604 selon les données de l'INSEE) susceptibles d'accroître également la population de la commune ;

- ✓ Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°1 du PLU de Villiers-le-Bel est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

Les objectifs spécifiques à poursuivre dans l'évaluation environnementale sont les suivants selon la MRAe :

- ✓ le respect des enjeux de santé publique dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles-de-Gaulle ;
- ✓ l'accroissement de la population soumise aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques
- ✓ les mesures de protection et de confort y compris, l'été que pourrait prévoir le document d'urbanisme pour éviter ou réduire les risques ainsi identifiés, pour les résidents.

**Remarques importante - Depuis la décision prise par la MRAe, le dossier de modification a sensiblement été ajusté :**

- ✓ Les éléments relatifs à la ZAC du Village ont été retirés du dossier. En effet, ceux-ci seront examinés ultérieurement dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique du projet ;
- ✓ L'OAP « Ruelle du Moulin » est totalement retravaillée avec une programmation de logements supprimée au profit de la protection environnementale et du cadre de vie, dans un objectif d'équilibre du développement urbain sur la partie Ouest de la Ville. L'objectif de création de logement est ainsi inférieur au PLU vigueur (- 40 logements à l'OAP). Le zonage est également ajusté sur ce site en supprimant un secteur UAcdt (pour UA) et un secteur UGa.cdt (pour UG). Le site de la ruelle du Moulin ne fait donc plus l'objet de possibilité de construire au titre de l'avenant du CDT soit une diminution de 90 logements potentiels en zone C du PEB ;
- ✓ Le projet de dossier de modification de mai 2021 omettait la prise en compte de l'avenant n°2 du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil. Cet oubli est rectifié. De ce fait la capacité globale théorique de création de logements en zone C du PEB est actualisée en prenant en compte une diminution de 31 logements sur la commune.

**De ce fait, l'accroissement de la population soumise aux nuisances sonores disparait. Les possibilités sont même réduites vis-à-vis du PLU en vigueur.**

**Pour information, au moment de la modification n°1 du PLU de Villiers-le-Bel, le territoire était caractérisé par les données socio-démographiques suivantes :**

| | INSEE 2013 | INSEE 2018 |
|---|---|---|
| **Population totale** | 27 312 habitants | 28 041 habitants |
| **Solde naturel** | 2008-2013 : +1,8%/an | 2013-2018 : +1,8%/an |
| **Solde migratoire apparent** | 2008-2013 : -1,5%/an | 2013-2018 : -1,3%/an |
| **Nombre de ménages** | 9 271 dont 26,5% d'1 personne | 9 561 dont 27,2 % d'1 personne |
| **Logements vacants** | 660 | 604 |
| **Ménage avec au moins 1 voiture** | 67,6% des ménages | 68 ,7% des ménages |
| **Nombre d'emplois** | 5 918 | 5 144 |

# Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale

## a. Cadre réglementaire général

L'article L.104-2 du code de l'urbanisme précise que sont soumis à la procédure d'évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme :

> *« qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».*

L'article R104-8 prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

> *« De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. C'est une base pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire.

L'évaluation environnementale a pour objectif d'apprécier la cohérence entre les orientations du PLU et leur traduction règlementaire et les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU, et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Elle doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre.

## b. Contenu du rapport de présentation en cas d'évaluation environnementale

Au titre de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale le rapport de présentation :

- ✓ *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- ✓ *2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- ✓ *3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
- ✓ *4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- ✓ *5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

- ✓ *6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
- ✓ *7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

Selon le principe de proportionnalité inscrit dans le droit français, tous les thèmes environnementaux ne doivent pas faire l'objet du même niveau de traitement. Les thématiques présentant des enjeux plus importants font l'objet d'un traitement plus important.

L'article L.104-5 du code de l'urbanisme précise que :

> *« Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur »*

### c. Contenu de l'évaluation environnementale

Au titre de l'article R122-20 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale comprend les informations prévues ci-dessous :

***1° Une présentation générale*** *indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;*

***2° Une description de l'état initial de l'environnement*** *sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;*

***3° Les solutions de substitution*** *raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;*

***4° L'exposé des motifs*** *pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;*

***5° L'exposé :***

*a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine,*

*la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.*

*Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;*

*b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;*

***6° La présentation successive des mesures prises pour :***

*a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;*

*b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;*

*c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.*

*Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.*

***7° La présentation des critères, indicateurs et modalités,** y compris les échéances-retenus :*

*a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;*

*b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;*

***8° Une présentation des méthodes utilisées** pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;*

***9° Un résumé non technique** des informations prévues ci-dessus.*

**Contenu spécifique pour la modification n°1**

La description de l'état initial de l'environnement a été partiellement complétée en intégrant la mise à jour des données et de références aux documents cadres. Les enjeux environnementaux ont été marginalement mis à jour, dans la mesure ou aucun élément significatif nouveau n'est apparu dans l'état initial de l'environnement.

La mise à jour de l'évaluation environnementale avec des documents cadres et particulièrement le SCoT Roissy Pays de France, le SAGE du Croult - Enghien - Vieille mer et l'avenant au CDT inclut une analyse de la compatibilité de la modification n°1 avec ces derniers. En revanche, la procédure de modifications n°1 du PLU n'inclut pas l'analyse globale de compatibilité du PLU révisé en 2019 avec ces documents.

**Contenu spécifique pour la modification n°2**

La mise à jour de l'évaluation environnementale, tiendra compte du nouveau SDRIF-E, adopté définitivement le 11 septembre 2024 par les élus régionaux. Le document sera approuvé début d'année 2025.

# Méthodologie de l'évaluation

## a. Le processus de l'évaluation environnementale pour la révision du PLU de Villiers-le-Bel

L'évaluation environnementale de la révision du PLU est une démarche qui a été mise en œuvre dès le lancement des travaux de révision du PLU en 2015 avec la rédaction de l'état initial de l'environnement. Toutes les étapes ultérieures (réflexion et rédaction du PADD, définition des outils réglementaires) ont fait l'objet de débats, de réflexions portant sur leur impact sur le territoire de Villiers-le-Bel.

D'une façon générale, la démarche mise en œuvre a permis d'ajuster le projet de PLU vers le moindre impact environnemental. Plus particulièrement, elle a conduit à certaines évolutions majeures du projet de la commune par rapport au plan en vigueur, notamment :

- La réduction des surfaces « à urbaniser » et leur restructuration de manière à épargner les grandes continuités agricoles et écologiques du territoire ;
- L'augmentation des superficies d'Espaces Boisés Classés ;
- Le renforcement et la diversification des outils de protection des éléments de trame verte urbaine ;
- Un meilleur encadrement de la gestion des eaux, pour préserver la ressource naturelle et éviter les divers risques ;
- La promotion des alternatives à la voiture individuelle par l'aménagement du tissu urbain, du réseau de voiries et de l'offre en stationnement ;
- La définition, pour tout nouveau projet, d'exigences plus détaillées en matière d'insertion paysagère, de qualité architecturale et environnementale (énergies, isolation, gestion de l'eau…), ainsi que l'encadrement par des OAP de nombreux secteurs de développement ou de renouvellement urbain.

## b. Méthode pour l'analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

**Définitions**

Un **effet** est une conséquence objective des projets sur l'environnement indépendamment du territoire affecté

Une **incidence** ou un **impact** est une appréciation qualitative ou quantitative croisant l'effet avec la sensibilité environnementale du territoire.

Les incidences ou impacts environnementaux des dispositions du PLU sont exposés via une échelle à 6 niveaux et identifiées par un code couleur afin d'en faciliter la lecture.

On entend par « **disposition** » :

- Les orientations générales du PADD,
- Le zonage réglementaire : délimitation des zones, repérage d'éléments particuliers,
- Rédaction d'une règle
- Principes d'aménagement déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation

**Echelle des impacts**

**Impact très positif (++)** : la disposition contribue largement à limiter ou réduire les effets du plan sur un thème de l'environnement.

**Impact positif (+)** : la disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions spécifiques pour ce thème peuvent être à envisager pour augmenter l'intensité des effets.

**Impact mitigé (=)** : la disposition modifie de façon qualitative l'évolution du territoire, mais sans que le résultat puisse être qualifié de « meilleur » ou de « pire » vis-à-vis de l'environnement.

**Impact négatif (-)** : la disposition a des effets notables défavorables mais limités. Ce niveau d'impact peut faire l'objet de mesures de réduction ou de compensation.

**Impact très négatif (- -)** : la disposition a des effets notables largement défavorables sur un thème environnemental résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet. Ce niveau d'impact doit faire l'objet de mesures de réduction voire de mesure de compensation.

### c. Apport de la concertation publique

Suite à la décision de la MRAe de soumettre la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a défini les modalités de concertation publique par délibération en date du 24/09/2021.

Le bilan de cette concertation fait apparaître :

- d'une manière générale, les objectifs de la modification n°1 du PLU de Villiers-le-Bel ne sont pas remis en cause par les habitants, en particulier : le renforcement de la protection du cadre de vie, urbain et environnemental de Villiers-le-Bel ; le développement urbain équilibré en permettant la mise en œuvre de certains projets tout en maitrisant et temporisant le devenir de certains secteurs de la ville ; la nécessité de renforcer le maillage viaire sur la commune (notamment les liaisons Est-Ouest dont le projet de Bus à Haut Niveau de Service BHNS) ; la réponse aux besoins des beauvillésois en apportant une offre complémentaire en équipements (y compris pour les collégiens) ;
- néanmoins les habitants mettent en exergue certains points de vigilance ou enjeux, parfois sans impact direct sur le PLU :
    - affiner la localisation du tracé de BHNS sur le Noyer Verdelet, qui pourrait légèrement être décalé au Sud, et veiller à la vocation des espaces adjacents. La création d'une voie entre l'avenue de Choiseul et l'avenue du Champ Bacon fait toutefois consensus pour désengorger le quartier des Charmettes ;
    - ne pas remettre en cause la rénovation/restructuration des collèges existants, en particulier Saint-Exupéry, par la réalisation d'un quatrième collège. Ce dernier est jugé nécessaire, mais certains habitants considèrent qu'une meilleure localisation que le Noyer Verdelet pourrait être trouvée. Son dimensionnement doit également être adapté au contexte local, avec des effectifs réduits ;
    - maitriser le développement urbain y compris en évitant une trop forte augmentation de la population qui engendrerait une densification excessive, et poursuivre la préservation des espaces naturels et agricoles. Il est donc nécessaire de cibler les projets prioritaires et de phaser les opérations en fonction de l'évolution des réflexions ;
    - améliorer les conditions et modalités de déplacement en particulier pour les modes alternatifs à la voiture individuelle : espaces dédiés pour les piétons et vélo, bouclages dans les quartiers du NPNRU, augmentation de la qualité des bus et de leur fréquence, plan de circulation du centre ancien à revoir…

La modification n°2 a été soumis à une concertation, voici son bilan :

Dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel, une concertation publique a été menée afin de recueillir les observations des habitants et des acteurs locaux, notamment sur la reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval. La concertation s'est déroulée à travers des contributions écrites, essentiellement dématérialisées, et une réunion publique.

Les échanges ont permis d'aborder plusieurs préoccupations.
Sur le site de l'ancien hôpital plusieurs problématiques ont été abordées :

- La question du taux de végétalisation et de la préservation des espaces verts a été soulevée. Il a été précisé que le PLU intégrera des exigences en matière de surfaces végétalisées, incluant des espaces verts en pleine terre, des toitures végétalisées et la préservation d'arbres existants.
- La densification du secteur a suscité des interrogations et des craintes quant à l'impact sur les infrastructures locales. La commune a rappelé que l'échelonnement des projets immobiliers est prévu afin d'adapter progressivement les équipements, notamment scolaires, pour répondre aux besoins des habitants.
- Le projet de Cité scolaire internationale a également été évoqué, avec une proposition du Collectif pour le Triangle de Gonesse d'implanter cet équipement sur le site de l'hôpital plutôt que sur le Triangle de Gonesse. La ville a précisé que cette décision relève du gouvernement et que le site hospitalier appartient à l'AP-HP, rendant cette alternative difficilement envisageable.
- Les questions de mobilité et de transports ont également été abordées, notamment la nécessité d'améliorer l'offre existante en matière de RER, de bus et du T11. La commune a mis en avant l'intégration du futur Bus à Haut Niveau de Service qui traversera le site d'est en ouest et renforcera les déplacements quotidiens.
- Enfin, plusieurs contributions ont porté sur le besoin de renforcer l'offre d'équipements publics, de commerces et de services, ainsi que sur l'accompagnement du développement économique local. La ville a souligné que le projet prévoit l'implantation de locaux en rez-de-chaussée pouvant accueillir des activités économiques, associatives ou sociales, en plus des projets à vocation économique sur la partie ouest du site, et que la création d'un groupe scolaire est actuellement à l'étude.

Ce bilan met en évidence les préoccupations des habitants sur les enjeux de densification, de mobilité, d'équipements publics et d'équilibre entre urbanisation et préservation des espaces verts. La commune s'est engagée à intégrer ces réflexions dans l'évolution du projet et à poursuivre la concertation afin d'assurer un développement harmonieux du territoire

# 2. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

## Introduction

L'article R.104-18 du code de l'urbanisme prévoit que l'évaluation environnementale contient la description de l'articulation du PLU avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il prend en compte. Ceux-ci sont listés, pour le cas général, par les articles L.131-4, L.131-5 et, en l'absence de SCoT, les articles L.131-1 et L131-2.

Notons que l'approbation du SCoT Roissy Pays de France est intervenue postérieurement à la révision du PLU et donc à son évaluation environnementale. Pour les besoins de l'actualisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°1, les principales orientations et dispositions du SCoT pour Villiers-le-Bel sont décrites. S'agissant d'un SCoT désormais approuvé, l'analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec certains documents de rang supérieur n'est plus nécessaire. Toutefois, l'évaluation environnementale initiale ayant été conduite par une analyse des rapports de compatibilité avec chacun des documents, l'articulation de la modification n°1 avec les documents de rang supérieur est, par analogie, effectuée de la même façon.

| **Compatibilité** | **Prise en compte** |
|---|---|
| - Schéma de cohérence territoriale de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 **(SCOT)**<br>- Schéma directeur général de la région Ile-de-France (**SDRIF 2013**)<br>- Schéma directeur général de la région environnemental **(SDRIF-E)** Ile-de-France<br>- Orientations fondamentales […] et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (**SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016**)<br>- Objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de Croult-Enghien-Vieille Mer adopté le 28/01/2020 **(SAGE)**<br>- Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (**PGRI du bassin Seine-Normandie 2015**)<br>- Plan de déplacement urbain (**PDU Ile-de-France 2014**)<br>- Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports (**PEB de l'aéroport de Roissy**)<br>- Programme local de l'habitat 2020-2025 de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 (**PLH**) | - Schéma régional de cohérence écologique (**SRCE Ile-de-France 2013**)<br>- Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics : poursuite de la déviation de la RD970 par le Département, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France |

| **Documents de référence également pris en compte** |
|---|
| - Contrat de développement territorial (**CDT Val de France 2014 et son avenant de 2020**)<br>- Schéma départemental des carrières (**SDC du Val d'Oise 2014**)<br>- Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie et Schéma régional éolien (**SRCAE/SRE Ile-de-France 2012**)<br>- Plan de protection de l'atmosphère (**PPA Ile-de-France 2018**) |

| *Autres documents listés, ne concernant pas Villiers-le-Bel (pour mémoire)* | |
|---|---|
| ***Compatibilité*** | ***Prise en compte*** |
| - *Plan de mobilité*<br>- *Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires*<br>- *Directives de protection et de mise en valeur des paysages* | - *Plan climat-air-énergie territorial (PCAET en cours d'étude)*<br>- *Schémas départementaux d'accès à la ressource forestière*<br>- *Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires*<br>- *Schémas régionaux des carrières* |

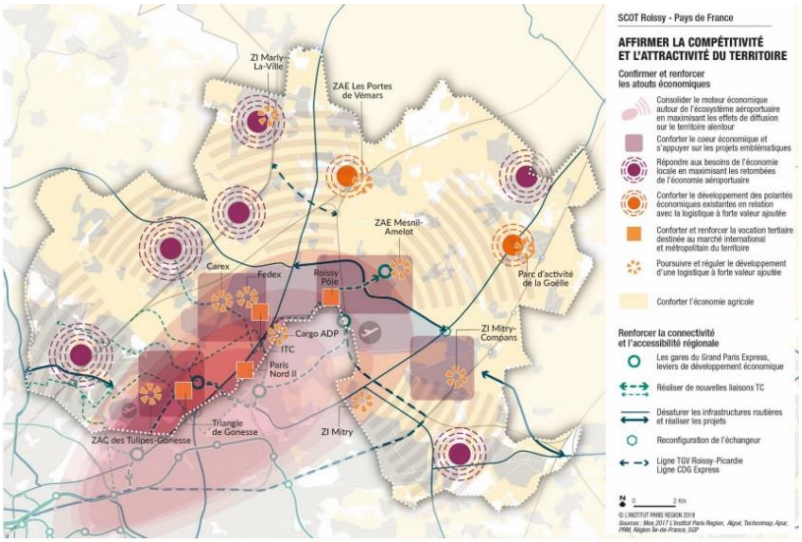
## Schéma de Cohérence Territoriale Roissy Pays de France

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019.

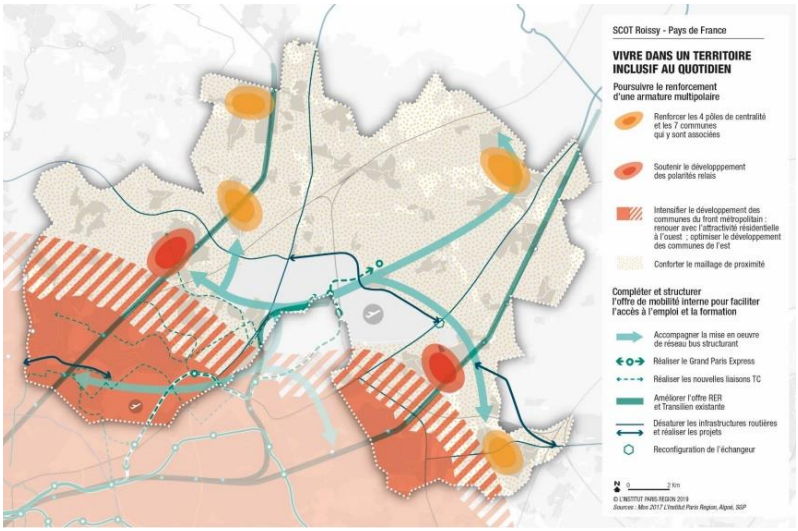
### 1. Les ambitions de la CARPF inscrites dans le SCoT

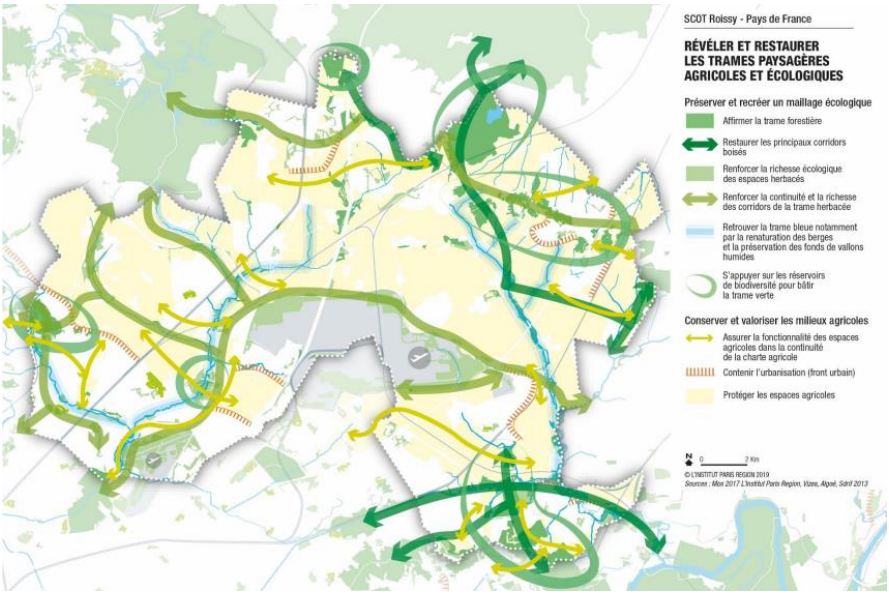
Le SCoT de la CARPF repose sur trois piliers qui détaillent l'ambition pour le territoire à l'horizon 2030. Chaque commune constitutive doit transcrire ces ambitions dans ses propres documents d'urbanisme.

Il s'agit en premier lieu de renforcer la compétitivité et l'attractivité du territoire. La CARPF accueille en effet des infrastructures d'intérêt régional voire national qui placent le territoire comme un pôle économique majeur du Nord Ile-de-France. Il s'agit donc de renforcer les pôles économiques, en particulier le hub aéroportuaire de Roissy tout en donnant au territoire une dimension résidentielle en développant de manière conséquente la production de logements, et spécifiquement de logements sociaux. Dans l'optique de renforcer les connectivités entre lieux de résidence et bassins d'emplois et d'attractivité économique, le SCoT insiste sur la nécessité de renforcer l'accessibilité du territoire aux échelles urbaine, territoriale et régionale. L'attention est portée sur l'amélioration et le renforcement des infrastructures existantes mais aussi sur la réalisation de nouvelles infrastructures de transports en commun. L'enjeu déterminant dans la recherche d'attractivité et de compétitivité est le rééquilibrage entre les pôles d'activités, afin de faire bénéficier tout le territoire des retombées économiques mais aussi de limiter les nuisances liées aux déplacements.



Le second pilier du SCoT est la volonté de développer un territoire « inclusif » qui tend à l'amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale. Il s'agit donc de renforcer l'offre de logements et de limiter la consommation foncière afin de préserver les espaces naturels et agricoles. La hausse de la production de logements doit en outre s'accompagner de démarches d'atténuation d'exposition aux nuisances sonores et à la pollution. Le SCoT pointe également un sous-dimensionnement de l'offre culturelle et des commerces de proximité, pourtant gage d'une valorisation accrue du cadre de vie. Enfin, l'objectif de diversification de l'emploi et d'accroissement de la formation est repris au sein du label « Territoire French Impact » obtenu en 2019.




Le troisième et dernier pilier du SCoT se retrouve dans l'objectif de concilier le développement économique du territoire avec la préservation des ressources et de l'environnement. Le principe général d'action suivi est « l'adaptation du développement aux ressources et non l'inverse ». Dans ce cadre, l'accent est mis sur la préservation et la restauration des trames paysagères, agricoles et écologiques. Le territoire est en effet doté d'une identité agricole historique et contemporaine forte qu'il convient de préserver par la maitrise de la consommation du foncier. Les trames vertes et bleues sont en ce sens considérées comme un élément constitutif du maillage territorial. Ce pilier du SCoT reprend également l'objectif transversal de protection des populations face aux nuisances, particulièrement les nuisances sonores et celle des déchets.

### 2. Objectifs stratégiques du PADD

Parmi les objectifs fixés par le PADD qui concernent l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, certaines dispositions concernent plus particulièrement la commune de Villiers-le-Bel.

- Mobilités :

Le PADD du SCoT prévoit à court terme la création d'une liaison BHNS entre Villiers-le-Bel (Village) et Roissy-pôle, liaison étudiée par Ile-de-France Mobilités. L'objectif du SCoT est de favoriser les liaisons Est-Ouest, de mieux relier les secteurs urbains aux zones d'emploi (en particulier la zone aéroportuaire) et d'améliorer – en sus des liaisons internes – les liens externes avec la Métropole. Le SCoT prescrit de

pourvoir aux besoins de mobilités par une organisation en « rabattement » vers ces nouveaux pôles de mobilité et de privilégier les réseaux en site propre.

- Logement :

La CARPF souhaite intensifier l'attractivité résidentielle la commune en tant qu'interface entre les grandes infrastructures économiques et la Métropole de Paris. De plus, Villiers-le-Bel est appelée à favoriser la diversification de l'habitat dans le cadre des projets de renouvellement urbain en cours et à venir, car la ville est fortement dotée en logement social (4907 logements, soit plus de 52% du parc de résidences principales au 1er janvier 2015)

- Equipements :

Villiers-le-Bel, considérée comme intégrée au « front métropolitain » est le lieu privilégié d'implantation de nouveaux équipements d'intérêt métropolitain

### 3. Orientations et prescriptions du DOO

Les orientations prescriptives définies dans le DOO s'imposent dans un rapport de compatibilité aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Les prescriptions spécifiques à la commune de Villiers-le-Bel sont les suivantes :

- Maitrise des extensions urbaines :

*Prescription 44* : La commune doit limiter son extension urbaine à 25 hectares. La carte ci-dessous indique en violet la localisation préférentielle des extensions possibles. Il s'agit d'une représentation schématique à préciser dans les documents d'urbanisme locaux, au regard notamment des protections des espaces agricoles, naturels et forestiers définis par le SCoT et des fronts urbains d'intérêt régional (la trame orange représente quant à elle la contention de l'urbanisation sous forme de front urbain. Les zones vertes représentent le caractère prescriptif de la préservation des bois et forêts et la pérennisation des espaces verts et de loisirs).

*Prescription 46* : Autour des gares, dans un rayon de 2 km, les communes disposent de capacités d'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal à la date d'approbation du SDRIF, déduction faite des espaces consommés à ce titre à la date d'approbation du SCoT de Roissy Pays de France. Dans ce cadre, les extensions sont réalisées en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

- Amélioration des déplacements :

*Prescription 50* : Réserver les espaces permettant la réalisation des projets de transport en commun en tenant compte des continuités écologiques à maintenir ou qu'il faudra rétablir le cas échéant. Villiers-le-Bel sera dotée d'un réseau de bus à haut niveau de service reliant la commune à Roissy-pôle.

- Stationnement et lutte contre l'imperméabilisation :

*Prescription 63* : Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour une surface de plancher de 45 m² à moins de 500 m de la Gare. Par ailleurs, au-delà de ce périmètre de 500 mètres, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher lors de la construction d'opérations de bureaux.

- Territoire inclusif et solidaire, qualité du cadre de vie :

*Prescription 67* : Mieux inscrire le quartier des Carreaux, quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville, dans les dynamiques de développement de l'agglomération et améliorer leur image et leur attractivité.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n°1 du PLU prend pleinement en compte la création d'une liaison BHNS entre Villiers-le-Bel (Village) et Roissy-pôle, étudiée par Ile-de-France Mobilités. En lien avec le projet de collège, le principe de traversée, y compris pour les transports en commun, inscrit dans l'OAP des Charmettes (schéma + texte) est ajusté et complété pour tenir compte des nouveaux tracés communiqués à la Ville. Plus largement, la modification du PLU a pour objectif de faciliter les liaisons Est-Ouest de la Ville, de faciliter les déplacements pour tous les modes de déplacements en particulier alternatifs à la voiture individuel (piétons, vélos, transports en commun…), y compris en rabattement vers la gare. L'actualisation des emplacements réservés, tenant compte du nouveau projet de renouvellement urbain PLM/DLM/Village va dans ce sens et permettra de créer des espaces publics et des conditions de mobilité confortables, sécurisés et efficaces.

En outre la création d'un collège permise par la modification, répond aux besoins en équipements de Villiers-le-Bel. Sinon de rayonnement métropolitain, celui-ci aura a minima une vocation intercommunale.
Outre le maintien de la préservation des espaces agricoles et naturels, la modification du PLU renforce le maintien du front bâti en limitant la constructibilité aux abords du Mont-Griffard. Il s'agit ainsi de favoriser le renouvellement du cœur de Ville et de limiter toute extension urbaine.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Au sein de la modification n°2, la création de la liaison est d'autant plus intégrée par la modification/création des deux OAP. Au sein de l'OAP Ancien hôpital Adélaïde Hautval, une orientation écrite et schéma est inscrite concernant le BHNS. Quant à l'OAP des Charmettes, l'orientation du BHNS n'a pas été modifiée. L'aménagement de nouveaux logements le loin des gares permettra un rabattement vers la gare.

L'OAP de l'Ancien hôpital Adélaïde Hautval inscrit la construction de 370 logements mixtes (social et privé), afin de favoriser la densification de l'habitat et limiter son extension urbaine par la requalification de l'ancien site hospitalier. La modification maintient et renforce son paysage urbain et naturel au travers des prescriptions des OAP. Une protection des arbres et « parcs paysagers et écologiques proitégées » est apporté au sein de l'OAP.

## Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

La carte des destinations du SDRIF prévoit sur le territoire de Villiers-le-Bel :

- Des **espaces urbanisés à optimiser :** une grande partie du tissu urbain de la commune, notamment à l'Ouest,
- Un **quartier à densifier à proximité d'une gare** : au sud-est, autour de la gare RER Villiers-le-Bel – Gonesse – Arnouville,
- Un **secteur d'urbanisation préférentielle**, au nord des Carreaux,
- Deux **espaces verts et espaces de loisirs** : le Parc des Sports et des Loisirs (sud-est) et les jardins familiaux à l'est de la coupure agricole,
- Un **front urbain d'intérêt régional** au nord,
- Trois **continuités** :

→ au nord, le long du front urbain, dans la direction est-ouest (**liaison verte**),
→ au niveau de la coupure agricole nord-est / sud-ouest traversant la commune (**liaison verte, liaison agricole et espace de respiration**),
→ entre les espaces agricoles au sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt (**liaison agricole**)

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

Villiers-le-Bel vise en priorité un développement « de la ville sur la ville » pour favoriser la dynamique démographique, avec un accroissement de la population et la réalisation d'environ 100 logements par an entre 2015 et 2030. A cet effet, le projet de règlement permet la densification des zones « à urbaniser » tout en recherchant une qualité architecturale et urbaine dans le but d'améliorer le cadre de vie et de respecter l'environnement. Les évolutions des règles zone par zone vont donc dans ce sens. De plus, au sein des « espaces urbanisés à optimiser », des sous-secteurs dits « cdt » ont été identifiés : UA.cdt/UAz.cdt, UGa.cdt UG.cdt, UC.cdt et UE.cdt. Ces sous-secteurs doublés du règlement introduisent des droits à construire en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). L'avenant au Contrat de Développement Territorial (CDT) permet en effet le desserrement du nombre de logements, dans une certaine mesure, au sein de grandes zones prédéterminées. Villiers-le-Bel y a repéré 10 secteurs de projets permettant de réaliser au total environ 750 logements, sur les 1710 permis par l'avenant du CDT actuel.
Le secteur UA.cdt/UAz.cdt est le plus important, il doit permettent le renouvellement du secteur du Village avec une augmentation du nombre de logements, mais aussi une amélioration de ceux existants aujourd'hui, fortement dégradés (résorption de l'insalubrité et isolement au bruit, notamment). Les quatre sous-secteurs « Pierre Sémard », « Pierre Sémard Sud », « Rue de la Poste » et « Pierre Dupont » identifiés en zone UE permettront une densification à proximité de la gare RER Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville.

Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent également le renouvellement et la densification, plus ou moins prononcée, de certains secteurs. Les OAP « Centre-ancien », « Val Roger Nord », et « Ruelle du Moulin » encadrent la création de logements dans des sous-secteurs « cdt », en faveur de projets urbains qualitatifs et optimisés, respectant l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Également dans un « espace urbain à optimiser », l'OAP « Débouché Carnot » encadre la densification d'un secteur à proximité du centre-ancien et à l'entrée du quartier Derrière-les-Murs-de-Monseigneur, qui devra accueillir de l'habitat collectif superposé et des maisons de villes denses, en lieu et place d'un tissu disparate composé de maisons individuelles, d'entrepôts, d'activités et de services divers. L'OAP « Val Roger Sud » permet une urbanisation sur des terrains largement en friche. L'OAP « sentier des Pommiers » vise quant à elle la pérennisation d'un secteur destiné à l'habitat des gens du voyage.
Enfin, l'OAP sur « les Charmettes Sud », en encadrant un secteur « à urbaniser » de 9,8 ha, vise la densification d'une portion de territoire à proximité immédiate de la gare RER. Ce futur quartier à vocation mixte accueillera à moyen/long terme de nouveaux logements.
Ainsi l'ensemble de ces OAP, avec le renouvellement et la densification du tissu existant mais aussi l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, contribueront à atteindre l'objectif ambigu de densité humaine que doit respecter la commune à l'horizon 2030 (+ 15 % au SDRIF, mais une augmentation « non significative » au titre de la zone C du PEB).

De façon globale, le PLU prend donc en compte l'objectif de densification de la ville (voir diagnostic pages 7, 8 et 227 de ce rapport), dans le respect des possibilités offertes en conciliant la contrainte du PEB de l'aéroport de Roissy et l'avenant au CDT. Une partie des logements prévus (plus de 1700) servira

à répondre aux besoins d'habitants en place pour leur permettre d'avoir des conditions de logements dignes. Ainsi la construction de logements supplémentaires ne s'accompagnera pas systématiquement de l'arrivée d'un volume plus important d'habitants, en sachant que le respect du PEB impose de rester sous une augmentation de de 5% du volume d'habitant (doctrine des services de l'Etat).

Concernant le secteur d'urbanisation préférentielle identifié par le SDRIF au Nord des Carreaux, il a fait l'objet d'un remaniement dans le nouveau projet de PLU et respecte le front urbain d'intérêt régional. Le zonage en vigueur identifiait des zones « à urbaniser » étalées dans la coulée verte et au Nord-Est de l'espace urbain, interrompant la continuité écologique Nord-Sud repérée par le SDRIF. Le nouveau projet de PLU rationnalise ces zones « à urbaniser » en les regroupant au Nord des Carreaux. L'ensemble des zones, qui comptabilisait initialement 38,6 ha, a ainsi été concentré sur un ensemble de 23,4 ha, soit une diminution de plus de 15 ha.
Toutefois le positionnement en zone C du PEB et l'absence d'identification à l'avenant au CDT ne permettent pas de lui attribuer une vocation résidentielle. Ce secteur est donc dans le projet de PLU à vocation économique, seul un petit secteur à l'Ouest permettra d'accueillir du logement.

En consacrant le Nord du territoire en zone agricole stricte (201,6 ha) et dans une moindre mesure à une zone naturelle (Le Mont Griffard), le projet de zonage respecte le « front urbain d'intérêt général » identifié par le SDRIF et permet de préserver le site inscrit de la Plaine de France. La zone « à urbaniser » a été dessinée en cohérence avec ce front bâti et en ménageant le passage de la coulée verte.

Les zones naturelles de différentes typologies répondent, quant à elles, à plusieurs objectifs, notamment inscrits au SDRIF. La continuité verte Est-Ouest identifiée par le SDRIF le long du front urbain est maintenue, par le biais de la zone N stricte correspondant au Mont-Griffard et à la forêt d'Ecouen, ainsi que par la zone Na à vocation naturelle et support d'agriculture urbaine, localisée au sein de la coulée verte et au Sud de la Plaine de France.
La zone Na permet également de maintenir une coulée verte traversant la commune du Nord au Sud, au niveau de la coupure urbaine aujourd'hui libérée de toute emprise autoroutière éventuelle. Elle répond à la volonté de la ville de développer une agriculture urbaine et locale au plus près des secteurs urbains, support d'activités de production agricole et de lien social. Souhaitée comme un espace fédérateur pour les habitants et un trait d'union entre les secteurs Est et Ouest de la ville, cette zone constitue un espace de respiration ainsi qu'une liaison verte et agricole. Elle comprend notamment les jardins familiaux existants identifiés parmi les « espaces verts et de loisirs » au SDRIF.
Enfin, les espaces en zone Ns, le long du quartier Puits-la-Marlière permettent dans des espaces ouverts le maintien ou l'installation de structures légères sportives et de loisirs, ne portant pas atteinte à sa fonction d'espace de respiration. Ils viennent compléter la coulée verte Nord/Sud et pérennisent un « espace vert et de loisirs » majeur pour la ville. Les équipements plus imposants sont destinés à s'implanter en secteur UFs du Parc des Sports et des loisirs, qui accueille déjà ce type d'installations dans la continuité des espaces urbanisés.

Il est à noter que la proximité d'un massif boisé de plus de 100 ha s'inscrit à proximité immédiate de sites urbains constitués sur le territoire communal. Cependant, pour tenir compte de cette proximité, et sans report formel d'une lisière de protection de 50 m qui ne s'impose pas dans le cas présent, les secteurs d'OAP situés à proximité immédiate dont l'objet d'exigence de traitement paysager à son contact.
Pour finir, le SDRIF identifie une continuité entre les espaces agricoles au sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt. Aujourd'hui, au regard notamment de la photo aérienne, cette orientation ne correspond pas à la réalité du terrain, que ce soit en termes d'occupation du sol ou de pratiques agricoles en œuvre sur le territoire (aucun engin agricole n'empreinte cet itinéraire à l'heure actuelle). Néanmoins, le projet de zonage, en intégrant des espaces verts protégés et les exigences réglementaires

en termes d'espaces verts de pleine terre et de coefficient de biotope, permet sur ce couloir de développer la nature en ville et ainsi d'offrir des corridors écologiques en « pas japonais ».

*Application à la photo aérienne de la « continuité entre les espaces agricoles au sud et ceux de la commune de Saint-Brice-sous-Forêt » identifiée au SDRIF*

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n°1 du PLU s'inscrit dans la continuité du renouvellement recherché de la ville sur la ville. La mise en attente du site Casino, permet de ne pas obérer l'avenir, en vue d'un projet urbain à concevoir cohérent et optimisé. Dans le même temps, les dispositions complémentaires d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles constructions doivent garantir un renouvellement urbain harmonieux et respectueux des caractéristiques typo-morphologiques existantes.

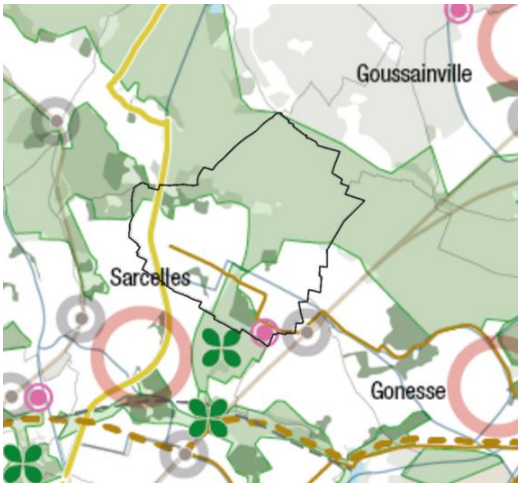
Les dispositions permettant la réalisation d'un collège sur le Noyer Verdelet annoncent la densification du futur quartier de gare. La prise en compte du projet de Bus à Haut Niveau de Service BHNS, permettra à terme sa connexion avec le reste de la ville et l'environnement urbain voisin.

Enfin la préservation des espaces agricoles et naturels est maintenue. L'intégration d'un sous-secteur Ns permet simplement la réalisation d'installations légères favorables aux loisirs des habitants. Les modifications portées sur le secteur de la ruelle du Moulin renforcent quant à elles la préservation de l'environnement aux abords du Mont-Griffard, qui marque le front urbain, et renforce les continuités écologiques possibles avec le reste de la Ville.

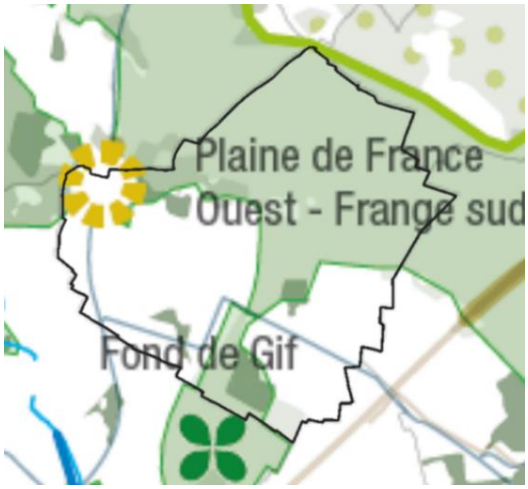
### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2) avec le **SDRIF-E**.

Le conseil régional a prescrit, le 17 novembre 2021, la mise en révision du SDRIF, avec pour objectif de « mieux intégrer les dimensions écologiques et humaines afin de répondre à l'urgence climatique et aux

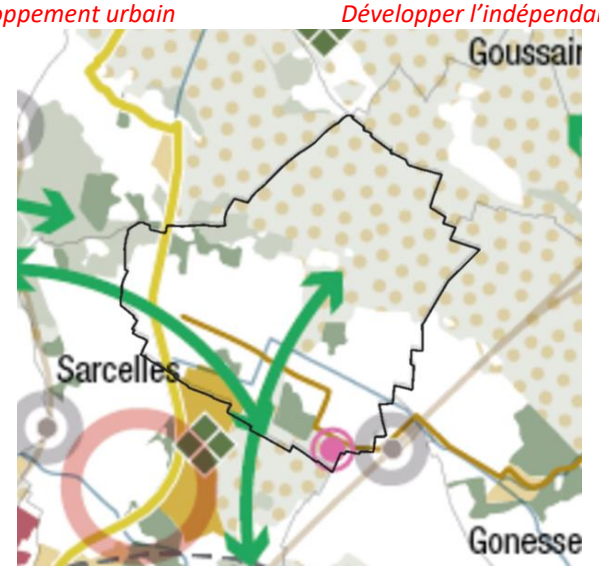
nouvelles aspirations des Franciliens », à l'horizon 2040-2050. Le SDRIF-E a été arrêté en juillet 2023 et adopté définitivement par les élus régionaux le 11 septembre 2024. Son approbation est prévue courant 2025. Il fixe plusieurs orientations règlementaires (OR), applicables sur le territoire de Villiers-le-Bel, sous forme de trois cartes :



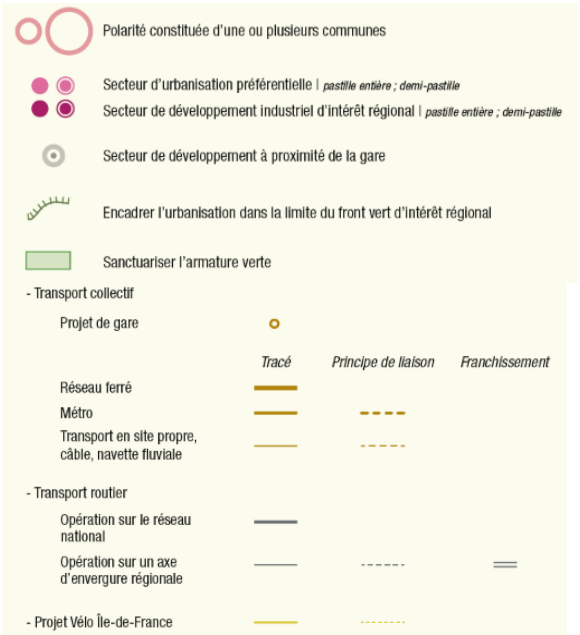

*Maitriser le développement urbain*

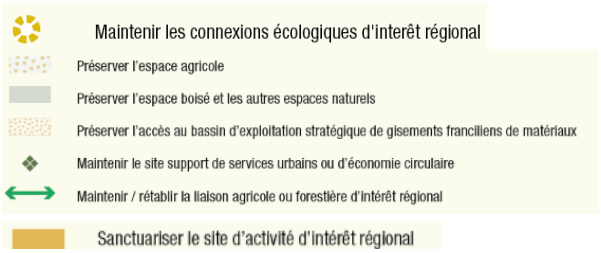



*Développer l'indépendance productive régionale*




*Placer la nature au cœur du développement régional*



| Orientation | Traduction au sein de la modification n°2 |
|---|---|
| **OR 2 :** L'armature verte à sanctuariser consiste en des unités d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'espaces verts et espaces de loisirs, sous forte pressions de l'urbanisation, entretenant des liens fonctionnels. Toute nouvelle urbanisation y est exclue. […] | Cette armature longe le secteur OAP ancien Hôpital Adelaïde Hautval et n'impact pas le secteur.<br>L'OAP prévoit de préserver son patrimoine arboré et un « parc paysager et écologique protégé » (PPEP). |
| **OR 5 :** Maintien des connexions écologiques d'intérêt régional | Sans objet pour la modification n°2 |
| **OR 12 :** Les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation | Sans objet pour la modification n°2 |
| **OR 42 :** Maintenir / rétablir la liaison agricole et forestière d'intérêt régional | Sans objet pour la modification n°2 |
| **OR 83 :** Pastille « semi pleine » au sud est de la commune, indiquant une capacité d'urbanisation de l'ordre de 10ha. | D'après le SDRIF-E, la commune de Villiers-le-Bel dispose d'un potentiel de consommation foncière de 10Ha sur le site Noyer Verdelet, représenté par la demi-pastille. |
| **OR 102 :** Les sites d'activité d'intérêt régional doivent être sanctuarisés et leur attractivité renforcée. Secteur localisé au sud de la commune | Sans objet pour la modification n°2 |
| **OR 128 :** Font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde les espaces nécessaires à la réalisation ici de transports en site propre. | Une traversée est inscrite au sein de l'OAP ancien hôpital Adelaïde Hautval, intégrant une desserte BHNS (station de bus) et une desserte par modes actifs.<br><br>Sur l'OAP les Charmettes Sud, le principe de traversée en continuité de l'avenue de Choiseul et de la liaison Est-Ouest au Sud, tout mode (comprenant le BHNS), est maintenu pour la modification n°2. |

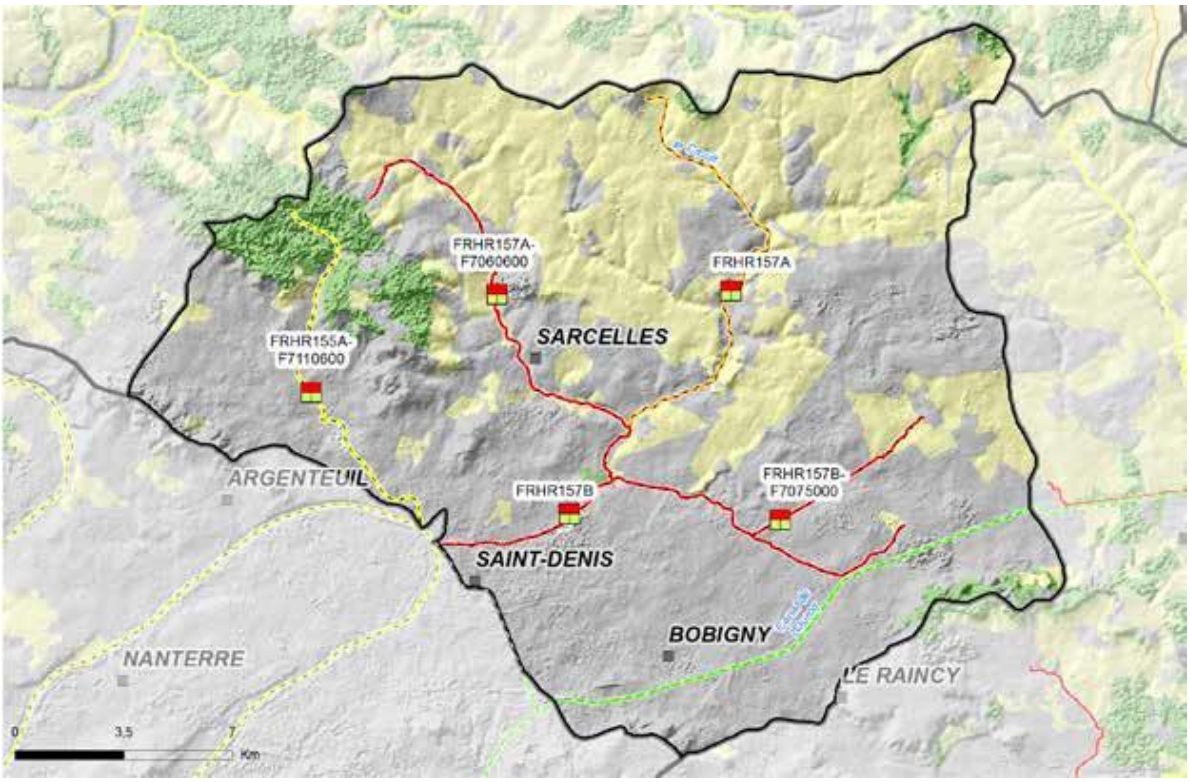
## Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Les objectifs principaux du SDAGE sont :

- la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides, avec l'objectif d'atteindre le bon état écologique en 2021 pour 62 % des masses d'eau de surface, le bon état en 2021 pour 28 % des masses d'eau souterraines ;
- la réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- des actions volontaristes de protection et de reconquête des captages d'alimentation en eau potable les plus touchés ;
- la restauration de la continuité écologique des cours d'eau ;
- le développement des politiques de gestion locale autour des établissements publics territoriaux et des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux.

Pour ce faire, il inscrit 8 défis à relever et 2 leviers à actionner pour répondre aux enjeux du bassin :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 : protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 : acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 : développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis




*Périmètre de l'unité hydrographique du Croult (source : SDAGE Seine Normandie 2016)*

Le territoire de Villiers-le-Bel appartient à l'unité hydrographique du Croult, dont les objectifs spécifiques sont détaillés dans le tableau suivant, tiré du programme de mesures du SDAGE 2016.

Ces mesures visent notamment :

- La réduction des pollutions :
    - d'origine agricole (fertilisants, pesticides…) ;
    - d'origine industrielle, notamment sols pollués ;
    - liées à l'usage non agricole de pesticides ;
    - issues des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales ;
- La restauration des cours d'eau et la bonne gestion des zones humides ;
- L'économie de la ressource en eau ;
- La connaissance des enjeux du territoire concernant l'eau et la mise en place du SAGE.

**CROULT** **IF.4**

**SAGE « Croult » en élaboration**

| Mesure | Nom de la Mesure | SO | AV | µ | E | ME % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| COL02 | Mesures de limitation des apports de pesticides hors agriculture | | | | | |
| Réduction des pollutions des collectivités | | | | | | |
| ASS02 | Mesures de réhabilitation de réseau pluvial strictement | | | | | |
| ASS0302 | Mesures de réhabilitation de réseau d'assainissement au-delà de la directive ERU | | | | | |
| ASS0502 | Equiper une STEP d'un traitement suffisant hors Directive ERU (agglomérations ≥2000 EH) | | | | | |
| ASS0701 | Mesures de traitement des eaux usées (assainissement collectif et non collectif) au-delà de la directive ERU | | | | | |
| Réduction des pollutions des industries | | | | | | |
| IND06 | Mesures de réduction des pollutions des "sites et sols pollués" | | | | | |
| IND13 | Mesures de réduction pollution hors substances dangereuses | | | | | |
| Réduction des pollutions agricoles - Transferts | | | | | | |
| AGR0201 | Mesures de réduction des transferts de fertilisants dans le cadre de la directive nitrate | | | | | |
| Réduction des pollutions agricoles - Apports de fertilisants et pesticides | | | | | | |
| AGR0301 | Mesures de réduction des apports de fertilisants - Directive nitrates | | | | | |
| AGR0302 | Mesures de réduction des apports de fertilisants - Au-delà de la Directive nitrates | | | | | |
| AGR0303 | Mesures de réduction des apports de pesticides | | | | | |
| AGR0401 | Mesures de développement de pratiques pérennes à faibles intrants | | | | | |
| AGR05 | Elaboration d'un programme d'action AAC | | | | | |
| Protection et restauration des milieux | | | | | | |
| MIA02 | Mesures de restauration hydromorphologique de cours d'eau | | | | | |
| MIA14 | Mesures de gestion des zones humides | | | | | |
| Ressource | | | | | | |
| RES02 | Mesures d'économie d'eau dans les secteurs agricole, domestique, industriel et artisanal | | | | | |
| Connaissance et gouvernance | | | | | | |
| AGR01 | Etude globale et schéma directeur | | | | | |
| GOU01 | Etude transversale | | | | | |
| GOU0201 | Mise en place ou renforcement d'un SAGE | | | | | |
| IND01 | Etude globale et schéma directeur | | | | | |

**Étendue de l'action**

Proportion du nombre de masses d'eau de l'UH visées par la mesure

- moins de 1/3
- entre 1/3 et 2/3
- plus de 2/3
- non quantifié

**Contribution à un Enjeu spécifique**

SO *Protection des eaux souterraines* / AV *Prévention des algues opportunistes (marées vertes) dans les eaux côtières situées à l'aval* / µ *Prévention des pollutions microbiologiques en amont des zones protégées du littoral (baignade, conchyliculture…)* / E *Limitation des ruissellements et de l'érosion des sols cultivés*

Les dispositions suivantes du SDAGE s'appliquent potentiellement aux documents d'urbanisme :

**Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain**

- ✓ D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- ✓ D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie

**Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques**

- ✓ D2.18 - Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- ✓ D2.20 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

**Orientation 17 - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions**

- ✓ D5.59 - Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

**Orientation 18 - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité**

- ✓ D6.64 - Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- ✓ D6.65 - Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- ✓ D6.67 - identifier et protéger les forêts alluviales

**Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité**

- ✓ D6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme
- ✓ D6.87 - Préserver la fonctionnalité des zones humides

**Orientation 24 - Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques**

- ✓ D6.102. Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

**Orientation 28 - Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future**

- ✓ D7.128 Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

**Orientation 31 - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau**

- ✓ D7.137 Anticiper les effets attendus du changement climatique

**Orientation 32 - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues**

- ✓ D8.139 Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

**Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées**

- ✓ D8.142 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- ✓ D8.143 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

Les exigences du SDAGE en matière de qualité de la ressource et de lutte contre les pollutions trouvent essentiellement leur application dans le règlement par les obligations de gestion à la parcelle des eaux pluviales (articles 14 et 17, principalement) :

- Débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha et mise en place, si nécessaire, d'ouvrage de régulation,
- Techniques alternatives de gestion des eaux : rétention, infiltration, stockage, utilisation…,
- Pourcentage minimal de surfaces perméables et d'espaces verts de pleine terre,
- Rejet préférentiel des eaux pluviales vers le milieu naturel (sauf contraintes de sol),
- Traitement des eaux pluviales pour les installations industrielles, artisanales ou commerciales ; obligation pour les aires de stationnement de plus de 200 m² de superficie d'être équipées d'un dispositif de traitement des eaux pluviales,

- Prétraitement pour les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées, provenant des parkings extérieurs et voiries,
- Recueil séparatif des eaux pluviales et des eaux usées sur une même propriété.

Le principe d'infiltration des eaux pluviales, lorsque la nature des sols le permet, contribue aussi à préserver la ressource souterraine sur le plan quantitatif (rechargement naturel de la nappe phréatique), toutefois le territoire de Villiers-le-Bel est largement impacté par la présence de gypse (à l'Ouest) et dans une moindre mesure d'argiles. Dans ces conditions particulières le stockage pour maitriser le rejet est largement privilégié.

Par ailleurs la promotion d'une agro-écologie au sein de la coulée verte a aussi pour objectif de limiter l'usage de pesticides et donc la pollution des sols et de l'eau liée à l'agriculture.

Enfin, le règlement renvoi aux annexes au sujet du risque d'inondation (Dossier Communal sur les Risques Majeurs) et rappel les mesures d'implantation à respecter sur ou à proximité des axes de ruissellement des eaux pluviales

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

En matière de gestion de l'eau et de perméabilité des sols, les dispositions qui s'appliquent dans le PLU sont globalement maintenues par la modification. Si les exigences en termes d'espaces verts et de plantations sont assouplies pour les équipements dans les seules zones UX et AUm, l'infiltration et la rétention restent assurées par un coefficient de biotope. La gestion de l'eau à la parcelle reste de plus un impondérable. Dans le cadre de l'OAP des Charmettes et du projet de collège, il est, de plus, indiqué que les axes de ruissellement doivent être pris en compte en se rapprochant du SIAH et en intégrant ses indications.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

A l'instar de la modification n°1, les ajustements apportés au PLU sont globalement conservés dans cette modification. Le changement de destination du secteur de l'Ancien hôpital Adélaïde Hautval impose des exigences plus importantes concernant le pourcentage d'espaces verts en pleine terre, favorisant ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales et réduisant le risque de ruissellement.

Le règlement, par la modification, intègre les points relatifs à la gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet a minima des pluies courantes au réseau d'assainissement, à la protection des zones humides et des axes de ruissèlement et recherche à déconnecter les grandes surfaces types toiture du réseau d'assainissement.

La modification permet l'augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15% dans pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE.

Afin la modification favorise la plantation d'espèces qui limiteront la consommation d'eau dans l'ensemble des zones urbaines du PLU.

## Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult – Enghien – Vieille mer

Le SAGE est un document de planification qui concerne l'eau à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de l'eau et des rivières. Le SAGE Croult – Enghien – Vieille mer a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 28 janvier 2020. Les PLU sont soumis à un rapport de compatibilité avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE. Le dossier comprend par ailleurs un rapport environnemental.

Les principaux enjeux du SAGE regroupés en deux axes sont les suivants :

**Axe 1 : La réconciliation des fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères des cours d'eau et des bassins**

- Enjeu 1. La maîtrise des risques liés à l'eau dans un contexte d'artificialisation et d'urbanisation
- Enjeu 2. La reconquête des milieux humides et aquatiques, rendue complexe par une gestion des cours d'eau partagée entre de multiples acteurs
- Enjeu 3. La redécouverte sociale de l'eau alors que les usages récréatifs sont limités à des « spots »

**Axe 2 : La protection et la reconquête de la qualité des ressources en eau et le maintien des usages associés**

- Enjeu 4. La reconquête de la qualité des eaux superficielles face aux pressions : assainissement, pollutions, ruissellements
- Enjeu 5. La protection de la qualité des eaux souterraines
- Enjeu 6. La pérennisation de l'alimentation en eau potable sur le long terme

Le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) fixe 6 objectifs de gestion durable de la ressource en eau. Il les décline en dispositions opérationnelles.
**Les 6 objectifs généraux visant à** assurer une gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, en intégrant les usages et le développement socio-économique et urbain du territoire sont les suivants :

- OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques
- OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social
- OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles
- OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau
- OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages
- OG 6 : Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE.

L'annexe 6 du PAGD permet d'identifier Les dispositions qui concernent directement l'aménagement et l'urbanisme :

| | | |
|---|---|---|
| **OG 1 : Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maitrisant les risques** | | |
| 1.1 Renforcer la trame bleue en préservant et en gagnant des espaces pour les milieux humides et aquatiques | 1.1.1 | Élaborer le référentiel des milieux aquatiques et des paysages de l'eau à l'échelle du territoire du SAGE |
| | 1.1.4 | Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme |
| | 1.1.5 | Intégrer la protection des zones humides et des espaces à caractère humides dans les projets d'aménagement et suivre leur évolution |
| | 1.1.6 | Préserver les potentialités de restauration des fonctionnalités des lits mineur et majeur des cours d'eau via les documents d'urbanisme |
| | 1.1.7 | Inscrire le tracé des anciens rus dans les documents d'urbanisme |
| 1.2 Intégrer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages ainsi qu'à leur contribution à l'adaptation du territoire aux changements climatiques | 1.2.1 | Élaborer aux échelles hydrographiques adaptées des zonages pluviaux compatibles avec les objectifs du SAGE et les rendre opposables via les documents d'urbanisme |
| | 1.2.2 | Cartographier les zones de ruissellement agricole et forestier à enjeux et les inscrire dans les documents d'urbanisme |
| | 1.2.4 | Traduire l'objectif de désimperméabilisation des sols dans les documents d'urbanisme |
| | 1.2.5 | Faire de chaque projet d'aménagement ou de rénovation urbaine, une opportunité de mise en œuvre des démarches de gestion intégrée des eaux pluviales à la source |
| | 1.2.6 | Améliorer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur les emprises imperméabilisées privées existantes |
| 1.3 Maîtriser les inondations et vivre avec les crues | 1.3.4 | Préserver les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau (dans les documents d'urbanisme) |
| **OG 2 : Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social** | | |
| 2.2 Développer et renforcer la gestion multifonctionnelle des ouvrages hydrauliques | 2.2.3 | Intégrer les exigences de gestion multifonctionnelle dans tous les nouveaux projets d'ouvrages hydrauliques |
| 2.3 Redécouvrir les cours d'eau et anciens rus | 2.3.1 | Étudier les possibilités de réouverture des parties enterrées des cours d'eau et accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs projets |
| | 2.3.2 | Soutenir le projet de réouverture de la Vieille Mer |
| **OG 3 : Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles** | | |
| 3.3 : Maîtriser les apports polluants liés aux eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées | 3.3.2 | Eviter, réduire et compenser les impacts quantitatifs et qualitatifs du ruissellement des principaux axes routiers et des voiries nouvelles ou à rénover sur la qualité des eaux superficielles |
| **OG 4 : Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau** | | |
| 4.1 Développer les aménagements favorisant les usages liés à l'eau | 4.1.1 | Réaliser un diagnostic global des usages et des aménagements liés à l'eau |
| | 4.1.2 | Aménager les berges de manière à pouvoir accueillir les usages de loisirs |
| | 4.1.3 | Créer et entretenir des cheminements le long des berges des cours d'eau et mettre en réseau les espaces de ressourcement via une signalétique spécifique |
| 4.2 Sensibiliser aux enjeux de l'eau | 4.2.4 | Profiter des opérations d'aménagement pour redonner une place à l'eau dans la ville |
| **OG 5 : Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages** | | |
| 5.2 : Sécuriser la ressource en eau sur le long terme dans une logique patrimoniale et de sécurisation de l'alimentation en eau potable | 5.2.1 | Améliorer la protection réglementaire des captages destinés à l'alimentation en eau potable |
| | 5.2.2 | Définir les AAC et mettre en œuvre les programmes d'action en privilégiant les captages prioritaires et sensibles |
| | 5.2.3 | Développer une maîtrise foncière sur les parcelles stratégiques des AAC pour la préservation de la ressource en eau potable *(et y soutenir le développement des systèmes agricoles compatibles avec les enjeux eau)* |
| | 5.2.7 | Renforcer la protection du gisement hydrothermal |

Extrait de l'annexe 6 du PAGD du SAGE

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

Le SAGE étant encore en cours d'élaboration, le contenu exact du PAGD n'a pas été arrêté. Toutefois, le PLU rejoint la priorité de ce schéma de **prévenir les risques liés à l'eau :** la gestion des eaux de pluie à la parcelle, tout en tenant compte des contraintes de sol (gypse, argile, cavités souterraines) et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols (au moins 10 % d'espaces verts de pleine terre en zone UA, au moins 40 % en zone UG par exemple) contribuent à limiter les risques de ruissellement et d'inondation. Ces principes sont évoqués plus précisément au-dessus dans le cadre du SDAGE

Les secteurs concernés par des risques d'inondation sont renseignés par les annexes du règlement et du PLU.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

En matière de gestion de l'eau et de perméabilité des sols, les dispositions qui s'appliquent dans le PLU sont globalement maintenues par la modification (cf. paragraphe précédent sur le SDAGE).

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Les modifications évoquées au sein de la partie SDAGE précédemment ont été formulées dans le but de rendre compatible le PLU avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer.

Le règlement, par la modification, intègre les points relatifs à la gestion des eaux pluviales à la source, le zéro rejet a minima des pluies courantes au réseau d'assainissement, à la protection des zones humides et des axes de ruissellement et recherche à déconnecter les grandes surfaces types toiture du réseau d'assainissement.

La modification permet l'augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15% pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE.

Enfin la modification favorise la plantation d'espèces qui limiteront la consommation d'eau dans l'ensemble des zones urbaines du PLU.

## Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie

Le PGRI formule 4 objectifs principaux déclinés selon 63 dispositions, dont certaines concernent plus particulièrement les différentes pièces du plan local d'urbanisme :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires
   - 1.D.1 - Éviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
   - 2.A.1 - Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes
   - 2.C.3 - Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
   - 2.F.2 - Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale pour les territoires sinistrés
   - 3.E.1 - Maîtriser l'urbanisation en zone inondable
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque
   - 4.D.1 - Mettre à disposition du public les informations relatives aux inondations
   - 4.E.2 - Informer de l'intérêt des zones humides et des zones d'expansion des crues

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

La portée du PLU de Villiers-le-Bel vis-à-vis du risque inondation concerne essentiellement la gestion des eaux pluviales et la maîtrise des ruissellements (cf. compatibilité avec le SDAGE).

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

En matière de gestion de l'eau pluviale, de perméabilité des sols et de maitrise des ruissellements, les dispositions qui s'appliquent dans le PLU sont globalement maintenues par la modification (cf paragraphes précédents sur le SDAGE et le SAGE).

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

En matière de gestion de l'eau pluviale, de perméabilité des sols et de maitrise des ruissellements, les dispositions qui s'appliquent dans le PLU sont globalement maintenues par la modification (cf paragraphes précédents sur le SDAGE et le SAGE).

## Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF de 2014 vise à assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières.

Il se fixe comme objectif une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, dans un contexte d'augmentation du nombre de déplacements des Franciliens, en lien avec le développement urbain de la région. En tenant compte des progrès technologiques, il est estimé qu'une baisse de 2 % des déplacements individuels motorisés et un report modal vers les transports collectifs (+20%) et les modes actifs (+10%) permettraient d'atteindre cette valeur cible.

Pour se faire, il définit 9 défis à relever, auxquels se rapportent 34 actions :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports en commun plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDU
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

La majorité des actions du PDUIF sont des recommandations. Toutefois, il existe aussi des mesures prescriptives qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux :

- 4.2.2. Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public : « Sur le domaine public, une partie des places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU (zones U et AU), et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échanges multimodaux cartographiés à l'action 2.5. »
- 4.2.3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : « Intégrer dans l'article 12 des PLU les normes et recommandations » détaillées aux pages 134-135 du PDUIF, pour les zones U et AU. Il s'agit de normes minimales, pouvant être augmentées dans les PLU si la collectivité le souhaite.
- 5.3.2. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux : « Les plans locaux d'urbanisme fixent un nombre maximum de places de

stationnement à réaliser lors de la construction d'opérations de bureaux. » La norme à inscrire est quantitative, et différente d'une commune à l'autre en fonction « de la proximité à une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants. Si elles le souhaitent, les communes peuvent fixer des valeurs plus contraignantes.»

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

La mobilité est un véritable enjeu sur le territoire de Villiers-le-Bel. A ce titre, le PADD vise un remaillage du territoire et un développement des mobilités durables. En conséquence, de nombreux emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage pour assurer à l'avenir des continuités de parcours, mais aussi développer un maillage plus fin du territoire, support de modes de déplacements diversifiés et alternatifs à la voiture individuelle.

En premier lieu, 4 liaisons Est-Ouest supplémentaires sont identifiées pour relier les deux secteurs de la ville et faciliter l'accès la gare RER de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville. Celles-ci seront traitées de manières différenciées et seront donc le support de modes de déplacements variés. Certaines seront ouvertes à la circulation automobile, mais d'autres seront réservées aux modes actifs (marche et vélo), tandis que la liaison la plus au Sud, longeant le Parc des Sports, est privilégiée pour les transports en commun. Du Nord au Sud, le chemin du Haut du Roy provenant de Sarcelles se poursuivra par un élargissement et un prolongement au Nord du chemin de Saint-Denis, réservés aux piétons et aux cycles. Au sein des quartiers, et en particulier dans les quartiers en renouvellement urbain, les emplacements réservés autoriseront des liaisons efficaces pour les modes actifs.

Toujours dans l'objectif de favoriser les modes actifs, des cheminements piétonniers (sentes, venelles, …) ont été repérés et sont à préserver, notamment dans le Val-Roger et le Mont-Griffard. Ils valorisent des parcours pour les déplacements quotidiens mais aussi des possibilités de promenades.

Les OAP intègrent également des orientations concernant le maillage, y compris pour réaliser des passages et cheminements dédiés aux modes actifs. L'OAP sur les Charmettes Sud inscrit la volonté de créer un maillage Sud-Ouest au Sud du territoire permettant d'intégrer un transport en site propre.

Le nouveau maillage Est-Ouest du territoire communal doit notamment permettre de désengorger la rue Pierre-Sémard, seul axe Est-Ouest existant aujourd'hui. Cette voie étant utilisée par les bus, l'objectif est d'améliorer le fonctionnement et l'attractivité des transports en commun, notamment en rabattement vers les gares RER.
La poursuite de la déviation de la RD970 depuis la RD10 jusqu'à la RD 316 doit également jouer ce rôle. Alors que la RD970 existante aujourd'hui à l'Est du territoire s'interrompt au niveau de la RD10 son prolongement, direct à l'Ouest (ER n°36) doit permettre de réduire les circulations de transit la rue Pierre Sémard pour en faire un boulevard urbain favorable à la circulation des bus.

*Deux hypothèses de prolongement de la déviation RD 970, au profit de la circulation des transports en commune sur la RD 370*

Par ailleurs, dans le règlement, des normes de stationnements vélo sont fixées pour favoriser ce mode de déplacement (exemple en zone UA : minimum 1,5% de la surface de plancher pour les logements, hébergements). À l'inverse, la création de nouvelles places de stationnement pour les voitures est limitée pour les constructions à destination de bureaux.
L'OAP du Val Roger organise aussi le stationnement en poche mutualisée, pour limiter la circulation des voitures dans ce secteur sensible et au contraire inciter à l'usage des modes actifs.

Enfin la densification privilégiée dans les secteurs proches des gares doit permettre de favoriser l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification permet une actualisation des dispositions répondant aux orientations du PADD en termes de remaillage du territoire et de développement des mobilités durables. Les nombreux emplacements réservés identifiés au plan de zonage sont ajustés et complétés en fonction de l'évolution des projets en particulier de renouvellement urbain des quartiers PLM/DLM et d'accueil d'un BHNS. Les tracés sont donc adaptés et quelques emplacements réservés sont ajoutés afin d'assurer les continuités de parcours, de développer un maillage plus fin du territoire, de favoriser les modes de déplacements actifs et les transports en commun. Le nombre de liaisons Est-Ouest à réaliser est notamment maintenu.

L'évolution des prescriptions sur l'OAP des Charmettes permet de préparer la densification du quartier de gare en accueillant un collège, tout en facilitant les rabattements vers le RER.

Les modalités et les normes de stationnements sont quant à elles maintenues en l'état. Exiger la réalisation des places de stationnement sur l'unité foncière a, de plus, pour objectif de désengorger l'espace public afin de faciliter d'autres usages, y compris piétons et cycles.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification permet la création de l'OAP de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval. Aujourd'hui enclavé, le secteur sera traversé par le futur BHNS et offrira une desserte en transport en commun. Des liaisons

cyclables et piétonnes y sont aussi prévues. Ainsi ces orientations permettront l'utilisation de modes actifs et doux, tout en anticipant la densification du quartier avec l'ajout de 370 logements.

La modification de l'OAP des Charmettes Sud n'impacte pas le principe de traversée.

Les normes de stationnement prévues dans le règlement restent inchangées, à l'exception des zones destinées à la restauration traditionnelle, aux buffets à volonté, aux salles de réception, aux lieux de culte, à la restauration rapide, l'artisanat et commerce de détail, où elles sont renforcées en fonction soit de la surface de plancher, soit du nombre de visiteurs. Elles ont pour objectifs d'encadrer et de désengorger l'espace public.

## Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy

Le territoire de Villiers-le-Bel est principalement concerné par les zones C (gêne modérée) et D (gêne faible) du PEB de l'aéroport de Roissy. Un secteur en zone B (gêne forte) est également présent au nord de la commune, mais correspond à un espace agricole, non destiné à être urbanisé.

A l'intérieur de la zone C, « les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur ».

En outre, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels, pour permettre le renouvellement urbain de quartiers ou de villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain sont autorisées. Elles ne doivent pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Ces secteurs peuvent être délimités postérieurement à la publication du PEB, à la demande de la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme, par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Enfin, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants. »

La zone D « n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.147-6 du code de l'urbanisme. »

Toutefois, la loi ALUR a admis des assouplissements des contraintes de constructibilité liées au PEB dans le cadre des Contrats de Développement Territoriaux. Six secteurs en zone C ont ainsi été identifiés à Villiers-le-Bel (le Val Roger, le Village, Puits-la-Marlière, le Clair de Lune, les Carreaux, les Charmettes) pour permettre la construction de 1710 logements supplémentaires et 294 en démolition-reconstruction à l'horizon 2032.

*Nb : Le PEB du Bourget est en cours d'élaboration à la date d'arrêt du PLU révisé.*

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

Le plan de zonage identifie par des sous-secteurs UA.cdt/UAz.cdt, UGa.cdt UG.cdt, UC.cdt et UE.cdt des secteurs de développement dans des zones identifiées par le CDT. En accord avec les assouplissements apportés par la loi ALUR, ils bénéficient de possibilités de construction avec des projets identifiés, dans la limite d'un nombre de logement :

- UGa.cdt « Val Roger Nord » : 50 logements
- UA.cdt/UAz.cdt « Centre ancien » : 244 logements
- UC.cd « PLM Ouest » : 140 logements
- UC.cdt « PLM Est » : 15 logements
- UC.cdt « Léon Blum : 55 logements

- UE.cdt « Pierre Sémard » : 35 logements
- UE.cdt « Pierre Dupont » : 50 logements
- UE.cdt « Rue de la Poste » : 24 logements
- UE.cdt « Pierre Sémard Sud » : 50 logements

Au total, un maximum de 753 logements seraient réalisés dans ce cadre, sur 1 710 rendus possibles par l'avenant au CDT. Le reste du territoire est soumis aux dispositions du PEB.

Le règlement renvoi par ailleurs au cahier annexé de recommandations acoustiques en zone de PEB, afin d'améliorer l'isolement acoustique des bâtiments et de limiter les effets de réverbération du bruit, et ainsi améliorer le confort des habitants soumis aux nuisances sonores.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification du PLU réduit la constructibilité offerte au titre de l'avenant du cdt, en supprimant deux secteurs (UGacdt et UAcdt) aux abords du Mont-Griffard et de la rue Julien Boursier. Tout en renforçant la protection du cadre de vie environnemental et paysager, l'accroissement potentiellement de population exposée au bruit est ainsi réduit (- 90 logements).

Par ailleurs, le programme de constructions/ démolitions et reconstructions revu dans l'avenant n°2 du cdt de mars 2020 est transcrit dans le PLU. La capacité maximale de constructibilité offerte à la commune mais pas encore rendue opérationnelle est elle aussi réduite (- 31 logements).

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Avec la création et les modifications des OAP Ancien Hôpital Adélaïde Hautval et Les Charmettes sud , 370 logements ainsi qu'une douzaine d'autres sont prévus en secteur CDT. Cette modification entraîne une réduction du potentiel de constructibilité initialement prévu par l'avenant du CDT.

Dans le secteur des Charmettes, les possibilités restantes de construction, hors projet identifié, est désormais limitée à 412 logements (au lieu de 794 auparavant), portant le total à 693 logements possibles hors projet identifié, sur l'ensemble de la ville (au lieu de 1052 auparavant).

Par ailleurs, les logements situés en secteur CDT doivent respecter les normes d'isolation acoustique renforcés définies par le règlement du PLU.

## Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARPF

Le PLH de la CARPF a été approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019, soit lors de la séance approuvant également le SCoT.

Le volume de construction du PLHi est encadré par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Celui-ci a décliné l'objectif régional de 70 000 logements par an, porté par le SDRIF à l'échelle des intercommunalités. Il fixe un objectif de 1 700 logements autorisés par an au territoire de la CARPF. Le scénario de production de logements retenu par les élus en comité de pilotage d'octobre 2018 est celui du SRHH, soit 10 200 logements sur la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2025 (correspondant à 1 700 logements par an).

Pour Villiers-le-Bel, cet objectif se décline pour la période 2020-2025 (incluses) par la production à minima de 1 062 logements dont 221 logements locatifs sociaux, soit un taux de LLS attendu de 21%.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

Hormis sur le secteur de la Ruelle du Moulin, la modification maintien globalement les possibilités de renouvellement urbain, de construction et de densification qui permettent d'accueillir de nouveaux logements et habitants sur la commune. Il s'agit de maintenir un équilibre entre les différentes parties

de la ville pour répondre de manière cohérente à l'orientation du PADD « d'accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine ».

La modification anticipe, de plus, la mise en œuvre de la ZAC du Village qui comprend un programme de logement conséquent à court-moyen terme, ainsi que l'urbanisation mixte des Charmettes Sud à moyen-long terme.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification permet la reconversion de l'Ancien hôpital Adélaïde Hautval pour la création de 370 logements. Elle répond à l'orientation du PADD cité ci-dessus, en permettant une offre de logements mixte et l'accueil d'une nouvelle population. De même, mais en moindre mesure, l'OAP des Charmettes prévoit une douzaine de logements.

## Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

La cartographie du SRCE fait apparaître au niveau de la commune de Villiers-le-Bel :

- Un secteur de **mosaïques agricoles** au nord, support de deux continuités de la trame herbacée :
  - → Un **corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes**,
  - → Un **corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite**,
- Une **lisière urbaine avec un boisement de plus de 100 ha** au nord-ouest (forêt d'Ecouen), correspondant également à un lieu de **connexion multitrame**.

La commune est également concernée par des dispositions non cartographiées, notamment ceux qui s'appliquent aux espaces urbains et agricoles.

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

En identifiant et en protégeant une zone agricole au Nord du territoire de Villers-le-Bel, le PLU permet de protéger à la fois la mosaïque agricole repérée par le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique et les continuités écologiques qui lui sont liées en limite communale :

- le corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes,
- le corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite.

La zone naturelle regroupant les espaces boisés du Mont-Griffard et de la forêt d'Ecouen, ainsi que l'identification d'Espaces Boisés Classés permettent, eux, de maintenir la lisière urbaine avec le boisement de plus de 100 ha au Nord-Ouest du territoire communal (forêt d'Ecouen), dans laquelle s'inscrit un lieu de connexion multitrame qui se poursuit en particulier vers la commune d'Ecouen. Les Espaces Boisés Classés ont été étendus dans le nouveau projet de zonage, notamment dans l'objectif de reboisements.
L'OAP sur le secteur « Val Roger Nord » en limite de cet espace porte également une attention à la lisière par des dispositions spécifiques pour traiter la transition de façon paysagère entre les espaces urbanisés et la forêt.

Par ailleurs, en milieu urbain, plusieurs dispositions permettent de promouvoir la nature en ville, en maintenant et en développant la trame verte, arborée et herbacée : le maintien de surfaces en pleine terre et de cœurs d'îlots verts et/ou la mise en place d'un coefficient de biotope (au moins 25 % d'espaces verts de pleine terre ou un coefficient de biotope minimum de 0,35 en UC, par exemple), la promotion des techniques alternatives de gestion des eaux (stockage et infiltration, tout en tenant compte des contraintes gypse/argile/carrières), la protection d'arbres et alignements d'arbres remarquables, l'identification d'espaces verts protégés, le repérage d'emplacements réservés pour des espaces publics verdoyants (y compris un grand mail sur le quartier de Derrière-les-Murs-de-

Monseigneur depuis le Puits-la-Marlière). Ainsi, dans les quartiers urbanisés la biodiversité peut trouver des espaces relais aux grands ensembles naturels.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification du PLU ne vise pas les espaces agricoles et naturels de la commune. Néanmoins, les modifications portées à l'OAP Ruelle du Moulin renforcent la préservation de l'environnement aux abords du Mont Griffard classé en zone N.

Concernant la nature en ville, la protection des Espaces Verts Protégés (EVP) est mieux encadrée permettant de préserver leurs caractéristiques actuelles (dimension, place dans le paysage…) et leurs fonctions en termes de continuités écologiques et de biodiversité. En zone UX et AUm, les souplesses accordées quant aux espaces verts et aux plantations pour les équipements ont, elles, un impact mineur et sont compensées (coefficient de biotope s'appliquant au même titre qu'en zone UF dédiée aux équipements).

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification du PLU ne concerne pas les espaces agricoles et naturels de la commune. Dans les secteurs des OAP abordés dans la modification n°2, le paysage et les espaces arborés sont majoritairement préservés. Par ailleurs, dans le secteur UI, le taux de pleine terre passe de 10 % à 15 %. Ces changements favoriseront la présence de la nature en ville et l'amélioration du cadre de vie.

## Contrat de Développement Territorial (CDT) Val de France

Le CDT de 2013 engage un projet de territoire à l'échelle de 6 communes. Il vise, sur l'ensemble du périmètre, la création de 30 000 emplois à échéance 2025 et de 710 logements /an pendant 20 ans.

Il pose les principes suivants :

- Un développement économique porté principalement par 5 filières : loisirs à vocation internationale, culture, aéroportuaire, santé et diagnostic médical rapide, aéronautique ;
- Le renouvellement de l'offre immobilière visant les fonctions supérieures d'entreprises ;
- Le développement du numérique en appui aux projets économiques et aux habitants
- La mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences au bénéfice des actifs du territoire ;
- Une offre de formation structurée et renforcée autour des filières porteuses ;
- Le maintien en fonctionnement des exploitations agricoles ;
- La poursuite de l'effort de renouvellement urbain ;
- Une réponse aux besoins de desserrement des ménages ;
- La diversification de l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels.

L'avenant n°2 au volet logement du CDT a été approuvé le 18 mars 2020. Les nouveaux éléments de programmation pour Villiers-le-Bel sont les suivants :

| EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION GLOBALE DU CDT | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Secteur | Révision du CDT (2015) | | | Avenant n°1 (2017) | | | Avenant n°2 (2019) | | |
| | Constr. | Démol. reconstr. | Total | Constr. | Démol. reconstr. | Total | Constr. | Démol. reconstr. | Total |

| VILLIERS-LE-BEL | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Le Val Roger | 100 | | 100 | 100 | | 100 | 100 | | 100 |
| 15 | Le Village | 335 | 43 | 378 | 335 | 43 | 378 | 335 | 43 | 378 |
| 16 | Puits-la-Marlière | 154 | 110 | 264 | 154 | 110 | 264 | 154 | 110 | 264 |
| 17 | Le Clair de Lune | 55 | 5 | 60 | 55 | 5 | 60 | 55 | 5 | 60 |
| 18 | Les Carreaux | 109 | 105 | 214 | 109 | 105 | 214 | 109 | 105 | 214 |
| 19 | Les Charmettes | 957 | 31 | 988 | 957 | 31 | 988 | 807 | 150 | 957 |
| **TOTAL VILLIERS-LE-BEL** | | **1710** | **294** | **2004** | **1710** | **294** | **2004** | **1560** | **413** | **1973** |

**EVOLUTION DE LA PROGAMMATION DU CDT RESTANT A AUTORISER**

| Secteur | Reste à autoriser (au 31/12/17) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Avant avenant n°2 | | | | Après avenant n°2 | | | |
| | Constr. | Démol. | Reconstr. | (Re)constr. | Constr. | Démol. | Reconstr. | (Re)constr. |

| VILLIERS-LE-BEL | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Le Val Roger | 100 | | | 100 | 100 | | | 100 |
| 15 | Le Village | 335 | 43 | 43 | 378 | 335 | 43 | 43 | 378 |
| 16 | Puits-la-Marlière | 154 | 110 | 110 | 264 | 154 | 110 | 110 | 264 |
| 17 | Le Clair de Lune | 55 | 5 | 5 | 60 | 55 | 5 | 5 | 60 |
| 18 | Les Carreaux | 109 | 105 | 105 | 214 | 109 | 105 | 105 | 214 |
| 19 | Les Charmettes | 957 | 31 | 31 | 988 | 807 | 150 | 150 | 957 |
| **TOTAL VILLIERS-LE-BEL** | | **1710** | **294** | **294** | **2004** | **1560** | **413** | **413** | **1973** |

Source : extrait de l'avenant n°2 du CDT Val de France

Concernant les extensions de périmètres CDT pour Villiers-le-Bel,

En ce qui concerne les extensions de périmètre, le présent avenant procède à :

- l'extension limitée (environ 0,3 ha) du secteur 15 (Village) à une emprise aujourd'hui déjà urbanisée et desservie par les réseaux, et classée en zone UG au PLU de Villiers-le-Bel ;

- l'extension limitée (environ 1 ha) du secteur 18 (Puits-la-Marlière) à une emprise non urbanisée mais desservie par les réseaux et située en continuité immédiate d'un secteur urbanisé et classée en zones UF et UCcdt au PLU de Villiers-le-Bel ;

- l'extension, plus significative en terme de superficie (environ 8 ha), du secteur 19 (Les Charmettes) à l'emprise du périmètre de l'hôpital Adélaïde Hautval, secteur urbanisé, classé en zone UF au PLU de Villiers-le-Bel et faisant l'objet d'un ambitieux projet de reconversion, suite à l'annonce en 2015 par l'APHP de la fermeture de l'hôpital ;

Source : extrait de l'avenant n°2 du CDT Val de France

Tel qu'instauré par le « I » de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, l'inscriptions d'opérations de renouvellement urbain dans le cadre du CDT permet notamment de déroger aux contraintes posées par l'exposition au PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle (zone C pour partie) imposant de ne pas augmenter la population soumise au bruit et par conséquent interdisant tout nouveau logement collectif et restreignant aussi la construction de logements individuels.

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

Le règlement et les documents graphiques répondent à l'objectif de construire 100 nouveaux logements par densification maîtrisée et renouvellement urbain dans certains quartiers, en ouvrant de manière raisonnée de nouveaux espaces à l'urbanisation et en permettant des opérations en zone C du PEB par les sous-secteurs « cdt » (cf. partie dédiée au SDRIF). Outre sa contribution à l'effort de production de logements, la commune cherche à diversifier l'offre de logement (taille, typologie, statut) en permettant la transformation des quartiers de grands ensembles, le renouvellement du centre-ancien, mais aussi

en favorisant l'implantation de logements individuels sous formes d'opérations groupées. La commune élargie ainsi les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire.

Par ailleurs une zone AUgv couverte par l'OAP « sentier des Pommiers » est destinées à accueillir une aire de sédentarisation des gens du voyage, qui viendra pérenniser une occupation qui s'est installée de manière spontanée depuis plusieurs années. L'amélioration des conditions d'habitat y est recherchée. Un emplacement réservé et un Secteur de Taille et de Capacité Limités en zone A, permettront aussi à la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage.

En ce qui concerne l'activité économique, le PLU conserve une zone économique en grande partie dédiée à la zone d'activité des Tissonvilliers, sur laquelle des terrains à bâtir sont encore disponibles et pourront accueillir des activités variées. La commune entend également ne pas obérer l'avenir en restructurant une zone « à urbaniser » dédiée aux activités économiques au Nord des Carreaux. Enfin, le secteur mixte « Sud Charmettes » et le site de l'hôpital Adelaïde Hautval feront l'objet d'études approfondies dans les années à venir, qui permettront d'imaginer des vocations variées (activités, équipements…) adaptées aux quartiers, mais aussi aux besoins du territoire élargi. C'est la raison pour laquelle, ces deux sites font l'objet de servitude de constructibilité limitée ayant pour effet de contraindre la constructibilité pour une période maximum de 5 ans à compter de l'approbation du PLU de février 2018.

Quant aux activités agricoles, celles-ci sont maintenues sur la Plaine de France et promues sous la forme d'agro-écologie et d'agriculture locale sur la coulée verte Nord-Sud.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification transcrit dans le PLU le programme de constructions/ démolitions et reconstructions revu dans l'avenant n°2 du cdt de mars 2020. La capacité maximale de constructibilité offerte à la commune mais pas encore rendue opérationnelle est en effet réduite (- 31 logements).

De plus, en supprimant deux secteurs (UGacdt et UAcdt) aux abords du Mont-Griffard et de la rue Julien Boursier, elle réduit la constructibilité opérationnelle offerte au titre de l'avenant du cdt (- 90 logements).

Elle n'a pas d'impact sur les autres volets du cdt.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Avec la création et les modifications des OAP Ancien Hôpital Adélaïde Hautval et Les Charmettes sud, 370 logements ainsi qu'une douzaine d'autres sont prévus en secteur CDT. Cette modification entraîne une réduction du potentiel de constructibilité initialement prévu par l'avenant du CDT.

Dans le secteur des Charmettes du CDT, les possibilités restantes de construction, hors projet identifié, est désormais limitée à 412 logements (au lieu de 794 auparavant), portant le total à 693 logements possibles hors projet identifié, sur l'ensemble de la ville (au lieu de 1052 auparavant).

## Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Val d'Oise

Le schéma départemental des carrières du Val d'Oise 2014-2020, approuvé par arrêté préfectoral du 17 septembre 2014, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Le schéma départemental des carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de

l'activité des carrières sur l'environnement. Il fixe les orientations à privilégier dans le domaine du réaménagement des carrières.

Des gisements de gypes et sablons sont présents au nord de la zone urbanisée en limite avec Ecouen. Actuellement, aucune surface autorisée à l'exploitation n'est présente sur la commune.

Le SDC95 distingue trois catégories de protection environnementale induisant des contraintes pour l'exploitation de carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Villiers-le-Bel est concernée par les zones de protection de type 1bis et de type 2 relative à la présence de deux monuments historiques classés et un monument inscrit et un site inscrit.
Les caractéristiques des gisements d'un tel matériau font qu'il n'est pas envisageable de laisser, après exploitation, les vides en l'état. Les désordres apparus en souterrain peuvent remonter jusqu'en surface et donner lieu à la formation de fontis avec les risques qu'ils représentent pour la sécurité des personnes. Il convient donc de combler les vides.

Les deux méthodes envisagées pour la remise en état des carrières souterraines de gypse sont les affaissements dirigés et le remblayage.

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

D'une manière générale, le PLU prend des dispositions face aux risques de mouvements de terrain liés au gypse et aux anciennes carrières, notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales et de stabilité des constructions. Le règlement renvoie aux annexes « Fiches techniques Gypse » et « Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R) relatif aux anciennes cavités abandonnées ». A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, la consultation de l'Inspection Générale des Carrières est par conséquent conseillée pour tout projet de construction.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n'a aucune incidence sur les dispositions du PLU répondant au Schéma Départemental des Carrières.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification n'a aucune incidence sur les dispositions du PLU répondant au Schéma Départemental des Carrières.

## Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) Ile-de-France - Schéma Régional Éolien (SRE)

Le SRCAE 2012 formule des principes généraux :

- La maîtrise des consommations par la sobriété et par l'efficacité énergétique afin de permettre la réduction significative des consommations d'énergie (chaleur, carburants et électricité),
- Une forte réduction des émissions de polluants atmosphériques locaux,
- Le développement important et très rapide des énergies renouvelables et de récupération en particulier dans les réseaux de chaleur,
- L'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique,

Ainsi que des objectifs chiffrés par secteurs (bâtiments, énergies, transports) visant à contribuer aux ambitions nationale « 3 x 20 » et « facteur 4 ».

Les recommandations qui concernent plus particulièrement les PLU sont les suivantes :

- BAT 2.4 : Intégrer systématiquement les objectifs énergétiques et climatiques dans les opérations de rénovation urbaine
- ENR 1.1 A : Conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération
- ENR 1.1 A : Inscrire, dans le règlement des ZAC et prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire
- TRA 1.2 : Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement
- TRA 1.2 : Réaliser les travaux nécessaires sur la voirie et l'espace public afin de les rendre plus attractifs aux usagers des TC et des modes actifs
- URBA 1.2 : Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain
- ACC 1.2 : Décliner les mesures régionales d'adaptation au changement climatique en matière d'aménagement urbain dans les documents d'urbanisme
- ACC 1.3 : Intégrer la préservation des ressources en eau comme thématique prioritaire dans les documents d'urbanisme
- ACC 1.5 : Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles

Le SRE classe Villiers-le-Bel parmi les territoires défavorables à l'implantation de l'éolien.

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

Comme expliqué précédemment, les parties réglementaires du PLU intègrent des mesures en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle pour limiter les sources de pollution atmosphérique. De nombreux Emplacements Réservés sont identifiés pour renforcer le maillage viaire, en particulier en faveur des transports en communs et des modes actifs (cf. compatibilité au PDUIF). En matière de stationnement vélo, le règlement reprend les préconisations du PDUIF et va parfois au-delà, avec par exemple un emplacement pour les vélos d'une surface minimum de 2% de la surface de plancher dédiée aux logements en UC.

En supprimant environ 30 ha de zone « à urbaniser » en faveur des zones naturelles et agricole et privilégiant le développement de la « ville sur la ville », le nouveau projet de PLU cherche également à freiner l'étalement urbain.

De plus, le plan de zonage et le règlement intègrent des dispositions pour maintenir voire développer les continuités écologiques présentes sur le territoire, notamment dans le respect des objectifs du SRCE (voir partie précédente dédiée) : celles-ci contribuent à la lutte contre le changement climatique, à la résilience des écosystèmes et à l'adaptation du territoire (réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, par exemple).

En favorisant aussi le stockage et l'infiltration des eaux de pluies dès que possible, l'optique de réutilisation et de diminution des pollutions, le PLU facilite la préservation des ressources en eau (cf. paragraphes sur le SDAGE et le SAGE).

Plus spécifiquement, en matière de consommation énergétique liés aux bâtiments, le projet de PLU recherche l'amélioration de l'efficacité, en particulier à l'occasion des projets de rénovation urbaine. En zone UC, regroupant les secteurs de Grands Ensembles en renouvellement urbain, des bonus de

constructibilité (un niveau supplémentaire) sont accordés aux constructions ayant des performances énergétiques dépassant la réglementation en vigueur (consommation inférieure à 25 kWhEP/m²/an en moyenne, énergie positive…).
L'OAP « Val Roger Nord » encadre également la densification du secteur de manière à voir émerger un éco-quartier dans lequel les constructions auront des performances énergétiques dépassant la réglementation en vigueur.
En outre, dans les articles relatifs à la hauteur et à l'implantation des bâtiments, des souplesses sont intégrées pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables.

Le règlement insiste enfin sur le raccordement obligatoire au réseau de chaleur urbain en place dans les zone UA, UC, UX. La ville cherche d'ailleurs à étendre son réseau de chaleur basé sur la géothermie et la cogénération. Le développement d'un nouveau réseau de chaleur sur la partie Ouest de la Ville à partir d'une usine d'incinération est par exemple à l'étude.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

Comme expliqué précédemment, la modification :

- Actualise les emplacements réservés du PLU qui sont favorables aux modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et permettent donc de limiter les sources de pollution atmosphérique ;
- Préserve l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbanisés inscrit dans le PLU permettant de maintenir voire développer les continuités écologiques qui contribuent à la lutte contre le changement climatique et à la résilience des écosystèmes ;
- Maintien voire renforce les dispositions liées au stockage et l'infiltration des eaux de pluies facilitant la préservation des ressources en eau.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

Comme expliqué précédemment, la modification :

- Permet au sein des OAP modifiées/créer, la présence d'alternatives à la voiture individuelle.
- Préserve la qualité paysagère et urbaine et les continuités écologiques.
- Intègre des points relatifs à la gestion des eaux pluviales, permettant une meilleure infiltration et une préservation des eaux.
- Valorise le patrimoine bâti hospitalier en le réhabilitant, permettant de réduire l'impact carbone du secteur.

## Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France

Le PPA inscrit la commune de Villiers-le-Bel dans la « zone sensible » pour la qualité de l'air. Il formule 11 mesures réglementaires :

1. Obliger les principaux pôles générateurs de trafic à réaliser un plan de déplacement ;
2. Imposer des valeurs limites d'émissions pour les chaufferies collectives ;
3. Limiter les émissions de particules dues aux équipements individuels de combustion du bois ;
4. Gestion des dérogations relatives à l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets verts ;
5. Réduire les émissions de particules dues aux groupes électrogènes ;
6. Améliorer la connaissance et la mesure des émissions industrielles ;
7. Interdire les épandages par pulvérisation quand l'intensité du vent est strictement supérieure à 3 Beaufort ;
8. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme ;
9. Définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les études d'impact ;

10. Mettre en œuvre la réglementation limitant l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) lors du stationnement des aéronefs sur les aéroports de Paris-Charles de Gaulle, Paris Orly et Paris Le Bourget ;
11. Diminuer les émissions en cas de pointe de pollution.

La seule qui concerne directement les PLU est la mesure 8. Elle reprend les exigences légales du code de l'urbanisme sur le sujet, à savoir notamment traiter la qualité de l'air dans le rapport de présentation et le PADD et étudier la pertinence des dispositions suivantes :

- Limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite…) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des Franciliens à une mauvaise qualité de l'air ;
- Déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain ;
- Subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire ;
- Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ;
- Restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

### ❖ Compatibilité du PLU révisé

La pollution atmosphérique fait l'objet d'un chapitre dans l'Etat initial de l'environnement et le PADD a pour objectif de promouvoir une architecture et un urbanisme respectueux de l'environnement, notamment pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les sources de pollutions atmosphériques.

A cet effet, le PLU incite au développement de modes de déplacement alternatifs aux déplacements automobiles (cf. compatibilité au PDUIF). Il recherche aussi une amélioration des performances énergétiques des bâtiments en permettant la rénovation du patrimoine bâti ancien et en poussant à l'efficacité énergétique des bâtiments (cf. compatibilité au SRCAE et SRE) afin de réduire la consommation d'énergie et les rejets liés aux bâtiments. Un réseau de chaleur et la géothermie sont aussi en place sur Villiers-le-Bel et vont dans le même sens. Le règlement oblige le raccordement à ces réseaux dès que possible. Dans le même temps, la commune cherche à développer ces dispositifs de chauffage urbain, notamment à partir d'un nouveau poids de production de chaleur (usine d'incinération) pouvant desservir de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

« Refaire la ville sur la ville » correspond à une volonté de densification pour limiter l'étalement urbain. Toutefois, le secteur majeur d'urbanisation à moyen/long termes, les « Charmettes Sud », en partie à vocation de logement, se trouve à proximité de l'actuelle gare RER de Villiers-le-Bel/Gonesse/ Arnouville. De plus, il est corrélé à un projet de liaison Est-Ouest au sud de la Ville, devant être le support d'un nouveau transport en commun probablement en site propre. Ce nouvel axe traversera le futur quartier.

Enfin, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et certaines soumises à enregistrement ou à déclaration, sont interdites dans la majorité des zones du PLU, sauf conditions particulières, notamment pour éviter leurs effets sur la qualité de l'air.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification maintien ou poursuit les dispositions qui répondent aux objectifs du Plan de Protection Atmosphérique, notamment :

- Les emplacements réservés favorables aux modes de déplacement alternatifs aux déplacements automobiles,
- La préparation du secteur des Charmettes Sud qui sera urbanisée et connectée directement à la gare RER.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification maintien ou poursuit les dispositions qui répondent aux objectifs du Plan de Protection Atmosphérique. Les OAP Ancien hôpital Adélaïde Hautval et les Charmettes sud sont favorables aux modes de déplacement doux et actifs. Ces secteurs ont été aménagés en prévision de l'arrivée du BHNS, afin d'encourager les nouveaux habitants à privilégier les transports en commun.

## Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France, qui requiert la mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire communal de Villiers-le-Bel, l'emplacement réservé n°3 est dédié à cet effet. Il est la reprise d'un ancien emplacement réservé pour la « création d'une aire d'accueil des gens du voyage », et répond à l'objectif du PADD d'« accompagner les besoins d'accueil des gens du voyage en permettant, de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire communal ».

Conformément, aux réflexions et au programme du département, un emplacement réservé (N°36) est inscrits au plan de zonage pour permettre la poursuite de la déviation de la RD970.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°1)

La modification n'a pas d'incidence sur les infrastructures et équipements que sont l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage et la déviation de la RD970.

### ❖ Compatibilité du PLU modifié (modification n°2)

La modification n'a pas d'incidence sur les infrastructures et équipements que sont l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage et la déviation de la RD970.

# 3. Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution

## Choix au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national

### ❖ Espaces agricoles

- *La **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains** appelle en 2000 à freiner le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation. La **loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche** de 2010 renforce cette incitation, avec pour objectif d'ici 2020 une diminution de moitié du rythme national de consommation d'espaces.*

Avec pour particularité d'être implantée en fin d'urbanisation francilienne et au démarrage de la Plaine de France, Villiers-le-Bel se doit d'être particulièrement attentive à la limite d'urbanisation. Aussi, le SDRIF repère sur la commune un front urbain d'intérêt régional, que l'urbanisation ne pourra dépasser.

A l'occasion de son projet de territoire, Villiers-le-Bel se saisit de cette particularité et décide d'en faire un véritable atout. Ainsi, outre la protection des espaces agricoles au Nord de la commune par un zonage A, Villiers-le-Bel souhaite devenir un territoire agro-urbain et, pour ce faire, classe la coupure verte centrale en zone Na. Celle-ci est dédiée au développement d'un projet d'agriculture urbaine locale et écologique pouvant accueillir des jardins partagés, des jardins familiaux, une ferme pédagogique… En lien avec ce lieu de production agricole et de lien social, le développement des circuits courts est visé.

Malgré l'identification de zones « à urbaniser » à très long terme sur des territoires agricoles (35 ha), le PLU vise avant tout la préservation des fonctions et des paysages agricoles. Vis-à-vis du PLU précédemment en vigueur, il redonne environ 30 ha d'espaces naturels, auparavant identifiés comme zones « à urbaniser ». Ainsi le développement au sein des espaces urbains existants est privilégié, tandis que les grands espaces et les continuités agricoles sont préservés.

### ❖ Espaces naturels et biodiversité

- *Depuis 2000, la **Convention internationale de la biodiversité** reconnaît l'importance de l'approche écosystémique pour la préservation de la biodiversité et affirme la nécessité de prendre en compte la connectivité biologique fonctionnelle, à travers un réseau d'aires protégées. En 2004, elle insiste sur le besoin de protéger toute la biodiversité, y compris ordinaire.*
- *La **Stratégie paneuropéenne de la diversité biologique et paysagère** introduit en 2005 le réseau de sites naturels protégés **Natura 2000**, complété en 2010 par le **réseau écologique paneuropéen** (REP) et son sous-ensemble « infrastructure verte ».*
- *La **loi Grenelle II** (2010) décline ce réseau sous la forme de la **trame verte et bleue**, reprise au niveau régional par les SRCE.*
- *La **« loi Climat et Résilience »** du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Elle vise à accélérer la transition écologique en France.*

Préalablement à la révision de son PLU, la commune a engagé une réflexion pour la conception de son Agenda 21. Elle a alors affirmé son engagement de devenir « une ville nature » en préservant la nature et la biodiversité.
Ainsi, deux des grands objectifs du PLU annoncés dans la délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2015 sont :
- Protéger le patrimoine naturel et les espaces boisés du territoire ;
- Préserver et valoriser les continuités écologiques, tels que l'axe Nord/Sud de la coulée verte, les espaces boisés du Mont Griffard et les plaines agricoles au Nord de la commune.

Le PLU révisé protège par un zonage N le Mont-Griffard, qui contribue largement à la trame verte et s'inscrit dans une continuité écologique repérée au SDRIF. Son caractère arboré est renforcé par le repérage d'Espaces Boisés Classés qui pourraient en partie être restaurés par reboisement. Ainsi la surface d'Espaces Boisés Classés passe d'environ 22 ha au PLU précédemment en vigueur à 34 ha dans le nouveau PLU.
Dans une orientation Nord-Sud, la coulée verte en zonage Na constitue un second corridor écologique majeur et protégé. Elle est complétée par des espaces verts et récréatifs importants, en sous-secteurs Ns, eux aussi protégés, en particulier le Parc des Sports et des Loisirs. Ces derniers s'inscrivent en franges urbaines et constituent des transitions.

Ces grandes pièces naturelles du territoire communal sont complétées par des espaces verts urbains, à savoir les principaux parcs et jardins qui contribuent à la trame verte locale et participent à la connectivité des grands sites naturels, donc au développement de la biodiversité. Les Espaces Verts Protégés (EVP) passent ainsi d'environ 12 ha au PLU précédemment en vigueur à 18 ha dans le nouveau PLU.

Le PLU cherche également à réduire le caractère inhospitalier du milieu urbain et à renforcer la nature en ville par la protection voire la renaturation des cœurs d'îlots (EVP, bande de constructibilité…), la végétalisation des espaces libres et du bâti (pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre, coefficient de biotope, exigences de plantation…) et la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres remarquables.

### ❖ Eau et milieux aquatique

- *La **loi sur l'eau** de 1992 a pour objet, en France, de garantir la gestion équilibrée des ressources en eau. Ses principaux objectifs sont la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; la protection de la qualité des eaux ; le développement des ressources en eau ; la valorisation de l'eau comme ressource économique. Elle s'applique à travers les SDAGE et SAGE. Le **plan national d'action en faveur des milieux humides** de 2014 vise l'identification, la préservation et la restauration des milieux humides et les services qu'ils rendent.*

Le PLU révisé prend en charge à son échelle la qualité de l'eau, à travers la gestion des eaux pluviales, la maîtrise de l'imperméabilisation et des ruissellements, la gestion des risques de pollution et de l'assainissement. Issu du projet de territoire, le projet d'agro-écologie sur la coulée verte a notamment été retenu pour les bénéfices qu'il peut apporter vis-à-vis de l'agriculture extensive. Cette dernière peut en effet être génératrice de pollutions des sols et de l'eau, notamment à travers l'usage de pesticides, ayant par exemple pour effet de dégrader la nappe des sables de Beauchamps qui alimente le quartier des Charmettes en eau potable. Un changement dans les pratiques agricoles devrait permettre d'améliorer la situation.

Par ailleurs bien que le PLU favorise au maximum le libre écoulement des eaux pluviales et leur infiltration, il tient compte des contraintes de sols propres au territoire communal (anciennes carrières souterraines, gypse, argile).

### ❖ Paysage, patrimoine naturel et bâti

- *La **Convention européenne du paysage**, adoptée en 2000, encourage l'intégration du paysage dans les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle inclut aussi les paysages ordinaires.*
- *La **loi paysage** de 1993 vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle introduit le dispositif des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, substitué en 2016 par les sites patrimoniaux remarquables.*
- *La **législation archéologique** :*
  - *Article R 523-1 du Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
  - *Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

Les annexes du PLU reprennent les périmètres de protection des monuments et des sites inscrits ou classés impactant Villiers-le-Bel. Mais la ville souhaitait aller au-delà et agir pour la mise en valeur du bâti remarquable présent sur la commune. Ainsi, outre et les monuments nationaux, une soixantaine d'éléments de patrimoine bâti, retenus en tant que marqueurs de l'histoire urbaine de Villiers-Le-Bel, sont protégés. Plus ou moins modestes ou fastueux, ils représentent des époques et des typologies variées (maisons bourgeoises, constructions rurales, bâtiment industriel…)

Aux grands espaces naturels s'ajoutent aussi une trentaine d'arbres et une dizaine d'alignements d'arbres repérés et protégés au PLU. De nombreux espaces verts protégés visent aussi la préservation et le renforcement de la qualité des espaces publics.

Les exigences architecturales et paysagères du règlement, ainsi que diverses autres mesures (réhabilitation et rénovation urbaine, végétalisation, aménagement de l'espace public…) contribuent aussi à la préservation des atouts patrimoniaux de la commune et à une amélioration du cadre de vie.

Le quartier du Val-Roger, qui se distingue par son paysage (vues, caractère verdoyant…), son relief et ses fragilités (carrières, gypse...), a fait l'objet d'une attention particulière par le biais des OAP « Val Roger Nord » et « Val Roger Sud ».

### ❖ Equilibre et renouvellement urbain.

Dès sa délibération en conseil municipal du 18 septembre 2015, la commune souhaitait que la révision de son PLU lui permette de « déterminer un processus de développement raisonné de la ville, avec une insertion cohérente des constructions nouvelles au sein du tissu urbain existant ». Dans cet objectif elle a fait le choix de préserver ses grands espaces naturels et agricoles, notamment en diminuant dans son PLU révisé les espaces ouverts à l'urbanisation (-30 ha environ). Dans le même temps, elle vise le

renouvellement de la ville sur la ville et cherche ainsi à densifier des secteurs définis du tissu urbanisé existant. Le repérage de sous-secteurs « cdt » et les OAP vont notamment dans ce sens. Le secteur « UAcdt/UAz.cdt » en particulier soutient un enjeu important de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en permettant des modifications, des extensions, des reconstructions jusqu'ici rendues difficiles par le poids des contraintes.
Le zonage et diverses mesures inscrites dans le règlement sont également au service d'un développement urbain harmonieux, en organisant le renouvellement urbain sur les secteurs présentant un enjeu pour le devenir de la commune, en maîtrisant la densification dans les quartiers déjà fortement urbanisés, en préservant le caractère du village et les secteurs les plus sensibles comme le Val Roger.
Enfin, dans sa recherche d'un développement urbain équilibré et cohérent, la ville a souhaité privilégier les alentours de la gare de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville, tout en veillant à l'équilibre des densités et en étant attentif aux particularités des tissus urbains. Ainsi, le quartier des Charmettes connaîtra un développement maitrisé et le secteur Sud-Charmettes permettra l'apport de nouvelles populations dans un secteur privilégié.
La poursuite des études s'impose sur des sites importants de renouvellement au regard de sa taille et de l'objectif de cohérence dans son développement. Le quartier de la gare de Villiers-le-Bel/gonesse/Arnouville a notamment été retenu par l'Etat dans le cadres des nouveaux quartiers de la politique (loi du 21 février 2014). La requalification de ce pôle constitue un enjeu majeur pour l'amélioration du cadre de vie des habitants de Villiers-le-Bel et des deux autres communes concernées. Elle a plusieurs objectifs :

- Tirer parti de l'infrastructure de transport régional (RER, futur barreau ferré) pour dynamiser le pôle commercial, développer le tissu économique et les services,
- Favoriser l'émergence d'une véritable mixité sociale par le renouvellement urbain et la création de logements neufs de typologies diversifiées,
- Donner une image moderne et rénovée de ce quartier, tant du parc de logements que des activités commerciales et de services.

Une attention urbaine particulière doit par ailleurs être portée à la qualité urbaine des projets, tout en étant vigilant aux spécificités du territoire afin de fixer des priorités adaptées au contexte et aux enjeux locaux

### ❖ Nuisances sonores

- *La **directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement** (2002) vise à harmoniser l'évaluation du bruit, au moyen de cartes de bruit stratégiques, et à prévenir et réduire les bruits excessifs au moyen de plans d'action.*
- *La **loi Grenelle I** de 2009 fait de la lutte contre le bruit l'une de ses priorités, notamment à proximité des aéroports (objectif de réduction du bruit perçu de 50%). Elle demande l'inventaire et la résorption des points noirs les plus préoccupants, dans un délai maximal de 7 ans.*

En termes de sources du bruit, le PLU de Villiers-le-Bel n'est compétent que sur les infrastructures terrestres. En cherchant à requalifier en voie urbaine la RD10 et à réduire les impacts du trafic de transit par des aménagements adaptés sur la rue de Paris (RD 316) et l'avenue Pierre Sémard (RD370), le PLU entend réduire les nuisances sonores liées aux principaux axes de circulation. Les efforts mis en œuvre pour favoriser les alternatives à la voiture vont également dans ce sens. De plus, les annexes rappellent les mesures à respecter en termes d'isolement acoustique aux abords des infrastructures terrestres.

En revanche, le PLU peut jouer sur le public exposé au bruit déjà existant. À ce sujet, la création de nouveaux logements en zone C du PEB va augmenter la population concernée par les nuisances de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle. Toutefois, il s'agit de secteurs spécifiquement choisis par le CDT pour bénéficier de cette exception et toutes les mesures sont prises dans le règlement pour assurer la

bonne isolation acoustique des constructions nouvelles (renvoi au cahier de recommandations acoustiques, norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 Db correspondant à une zone B).

### ❖ Risques

- *La **directive européenne Seveso 3** de 2012 impose aux États membres d'identifier les sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs et d'y maintenir un haut niveau de prévention. La **directive européenne relative à la gestion des inondations**, en 2007, demande aux Etats d'identifier et cartographier les bassins hydrographiques à risques et d'établir des plans de gestion.*
- *La **loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels** de 2003 consolide la procédure des PPR naturels et instaure, sur le même modèle, celle des PPR technologiques*.

Le PLU cherche à réduire, à son échelle, les conséquences potentielles des risques d'inondation, à travers des contraintes architecturales ou d'aménagement appropriées tenant compte des axes d'écoulement des eaux pluviales. Il instaure par ailleurs une meilleure gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le risque inondation se superpose toutefois sur le territoire de Villiers-le-Bel avec celui des mouvements de terrains, liés à la présence d'anciennes carrières, de gypse et d'argile. Ces contraintes fortes, présentes sur la moitié des surfaces déjà urbanisées, impliquent des dispositions spécifiques en termes d'étude de sol et de dispositifs constructifs. La zone du Val Roger, la plus touchée, fait l'objet d'une attention particulière avec une densification limitée.

L'état initial de l'environnement et les annexes renseignent sur la nature de ces différents risques et aléas.

Le règlement prévient l'établissement de nouveaux risques technologiques majeurs en interdisant sur le territoire les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

### ❖ Energies

- *Le **paquet climat-énergie** européen de 2014 fixe pour 2030 les objectifs suivants : 40% de réduction des émissions de GES par rapport à 1990 ; 27% d'énergies renouvelables dans le mix énergétique ; +27 % d'efficacité énergétique. La **directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments**, mise à jour en 2010, établit une méthodologie commune de calcul de la performance énergétique ; les normes minimales à respecter ; les systèmes de certification ; les conditions de contrôle des installations de chauffage et de climatisation.*
- *Les **lois Grenelle I et II** (2009-2010) visent une réduction de moitié des émissions nationales de GES par rapport à leur niveau en 1990, d'ici 2050.*

Villiers-le-Bel, au travers notamment de son Agenda21, souhaite tendre vers « une ville post-carbone ». A ce titre, elle cherche à réduire la dépendance du territoire communal aux énergies fossiles.
Dans son PLU, cette volonté se traduit par différentes dispositions en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments. L'encouragement à la rénovation du bâti dégradé va dans ce sens, notamment dans le Village avec un projet cadré par une OAP et un sous-secteur UA.cdt donnant des possibilités d'évolution. Dans la zone UC, qui encadre notamment le renouvellement des quartiers de Grands Ensembles dans l'objectif d'une labélisation éco-quartier, la haute performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables sont visées par un bonus de constructibilité en hauteur.

De manière générale, le PLU laisse des souplesses favorables à l'isolation thermique des constructions par l'extérieur. Il met également en avant le réseau de chaleur urbain, basé sur la géothermie et la cogénération, que la ville souhaite développer davantage. Aussi le raccord à ce réseau est obligatoire dès que possible dans le Village, sur les quartiers d'habitat collectifs et dans les zones d'activités.

Dans un autre domaine, la ville souhaite favoriser les modes de déplacements les moins polluants. Le PLU intègre ainsi de nombreux emplacements réservés permettant de remailler le territoire et de développer les mobilités durables. L'amélioration des liaisons Est-Ouest, dont les tracés sont issus du projet de territoire de Villiers-le-Bel, est visée en particulier. Celles-ci permettront de diminuer les circulations de transit sur la RD370, aujourd'hui seul « pont » entre les parties Ouest et Est de la ville, pour améliorer les performances des bus, notamment en rabattement vers les gares RER. Ces nouvelles liaisons au Sud et au Nord, reliant les différents pôles structurants de la ville, deviendront aussi le support de transports collectifs en site propre et de modes actifs. Ces grandes liaisons Est-Ouest sont complétées par des désenclavements à l'échelle des quartiers.
Dans le règlement du PLU, inciter l'usage des modes actifs se traduit par des normes de stationnements vélo prenant notamment en compte les prescriptions du Plan de Déplacement Urbains d'Ile-de-France. L'objectif est ici de limiter le recours aux énergies fossiles pour les déplacements et de diminuer les pollutions atmosphériques liées au rejet de $CO^2$.

### ❖ Qualité de l'air et changement climatique

- *Le **protocole de Kyoto**, signé en 1997, est l'accord international qui encadre les objectifs et actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment le dioxyde de carbone, le méthane, le protoxyde d'azote et trois substituts des chlorofluorocarbones.*
- *Plusieurs **directives européennes** fixent les limites de concentration de certains GES et polluants dans l'atmosphère : $C_6H$, CO en 2001, ozone en 2002, HPA en 2004, particules fines en 2010…*
- *La **loi Grenelle I** fixe en 2009 la valeur cible de 13 µg/$m^3$ pour les particules PM2,5. Elle prévoit également la mise en œuvre de stratégies d'adaptation au changement climatique, déclinées localement par les SRCAE et PCAET. Le **Plan d'urgence pour la qualité de l'air** de 2013 identifie les leviers à actionner pour favoriser les solutions de déplacement alternatives à la voiture et réduire les émissions de combustion générées par les bâtiments et industries.*

Faisant partie de sa vision de la ville « post carbone » inscrite dans son Agenda 21, Villiers-le-Bel a également pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Les dispositions prises dans le PLU pour limiter la consommation d'énergie fossile dans le bâtiment et pour les déplacements contribuent également à cet objectif de réduction des polluants atmosphériques.

Par ailleurs, outre l'attention portée aux grands espaces naturels et agricoles, les efforts de préservation et de renforcement de la nature en ville (coefficient de biotope, espace vert de pleine terre minimum, espaces verts et arbres protégés), la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la gestion alternative des eaux de pluie recherchés dans le PLU participent à l'adaptation du territoire à certains effets probables du changement climatique (îlot de chaleur urbain, orages violents, épisodes de sécheresse…).

## Choix au regard des enjeux environnementaux locaux et des solutions de substitution

### ❖ Renouvellement urbain et prise en compte de l'avenant du Contrat de Développement Territorial

Au regard des objectifs de développement de « la ville sur la ville » et de « lutte contre l'habitat indigne » que s'est fixé la ville, il semblait inadapté de ne permettre aucune évolution des quartiers en zone C du PEB. En effet, la règle du 1 pour 1 en vigueur (un logement reconstruit pour un logement démoli) est extrêmement contraignante, notamment d'un point de vue économique, et ne permet aucune une évolution qualitative de ces secteurs. Au contraire, on observe aujourd'hui une dégradation du bâti et des conditions de logement dans ces quartiers marqués par les phénomènes de sur-cohabitation et de démultiplication des « marchands de sommeil ». La situation apparait ainsi alarmante, en particulier pour l'impact sur la santé des habitants. La ville a donc décidé de se saisir de l'avenant du CDT pour permettre le desserrement du nombre de logements et ainsi une amélioration du cadre de vie et des conditions de logement des habitants.

Il s'est toutefois posé la question du bon dosage et du nombre de secteurs à ouvrir en « cdt ». Un scénario maximaliste aurait permis, au titre de l'avenant au CDT, de réaliser un total de ~~1790~~ 1759 logements supplémentaires sur l'ensemble de la ville. Toutefois, impliquant le parc privé et l'initiative des propriétaires, cette hypothèse supposait une absence totale de maîtrise par la ville. Des impacts forts en termes de stationnement, de circulation et d'équipements étaient donc à craindre. La ville n'aurait pas pu les anticiper ou y répondre.

Il a donc été choisi un scénario intermédiaire. Celui-ci consiste à identifier quelques secteurs restreints qui pourront connaitre, dans une certaine mesure, une augmentation du nombre de logements : environ 750 logements supplémentaires pour l'ensemble des sous-secteurs « cdt ». La ville a ainsi fait le choix d'un desserrement progressif et contrôlé du nombre de logements en zone C du PEB. Elle a identifié des secteurs prioritaires, en particulier le Village, qui pourront connaitre un renouvellement à court terme. Les nouveaux logements ainsi construits doivent permettre de répondre en priorité aux besoins de la population en place : amélioration des conditions de vie des habitants soumis aux nuisances, nouvelle offre dans le parcours résidentiel, décohabitation rendue possible… La réalisation de logements supplémentaires ne signifiera pas systématiquement l'accueil de nouvelles populations. Toutefois, avec le principe d'une ouverture des secteurs « cdt » au fil du temps, la commune se donne les moyens d'anticiper l'évolution de la ville et de répondre aux nouveaux besoins, notamment en termes d'équipements.

### ❖ Identification des Espaces Boisés Classés.

Concernant les Espaces Boisés Classés à repérer en zone N et en particulier au niveau du Mont-Griffard et de la forêt d'Ecouen, il a été envisagé de conserver le repérage existant dans le PLU actuel. Toutefois, celui-ci ne correspondait pas (ou plus) à la réalité du terrain.

La seconde hypothèse consistait à ajuster le repérage en fonction de la situation existante, mais elle engendrait une diminution des superficies d'Espaces Boisés Classées. La forêt a en effet connu ces dernières années un mitage et des déboisements, en lien notamment avec l'installation et les activités des gens du voyage au Nord du cimetière. Ce scénario pouvait ainsi être interprété comme l'entérinement voire une possible poursuite de la dégradation des boisements de Villiers-le-Bel.

En lien avec le périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) de la « Forêt d'Ecouen - Vallée du Petit Rosne » et la volonté de valoriser la trame verte et arborée de la ville, il a finalement été préféré une

extension des Espaces Boisées Classés. La ville envisage notamment, dans le futur, de faire du Mont-Griffard un parc urbain arboré. L'augmentation d'environ 12 ha de la superficie repérée en Espaces Boisés Classés est à ce titre envisagée comme un outil qui permettra le reboisement et le signe d'une renaturation.

## Justification de certains partis d'aménagement au regard des effets prévisibles sur l'environnement

### ❖ Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU révisé réduit de moitié les 70 ha de surfaces ouvertes à la consommation foncière pour l'urbanisation, prévues dans le PLU précédent. Les 36,4 ha conservés en zones AU sont ambitieux, mais doivent être considérés sous le prisme d'une stratégie de long terme, comme en témoigne le phasage inscrit dans le zonage.

**A court terme**, ces zones répondent aux besoins les plus pressants :

- Pour les sous-zones Aum (9,8 ha, tissu mixte) et Aug (2 ha, pavillonnaire), il s'agit de répondre aux besoins de nouveaux logements, plus variés dans leur typologie, et des équipements, commerces, services… associés rendus nécessaires par la combinaison d'une démographie croissante et d'un potentiel de densification très faible dans l'existant, tant par la densité humaine actuelle que par les contraintes liées, entre autres, aux nuisances sonores. Le choix de ces secteurs est rationnel vis-à-vis des enjeux environnementaux : Aug correspond à l'une des dernières enclaves pouvant être considérée comme une « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine existante ; AUm est situé en continuité de l'existant, au plus près possible de la gare RER et en partie inclus dans le périmètre de 500 m associé. Par ailleurs, le règlement garantit une valorisation optimale de ces terrains, en accord avec le paysage environnant, à travers les règles d'implantation, de dimensionnement, etc.
- Pour la sous-zone AUgv, il s'agit de permettre l'amélioration des conditions de vie d'une communauté de gens du voyage, sédentarisés de fait dans des conditions peu qualitatives.

**A moyen / long terme**, elles permettent d'envisager un rééquilibrage des fonctions présentes dans la commune, à moduler selon les dynamiques à venir :

- **La sous-zone AU2x** (21,4 ha) sera dédiée aux activités et équipements. Ces terrains n'ont pas vocation à être mobilisés tant que certains sont encore vacants en zone UX, mais leur disponibilité à long terme est essentielle pour améliorer le taux d'emploi du territoire. Comme le démontre le diagnostic du PLU, et malgré une évolution à la hausse de ce taux, la ville accuse encore un retard considérable par rapport au reste du département. Les consommations foncières des 10 dernières années (7,2 ha), principalement dédiées à la zone d'activité des Tissonvilliers, dont la 3ème tranche est commercialisée en quasi-totalité, confirme l'attractivité du territoire pour la commune et l'importance de prévoir des réserves foncières, si la tendance se poursuit. Il est important de préciser que cette zone pourra accueillir des installations et constructions liées aux besoins du développement de l'agriculture urbaine que la Ville souhaite favoriser, ainsi que des équipements qui pourront être nécessaires en lien avec le développement de la géothermie.
  Le potentiel que représente la mutation probable du site de l'hôpital Adélaïde Hautval ne peut non plus être pris en compte comme une alternative certaine et à court/moyen terme.

  **Il est également important de préciser que la révision du PLU a contribué à diviser par deux la surface de la zone AU2X déjà inscrite sur le PLU précédent.**

- **La sous-zone AU2g** (2 ha), identifiée par l'avenant au CDT comme pouvant accueillir du logement, offre une certaine marge de sécurité si les autres zones dédiées à l'habitat se retrouvent, à long terme, saturées.
  Ces deux sous-zones répondent elles aussi à l'objectif de modérer l'extension urbaine, par une localisation en continuité de l'existant et un règlement qui favorise des formes urbaines compactes.

A noter que les scénarios prospectifs sur lesquels se base le PLU se projettent jusqu'en 2030, soit au-delà de la durée limite de 9 ans pouvant s'écouler avant sa prochaine révision : s'il s'avérait que les dynamiques démographiques et économiques ralentissaient dans les prochaines années, cette révision serait l'occasion de revoir l'étendue des zones AU2.

Au vu de la densité humaine actuelle des espaces urbanisés de Villiers-le-Bel (116,2 pers/ha en 2012, sensiblement supérieure aux moyennes du Grand Roissy, du département ou de la région) et des contraintes à la densification de l'existant (nuisances sonores…), il n'y a pas d'autre alternative à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour le développement futur de la commune. Toutes les mesures sont néanmoins prises pour limiter au mieux cette consommation, en mobilisant les quelques potentiels de densification existant, en s'assurant de la compacité de ces extensions et en interdisant strictement toute avancée supplémentaire du front urbain (extension des zonages N et A, matérialisation du front urbain d'intérêt régional intangible au titre du SDRIF, préservation de la coulée verte nord-sud…).

### ❖ Maillage de voies renforcé au travers des espaces agricoles

Le projet de PLU révisé prévoit un certain nombre d'emplacements réservés à destination de voies, nouvelles ou à transformer, qui traversent les espaces agricoles de la commune, notamment entre les deux enveloppes urbaines est et ouest. Ce maillage répond à un besoin pressant en termes de fonctionnement urbain, les rares liaisons existantes étant fortement engorgées et posant des problèmes tant pour l'efficacité des transports (individuels ou collectifs) que pour la sécurité des usagers. De nouvelles interruptions de l'espace agricole par le réseau routier peuvent toutefois interroger la pérennité des continuités écologiques locales.

**Fonctionnement écologique et sensibilité de la continuité nord-sud :** Identifiée par la carte des destinations du SDRIF 2013, cet axe remplit trois des quatre grandes fonctions répertoriées : espace de respiration, liaison agricole et liaison verte. Les enjeux associés sont respectivement le maintien d'une interruption paysagère entre les enveloppes urbanisées, la satisfaction des besoins d'accessibilité aux parcelles pour les acteurs agricoles, et la préservation de connexions non bâties entre les grands ensembles forestiers, agricoles ou d'espaces verts de la métropole. En revanche, l'enjeu de déplacement des espèces sauvages, désigné dans le SDRIF par la catégorie « continuité écologique », n'est pas associé à cet espace.

De fait, si cette percée agricole est susceptible de jouer un rôle de corridor écologique pour des espèces assez mobiles et tolérantes vis-à-vis du milieu urbain (oiseaux, insectes volants, petits mammifères tels que les renards, martres, rongeurs… ainsi que la flore et les champignons), plusieurs freins limitent son intérêt pour celles qui sont plus exigeantes :

- très grande proximité du bâti, avec des goulots d'étranglement : environ 200 mètres de large au niveau de la RD 370, moins de 130 mètre plus au sud, avant la RD 208 ;
- succession de voies à forte circulation, déjà existantes, du nord au sud (RD 970, 370, 208) ;
- passage de lignes à haute tension, dans la direction nord-sud également (risques de collision avec l'avifaune ou les chiroptères, possibles nuisances électromagnétiques encore méconnues) ;

- rareté des strates arborée et intermédiaire, sans connectivité entre les quelques linéaires ou bosquets présents ;
- itinéraires techniques agricoles qui, pour l'heure, sont largement dominés par des pratiques intensives, peu favorables à la biodiversité.

Ainsi, bien que cette continuité agricole se prolonge au sud jusqu'au Petit Rosne, il est raisonnable de considérer qu'elle ne profite qu'aux espèces capables de traverser sans difficulté les axes routiers.

**Effets probables du nouveau maillage :** Différents cas sont à distinguer selon les types de travaux et d'infrastructures prévus :

- aménagement / création de chemins agricoles et/ou piétons (ER 19, 22) : ces types de chemins ne nécessitent pas nécessairement la pose d'un revêtement artificiel totalement imperméable. Leur conception garantira une porosité tant pour la faune que pour l'écoulement des eaux. De plus, la circulation de véhicules étant nulle ou très rare (engins agricoles), ils n'aggravent pas les risques de collision avec la petite faune ;
- élargissement / prolongation / création d'axes routiers (ER 4, 9, 20, 27, 36, 48) : ces aménagements peuvent augmenter les risques de collision / écrasement de la petite faune. Toutefois, les espèces concernées étant majoritairement actives durant la nuit, lorsque la circulation routière est diminuée, cette augmentation sera *a priori* négligeable. Le cas échéant, si des études approfondies en démontraient la nécessité, des dispositifs de passage à faune peuvent être envisagés.

Par ailleurs, tous ces aménagements offrent l'occasion de prévoir de nouvelles plantations d'arbres et arbustes, en accompagnement des nouvelles voiries, qui pourront au contraire améliorer le rôle écologique de la continuité nord-sud : nouveaux habitats pour les espèces auxiliaires des cultures, effets positifs de la diversité du paysage sur la biodiversité, rôle de relais joué par les haies dans le cadre des corridors « en pas japonais », pour les espèces évitant les milieux totalement ouverts…

Les intérêts pour lesquels cette continuité est signalée par le SDRIF seront également préservés :

- paysagers : par les plantations accompagnant ce maillage et le traitement de qualité qui leur sera prodigué ;
- agricoles : par le désengorgement des axes de circulation (également empruntés par les engins agricoles) et l'aménagement de chemins ruraux ;
- d'économie d'espace : par le classement en zonage N, interdisant toute progression du front bâti.

### ❖ Localisation des secteurs de projets vis-à-vis de la santé humaine

Certains secteurs identifiés par le PLU pour des projets de renouvellement (zones « cdt », OAP) ou en extension urbaine (zones AU) sont potentiellement exposés à divers risques et/ou nuisances : mouvements de terrain, inondations, transport de matières dangereuses, nuisances sonores, électromagnétisme. Le cas échéant, ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement et, lorsqu'ils s'accompagnent d'une servitude d'utilité publique, celle-ci est annexée au PLU.

Plusieurs critères justifient malgré tout le choix de ces périmètres :

- Le caractère contraint et déjà très dense du tissu urbain existant, qui ne laisse que très peu de marges de manœuvre pour de nouveaux projets ;
- Les besoins de renouvellement de certains de ces quartiers, dont les bâtiments parfois vétustes rendent justement leurs occupants d'autant plus vulnérables aux risques et nuisances : mauvaise isolation phonique, risques d'effondrement à long terme, cadre de vie globalement peu qualitatif… ;

- La nécessité impérative de limiter la consommation et le morcellement des espaces naturels, agricoles et forestiers. La priorité a donc été donnée à la mobilisation des potentiels existant dans l'enveloppe urbaine actuelle, puis à des terrains en continuité directe du tissu déjà urbanisé.

À noter que les règlements des secteurs en zone AU2 (2nde phase d'extension) ne sont pas encore détaillés et nécessiteront une modification du PLU pour confirmer et encadrer leur ouverture à l'urbanisation. C'est à l'occasion de cette modification que seront définies les mesures permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens sur ces secteurs, par rapport aux risques, ainsi que d'éviter les problématiques de voisinage vis-à-vis des quartiers d'habitats situés à proximité (bruit, circulation, risques éventuels…).

L'explication plus détaillée des programmes prévus sur chaque secteur et la justification des choix retenus sont exposées dans la partie 6 du rapport de présentation.

# 4. Scénario de référence, incidences prévisibles notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées

Afin d'évaluer les incidences de la modification n°1, ne sont retenues que les évolutions susceptibles d'avoir une incidence positive ou négative. Ne sont ainsi pas traités :

- Les 5 évolutions ponctuelles de zonage qui correspondent à la rectification d'erreurs de classement ;
- L'ajout d'un linéaire de « commerce possible » ;
- L'ajout d'un sentier existant (sentier des trois pierres) comme chemin à préserver ;
- Correction du zonage et du périmètre de l'OAP Carnot ;
- Suppression de l'ER n° 35 (parcelles appartenant déjà au bénéficiaire) ;
- Permettre la réalisation des OAP 3, 4 et 5 en une ou plusieurs opérations et mettre en cohérence la notion « d'opération d'ensemble » dans le lexique ;
- Modification lexicale mineure et divers ajustements ponctuels de règles, clarifications et précisions.

Sont prises en considération, les évolutions suivantes :

❖ **Permettre la réalisation de certains projets, en particulier l'implantation d'un collège sur le Noyer Verdelet**

Evolution du dispositif réglementaire de la zone AUm :

- Levée du périmètre de constructibilité limitée de la zone AUm des Charmettes sur le seul périmètre du futur collège ;
- Autoriser les logements de fonction (liés aux équipements d'intérêt collectif) dans la zone C du PEB ;
- Exonérer les équipements d'intérêt collectif et les services publics de prescriptions sur les largeurs d'accès et de portail (entre 2,5 et 5,5 m au PLU en vigueur) ;
- Exigence de 20% d'espace vert de pleine terre pour les équipements d'intérêt collectif au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 (idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif) ;
- Dérogation aux exigences de plantation pour les équipements d'intérêt collectif de type enseignement et sportifs – exigence de plantation d'arbres à moyen développement mais non quantifiée ;
- Pour équipements d'intérêt collectif, suppression de l'obligation de réaliser 50% des places de stationnement en ouvrage mais contrepartie avec une exigence de plantations de haies et écrans boisés à partir de 500 m2 et en limites parcellaires ;
- Mise à jour des axes de ruissèlement en lien avec le SIAH ;
- Actualisation de l'OAP intégrant le collège dans ses destinations, une desserte tous modes au nord avec TCSP et une articulation collège/desserte par l'aménagement d'un parvis ;

❖ **Diminuer les possibilités de construire sur le secteur de la Ruelle du Moulin au profit de la protection du cadre paysager et environnemental en lien avec le Mont Griffard :**

- Suppression de deux secteurs indicés cdt (UAcdt et UGacdt) reclassés respectivement en UA et UG, soit avec des possibilités de construction très inférieures ;

- Suppression de la constructibilité au titre de l'avenant au CDT sur ce secteur, soit 90 logements ;
- Renforcement des prescriptions en termes de traitement paysager et de maintien/création d'espaces verts, servant notamment de connexion entre le Parc d'Astanières et le Mont-Griffard dans le cadre de l'OAP. En complément le périmètre de l'OAP est réduit au Nord, la programmation de logements et le principe de nouvelle desserte carrossable sont supprimés.

❖ Pérenniser l'activité commerciale sur le site de l'ensemble immobilier comprenant l'enseigne commerciale Casino et renforcer l'encadrement des possibilités de mutation de ce secteur, en attendant de disposer d'études supplémentaires pour déterminer ses possibilités d'évolution : **instauration d'une servitude de constructibilité limitée pour 5 ans et précisions adhoc dans le règlement**

❖ **Créer un sous-secteur Ns** (espaces verts qui accueillent des aménagements et installations légères à caractère sportif et de loisirs**) au sein de la zone N**

❖ **Améliorer l'insertion urbaine et paysagères des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant :**

- Mieux encadrer la protection des espaces verts protégés (EVP) en les protégeant strictement, ç'est à dire en supprimant les possibilités d'y porter atteinte en échange d'une compensation totale ;
- Suppression des possibilités de dépassement de hauteur maximale permises jusqu'alors dans le cas d'une prise en compte d'un mur ou d'une construction existante (UE et UA, sauf ZAC du Village) ;
- En UA, UC, UE, et UI : minoration de 3m des hauteurs maximales admises en limite de zone non bâties ou peu bâties (UG, A et N) ;
- Suppression de la possibilité de réaliser un 3ème niveau en attique dans le secteur pavillonnaire et donc passage de R+1+A max à R+1+C max ;
- Intégration d'une souplesse pour l'implantation des bâtiments en continuité de l'existant au sein de la zone des grands collectifs (UC).

❖ **Actualiser les emplacements** réservés, en lien avec le nouveau projet de renouvellement urbain PLM/DLM/Village :

- Ajouts d'ER pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs ;
- Suppression (pour partie réalisés) et ajouts d'ER pour infrastructure routière.

❖ **Préciser l'application et améliorer la rédaction** de certaines règles, corriger des incohérences ou erreurs matérielles :

- En zone UX, exonérer les équipements d'intérêt collectif et les services publics de prescriptions sur les largeurs d'accès et de portail (entre 2,5 et 5,5 m au PLU en vigueur) et d'exigences d'espace vert ;
- Amélioration de l'intégration des clôtures en zone N (passe de 2,20 m à 1,80 m)

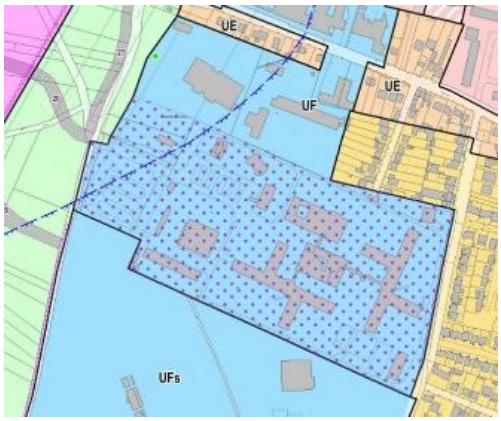
Afin d'évaluer les incidences de la modification 2, ne sont retenus que les évolutions susceptibles d'avoir une incidence positive et négative. Ne sont pas traités :

- Les modifications du lexique
- Clarifications et corrections d'erreurs matérielles
- Mise à jour de la liste des sous-destinations
- L'erreur matérielle concernant une protection patrimoniale au 60 boulevard Carnot.
- Diminution de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement en UCcdt pour hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale

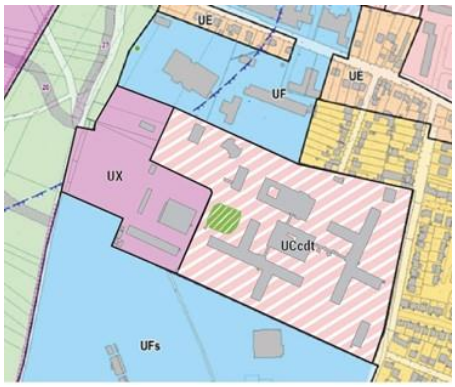
Sont prises en considération, les évolutions suivantes :

❖ **Adaptation du PLU à l'avancement des études de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval**

*Secteur initial*




*Secteur modifié*




- Levée du périmètre de constructibilité limitée du secteur de l'hôpital

Changement de destination, passage de UF à UC.cdt et UX :

- Diminution de l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques, passante de 4m à 3m au sein du secteur UC.cdt.
- Maintien, voir diminution des hauteurs de constructions par le changement de destination. Création d'un secteur 3 au sein du règlement UC.cdt, pour limiter la hauteur à 19m sur le site de l'hôpital.
- Modification des exigences des espaces verts de pleine terre suite au passage d'une partie du site en secteur UC.cdt
- Réduction des exigences de plantation.
- Protection des arbres à caractère remarquable au sein du plan de zonage.
- Autoriser des logements dans la zone C du PEB ;
- Présence d'un PPEP : « parcs paysagers et écologiques protégés »

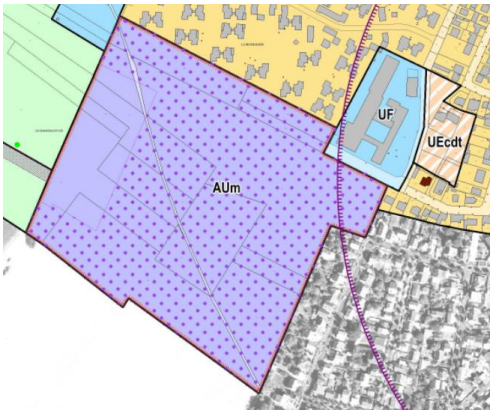
Création d'une OAP sur le secteur de l'hôpital :

- Création de 370 logements mixtes au sein du secteur
- Valorisation du cadre paysagé et arboré
- Renforcement de la place des modes actifs et doux, par l'ouverture de l'axe central est/ouest sur l'avenue du Champ Bacon, support du BHNS, le développement du voies piétonnes et de pistes cyclables dédiés.
- Réhabilitation des bâtiments existants, et valorisation du patrimoine bâti hospitalier existant.

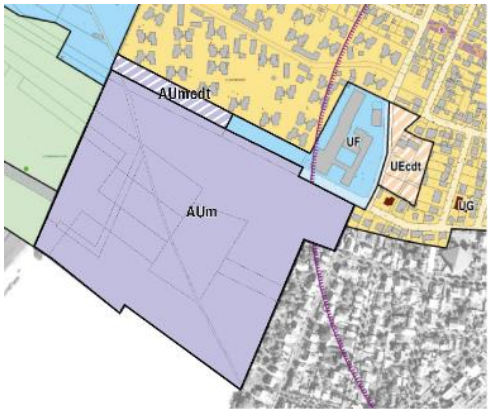
- Présence d'une offre de service et/ou d'équipements

❖ **Adaptation du PLU à l'avancement des études d'aménagement du secteur Noyer Verdelet.**

*Secteur initial*




*Secteur modifié*




- Levée du périmètre de constructibilité limitée du secteur de l'hôpital
- Changement de destination, passage de AUm AUm.cdt et UF, au nord du secteur
- Création d'un sous-secteur AUm.cdt
- Modification du règlement en zone C du PEB pour permettre aux secteurs Aum.cdt d'imposer à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB

Modification de la OAP sur le secteur des Charmettes Sud :

- Création d'une douzaine de logements par l'OAP au sein de la zone C du PEB
- Suppression du traitement paysager au nord de l'OAP Les Charmettes Sud, pour permettre l'implantation d'habitat individuel et de l'extension d'établissement scolaire.
- Création d'une orientation au sein de cette même OAP pour permettre une transition urbaine et paysagère.

❖ **Compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghein-Vieille Mer**

- Modification et précision du règlement en zone UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUg, AUm, concernant à la gestion et l'écoulement des eaux pluviales. (Article 14 du règlement)
- En zone : UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUG, Aum. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées du réseau public d'eaux pluviale
- Une clarification est apportée au règlement concernant l'exigence de vérification de la présence de zones humides pour tout projet dans les zones dites d'enveloppe de probabilité de zone humide, en zone : UF, UX, Aug, AUgv, Aum, A et N (Article 2 du règlement)
- Augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15%, pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE

- Pour l'ensemble des secteurs urbains, favoriser les plantations d'espèces qui limiteront la consommation d'eau.

❖ **Ajustement des normes de stationnement pour la restauration**

- Renforcement des normes de stationnement pour la restauration traditionnelle et buffet à volonté, en fonction de la surface de plancher.
- Renforcement des normes de stationnements pour les commerces et les activités.

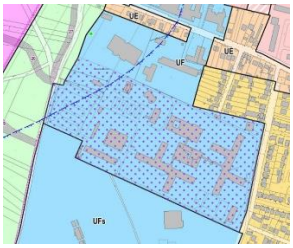
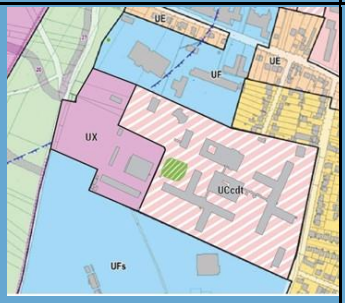
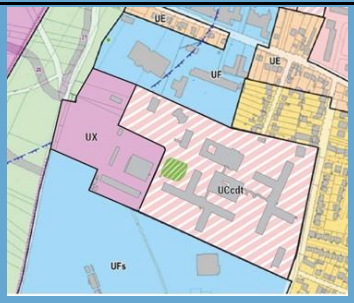
❖ **Ajustement des normes de stationnement pour les salles de réception privée et les lieux de culte**

- Renforcement des normes de stationnement pour les lieux de cultes et des salles de réceptions, en fonction du nombre de visiteurs.

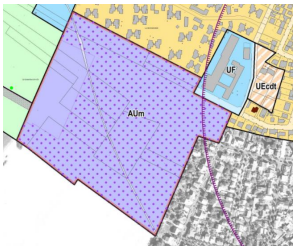
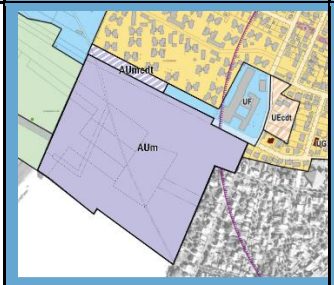
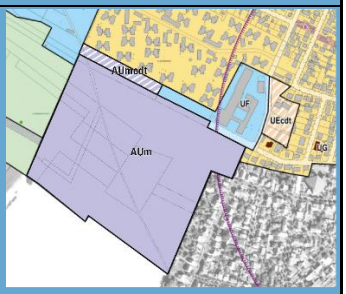
❖ **Ajustement des protections patrimoniales**

- Protection patrimoniale au 120 avenue Pierre Sémard.
- Création d'une marge de recul graphique au niveau du 122 avenue Pierre Sémard

Tableau récapitulatif des changements de destination :

| Règle générale | UF (initiale) | UX (retenue) | UC.cdt (retenue) |
|---|---|---|---|
| |  |  |  |
| Destinations | Equipements publics ou d'intérêt collectifs | Activités économiques et commerciales | Habitat collectif, artisanat, service et bureaux.<br><br>Positionnement en zone C du PEB |
| **Hauteur** | 20m max en tout point de la construction | 12 m en tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux | 19m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut. (Situé en secteur 3) |
| **Emprise au sol** | Non réglementé | L'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain (*). | Non réglementé |
| **Implantations possibles** | Non réglementé | Par rapport aux voies emprises publiques : Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 5 m.<br><br>Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales. | Par rapport aux voies emprises publiques :Les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m,<br>UC-4.2. Les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination (*) de logement est situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir avec des baies (*) tournées vers l'emprise publique (*) doivent respecter un recul (*) minimum de 3 m<br><br>Par rapport aux limites séparatives :L'implantation (*) des constructions en limites séparatives latérales est libre. les constructions doivent être implantées en retrait (*) des limites séparatives de fond de terrain (*). |
| **Espaces verts (taux)** | 20% de la surface du terrain doit être en espaces vert de pleine terre.<br>Coeff de biotope min de 0,30 | 20% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.<br>Coeff biotope 0,30 | 25% de la surface de terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre<br>Coef biotope min 0,35 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Plantations (ratio)** | Non quantifié | 1 arbre pour 30m² | Les surfaces libres doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par tranche entamée de 1 arbre pour 100m²<br>(cf calcul UC12.5) |
| **Stationnement voiture** | Bureaux : 1 place (*) / 55 m² de surface de plancher (*)<br><br>Logement 1,5% de la surface de plancher dédier aux logements | 1,2 par logement<br>Bureaux 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher. | 1 place par logement<br>1,2 par logement en cas de collectif<br>1 place par logement social |
| **Stationnement vélo** | Logement 1,4% de la surface de plancher<br><br>Bureaux :<br>3 m² pour 100 m² de surface de plancher<br><br>(cf article 15.1) | Logement 1,5% de la surface de plancher<br><br>Bureaux :<br>3 m² pour 100 m² de surface de plancher | Logements : 2 % de la surface de plancher (*) dédiée au logement et 6m² minimum<br><br>Bureaux : 3 m² pour 100 m² de surface de plancher |

| Règle générale | AUm (initiale) | AUm.cdt (retenue) | UF (retenue) |
|---|---|---|---|
| |  |  |  |
| Destinations | Devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies de bâties | Permet l'accueil d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, à condition de respecter les dispositions particulières d'isolation acoustique au regard de son positionnement en zone C du PEB. | Equipements publics ou d'intérêt collectifs |
| **Hauteur** | 17m | 17 m pas de changement | 20m max en tout point de la construction |
| **Emprise au sol** | 50% | Pas de changement | Non réglementé |
| **Implantations possibles** | Par rapport aux emprises publiques et voies : alignement ou recul de 3m. Recul de 3m en cas de rez-de-chaussée à destination d'habitation<br><br>Par rapport aux limites séparatives : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait | Pas de changement | Non réglementé |
| **Espaces verts (taux)** | Au moins 25 % de la surface de terrain (*) doivent être traités en espaces verts (*) de pleine terre. | Pas de changement | 20% de la surface du terrain doit être en espaces vert de pleine terre.<br>Coeff de biotope min de 0,30 |
| **Plantations (ratio)** | 1 arbre pour 30m² | Pas de changement | Non quantifié |
| Stationnement voiture | Logement : Hors zone 1 : 1 place (*) par logement Zone 1 : 0,5 place (*) par logement<br><br>Bureaux : Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires […] | Pas de changement | Bureaux : 1 place (*) / 55 m² de surface de plancher (*)<br><br>Logement 1,5% de la surface de plancher dédier axu logements |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Stationnement vélo** | Logements : 1,5% de la surface de plancher<br><br>Bureaux : 3 m² pour 100 m² de surface de plancher (*) | Pas de changement | Bureaux :<br>3 m² pour 100 m² de surface de plancher<br><br>(cf article 15.1) |

# Cadre physique

## ❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

| Evolutions positives | Sans évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Evolution du climat : élévation des températures moyennes susceptibles, à moyen terme, d'augmenter les rendements agricoles | ▪ Diminution des surfaces perméables actuelles : le PLU en vigueur repère environ 78 ha de zones « à urbaniser », dont environ 70 ha sont encore vierge aujourd'hui. Par ailleurs, il impose un coefficient minimum d'espace vert de pleine terre uniquement en zone UC, ainsi qu'un coefficient d'espace vert uniquement en zone UX, conduisant à une imperméabilisation généralisée des parcelles<br>▪ Stabilité des paysages urbains et agri-naturels actuels dans la globalité, mais un risque de fermeture de la coulée verte au Nord, en limite de la plaine agricole, et au Sud, avec la présence de zones « à urbaniser » | ▪ Evolution du climat : augmentation des épisodes de sécheresse et d'orages violents<br>➢ Accentuation d'autres risques (îlot de chaleur urbain, inondations, retrait-gonflement des argiles, risques sanitaires…)<br>➢ Baisse des rendements agricoles (manque d'eau, destruction des cultures, arrivée ravageurs)<br>➢ Compétition sur les ressources en eau<br>➢ Diminution du confort (résidents, employés, touristes…)<br>➢ Accentuation des problèmes de santé : cardio-vasculaires, allergies (pollens), …<br>➢ Etc.<br>▪ Dégradation des quartiers soumis aux risques de mouvements de terrain ou de remontée de nappe |

## ❖ Incidences de la révision du PLU

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Diminution et réorganisation des zones à urbaniser : sur les 70 ha d'espaces « à urbaniser » encore vierges, le projet de PLU n'en conserve qu'environ 34 ha, tout en dégageant une coupure verte continue Nord-Sud | Préservation et valorisation des espace naturels et agricoles, avec le maintien de la limite d'urbanisation (front urbain d'intérêt régional du SDRIF), de la plaine agricole au Nord, d'une coulée verte permettant une coupure Nord-Sud et le passage d'un corridor écologique et agricole. | ++ | | |
| Intégration d'un pourcentage minimum d'espace vert de pleine terre et/ou d'un coefficient de biotope dans chacune des zones (ex : UG minimum 40 % d'espaces verts de pleine terre, UE au moins 15 % d'espaces verts de pleine terre, à défaut un coefficient de biotope de 0,20)<br>Renforcement de la bande de constructibilité de 20 m.<br>Repérage d'Espaces Verts Protégés, d'arbres et d'alignements d'arbres protégés | Réduction de l'imperméabilisation des sols. Diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (micro-climat).<br>Préservation des cœurs d'îlot et du cadre verdoyant de certains quartiers urbanisés. | ++ | | |
| En dehors des zones de gypse et d'argile, une obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration (Débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha).<br>L'obligation de rendre les clôtures perméables au niveau du sol. | Amélioration de l'écoulement des eaux et meilleure infiltration, permettant à la fois de diminuer les risques d'inondation et d'alimenter les nappes phréatiques. | + | | |
| Obligation de respecter le relief naturel du terrain et de limiter les remblais et décaissements en cas de construction ou aménagement. | Préservation des pentes naturelles et des caractéristiques physiques qui en dépendent (qualité paysagère, écoulement de l'eau, etc.) | + | | |

## ❖ Incidences de la modification n°1 du PLU

| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimée en UX | Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et effet potentiel sur l'effet d'ilot de chaleur urbain. | - | L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la destination principale des deux zones concernées.<br>Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation. | |
| Encadrement renforcé de la protection des EVP en les protégeant strictement. | Maintien des EVP et de leurs caractéristiques, sans compensation possible par des espaces verts reconstitués et récents et donc de qualité environnementale moindre. | ++ | | |
| Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées. | Maintien des qualités du site en limite d'urbanisation du Mont-Griffards, renforcement de la trame verte et des continuités entre le centre-ancien/parc d'Astanières et l'espace forestier au Nord | ++ | | |

## ❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35) Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX. | Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain.<br>Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales. | + + | | |
| Création d'un sous-secteur Aum.cdt sur le secteur Noyer Verdelet | Maintien des formes urbaines autorisées par le PLU.<br>Pas de changement par ce changement de destination par rapport au secteur Aum | = | | |
| Changement de destination du secteur Noyer Verdelet en UF, au nord et à l'ouest du secteur. | Dégradation légère de du paysage urbain, une hauteur maximale de 20m autorisée au lieu de 17m en Aum, particulièrement le périmètre à l'ouest. | = | | |
| Le règlement intègre une exigence renforcée concernant les places de stationnement, pour la restauration traditionnelle et les buffets à volonté. De même pour les salles de réceptions privées et les lieux de cultes | Contrôle des flux de voiture. Diminution des nuisances sonores<br>Préservation du paysage urbain en contrôlant les stationnements gênants sur l'espace public | + | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Le règlement intègre une exigence renforcée concernant les places de stationnement, pour le commerce et les activités | Contrôle des flux de voiture. Diminution des nuisances sonores<br>Préservation du paysage urbain en contrôlant les stationnements gênants sur l'espace public | + | | |
| Ajustement des normes de stationnement pour le logement en zone pavillonnaire | Evite la dégradation de l'espace public et du cadre de vie, par une saturation du stationnement | = | | |

# Habitats naturels et continuités écologiques

## ❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Tendance à une prise de conscience de la société civile de la nécessité de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine naturel | ▪ Maintien des espaces naturels, agricoles et des espaces verts urbains protégés de l'urbanisation par le PLU en vigueur, avec une possibilité toutefois de grignotage sur la coulée verte et les espaces agricoles du fait de zones « à urbaniser » (70 ha restant)<br>▪ Maintien d'espèces ubiquistes et/ou adaptées aux milieux très anthropisés<br>▪ Application de la règlementation existante sur les espaces naturels et les espèces | ▪ Poursuite de la perte de biodiversité et de l'uniformisation des écosystèmes observées aux échelles locale, nationale et mondiale<br>▪ Risque de propagation des espèces exotiques envahissantes |

## ❖ Incidences de la révision du PLU

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Consommation possible de 35 ha agricoles/naturels pour l'urbanisation par rapport à l'existant | Diminution à long terme des espaces aujourd'hui à vocation agricole (dont jardins partagés) | - | Classement de la coulée verte en zone Na en faveur d'une agro-écologie urbaine, soit une préservation de la continuité verte Nord-Sud<br>Repositionnement envisagé des jardins partagés.<br><br>Le projet de PLU, permet une diminution de 34 ha des zones « à urbaniser » vis-à-vis du PLU actuel.<br>Au contraire le projet de PLU repère 30 ha de zones naturels/agricoles supplémentaires. | Le secteur AUgv (1,2 ha) identifié dans le PLU actuel comme une zone « urbanisée » à vocation d'équipement (un cimetière était envisagé) a été classé en zone « à urbaniser » ce qui correspond davantage à la réalité du terrain. Le secteur est aujourd'hui occupé par des gens du voyage et le projet de PLU souhaite améliorer leurs conditions d'habitat et encadrer leur sédentarisation par une OAP. Cette OAP oblige notamment au maintien/remise en état d'espaces verts.<br><br>Le secteur « Sud Charmettes » est ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la densification à proximité de la gare |
| Nouveau maillage de voies dans les espaces agricoles (emplacements réservés) | Légère augmentation du risque de collision / écrasement pour la petite faune terrestre | - | Plantations associées aux nouveaux axes pour améliorer le rôle de corridor écologique de l'axe agricole nord-sud.<br>Si nécessaire, aménagement de passages à faune. | L'incidence probable des nouvelles voies est à relativiser par rapport à la faible fonctionnalité de cet axe en tant que corridor, sauf pour les espèces peu ou pas dérangées par le milieu urbain. De plus, l'amélioration du maillage est rendue indispensable par l'engorgement actuel des voies existantes et les risques qui en découlent pour les personnes. |
| Délimitation d'un STECAL en zone A permettant la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (0,7 ha) | Impact minime sur l'espace disponible pour l'exploitation agricole (reprise d'un emplacement réservé existant au PLU en vigueur) | = | | |
| Protection de la Plaine de France agricole | Entretien et valorisation des principaux espaces agricoles | + | | |
| Nouvelles surfaces en N : +30 ha par rapport au PLU actuel (contours redessinés, espaces verts urbains…) | Maintien de la coupure verte Nord-Sud à long terme dans une logique de multifonctionnalité (espace naturel, agricole, récréatif)<br>Protection, renforcement, restauration des principales continuités écologiques du territoire. | ++ | | |
| Extension des Espaces Boisés Classés sur le site du Mont-Griffard : + 12 ha environ | Renforcement de la trame arborée, notamment par le reboisement | ++ | | |
| % minimum de surface à aménager en espace vert de pleine terre par zones (minimum 40 % en UG ; 15 % en UE exemples), en cas d'impossibilité coefficient de biotope dans certaines zones (0,20 en UE ; 0,35 en UG) | Protection, renforcement, restauration d'éléments de la trame verte locale, notamment dans une logique de « pas japonais »<br>Maintien et développement du caractère végétalisé des espaces urbains.<br>Maintien d'un sol favorable à la pérennité des plantations et de la faune associée | + | | |
| Rendre les clôtures perméables à la petite faune terrestre | Restauration/renforcement des couloirs de biodiversité | + | | |

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Obligations de plantation (au moins 1 arbre par tranche de 30 m² dont 1/3 à grand développement à partir de 100 m² en zone UC ; au moins 1 arbre à moyen développement par tranche entamée de 50 m² pour les aires de stationnement d'au moins 5 places) | Renforcement de la trame arborée et de la biodiversité en ville. | ++ | | |
| Maintien des plantations de grand développement sous réserve de leur bon état phytosanitaire, dans le cas contraire compensation | Préservation de la trame verte arborée existante | + | | |
| Protections d'arbres remarquables ou d'alignements d'arbres, et augmentation des Espaces Verts Protégés (+ 6 ha) au titre du L.151-23 | Protection et renforcement de la trame verte en ville<br>Maintien et développement du caractère végétalisé des espaces urbains.<br>Développement de la trame verte et arborée | + | | |
| Création d'espaces paysagers et de cœurs d'îlot verts dans les secteurs de projet encadrées par des Orientations d'Aménagements et de Programmation | Renforcement de la trame verte en ville, amélioration du cadre de vie | + | | |

### ❖ Incidences de la modification n°1 du PLU

| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimé en UX | Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et effet potentiel sur l'effet d'ilot de chaleur urbaine. | - | L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la vocation principale des deux zones concernées.<br>Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation. | |
| Création d'un sous-secteur Ns, en zone N, au Nord du Puits-la-Marlière | Installations et aménagements légers possibles à caractère sportif et de loisirs, au profit des habitants, dans un secteur naturel | - | Sous-secteur Ns de taille limitée (10,5 ha) et encadrement de l'emprise au sol permise (5% de l'unité foncière) | |
| Encadrement renforcé de la protection des EVP en les protégeant strictement. | Maintien des EVP et de leurs caractéristiques, sans compensation possible par des espaces verts reconstitués et récents et donc de qualité environnementale moindre. | ++ | | |
| Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées. | Maintien des qualités du site en limite d'urbanisation du Mont-Griffards, renforcement de la trame verte et des continuités entre le centre-ancien/parc d'Astanières et l'espace forestier au Nord | ++ | | |
| Amélioration de l'intégration des clôtures en zone N : la hauteur maximale autorisée passe de 2,20 m à 1,80 m) | Plus grande porosité visuelle et physique en zone N, favorable au paysage et à la biodiversité | + | | |

### ❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35)<br>Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX. | Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Amélioration des continuités écologiques | + + | | |
| Réduction du nombre d'arbres plantés au mètres carré au, au sein du secteur UC.cdt couvert par l'OAP "Ancien Hôpital Adélaïde Hautval". Passage 1 arbre plantés 30m² à 1 arbre par 100m² | Risque d'augmentation des effets d'ilots de chaleur urbain. Des continuités écologiques qui seront moins développées. | - | **ERC : Le site de l'"Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" connait actuellement un caractère arboré avec de nombreuses essences ornementales plantées. Pour protéger ces espèces, 24 arbres seront protégés/repérés sur le plan de zonage et dans la liste des sujets remarquables en annexe du règlement.** | Avec la protection de ces arbres, garder la règle d'1 arbre pour 30m² empêcherait la création de différentes ambiances paysagères (prairie/clairière, massif/bosquet arborés, …) |
| Protection d'arbres remarquables protégés au sein du secteur de l'Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" | Maintien de patrimoine arboré et paysagère.<br>Développement des continuités écologiques et biodiversité. | + + | | |
| Sur l'OAP de l'ancien site de l'hopital A.Hautval, ajout d'un PPEP : " parcs paysagers et écologiques protégés " | Protection des espaces verts et continuités écologiques. | + | | |

## Gestion de l'eau et des déchets

### ❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Poursuite de la réduction de l'usage des pesticides dans les espaces publics (législation nationale)<br>▪ Tendances à l'amélioration des pratiques de tri sélectif des déchets par les particuliers, au développement des pratiques de réemploi / réparation / réutilisation, et à leur réduction à la source | ▪ Maintien de la qualité de l'eau potable<br>▪ Maintien de l'état dégradé de nappes souterraines de la commune (en particulier celle de des sables de Beauchamps touchée par des pollutions d'origine agricole) | ▪ Diminution de la disponibilité des ressources en eau, en lien avec l'évolution du climat<br>▪ Risque d'accentuation des épisodes de saturation du réseau d'assainissement et risques de pollution associés, en lien avec l'évolution du climat (pluviométrie concentrée sur un nombre de jours restreint) |

### ❖ Incidences de la révision du PLU

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Augmentation de la densité humaine avec la réalisation envisagée de 100 logements par an entre 2015 et 2030 (une augmentation de la population | Augmentation des besoins en eau potable et du volume d'eaux usées à traiter | - | Des dispositions encourageant les dispositifs d'économie d'eau dans la construction (stockage, réutilisation) | Incidences résiduelles en fonction de l'efficacité des mesures prises pour diminuer ces effets (rapport entre les |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| conciliant les objectifs du SDRIF et les contraintes de la zone C du PEB).<br>Une augmentation possible des emplois à court terme avec la poursuite de la commercialisation de la zone des Tissonvilliers, à long terme par le biais de la zone AU2x | Augmentation du volume de déchets produits | | | économies d'eau réalisées et les volumes de pollution évités, et les besoins générés par les nouveaux habitants). |
| Des zones AU en partie maintenues et réorganisées.<br>Une ancienne zone AU transformée en zone U.<br>Des secteurs peu bâtis qui font l'objet de projets encadrés par des OAP. | Diminution de la perméabilité sur certains secteurs. | - | Protection des cœurs d'îlot verts : mise en place de coefficients d'espace vert de pleine terre ou de biotope dans toutes les zones, en zone UA et UI des emprises au sol maximales entre les 20 premiers mètres et au-delà, des espaces verts protégés sur les grands terrains en zone UA et UF.<br><br>Un débit de fuite de 0,7 L/s/ha à respecter dans toutes les zones non soumises aux contraintes de sol liées au gypse ou à l'argile.<br><br>Une emprise au sol diminuée dans la principale zone UG.<br><br>Des espaces verts à aménager ou protéger dans certaines OAP. | Une réorganisation des emprises au sol à l'échelle de la commune, pour retrouver la perméabilité des sols d'une manière globale dans les zones urbanisées. |
| **Dispositions du PLU révisé** | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
| Des règles imposant l'infiltration à la parcelle ou le stockage tout en tenant compte des contraintes liées au gypse et à l'argile.<br>Un prétraitement obligatoire des eaux de ruissellement polluées (activités industrielles, artisanales, commerciales, parking ; hydrocarbures / métaux lourds…) avant rejet au milieu naturel<br>Des coefficients d'espaces verts de pleine terre systématiques, adaptés aux différentes zones. | Amélioration de la gestion des eaux pluviales, prévention des risques de pollution liés à la surcharge des réseaux d'assainissement.<br><br>Réduction des flux de pollution vers les milieux aquatiques naturels. | ++ | | |

## ❖ Incidences de la modification n°1 du PLU

| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|---|
| Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées. | Imperméabilisation réduite des sols dans un secteur en pente limitant l'effet de ruissellement potentiel | + | | | |
| Dans l'OAP des Charmettes Sud : renforcement de la prise en compte des axes de ruissellement en se rapprochant du SIAH et en intégrant ses indications. | Meilleure gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, …) et réduction du risque d'inondation | + | | | |

### ❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

Le territoire communal est partiellement soumis à un risque géotechnique lié à la présence de Gypse. Par conséquent la modification du règlement maintien la prise en compte de ces spécificités pour ne pas exiger l'infiltration dans les secteurs ou les zones où est présent le gypse.

| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35) Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX. | Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales. | + + | | |
| Modification et précision du règlement en zone UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUG, Aum, concernant à la gestion et l'écoulement des eaux pluviales. (Article 14 du règlement) | Meilleure gestion des eaux pluviales. Réduction des risques de ruissèlement Meilleure perméabilité du sol | + + | | Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE |
| En zone : UC, UE, UF, UG, UI, UX, AUG, Aum. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées du réseau public d'eaux pluviales (Article 14-6 du règlement) | Réduction du risque d'inondation, meilleure infiltration des eaux. | + | | Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE |
| Dans l'objectif de compatibilité avec le SAGE, une clarification est apportée au règlement concernant l'exigence de vérification de la présence de zones humides pour tout projet dans les zones dites d'enveloppe de probabilité de zone humide, en zone : UF,UX, Aug, Aum, A et N (Article 2 du règlement) | Préservation des zones humides | + + | | Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE. |
| Augmentation du taux de pleine terre exigé en zone UI de 10 à 15% et son coefficient de biotope de 0,20 à 0,30, pour traduire règlementairement l'objectif de désimperméabilisation prôné par le SAGE | Réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales. Meilleure préservation des corridors écologiques | + + | | Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE |
| Pour l'ensemble des secteurs urbains, favorisation de plantations d'espèces qui limiteront la consommation d'eau. | Meilleure gestion des eaux | + | | Modification apportée afin d'être compatible avec le SAGE |

## Pollutions et nuisances

### ❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Progrès technologiques du parc automobile | ▪ Maintien d'une pollution atmosphérique élevée à proximité des axes de circulation | ▪ Risque d'accentuation de la pollution atmosphérique lié au développement urbain |

| | | |
|---|---|---|
| vers moins de pollution<br>▪ Mise en œuvre des politiques publiques de réduction de la pollution atmosphérique aux échelles supérieures | ▪ Stabilité de la population exposée aux nuisances sonores<br>▪ Des rabattements en transport en commun compliqués vers les gares RER, avec un réseau de voirie inadapté à l'augmentation des flux de bus (une saturation en particulier sur l'axe de la RD 370 reliant les parties Est et Ouest de la ville).<br>▪ Des blocages pour améliorer les aménagements en faveur des modes actifs (conflits des modes de transport, discontinuité du maillage dans les quartiers et en particulier entre l'Est et l'Ouest) | métropolitain (trafic aérien, trafic routier, construction)<br>▪ Evolution du climat induisant des phénomènes plus marqués de concentration ou dispersion des polluants, voire une modification de leur structure par l'effet du soleil<br>▪ Augmentation des nuisances sonores liées au développement et à l'attractivité de la métropole parisienne (trafic aérien, trafic routier)<br>▪ Une augmentation non contrôlée du nombre de personnes vivant dans des logements dégradés ou inadaptés et soumis aux nuisances sonores en zone C du PEB, lié aux « marchands de sommeil et à la suroccupation croissante |

## ❖ Incidences de la révision du PLU

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Augmentation de la densité humaine avec la réalisation envisagée de 100 logements par an entre 2015 et 2030 (une augmentation de la population conciliant les objectifs du SDRIF et les contraintes de la zone C du PEB).<br>Une augmentation possible des emplois à court terme avec la poursuite de la commercialisation de la zone des Tissonvilliers, à long terme par le biais de la zone AU2x) | Augmentation des déplacements sur le territoire, donc des émissions de GES et polluants atmosphériques liés aux véhicules individuels | - | L'amélioration du maillage viaire du territoire, avec de nombreux emplacements réservés, en faveur des transports en commun et des modes actifs, permettant une montée en puissance de ces modes de déplacements et rabattement facilité vers les gares RER.<br><br>Des normes stationnement minimum pour les vélos, favorisant le recours aux modes actifs, et des normes de stationnement maximum pour les voitures dans les opérations à destination de bureaux afin d'inciter l'usage des transports en commun et autres modes alternatifs. | Incidences résiduelles en fonction de l'efficacité des mesures prises pour diminuer ces effets (rapport entre le report modal et les déplacements supplémentaires générés par les nouveaux résidents et actifs du territoire) |

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| A l'échelle du territoire communal, des emplacements réservés permettant de démultiplier les liaisons Est-ouest, supports de modes de déplacements diversifiés en particulier pour les modes actifs et les transports en commun en site propre et permettant d'améliorer la fluidité des transports en commun existant.<br>Au sein des quartiers, des emplacements réservés pour compléter le maillage de façon à améliorer les liaisons inter-quartier et incitant l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle.<br>La protection des ruelles et sentiers dédiés aux parcours des modes actifs au quotidien. Une amélioration des continuités de parcours prévues dans l'OAP Centre-Ancien.<br>Normes plafonds sur le stationnement automobile des bureaux et normes plancher basses avec limite d'exigence.<br>Normes plancher sur le stationnement vélo. | Incitation à l'usage des transports en commun et des modes actifs, notamment pour les déplacements quotidiens domicile/travail et domicile/ études : réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques associées aux déplacements (voiture individuelle). | ++ | | |
| L'ouverture de secteurs « cdt » (environ 14 ha) permettant un desserrement officiel du nombre de logements en zone C du PEB et donc une augmentation de la densité | Augmentation de la population exposée aux nuisances sonores | - | Un renouvellement, une rénovation et des constructions nouvelles permises sous condition de | Des opérations à venir qui permettront la régularisation de certaines constructions et l'amélioration des |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| humaine dans des secteurs soumis aux nuisances sonores aériennes. | | | mesures qualitatives, notamment en termes d'isolement acoustique (*a minima* une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 Db dans les sous-secteurs cdt)<br><br>Inscription d'un nombre de logements maximum à réaliser par sous-secteur, avec un total de 750 logements maximum (en deçà du nombre de logements permis par l'avenant CDT : 1710) | conditions de vie de certains habitants vivants aujourd'hui officieusement dans ces secteurs.<br><br>Une amélioration du cadre de vie, avec la possibilité de renouveler/réhabiter des constructions aujourd'hui figées et qui se détériorent, du fait des contraintes auxquelles elles sont soumises.<br><br>Une restauration des patrimoines bâtis rendue possible du fait d'une meilleure rentabilité économique. |
| Destinations autorisées sous conditions : accroissement faible ou nul de la capacité d'accueil dans la zone C du PEB, hors sous-secteurs « cdt» | Une augmentation maitrisée de la population soumise aux nuisances sonores | + | | |
| Une zone Na, en faveur du développement d'une agro-écologie urbaine non utilisatrice de pesticides.<br><br>Des dispositions obligeant au prétraitement de certaines eaux de ruissellement (provenant des parkings extérieurs et des voiries des projets par exemple) | Réduction des flux de pollution vers les nappes phréatiques | + | | |
| L'implantation de certaines installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à enregistrement ou à déclaration (atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur), autorisée uniquement en zone UX.<br><br>D'une manière générale, l'interdiction d'implanter des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation | Reduction du risque de pollution lié aux activités humaines et des nuisances liées | + | | |
| **Dispositions du PLU révisé** | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
| Suppression de l'emplacement réservé lié au l'implantation de l'autoroute A10 traversant potentiellement le territoire du Nord au Sud | Suppression d'un risque de pollutions sonores et atmosphérique supplémentaire | ++ | | |
| Des bonus de constructibilité pour les constructions à forte performance énergétique en zone UC<br><br>Une OAP « Val Roger Nord » accueillant des constructions à forte performance énergétique.<br><br>Des dispositions particulières concernant l'isolation par l'extérieur aux articles 4,5,6,7 pour favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et futures<br><br>Le raccordement obligatoire des nouvelles constructions au réseau de chaleur urbain (géothermie/cogénération) en zone UA, UC et UX | Une diminution de la consommation énergétique des bâtiments et donc des rejets atmosphériques liés.<br><br>Un recours favorisé aux énergies renouvelables au détriment des énergies fossiles | ++ | | |
| Une implantation assouplie des constructions (une perpendicularité ou un parallélisme non obligatoire vis-à-vis de l'espace public), pour favoriser une | Un impact réduit des nuisances sonores actuelles liées à l'aéroport sur les habitants | + | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| implantation bénéfique au regard de la propagation du bruit.<br><br>Cahier de recommandations pour la prise en compte des nuisances sonores annexé au règlement.<br><br>Des normes renforcées en termes d'isolation acoustique en sous-secteurs « cdt » (à minima 40 db) | | | | |
| Une distance minimale vis-à-vis des conducteurs de lignes électriques à très haute tension augmentée (de 7 à 10m) en zone UC, UF, UX, A, N. | Une diminution du risque d'exposition de la population aux champs électro-magnétiques | + | | |
| En secteur NPRU PLM/DLM/Village, ajustement/compléments des emplacements réservés pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs/transports en commun/automobile… ;<br><br>Actualisation du tracé correspond au projet de TCSP dans l'OAP des Charmettes Sud | Incitation à l'usage des transports en commun et des modes actifs, notamment pour les déplacements quotidiens domicile/travail et domicile/ études, et rabattements vers la gare : réduction des émissions de GES et polluants atmosphériques associées aux déplacements (voiture individuelle). | + | | |
| Fermeture de 2 secteurs « cdt » sur le secteur de la ruelle du Moulin, correspondant à une constructibilité qui avait été accordée de 90 logements | Réduction de la population potentiellement exposée aux nuisances sonores | ++ | | |

## ❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Changement de destination du secteur de l'hôpital d'équipements à de l'habitat/activité/services/ commerces<br>Augmentation de la population par la création de 370 logements évoquée au sein de l'OAP du secteur.<br>En prenant en compte la taille des ménages de 2,86 (INSEE 2021) de Villiers le Bel, cette création de logements apportera environ 1 058 nouveaux habitants. | Augmentation des déplacements sur le secteur, donc des émissions de GES et polluants atmosphériques liés aux véhicules individuels. | - | Réduire : mise en place de place de réseaux dédiés au vélo au sein des logements en fonction de la surface de plancher<br><br>Réduire : L'OAP du secteur intégré des voies pour la mobilité active et douce. | |
| L'OAP sectorielle prévoit 370 logements au sein de la zone C du PEB | Augmentation de la population exposée aux nuisances sonores | - | Un nombre de logements limité par l'inscription de ce secteur en cdt, permettant une augmentation de la population maitrisée.<br><br>Réduire :<br>- En UC.cdt, une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB est à respecter au sein du règlement (Article 2).<br>- des recommandations acoustiques en zone C | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | du PEB sont annexées au règlement | |
| Dans l'OAP Hôpital : renforcement de la place des modes actifs et doux, par notamment la traversée du BHNS, transport apaisé au sein du quartier. | Diminution des GES et nuisances sonores. Amélioration de la santé des populations | + | | |
| Réhabilitation des bâtiments existants, et valorisation du patrimoine bâti hospitalier existant. | Réduction de l'empreinte carbone, pour la non-démolition et reconstruction de nouveaux bâtiments sur ces terrains.<br><br>Préservation du paysage urbain et architectural. | + | | |
| Une offre de services et/ou d'équipements de proximité prévue par l'OAP de l'hôpital Adélaïde Hautval | Risque d'augmentation des flux routiers lié aux diverses activités au sein du secteur. | - | Réduire : mise en place de place de réseaux dédiés au vélo au sein des logements en fonction de la surface de plancher<br><br>Réduire : L'OAP du secteur intégre des voies pour la mobilité active et douce. | |
| Création d'une douzaine de logements par l'OAP des Charmettes Sud. Avec une taille de ménages de 2,86 en 2021 par l'INSEE à Villiers le Bel, une augmentation de la population au sein de ce secteur serait de 34 personnes environ. | Faible incidence sur les populations en matière de pollution atmosphérique et sonore, au vu d'une faible densification prévue. | = | | |
| Création de logements au sein du PEB secteur C par l'OAP Charmettes Sud. | Augmentation de la population exposée aux nuisances sonores | - | Un nombre de logements limité par l'inscription de ce secteur en cdt, permettant une augmentation de la population maitrisée.<br><br>Réduire :<br>- Modification du règlement pour permettre en secteur AUm.cdt un minima de norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB.<br>- des recommandations acoustiques en zone C du PEB sont annexés au règlement | |
| Création d'une extension d'un établissement scolaire au sein de l'OAP Charmettes Sud | Augmentation des nuisances sonores sur les étudiants (impact sur la santé/performances éducatives) | - | Réduire : Art 2 du règlement, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique. | |
| Modification du règlement en zone C du PEB pour permettre aux secteurs Aum.cdt de respecter à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB | Réduction de nuisances sonores sur les populations situées en secteur Aum.cdt | + + | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Implantation de nouveaux lotissements sur l'OAP des Charmettes Sud le long du BHNS. | Permet une alternative à l'utilisation de la voiture pour se déplacer, et favoriser les transports en communs.<br>Réduction des gaz à effets de serre. | + | | |

# Risques majeurs

## ❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Amélioration de la culture du risque et donc des prises de conscience collective des nécessités d'anticipation et de précaution | ▪ Maintien du niveau de vulnérabilité du territoire face aux risques | ▪ Augmentation de l'aléa pour de nombreux risques naturels (inondations, risques climatiques, retrait gonflement des argiles, îlot de chaleur urbain…)<br>▪ La poursuite d'une densification spontanée sur le secteur du Val Roger fortement soumis à des risques de mouvement de terrain (gypse, anciennes carrières, argile) |

## ❖ Incidences de la révision du PLU

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Des constructions possibles, soit une augmentation de la densité humaine dans des secteurs soumis au risque de mouvements de terrains (anciennes carrières, gypse, argile) | Augmentation de la population exposée aux risques | - | Une densification limitée et encadrée (2 OAP) sur le secteur du Val Roger<br><br>Des constructions encadrées dans l'ensemble de ces secteurs (plaquettes en annexes du règlement, renvoi à l'inspection générale des carrières) | Plus de la moitié des zones urbanisés du territoire sont soumises à ce type de risque (gypse en particulier). Par conséquent l'augmentation de la population doit toujours y être possible mais les conditions de constructions sont davantage encadrées et les secteurs de densification plus ciblés. |
| Disposition en faveur de l'infiltration/du stockage des eaux pluviales pour une gestion à la parcelle Exemple de la zone UA (article 14) : débit de fuite maximum de 0,7 litre /seconde /hectare. (voir tableau précédent sur la gestion de l'eau) | Amélioration de la gestion des eaux pluviales.<br>Réduction de la vulnérabilité du territoire face au risque liés au ruissellement /inondation (Pollution de l'eau, inondation, érosion…). | + | | |
| Interdiction de recourir à l'infiltration des eaux pluviales dans les zones concernées par un risque de mouvement de terrain dû à la dissolution du gypse. | Prévention de ce risque dans les nouveaux aménagements. | ++ | | |
| Dispositions concernant l'implantation des constructions sur/autour des axes d'écoulement des eaux pluviales | Protection de la population et des biens face au risque inondation | + | | |
| Maîtrise de la densification dans le secteur sensible du Val Roger : densité moindre | Protection du secteur le plus soumis au risque de mouvement de terrain et réduction de la population exposée<br><br>Une densification spontanée limitée dans ce secteur caractérisé par un cadre naturel et verdoyant | ++ | | |
| Maintien en zone UC, et mise en place dans les autres zones urbaines d'une surface minimum d'espace vert de pleine terre, | Diminution du risque d'îlot de chaleur urbain | ++ | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| adaptée à la typo-morphologie des secteurs.<br><br>Mise en place de coefficient de biotope dans toutes les zones urbaines.<br><br>Exigences en termes de plantations. (y compris arbre de grand développement) | | | | |
| **Dispositions du PLU révisé** | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
| Implantation maitrisée des activités économiques génératrices de risques industriels majeurs pour le voisinage (installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, vocation industrielle) | Restriction de la vulnérabilité du territoire face au risque technologique | + | | |
| Dans l'OAP des Charmettes Sud : renforcement de la prise en compte des axes de ruissellement en se rapprochant du SIAH et en intégrant ses indications. | Meilleure gestion des eaux pluviales (infiltration, rétention, …) et protection de la population et des biens face au risque inondation | + | | |
| Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimé en UX | Augmentation potentiel du risque d'îlot de chaleur urbain. | - | L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la vocation principale des deux zones concernées.<br>Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation. | |
| Réduction de la densification dans le secteur de la Ruelle du Moulin | Protection d'un secteur en aléa fort lié à l'argile et présentant du gypse | + | | |

## ❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

| **Dispositions du PLU modifié** | **Incidences prévisibles** | **Degré d'effet initial** | **Mesures prévues (évitement, réduction, compensation)** | **Incidences résiduelles et justification** |
|---|---|---|---|---|
| Des exigences des espaces verts de pleines terres augmentées au sein du secteur Hôpital Adelaïde Hautval. (Passant de 20% à 25% en UC.cdt). De même augmentation du coefficient de biotope surfacique (0,30 à 0,35) Maintien du ratio en espaces verts de pleines terres et en coefficient de biotope surfacique en UX. | Augmentation possible de l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales. | + + | | |
| Réduction du nombre d'arbres plantés au mètre carré au, au sein du secteur UC.cdt couvert par l'OAP "Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" . Passage d'1 arbre plantés 30m² à 1 arbre par 100m² | Risque d'augmentation des effets d'ilots de chaleurs urbain.<br>Des continuités écologiques qui seront moins développées. | - | **ERC : Le site de l'"Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" connait actuellement un caractère arboré avec de nombreuses essences ornementales plantées.<br>Pour protéger ces espèces, 24 arbres seront protégés/repérés sur le plan de zonage et dans la liste des sujets** | Avec la protection de ces arbres, garder la règle d'1 arbre pour 30m² empêcherait la création de différentes ambiances paysagères (prairie/clairière, massif/bosquet arborés, …) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | **remarquables en annexe du règlement.** | |

## Energies

### ❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ Utilisation accrue des énergies renouvelables dans le privé, mais limitée aux initiatives individuelles<br>▪ Diminution de la demande énergétique de chauffage en lien avec le réchauffement climatique<br>▪ Développement probable du réseau de chaleur par la ville, en lien avec une usine d'incinération | ▪ | ▪ Baisse du confort thermique dans les bâtiments et augmentation de la demande énergétique estivale en lien avec le changement climatique |

## ❖ Incidences de la révision du PLU

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Augmentation de la densité humaine avec la réalisation envisagée de 100 logements par an entre 2015 et 2030 (une augmentation de la population conciliant les objectifs du SDRIF et les contraintes de la zone C du PEB).<br><br>Une augmentation possible des emplois à court terme avec la poursuite de la commercialisation de la zone des Tissonvilliers, à long terme par le biais de la zone AU2x) | Augmentation de la demande en énergie (chauffage notamment) et de la consommation en énergie fossile pour les déplacements automobiles | - | Amélioration du maillage pour les modes actifs et les transports en commun moins consommateurs d'énergie fossile (voir tableau précédent)<br><br>Amélioration des performances thermiques du parc de constructions facilité par le biais de dispositions particulières concernant l'isolation par l'extérieur aux articles 4,5,6,7)<br><br>En UC, des bonus de constructibilité accordés aux opérations plus performantes que la réglementation thermique en vigueur, ou à énergie positive (production d'énergie renouvelable).<br><br>La mise en place de minima d'espaces verts de pleine terre et d'un coefficient de biotope (végétalisation du bâti), permettant de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain et d'augmenter l'inertie des bâtiments, et ainsi d'améliorer le confort d'été (recourt moindre à la ventilation) | Malgré l'augmentation de la population, l'amélioration globale des performances thermiques des bâtiments permettra de limiter les besoins et la consommation d'énergie fossile |
| Mise en place d'emplacements réservés permettant d'améliorer le maillage du territoire en faveur des modes actifs et des transports en commun (voir tableaux précédents) | Réduction de la consommation d'énergies fossiles | ++ | | |
| Le règlement de la zone UC permet la poursuite des projets de renouvellement des quartiers de grands ensembles et donc la réhabilitation et la démolition/reconstruction d'un parc de constructions vieillissante. | Réduction de la consommation d'énergie par l'amélioration des performances énergiques d'un parc de logements collectifs dominant sur le territoire communal | + | | |
| L'amélioration des performances thermiques du parc de constructions est facilité par le biais de dispositions particulières concernant l'isolation par l'extérieur aux articles 4,5,6,7<br><br>En UC, des bonus de constructibilité sont accordés aux opérations plus performantes que la réglementation thermique en vigueur, ou à énergie positive (production d'énergie renouvelable).<br><br>La zone UA cdt favorise le renouvellement et la réhabilitation d'un parc de logements ancien et peu performant sur le Village.<br><br>Coefficient de biotope et minimum d'espace vert de pleine terre, concourant au confort d'été | Réduction de la consommation d'énergie fossile liée aux bâtiments | ++ | | |

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| En UC, des bonus de constructibilité sont accordés aux opérations à énergie positive.<br><br>Le projet du secteur du Val Roger Nord, encadré par une OAP souhaitée comme un éco-quartier, en recherchant la réalisation de constructions à énergie positive.<br><br>Les articles 9 permettent l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable | Augmentation de la part d'énergies renouvelables produites sur le territoire | + | | |
| En secteur NPRU PLM/DLM/Village, ajustement/compléments des emplacements réservés pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs/transports en commun/automobile… ;<br><br>Actualisation du tracé correspond au projet de TCSP dans l'OAP des Charmettes Sud | Réduction de la consommation d'énergies fossiles en améliorant les conditions de déplacements pour les modes de déplacements alternatifs à la voiture (piétons, vélos, transports en commun) | + | | |
| Suppression des possibilités de dépassement de hauteur maximale permises jusqu'alors dans le cas d'une prise en compte d'un mur ou d'une construction existante (UE et UA, sauf ZAC du Village)<br><br>En UA, UC, UE, et UI : minoration de 3m des hauteurs maximales admises en limite de zone non bâties ou peu bâties (UG, A et N)<br><br>Suppression de la possibilité de réaliser un 3ème niveau en attique dans le secteur pavillonnaire et donc passage de R+1+A max à R+1+C max | Diminution des d'ombres portées potentielles. En conséquence ensoleillement et éclairement naturel facilités favorables au confort d'hiver/été sans recours à l'énergie fossile | + | | |

# Paysages et patrimoines

## ❖ Perspectives d'évolution dans un scénario « au fil de l'eau »

| Evolutions positives | Absence d'évolution | Evolutions négatives |
|---|---|---|
| ▪ | ▪ Maintien du seul patrimoine inscrit ou classé<br>▪ Maintien dans leur état actuel de la Plaine de France agricole et du Mont-Griffard (PRIF) | ▪ Poursuite de la minéralisation des espaces urbanisés (division parcellaire/densification imperméabilisation des sols)<br>▪ Déboisement partiel du Mont-Griffard<br>▪ Un patrimoine partiellement repéré mais non protégé et menacé qui tend à se dégrader (modification, extension, détérioration) voire à disparaitre.<br>▪ Possible disparition de la coupure verte avec la présence de zones « à urbaniser » |

## ❖ Incidences de la révision du PLU

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Zones non urbanisables pour la plaine agricole (A), le Mont-Griffard (N), la coulée/coupure verte (Na)<br><br>Elargissement des espaces boisés classés du Mont-Griffard (+ 11 ha) | Préservation et valorisation des grands paysages du territoire et des espaces de respiration. | + | | Aménagement du Mont-Griffard comme parc urbain ouvert au public |

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Préservation des cœurs d'îlots (bande de constructibilité renforcée, emprise au sol différenciée à l'avant et à l'arrière, pourcentage d'espaces verts de pleine terre)<br><br>Végétalisation des constructions incitée par un coefficient de biotope.<br><br>Végétalisation de la bande de recul en zone UC, UF, UG, UI, UX, AUg et AUm<br><br>Traitement paysager des espaces libres.<br><br>Respect de la végétation existante, maintien des arbres de haute tige.<br><br>Exigences renforcées de plantation (y compris arbres de moyen développement) des espaces libres et des aires de stationnement<br><br>Traitement des franges de façon paysagère dans certaines OAP (Val Roger Nord, Val Roger Sud)<br><br>Exigences en termes de volumétrie, de traitement des pignons, de transparence des façades sur l'espace public, de longueur de pignon et façade, de variation architecturale.<br><br>Traitement qualitatif des clôtures sur espace public et en limite séparative (mur bahut, végétalisation, hauteur maximum, transparence…)<br><br>Intégration des éléments techniques dans les murs de clôtures ou en façade des constructions. | Préservation voire amélioration des paysages urbains | ++ | | |
| Repérage d'espaces verts protégés (parfois à créer) en zone urbaine et en lisière<br><br>Protection d'arbres remarquables et d'alignement d'arbres | Maintien et développement du caractère végétalisé et arboré des espaces urbains. (parcs, cœur d'îlot, mail) | ++ | | |
| Mise en place d'une OAP Centre-Ancien et d'un secteur UA cdt/UAz.cdt permettant le renouvellement urbain du Village aujourd'hui largement dégradé et en partie insalubre<br><br>Un règlement UC permettant la réalisation des projets de renouvellement urbain sur les quartiers de grands-ensembles | Renouvellement des quartiers les moins qualitatifs ou les plus dégradés (en partie historiques et patrimoniaux) | ++ | | |
| Repérage et protection d'une soixantaine d'éléments de patrimoine bâti (maisons, immeubles, clôtures, portes cochères…)<br><br>Repérage de la cité le Nord en sous-secteur UGc, avec des règles graphiques (caractéristiques urbaines et architecturales) | Préservation des éléments bâtis remarquables du territoire | ++ | | |
| Maintien de zones « à urbaniser » sur des terrains aujourd'hui agricoles (dont jardins partagés) | Réduction possible du paysage ouvert (agriculture de plein champ) | - | Réorganisation et diminution des espaces « à urbaniser » (34 ha pour le projet de zonage,70 ha pour le zonage en vigueur) en faveur d'une coupure urbaine maintenue et récupérée pour des activités récréatives et d'agriculture urbaine | Développement d'un nouveau paysage d'agriculture urbaine |

| Dispositions du PLU révisé | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|
| Pour les équipements d'intérêt collectif, exigence de plantation d'espace vert de pleine terre réduite en AUm (20% au lieu de 40%, ou coefficient de biotope de 0,3 ; idem zone UF dédiée aux équipements d'intérêt collectif), supprimé en UX | Risque de minéralisation et de diminution du traitement vert et paysager des sites d'équipements | - | L'effet est limité en étant circonscrit à une seule vocation : les équipements qui ne sont pas la destination principale des deux zones concernées.<br>Le coefficient de biotope applicable en zone AUm apporte également une compensation. | |
| Encadrement renforcé de la protection des EVP en les protégeant strictement. | Maintien des EVP et de leurs caractéristiques paysagères (arbres de grand développement, densités végétales, écrans visuels verts…) | ++ | | |
| Diminution de la constructibilité dans le secteur de la ruelle des Moulins, au profit de prescriptions environnementales et paysagères renforcées. | Maintien des qualités du site en limite d'urbanisation du Mont-Griffards, transition paysagère améliorée entre les espaces bâtis et forestiers | ++ | | |
| Amélioration de l'intégration des clôtures en zone N : la hauteur maximale passe de 2,20 m à 1,80 m) | Plus grande porosité visuelle et impact limité dans le paysage | + | | |
| Implantation d'un parvis dans l'OAP des Charmettes Sud | Création d'un espace public qualitatif servant d'articulation entre le futur collège et le futur transport en commun | + | | |
| En secteur NPRU PLM/DLM/Village, ajustement/compléments des emplacements réservés pour création d'espaces publics, espaces verts et voies modes actifs/transports en commun/automobile… | Création d'espaces publics y compris paysagers favorables au cadre de vie, à la déambulation, au confort des piétons et vélos | + | | |
| Suppression des possibilités de dépassement de hauteur maximale permises jusqu'alors dans le cas d'une prise en compte d'un mur ou d'une construction existante (UE et UA, sauf ZAC du Village)<br><br>En UA, UC, UE, et UI : minoration de 3m des hauteurs maximales admises en limite de zone non bâties ou peu bâties (UG, A et N)<br><br>Suppression de la possibilité de réaliser un 3ème niveau en attique dans le secteur pavillonnaire et donc passage de R+1+A max à R+1+C max | Impact réduit des constructions dans le paysage urbain, y compris des volumes monolithiques et cubiques en zone UG.<br>Amélioration des transitions et des épannelages dégressifs entre les zones urbaines.<br>Impact visuel réduit des constructions dans le paysage lointain, en particulier en limite d'urbanisation | ++ | | |
| En zone UC, intégration d'une souplesse pour l'implantation des bâtiments en continuité de l'existant au sein de la zone des grands collectifs | Harmonisation du paysage urbain et continuité entre les constructions nouvelles et anciennes.<br>Constitution d'ensembles bâtis cohérentes. | + | | |

## ❖ Incidences de la modification n°2 du PLU

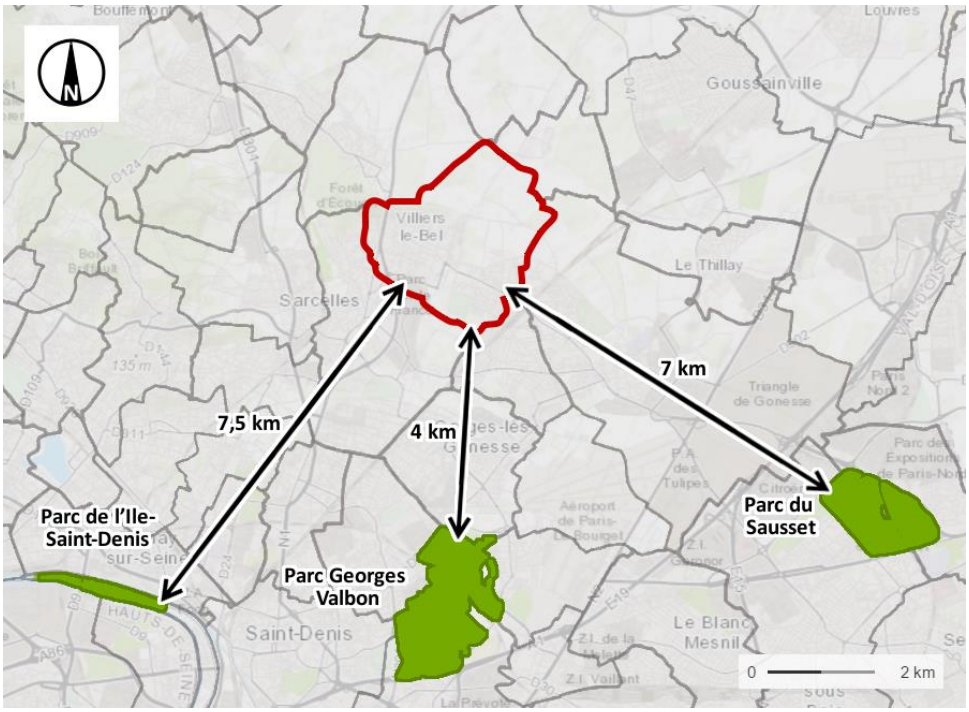
| Dispositions du PLU modifié | Incidences prévisibles | Degré d'effet initial | Mesures prévues (évitement, réduction, compensation) | Incidences résiduelles et justification |
|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Des hauteurs de constructions légèrement diminuées dans le secteur Hôpital Adélaïde Hautval. En UX passant de 20m à 12m et UC.cdt de 20m à 19m. | Maintien du paysage urbain | = | | |
| Diminution de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, passant de 4m à 3m au sein du secteur UC.cdt. | Maintien du paysage urbain | = | | |
| Réduction du nombre d'arbres plantés au mètres carré au , au sein du secteur UC.cdt couvert par l'OAP "Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" . Passage 1 arbre plantés 30m² à 1 arbre par 100m² | Risque d'augmentation des effets d'ilots de chaleurs urbain.<br>Des continuités écologiques qui seront moins développées. | - | **ERC : Le site de l'"Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" connait actuellement un caractère arboré avec de nombreuses essences ornementales plantées.<br>Pour protéger ces espèces, 24 arbres seront protégés/repérés sur le plan de zonage et la liste des sujets remarquables en annexe du règlement.** | Avec la protection de ces arbres, garder la règle d'1 arbre pour 30m² empêcherait la création de différentes ambiances paysagères (prairie/clairière, massif/bosquet arborés, …) |
| Protection d'arbres remarquables protégés au sein du secteur de l'Ancien Hôpital Adélaïde Hautval" | Maintien de patrimoine arboré et paysagère. Développement des continuités écologique et biodiversité. | + + | | |
| Présence dans l'OAP hôpital d'une orientation permettant la transition du bâti avec le tissu pavillonnaire existant | Conservation du paysage urbain | + | | |
| Réhabilitation des bâtiments existants, et valorisation du patrimoine bâti hospitalier existant. | Réduction de l'empreinte carbone, pour la non-démolition et reconstruction de nouveaux bâtiments sur ces terrains.<br><br>Préservation du paysage urbain et architectural. | + | | |
| Suppression du traitement paysager au nord de l'OAP Les Charmettes Sud, pour permettre l'implantation d'habitat individuel et de l'extension d'établissement scolaire. | Réduction de la qualité paysagère | - | Compenser : Création d'une orientation au sein de cette même OAP pour permettre une transition urbaine et paysagère. | |
| Création d'une orientation au sein de cette même OAP pour permettre une transition urbaine et paysagère. | Maintien de la qualité paysagère et urbaine. | + | | |
| Protection patrimoniale du 120 avenue Pierre Sémard | Préservation du caractère architectural de la ville. Maintien du paysage urbain | + | | |
| Création d'une marge de recul graphique au niveau du 122 avenue Pierre Sémard | Préservation du paysage urbain et architectural | + | | |

# Incidences sur les zones Natura 2000 proches du territoire

## ❖ Rappel des zones Natura 2000 les plus proches

Les zones Natura 2000 les plus proches sont situées à environ 4 km, 7 km et 7,5 km de la commune de Villiers-le-Bel. Il s'agit respectivement du Parc Georges Valbon, au sud, du Parc du Sausset, au sud-est, et du Parc de l'Ile-Saint-Denis, au sud-ouest. Tous trois font partie du site éclaté de Seine-Saint-Denis (Zone de Protection Spéciale FR1112013), constitué de 14 entités d'une surface cumulée de 1 157 ha.




Il est ainsi décrit par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel :

*« Les zones fortement urbanisées qui parcourent le territoire européen sont rarement favorables à la biodiversité. Plusieurs facteurs réduisent en effet la richesse en oiseaux : forte fragmentation des habitats, nombreuses extinctions en chaîne des espèces... Ainsi, de nombreuses espèces migratrices évitent désormais les grandes agglomérations urbaines européennes lors de leurs déplacements saisonniers...*

*Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la " petite couronne parisienne " directement contigus à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain. Leur réunion en un seul site protégé, d'échelle départementale, est un vrai défi. Cette démarche correspond à la vocation des sites Natura 2000 d'être des sites expérimentaux.*

*Onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.*

*Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Epervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Cochevis huppé, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc, Traquet tarier) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois).*

*Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Tel est le cas par exemple du parc de la Courneuve, le plus vaste du département avec 350 ha. Composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs, il a été modelé à partir des déblais de la construction du Périphérique de Paris dans les années 1960. Il héberge actuellement une petite population de trois couples de Blongios nain.*

*Par ailleurs, il subsiste des paysages ayant conservé un aspect plus naturel. Quelques boisements restent accueillants pour le Pic noir et la Bondrée apivore. Certaines îles de la Seine et de la Marne (Haute-Île, Île de Saint-Denis) permettent au Martin Pêcheur de nicher.*

*La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage. Les zones de roselières sont fréquentées régulièrement par une petite population hivernante de Bécassine des marais (parc du Sausset). La Bécassine sourde et le Butor étoilé y font halte. Les grands plans d'eau attirent des concentrations d'Hirondelle de rivage. De grandes zones de friches sont le domaine de la Bécasse des bois, des Busards cendré et Saint-Martin, de la Gorge-bleue à miroir, du Hibou des marais, de la Pie-grièche écorcheur et du Traquet Tarier...*

*Le Département est le principal propriétaire et gestionnaire des espaces naturels de Seine-Saint-Denis. Doté d'un schéma vert départemental, il gère 654 hectares d'espaces verts et aménage les parcs en association avec le public par le biais de Comités des usagers. Ses actions menées pour le développement des espaces verts sont notamment centrées sur le thème " développement et mise en valeur du patrimoine naturel ". Un partenariat se développe avec des établissements scientifiques (Universités Paris 6 et 7 sur la biodiversité, Conservatoire botanique national du Bassin parisien) et avec le tissu associatif (LPO, CORIF, ANCA, Ecoute nature...). Ainsi, un Observatoire de la Biodiversité a été mis en place par le Conseil général, destiné à valoriser la richesse faunistique et floristique des parcs départementaux.*

*La nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était pas ou peu attendue.*

*Les éventuels projets d'aménagements ainsi que la gestion de ces espaces, devront prendre en compte les enjeux avifaunistiques de ce territoire.*

*La fréquentation très importante de la plupart de ces sites, qui ne saurait être remise en cause compte tenu des enjeux sociaux qu'elle sous-tend, pourra utilement être réorientée, dans certains secteurs, vers une sensibilisation à l'environnement, centrée notamment sur les oiseaux.*

*La mise en réseau des différentes entités peut favoriser une meilleure conservation de la biodiversité. »*

La protection de ces espaces est motivée par la qualité et la rareté des habitats qui s'y trouvent : forêts et vergers (66%), prairies et pelouses (18%), milieux liés à l'eau (6%). Distants les uns des autres, les espèces qui peuvent en profiter sont soit sédentaires, soit capables de se déplacer sur de longues distances sans être gênées par la matrice environnante.

### ❖ Conséquences du plan pour ces zones

**La distance élevée** entre les secteurs de projet de la commune et ces parcs (plusieurs kilomètres) **exclut tout risque d'impact du PLU sur les zones Natura 2000** en elles-mêmes.

Par ailleurs, les évolutions susceptibles de se produire, du fait de la révision du PLU, ne vont pas changer fondamentalement la nature et la répartition des occupations du sol sur le territoire de la commune. **Le projet n'aura donc pas d'impact sur les capacités de déplacement des espèces migratrices**.

# 5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application dans un délai de neuf ans au plus tard après la délibération portant révision du PLU. Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans.

Les indicateurs sont listés dans le tableau de bord ci-après avec comme clé d'entrée certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pour chaque orientation retenue pour l'analyse, des indicateurs de suivi sont proposés, avec les tendances d'évolutions souhaitées ou engagées par le PLU.

| Orientations du PADD | Indicateurs proposés | Tendances induites |
|---|---|---|
| 1.A. Faciliter l'accès des Beauvillésois aux emplois | ➢ Nb de logements à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un bus à haut niveau de service | *Augmentation* |
| 1.B. Permettre un développement économique cohérent de la ville, avec des activités et une offre d'emploi adaptées | ➢ Nb d'entreprises (distinguées par classes de taille / nombre d'employés)<br>➢ Nb d'emplois<br>➢ Indicateur de concentration de l'emploi | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Maintien ou augmentation* |
| 2.A. Permettre la mutation du tissu urbain existant | ➢ Densité de logements<br>➢ Proportion de logements insalubres, en particulier sur le Village<br>➢ Superficie cumulée des projets de renouvellement urbain achevés<br>➢ Nombre de logements concernés par une opération de démolition/reconstruction<br>➢ Nombre de logements réhabilités/rénovés<br>➢ Engagement dans des démarches éco-quartier | *Selon les secteurs*<br>*Diminution*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Avancement dans la labélisation* |
| 2.B. Assurer la production de nouveaux logements | ➢ Nb d'habitants<br>➢ Nb de logements<br>➢ Répartition des typologies de logements (individuel/collectif)<br>➢ Nb de logements réalisé en sous-secteur « cdt » au regard de l'avenant au cdt | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Diversification*<br>*Augmentation puis stabilisation* |
| 2.C. Diversifier le parc de logement en faveur d'une mixité sociale et d'un meilleur parcours résidentiel sur la ville | ➢ Répartition de la taille des logements<br>➢ % logements locatifs sociaux<br>➢ Nombre de famille/caravanes installées de façon pérenne en UGv (aire de sédentarisation)<br>➢ Aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage | *Diversification en faveur des petits logements*<br>*Diminution*<br>*Augmentation puis stabilisation*<br>*Avancement du projet* |
| 3.A. Renforcer le fonctionnement de la ville autour de ses polarités | ➢ Nb de commerces dans les pôles et les linéaires commerciaux repérés au plan zonage<br>➢ Typologie des commerces (selon le code NAF) | *Augmentation*<br>*Diversification* |
| 3.B. Renforcer une offre de services et d'équipement répondant aux besoins de tous | ➢ Nb et nature des équipements créés ou réaménagés<br>➢ Nb de services à la population et nature<br>➢ Offre médicale | *Plusieurs projets*<br>*Augmentation/diversification*<br>*Augmentation* |
| 3.C. Aménager la coupure verte comme espace fédérateur pour les habitants et trait d'union entre les secteurs Est et Ouest de la ville | ➢ Superficie dédiée aux activités d'agriculture urbaine | *Augmentation* |
| 4.B. Remailler le territoire | ➢ Nb de liaisons Est-Ouest réalisée (cf. Emplacement Réservés) | *Augmentation puis stabilisation* |
| 4.B. Créer les conditions favorables à l'usage des modes actifs | ➢ Linéaire de chemins piétons<br>➢ Linéaire de voies cyclables<br>➢ Nombre de stationnements vélo<br>➢ Nombre de véhicules particuliers journaliers sur la D370 et la D10 | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Diminution* |
| 4.B. Adapter le réseau de voirie à la circulation des transports en commun | ➢ Nombre de lignes de transports en commun passant sur le territoire communal<br>➢ Fréquence des bus<br>➢ Fréquentation des bus : nombre de voyageurs par jour | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation* |

| Orientations du PADD | Indicateurs proposés | Tendances induites |
|---|---|---|
| 4.D. Repenser la place de la voiture, en particulier par une réorganisation du stationnement | ➢ Taux de motorisation des ménages<br>➢ Nb de stationnements par logement ou par emploi (selon dominante) dans l'espace public | *Diminution*<br>*Diminution* |
| 5.A. Contenir l'urbanisation et soigner les interfaces entre espaces bâtis et naturels ou agricoles | ➢ Superficie des espaces agricoles et naturels | *Diminution limitée à 38 ha maximum* |
| 5.B. Encadrer l'évolution des quartiers en tenant compte de leurs caractéristiques urbaines et paysagères, et améliorer le cadre de vie | ➢ Nombre d'habitants exposés aux risques et/ou nuisances<br>➢ Vulnérabilité de ces habitants, en tenant compte des caractéristiques architecturales de leurs logements et de l'aménagement urbain (isolation phonique, mesures de prévention des risques…) | *Augmentation modérée*<br>*Diminution* |
| 5.C. Promouvoir un urbanisme et une architecture respectueux de leur environnement | ➢ Nb de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation énergétique<br>➢ Nb de constructions intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable<br>➢ Part des véhicules à moteur dans les déplacements domicile-travail des habitants et actifs du territoire | *Plusieurs projets*<br>*Augmentation*<br>*Diminution* |
| 6.A. Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la trame verte / Renforcer les fonctionnalités écologiques et préserver la biodiversité | ➢ Linéaire planté (arbres, haies…) au sein de la coupure verte<br>➢ Superficie totale des jardins partagés, familiaux, pédagogiques… au sein de la commune | *Augmentation*<br>*Augmentation* |
| 6.B. Promouvoir la nature en ville | ➢ Analyse comparée du couvert végétal en zone urbaine, par photographies aériennes datées<br>➢ Superficie totale des espaces verts urbains<br>➢ Nombre d'arbres plantés en accompagnement des voies et diversité des essences utilisées | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation* |
| 6.C. Préserver les espaces agricoles et promouvoir une « agro-écologie | ➢ Superficie des espaces agricoles<br>➢ Superficie exploitée en agriculture intensive<br>➢ Superficie exploitée en agriculture urbaine et/ou écologique | *Diminution limitée à 35 ha maximum*<br>*Diminution*<br>*Augmentation* |

# 6. Résumé non technique

Le résumé non technique a pour objectif de proposer un **rappel synthétique** des éléments de l'évaluation environnementale, facile à lire et ciblant en priorité les conclusions essentielles de l'étude. Il n'a pas vocation à redétailler l'ensemble des démonstrations, que le lecteur pourra retrouver aux chapitres correspondant du Rapport de présentation du PLU :

1. Présentation générale du plan : **Préambule** et **Contexte régional et intercommunal**
2. Description de l'état initial de l'environnement : **Partie 1**
3. Solutions de substitution : **Partie 6** et **Partie 7.3**
4. Exposé des motifs pour lesquels le plan a été retenu : **Partie 6** et **Partie 7.3**
5. Exposé des effets notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et la santé humaine, et sur les zones Natura 2000 : **Partie 7.4**
6. Présentation des mesures d'évitement, de réduction et, à défaut, de compensation : **Partie 7.4**
7. Présentation des critères, indicateurs et modalités de suivi : **Partie 7.5**
8. Présentation des méthodes utilisées : **Partie 7.1**

## Présentation générale du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel est un document réglementaire visant à encadrer l'aménagement du territoire de la commune pour atteindre les objectifs exprimés par la délibération du conseil municipal du 18 septembre 2015, et précisé dans le Projet d'Aménagement et de Programmation. Les grandes orientations de ce plan sont les suivantes :

1. S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local
2. Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine
3. Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices
4. Remailler le territoire et développer les mobilités durables
5. Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels
6. Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels

Le PLU est constitué d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), d'un règlement écrit, d'un plan de zonage et d'annexes.

Il doit :

- Être compatible avec le SDRIF 2013*, le SDAGE Seine-Normandie 2016*, le PGRI Seine-Normandie 2016*, le PDU d'Ile-de-France 2014*, le PEB de l'aéroport de Roissy ;
- Prendre en compte le SRCE Ile-de-France 2013*, les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

A l'occasion de la modification n°1, plusieurs documents approuvés depuis la révision générale sont intégrés à l'évaluation environnementale. En termes de compatibilité, il s'agit du Schéma de cohérence territoriale de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 (SCOT), du Programme local de

l'habitat 2020-2025 de la CA Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019 (PLH), du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de Croult-Enghien-Vieille Mer adopté le 28/01/2020 (SAGE). En termes de prise en compte, il s'agit de l'avenant 2020 au contrat de développement territorial (CDT).

**ces documents ont fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale.*

## Etat initial de l'environnement

Les éléments marquant du territoire de Villiers-le-Bel en matière d'environnement, qui ont motivé les mesures prises dans le PLU révisé sont les suivantes :

- **Cadre physique :**
  - Un relief contrasté entre le Mont Griffard et la plaine, marquant le paysage, le régime d'écoulement des eaux de pluie ou encore les modes d'occupation du sol (boisement sur la butte, urbanisation et agriculture là où la pente est plus faible).
  - Un sous-sol dont la composition est à l'origine de certains risques (dissolution du gypse, retrait-gonflement des argiles, inondation par remontée de nappe), mais aussi de ressources de matériaux (carrière) et de qualité agronomique du sol.
  - Des nappes souterraines exploitées pour l'eau potable, mais dont la qualité est menacée par les pollutions.
  - Un climat océanique favorable à la plupart des cultures.

- **Habitats naturels et continuités écologiques :**
  - Des éléments de la TVB régionale repérés par le SRCE, dans la partie nord de la commune : des corridors de la sous-trame herbacée et de la trame des pelouses calcaires, dont la fonctionnalité est réduite ; une zone de mosaïques agricoles, correspondant à la présence de bosquets et de milieux herbacées en proportion significative ; une lisière urbaine avec un boisement de plus de 100 ha, lui-même rattaché à un réservoir de biodiversité majeur, la forêt de Montmorency ; un lieu de connexion multi-trames, en jonction des zones agricole et boisée.
  - Des éléments de coupure urbaine d'importance régionale protégés par le SDRIF : au nord (d'est en ouest) accompagnée d'un front urbain ; au cœur de la commune (du nord au sud). Le SDRIF signale également une « liaison agricole » au sud-ouest visant à préserver les activités agricoles du territoire, des espaces à préserver (boisement du Mont Griffard, jardins familiaux, parc des loisirs et des sports) et un espace vert ou de loisirs d'intérêt régional à créer ou étendre.
  - Un mitage des boisements au nord par l'urbanisation et le réseau de voiries, qui menace le fonctionnement de cet espace naturel et ses interactions avec les autres réservoirs de biodiversité voisins.
  - Des parcs et jardins, ainsi qu'un patrimoine arboré varié, répartis dans les espaces urbains du territoire et pouvant contribuer à la biodiversité ordinaire, sous réserve d'une gestion adaptée.
  - Des espaces remarquables pour la biodiversité : lisière forestière, jardins familiaux, vergers, Parc des sports.
  - Des activités agricoles pérennes au nord de la commune (bonne desserte, qualité agronomique des sols, grandes parcelles), mais plus menacées dans la partie sud ou pour certaines productions comme les vergers.

- **Gestion de l'eau et des déchets :**
  - Une station d'épuration sur la commune de Bonneuil pour le traitement des eaux usées de Villiers-le-Bel, de capacité suffisante mais sujette à des difficultés ponctuelles lors de fortes pluies.
  - Un programme d'actions lancé par le SIAH pour la réduction de l'usage des pesticides.
  - Un réseau d'assainissement par endroit dégradé : problèmes de branchements ou d'étanchéité, faisant peser des risques de pollution.
  - Une eau potable de bonne qualité, provenant majoritairement de Méry-sur-Oise.
  - Une production moyenne d'ordures ménagères d'environ 333 kg / hab / an.

- **Pollutions et nuisances :**
  - Un seul site de pollution des sols avérée, déjà pris en charge par la commune.
  - Des niveaux de pollution atmosphérique en Ile-de-France inquiétant pour 5 polluants courants : $NO_2$, particules $PM_{10}$ et $PM_{2,5}$, $O_3$, benzène.
  - Des émissions locales de polluants principalement attribuables aux bâtiments résidentiels et tertiaires, aux plateformes aéroportuaires et au trafic routier.
  - Des émissions locales de GES dans la moyenne départementale et régionale, en grande partie dues au chauffage des bâtiments (1/3 environ).
  - Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires et aux aéroports, contraignant les possibilités de développement du territoire par leurs impacts sur le confort des résidents.
  - Un Plan d'Exposition au Bruit (aéroport de Roissy) interdisant l'exposition de nouvelles populations à ces nuisances, mais assoupli sur certains secteurs par la loi ALUR et l'avenant au CDT.
  - Des nuisances électromagnétiques dues aux couloirs de lignes Très Haute Tension traversant la commune.

- **Risques majeurs :**
  - Un aléa de retrait-gonflement des argiles moyen à fort sur la majorité des espaces bâtis de la commune.
  - Des risques d'effondrement ou d'affaissement de cavités souterraines liés à la dissolution du gypse et aux anciennes carrières.
  - Un risque important d'inondation par remontée de nappe.
  - Des risques technologiques : transport de marchandises dangereuses par la route (RD 316) ou les canalisations enterrées (gazoducs) ; usine d'emballage et de conditionnement (ICPE seuil bas).

- **Energie :**
  - Une consommation énergétique des bâtiments relativement élevée, notamment en raison de l'âge des constructions, mal isolées thermiquement.
  - Un réseau de chaleur fonctionnant sur géothermie, desservant près des 2/3 de la commune et dont l'extension est en projet.

- **Paysages et patrimoines :**
  - Deux entités paysagères majeures d'après l'Atlas des paysages du Val d'Oise : les plaines urbanisées et les plaines agricoles (*openfield*).
  - Une butte boisée, le Mont Griffard, marquant le paysage, formant une coupure végétale entre les espaces urbains et agricoles et offrant des points de vue de part et

d'autre. Il fait l'objet d'un projet de parc visant à préserver et valoriser cet espace naturel.

- Une coupure urbaine formée par la coulée verte des espaces agricoles traversant la commune du nord au sud, soulignée par le passage de 8 lignes à haute tension, qui permet de vastes échappées visuelles.
- Une zone urbaine en rupture avec l'espace agricole, souvent sans transition, et des fronts urbains fermant l'horizon.
- Des contrastes brutaux au sein du tissu urbain, des secteurs de tours et de barres visibles depuis les autres quartiers.
- Des ruptures liées aux routes départementales : RD 316, RD 10, RD 370.
- Des entrées de ville caractérisées, au sud, par une continuité du paysage urbain sans limite lisible ; au nord, par une rupture au contraire radicale entre l'espace agricole et le tissu bâti.
- Des formes urbaines contrastées, notamment entre les secteurs est et ouest.

## Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

En vertu des articles L.131-4, L.131-5, L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, le PLU révisé :

- Est compatible avec :
  - **Le SDRIF 2013 :** développement de la « ville sur la ville », construction de logements en priorité par densification, amélioration ou renouvellement de l'existant, respect du front bâti, maintien des zones naturelles et agricoles et respect des continuités associées.
  - **Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016 :** système séparatif pour les eaux pluviales / usées, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préférence pour l'infiltration (sauf en cas de risques liés au gypse), débit de fuite maximum de 0,7 L/s/ha, pourcentages de surfaces perméables, obligations de traitement des eaux polluées industrielles ou de ruissellement.
  - **Le PGRI du bassin Seine-Normandie 2015 :** informations sur les risques d'inondation, gestion alternative des eaux pluviales, mesures de maîtrise du ruissellement.
  - **Le PDUIF 2014 :** emplacements réservés pour le maillage du territoire et le développement des TEC et modes actifs, orientations des OAP en faveur des alternatives à la voiture individuelle, normes de stationnements, densification à proximité des gares.
  - **Le PEB de l'aéroport de Roissy :** possibilités de 753 logements supplémentaires dans des secteurs précis de renouvellement urbain, identifiés par le CDT dans le cadre des assouplissements introduits par la loi ALUR.
- Prend en compte :
  - **Le SRCE Ile-de-France 2013 :** classement en zones N et A des secteurs naturels et agricoles, notamment ceux supports de corridors écologiques régionaux et de mosaïque agricole, extension des EBC, maintien de la lisière urbaine, mesures de développement des trames vertes urbaines (pourcentage de pleine terre, coefficient de biotope, protection d'arbres, d'alignements, d'espaces verts, *etc.*).
  - **Le programme du Département** de poursuite de la déviation de la RD970 avec l'inscription d'un emplacement réservé dédié (N°36)

- **Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** de la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France : inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Il tient également compte des documents de référence suivants :

- **CDT Val de France 2014 :** ouverture de secteurs spécifiques à une densification raisonnée pour produire de nouveaux logements, transformer les quartiers de grands ensembles et renouveler le centre ancien, encadrement d'une aire d'accueil des gens du voyage par une OAP, maintien de terrains disponibles pour le développement économique à différentes échelles de temps.
- **SDC du Val d'Oise 2013 :** dispositions relatives aux risques de mouvements de terrain (gypse et anciennes carrières).
- **SRCAE et SRE d'Ile-de-France 2012 :** mesures en faveurs des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, réduction des surfaces « à urbaniser », prise en compte des continuités écologiques, mesures pour l'infiltration des eaux de pluie et la protection de la ressource en eau, bonus de constructibilité pour les bâtiments performants sur le plan énergétique, exigences en matière de performance énergétiques et de valorisation des énergies renouvelables (OAP, réseau de chaleur urbain).
- **PPA Ile-de-France 2013 :** mesures en faveurs des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, interdiction de certaines ICPE (susceptibles de générer des pollutions atmosphériques).

La modification n° 1 est compatible avec l'ensemble des documents précités ainsi qu'avec le SCoT Roissy-Pays-de-France, le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et le PLH 2020-2025 de la CA Roissy Pays de France.

## Choix retenus au regard de l'environnement et justification des choix opérés vis-à-vis des solutions de substitution

Plusieurs idées phares ont guidé le projet de PLU tout au long de la procédure de révision :

- La promotion des activités agricoles, notamment sous des formes compatibles avec le voisinage urbain (jardins partagés, jardins familiaux, ferme pédagogique…), pour aménager une transition entre les deux milieux, éviter l'abandon des parcelles les moins favorables à une agriculture de production et contenir l'extension urbaine.
- La transition vers une « ville nature », en redonnant de l'espace aux boisements du Mont Griffard, en préservant les continuités écologiques d'intérêt régional et en développement la trame verte urbaine.
- Une gestion de l'eau visant la maîtrise des ruissellements, l'amélioration de la ressource sur les plans quantitatif (infiltration des eaux de pluie) et qualitatif (lutte contre les pollutions).
- La protection et la mise en valeur des patrimoines naturels et bâtis de la commune, ainsi qu'une appréciation du territoire sous l'angle paysager.
- Un renouvellement de la ville « sur la ville », avec à la fois une densification et une requalification du tissu urbain existant, sur des secteurs ciblés.
- La prise en compte des nuisances sonores, des risques naturels et industriels.
- La réduction de la dépendance du territoire aux énergies fossiles et de sa contribution aux émissions de GES et polluants atmosphériques.

Plusieurs sujets majeurs ont notamment nécessité un arbitrage politique. Le premier concernait le volume de logements à prévoir dans les secteurs identifiés pour être densifiés, au titre de l'avenant au

CDT. Ce dernier autorise un total de 1759 logements supplémentaires sur l'ensemble de la commune : or un tel programme reposerait sur les initiatives privées, supposant une relative perte de maîtrise de la part de la ville. Toutefois, un certain degré de densification était tout-de-même nécessaire au vu des exigences de production de logements (SDRIF) et des besoins du territoire (sur-cohabitation, diversité de l'offre, dégradation du bâti…). Il a donc été décidé de permettre environ 750 logements, sur des secteurs ciblés, avec une ouverture progressive.

Le deuxième portait sur les Espaces Boisés Classés, dont le périmètre dessiné au zonage en vigueur ne correspondait plus à la couverture forestière effective (déboisement et mitage par l'urbanisation ou l'occupation de fait de certains secteurs). Il a été envisagé de conserver malgré tout ce périmètre, en dépit de son inexactitude, voire de le réduire pour le faire coller à la réalité, au risque d'entériner et d'encourager une situation irrégulière. Finalement, c'est une extension du périmètre d'EBC qui a été choisie, afin de favoriser au contraire un reboisement et d'envisager l'aménagement d'un parc urbain arboré.

Un troisième sujet était celui des zones à maintenir ou non en espaces « à urbaniser » et de leur localisation. Ces zones héritées du précédent PLU s'étendaient sur environ 70 ha et condamnaient, à terme, à la fermeture totale de la percée agricole située au cœur de la commune, dans la direction nord-sud. Le choix a été fait de réduire drastiquement la superficie de ces zones, notamment pour maintenir cet axe agricole, repéré par le SDRIF comme « espace de respiration » à préserver. Néanmoins, de nouveaux espaces constructibles restent nécessaires à plus ou moins long terme pour répondre aux enjeux de création de logement et de rattrapage du taux d'emplois, exigés tant pas la situation actuelle de la commune que par les documents-cadres (SDRIF, CDT). Ainsi, plutôt que de garder l'hypothèse d'une progression des fronts vers le centre de la commune, le choix a été fait de conserver :

- Un secteur de 2 ha à l'ouest (zone AUg), un des rares espaces encore libres au cœur du tissu urbain, car la densification de l'enveloppe urbaine existante est jugée préférable à l'extension urbaine, au regard des enjeux environnementaux (consommation d'espace, continuité écologique, artificialisation des sols…) ;
- Un secteur de 1,2 ha au nord-ouest (zone AUgv), occupé de fait par une population de gens du voyage sédentarisée. Au vu de l'état déjà dégradé du site, et des conditions de salubrité peu satisfaisantes de ces habitants, il a été jugé préférable de régulariser la situation en établissant des règles permettant son amélioration ;
- Un secteur de 9,8 ha au sud-est (zone AUm). Les potentiels de densification de l'existant étant nettement insuffisantes pour permettre d'absorber la suroccupation actuelle des logements et les évolutions démographiques raisonnablement envisageables pour les années à venir, il était indispensable de prévoir de nouveaux quartiers constructibles. Cette localisation s'est vue privilégiée car en continuité directe avec le tissu urbanisé existant, à proximité directe de la gare RER (donc favorisant les déplacements à pieds et en transports en commun) et ayant un impact réduit sur les milieux naturels et agricoles (consommation d'espace, mais ayant peu voire pas d'effet sur les axes probables de déplacements des espèces sauvages) ;
- Deux secteurs de 2 et 21,4 ha au nord-est (zones AU2), dont l'ouverture à l'urbanisation à moyen / long terme est conditionnée à une procédure de modification du PLU. Principalement destinées aux activités et équipements, leur inscription comme espaces potentiellement urbanisables est nécessaire à l'accueil de nouvelles entreprises, si la hausse actuelle des implantations se poursuit. Là aussi, les enjeux de continuité avec les espaces bâtis existant et de non-interruption des corridors écologiques ont primé sur les contraintes liées aux risques ou aux nuisances de voisinage, qui pourront être évitées *via* les dispositions du règlement, lors de l'éventuelle modification.

## Scénario de référence, incidences prévisibles notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées

Par comparaison avec un scénario de référence, consistant en un maintien du PLU en vigueur, les effets probables de la révision sont les suivants :

- **Cadre physique :**
  - Une incidence fortement positive sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puisque la révision du PLU conduit à réduire la surface globale des espaces disponibles « à urbaniser » (de 70 ha encore vierges d'urbanisation, à 34 ha environ), et veille à maintenir le front urbain d'intérêt régional (au titre du SDRIF) au nord ainsi que les corridors écologiques, notamment la coulée verte nord-sud. Seul l'emplacement réservé pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, déjà prévu sur un terrain situé au-delà du front urbain dans le PLU précédent, est maintenu, afin de ne pas rendre plus compliquée la mise en œuvre de cet équipement.
  - Des incidences positives, au sein des tissus urbanisés, sur la perméabilité des sols, la prévention du phénomène d'îlot de chaleur urbain, le maintien d'un cadre verdoyant, la prise en compte du cycle de l'eau, des risques, ou encore du relief naturel, avec l'introduction de règles nouvelles encadrant les futurs projets et exigeant un certain nombre de précautions environnementales (cf. ci-après).

- **Habitats naturels et continuités écologiques :**
  - Le PLU révisé aura une incidence négative en ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles pour l'urbanisation, puisqu'il maintient une possibilité d'extension de celle-ci de 35 ha, par rapport à l'existant. Toutefois, comme expliqué ci-dessus, cette possibilité existait déjà dans le PLU en vigueur et **la procédure de révision a permis au contraire de réduire fortement cette surface de zones « urbanisables »** et de prendre davantage en considération les enjeux de continuité écologique et de pérennité des activités agricoles dans leur ensemble. En effet, le PLU révisé épargne la coupure verte nord-sud, respecte le front urbain au nord, prévoit le reboisement du Mont Griffard (+12 ha d'EBC) et tient compte de la réalité du terrain pour la l'aménagement d'un site occupé de longue date par des gens du voyages sédentarisés dans des conditions peu qualitatives (encadrement par une OAP d'un secteur occupé de fait).
  - Le choix de maintenir des espaces « à urbaniser » répond aux exigences de développement de la commune, en périphérie directe de la métropole parisienne, notamment en termes de densification à proximité des gares (secteur « Sud Charmettes »).
  - Par ailleurs, la révision du PLU aura également des incidences positives sur la trame verte urbaine et la perméabilité des espaces urbanisés actuels, en exigeant divers efforts de végétalisation : extension des zones N, surfaces de pleine terre, coefficient de biotope, plantation d'arbres, protection d'arbres et d'alignement remarquables, encadrement par des OAP…

- **Gestion de l'eau et des déchets :**
  - L'augmentation de densité humaine prévue par le PLU révisé (création de logements et d'emplois), comme par le PLU en vigueur, aura pour incidences négatives l'augmentation des besoins d'eau potable, du volume d'eaux usées à traiter et du

volume de déchets produits. Toutefois, la procédure de révision permet d'encadrer davantage les futurs projets, en inscrivant des exigences qualitatives en matière de gestion et réutilisation des eaux pluviales, de prévention des risques de pollution, de performance environnementale des bâtiments.

- Ces incidences sont justifiées par les besoins de développement de la commune, en lien avec les enjeux locaux (sur-cohabitation, manque d'emplois, *etc.*) et avec les orientations des documents supérieurs (SDRIF, CDT…). Elles seront compensées, au moins en partie, par l'application des mesures citées au point précédent dans tous les projets de renouvellement des espaces déjà bâtis.

➢ **Pollutions et nuisances :**

- De façon similaire, la densification humaine prévue par le PLU révisé (et celui en vigueur) aura une incidence négative sur les émissions de GES et de polluants atmosphériques, du fait d'un volume plus important de déplacements sur le territoire. Pour réduire ces émissions supplémentaires, la procédure de révision a introduit des mesures favorisant les alternatives à la voiture individuelle : amélioration du maillage pour de meilleurs conditions de circulation, emplacements réservés pour les TEC et modes actifs, normes de stationnement. L'évolution des habitudes de déplacement de la population déjà présente à Villiers-le-Bel aura un effet compensateur vis-à-vis de l'arrivée de nouveaux habitants et travailleurs.
- L'ouverture à la densification des secteurs « cdt » aura une incidence négative en matière d'exposition aux nuisances sonores. Toutefois, la révision concilie par ce biais les exigences à la fois de développement urbain et de protection des espaces naturels et agricoles. Cette incidence sera réduite, voire compensée, par les conditions d'isolation imposées : plus de personnes vivant dans les secteurs exposés au bruit, mais une nuisance moins perceptible grâce à l'isolation acoustique des bâtiments rénovés.
- Enfin, la procédure de révision aura des incidences positives sur divers enjeux de pollutions et de nuisances, par l'introduction dans le règlement d'exigences en matière de traitement des eaux de ruissellement, de distance par rapport aux lignes électrique à très haute tension, de dispositions incitant la performance énergétique des bâtiments, l'interdiction de certaines ICPE, la suppression de l'emplacement réservé pour l'autoroute A10.

➢ **Risques majeurs :**

- L'augmentation de densité humaine permise par le PLU révisé (et celui en vigueur) aura pour incidence négative de multiplier la population exposée au risque. La procédure de révision réduit cette incidence par l'encadrement des secteurs à urbaniser ou à densifier (OAP, règles de gestion des eaux pluviales, densités limitées).

➢ **Energies :**

- L'augmentation de densité humaine permise par le PLU révisé (et celui en vigueur) aura une incidence négative sur les enjeux énergétiques en augmentant la demande (chauffage, déplacements). Le cas des déplacements a été évoqué dans le paragraphe « pollutions et nuisances ». La nouvelle demande en énergie liée aux bâtiments est réduite (sur les nouveaux secteurs d'urbanisation) et compensée (sur les secteurs de renouvellement urbains) par les exigences plus fortes en matière d'isolation, de performances thermiques et les incitations à l'efficacité énergétique (bonus de constructibilité) amenées par la révision.

- La révision du PLU a également une incidence positive sur la part d'énergies renouvelables produites sur le territoire, grâce à ces incitations, au développement du réseau de chaleur urbain et à l'encadrement par des OAP.

- **Paysages et patrimoines :**
  - La révision du PLU aura une incidence positive sur la préservation des grands paysages agricoles et naturels de la commune, en réduisant les possibilités d'extension de l'urbanisation.
  - L'incidence est également très positive sur le milieu urbain, avec la mise en œuvre de mesures qualitatives concernant la végétalisation et le traitement paysager des espaces libres, le volume et les caractéristiques architecturales des bâtiments, le renouvellement des secteurs dégradés de la ville, la protection des éléments naturels ou bâtis remarquables.

- **Zones Natura 2000 :**
  - Du fait de l'éloignement et du contenu du PLU révisé, qui ne changera pas fondamentalement les modes d'occupations du sol au sein de la commune, il n'y a pas de zone Natura 2000 susceptible d'être affectée par la procédure de révision.

**La modification n°1 du PLU prévoit les évolutions suivantes :**

- Permettre la réalisation de certains projets, en particulier l'implantation d'un collège sur le Noyer Verdelet
- Diminuer les possibilités de construire sur le secteur de la Ruelle du Moulin au profit de la protection du cadre paysager et environnemental en lien avec le Mont Griffard
- Pérenniser l'activité commerciale sur le site de l'ensemble immobilier comprenant l'enseigne commerciale Casino et renforcer l'encadrement des possibilités de mutation de ce secteur, en attendant de disposer d'études supplémentaires pour déterminer ses possibilités d'évolution : instauration d'une servitude de constructibilité limitée pour 5 ans et précisions adhoc dans le règlement
- Créer un sous-secteur Ns (espaces verts qui accueillent des aménagements et installations légères à caractère sportif et de loisirs) au sein de la zone N
- Améliorer l'insertion urbaine et paysagères des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
- Actualiser les emplacements réservés, en lien avec le nouveau projet de renouvellement urbain PLM/DLM/Village
- Préciser l'application et améliorer la rédaction de certaines règles, corriger des incohérences ou erreurs matérielles

Les incidences attendues sont les suivantes :

**Cadre physique :**

- Incidence faiblement négative concernant l'imperméabilisation des sols et son corollaire l'Ilot de chaleur urbain – réduction par l'instauration d'un coefficient de biotope
- Incidences très positives sur la protection des espaces verts
- Incidence très positive concernant le maintien des qualités du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard

**Habitats naturels et continuités écologiques :**

- Incidence faiblement négative concernant l'imperméabilisation des sols et son corollaire l'Ilot de chaleur urbain – réduction par l'instauration d'un coefficient de biotope
- Incidence faiblement négative concernant la création d'un secteur Ns – réduction par l'instauration d'une faible possibilité d'emprise au sol et une superficie du sous-secteur limitée à 10,5 ha.
- Incidences très positives sur la protection des espaces verts
- Incidence très positive concernant le maintien des qualités et l'imperméabilisation réduite du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard
- Incidence positive concernant la porosité des clôtures

**Gestion de l'eau et des déchets**

- Incidence positive concernant l'imperméabilisation réduite du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard
- Incidence positive concernant la prise en compte du ruissèlement dans le secteur des Charmettes Sud

**Pollutions et nuisances :**

- Incidences positives concernant l'incitation à l'usage des transports en commun
- Incidences très positives concernant le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores

**Risques majeurs :**

- Incidence positive concernant la prise en compte du ruissèlement et donc du risque d'inondation dans le secteur des Charmettes Sud
- Incidence faiblement négative concernant l'augmentation de l'effet d'ilot de chaleur urbain
- Incidence positive concernant le secteur de la ruelle des Moulins par la protection d'un secteur en aléa fort concernant le phénomène de tassement différentiel du au retrait et gonflement des sols argileux

**Energies :**

- Incidence positive concernant la réduction de la consommation d'énergie fossile (amélioration des conditions de déplacement pour les modes actifs)
- Incidence positive concernant la diminution d'ombres portées, meilleur ensoleillement et éclairement naturel

**Paysages et patrimoines :**

- Incidence faiblement négative concernant la minéralisation et de diminution du traitement vert et paysager des sites d'équipement
- Incidences très positives sur la protection des espaces verts
- Incidence très positive concernant le maintien des qualités paysagères du secteur de la ruelle des Moulins situé à proximité du Mont Griffard
- Incidence positive concernant l'aspect des clôtures
- Incidence positive concernant la création d'espace public de qualité
- Incidences très positives concernant l'harmonie des paysages urbains

**La modification n°2 du PLU prévoit les évolutions suivantes :**

Afin d'évaluer les incidences de la modification 2, ne sont retenus que les évolutions susceptibles d'avoir une incidence positive et négative.

Ne sont pas traité :

- Les modifications du lexique
- Clarifications et corrections d'erreurs matérielles
- Mise à jour de la liste des sous-destinations
- L'erreur matérielle concernant une protection patrimoniale au 60 boulevard Carnot.
- Diminution de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement en UCcdt pour hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale

Sont traités :

- Adaptation du PLU à l'avancement des études de reconversion du site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval
  - Levée du périmètre de constructibilité limitée du secteur de l'hôpital
  - Changement de destination, passage de UF à UC.cdt et UX :
  - Création d'une OAP sur le secteur de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, avec la création de 370 logements
- Adaptation du PLU à l'avancement des études d'aménagement du secteur Noyer Verdelet.
  - Levée du périmètre de constructibilité limitée
  - Changement de destination, passage de UF à AUm.cdt et UF, au nord du secteur
  - Création d'un sous-secteur AUm.cdt
  - Modification du règlement en zone C du PEB pour permettre aux secteurs Aum.cdt de respecter à minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB
  - Modification de la OAP sur le secteur des Charmettes Sud
- Compatibilité du PLU avec le SAGE Croult-Enghein-Vieille Mer
- Ajustement des normes de stationnement pour la restauration
- Ajustement des normes de stationnement pour les salles de réception privée et les lieux de culte

Les incidences attendues sont les suivantes :

**Cadre physique :**

- Incidence très positive par le changement de destination sur le secteur de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, une meilleure l'imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Une meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales.
- Incidences neutres sur le paysage urbain et les formes urbaines pour la création du secteur Noyer Verdelet. Idem pour le changement de destination vers la zone UF sur ce même secteur.
- Incidence positive sur le cadre de vie et le paysage pour l'encadrement du stationnement concernant la restauration, les buffets à volonté, les salles de réceptions, les lieux de cultes, le commerce et les activités.

**Habitats naturels et continuités écologiques :**

- Incidence très positive par le changement de destination sur le secteur de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, une meilleure imperméabilité des sols et réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain. Une meilleure continuité écologique grâce à l'augmentation du pourcentage d'espace vert de pleine terre.
- Incidence négative au secteur de l'ancien hôpital, des continuités moins développées par la diminution au règlement du nombre d'arbres au mètre carré.
- Incidence très positive pour le patrimoine arboré et paysager, ainsi que pour les continuités écologiques grâce à la protection d'arbres remarquables protégés.
- Incidence positive pour la protection des espaces verts grâce à la présence d'un PPEP au sein du secteur de l'Ancien Hôpital A.Hautval.

**Gestion de l'eau et des déchets**

- Incidence très positive pour une meilleure gestion des ruissèlements des eaux pluviales au sein du secteur de l'Ancien hôpital A.Hautval.
- Incidence positive et très positive pour la mise en compatibilité du PLU avec SAGE, permettant une meilleure gestion des eaux pluviales, une meilleure perméabilité du sol, une réduction du risque de ruissèlement, préservation des zones humides.

**Pollutions et nuisances :**

- Incidences positives concernant l'incitation à l'usage des transports en commun/actifs au sein des OAP A.Hautval et des Charmettes Sud.
- Incidences négatives concernant le nombre de nouvelles personnes exposées aux nuisances sonores par la création de logements au sein des OAP.

**Risques majeurs :**

- Incidence très positive pour la réduction des risques de ruissèlements au sein du secteur de l'hôpital A.Hautval par l'augmentation en espaces verts de pleine terre.
- Impact négatif sur ce même secteur, par la diminution du nombre d'arbres plantés au mètre carré, mais compensé par la protection d'arbres remarquables.

**Paysages et patrimoines :**

- Incidence neutre pour un maintien du paysage au sein du secteur de l'ancien hôpital A.Hautval.
- Incidence très positive, maintien du patrimoine arboré et paysagère à l'ancien hôpital A.Hautval.

- Incidence positive, maintien du patrimoine architectural et urbain au sein de ce même secteur mais aussi celui des Charmettes Sud
- Incidence positive pour la préservation du caractère architectural de la ville et du maintien du paysage urbain à l'avenue Pierre Sémard.

## Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Le PLU prévoit le suivi des effets de la révision au regard des indicateurs suivants :

| Orientations du PADD | Indicateurs proposés | Tendances induites |
|---|---|---|
| 1.A. Faciliter l'accès des Beauvillésois aux emplois | ➢ Nb de logements à moins de 500m d'une gare ou moins de 300m d'un bus à haut niveau de service | *Augmentation* |
| 1.B. Permettre un développement économique cohérent de la ville, avec des activités et une offre d'emploi adaptées | ➢ Nb d'entreprises (distinguées par classes de taille / nombre d'employés)<br>➢ Nb d'emplois<br>➢ Indicateur de concentration de l'emploi | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Maintien ou augmentation* |
| 2.A. Permettre la mutation du tissu urbain existant | ➢ Densité de logements<br>➢ Proportion de logements insalubres, en particulier sur le Village<br>➢ Superficie cumulée des projets de renouvellement urbain achevés<br>➢ Nombre de logements concernés par une opération de démolition/reconstruction<br>➢ Nombre de logement réhabilité/rénové<br>➢ Engagement dans des démarches éco-quartier | *Selon les secteurs*<br>*Diminution*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Avancement dans la labélisation* |
| 2.B. Assurer la production de nouveaux logements | ➢ Nb d'habitants<br>➢ Nb de logements<br>➢ Répartition des typologies de logements (individuel/collectif)<br>➢ Nb de logements réalisé en sous-secteur « cdt » au regard de l'avenant au cdt | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Diversification*<br>*Augmentation puis stabilisation* |
| 2.C. Diversifier le parc de logement en faveur d'une mixité sociale et d'un meilleur parcours résidentiel sur la ville | ➢ Répartition de la taille des logements<br>➢ % logements locatifs sociaux<br>➢ Nombre de famille/caravanes installées de façon pérenne en UGv (aire de sédentarisation)<br>➢ Aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage | *Diversification en faveur des petits logements*<br>*Diminution*<br>*Augmentation puis stabilisation*<br>*Avancement du projet* |
| 3.A. Renforcer le fonctionnement de la ville autour de ses polarités | ➢ Nb de commerces dans les pôles et les linéaires commerciaux repérés au plan zonage<br>➢ Typologie des commerces (selon le code NAF) | *Augmentation*<br>*Diversification* |
| 3.B. Renforcer une offre de services et d'équipement répondant aux besoins de tous | ➢ Nb et nature des équipements créés ou réaménagés<br>➢ Nb de services à la population et nature<br>➢ Offre médicale | *Plusieurs projets*<br>*Augmentation/diversification*<br>*Augmentation* |
| 4.B. Remailler le territoire | ➢ Nb de liaisons Est-Ouest réalisée (cf. Emplacement Réservés) | *Augmentation puis stabilisation* |
| 4.B. Créer les conditions favorables à l'usage des modes actifs | ➢ Linéaire de chemins piétons<br>➢ Linéaire de voies cyclables<br>➢ Nombre de stationnements vélo<br>➢ Nombre de véhicules particuliers journaliers sur la D370 et la D10 | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Diminution* |
| 4.B. Adapter le réseau de voirie à la circulation des transports en commun | ➢ Nombre de lignes de transports en commun passant sur le territoire communal<br>➢ Fréquence des bus<br>➢ Fréquentation des bus : nombre de voyageurs par jour | *Augmentation*<br>*Augmentation*<br>*Augmentation* |

| Orientations du PADD | ➢ Indicateurs proposés | Tendances induites |
|---|---|---|
| 4.D. Repenser la place de la voiture, en particulier par une réorganisation du stationnement | ➢ Taux de motorisation des ménages<br>➢ Nb de stationnements par logement ou par emploi (selon dominante) dans l'espace public | *Diminution*<br>*Diminution* |
| 5.A. Contenir l'urbanisation et soigner les interfaces entre espaces bâtis et naturels ou agricoles | ➢ Superficie des espaces agricoles et naturels | *Diminution limitée à 37 ha maximum* |
| 5.C. Promouvoir un urbanisme et une architecture respectueux de leur environnement | ➢ Nb de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation énergétique<br>➢ Nb de constructions intégrant des dispositifs de production d'énergie renouvelable | *Plusieurs projets*<br>*Augmentation* |
| 6.B. Promouvoir la nature en ville | ➢ Analyse comparée du couvert végétal en zone urbaine, par photographies aériennes datées | *Augmentation* |
| 6.C. Préserver les espaces agricoles et promouvoir une « agro-écologie | ➢ Superficie des espaces agricoles<br>➢ Superficie exploitée en agriculture intensive<br>➢ Superficie exploitée en agriculture urbaine et/ou écologique | *Diminution limitée à 35 ha maximum*<br>*Diminution*<br>*Augmentation* |

## Présentation des méthodes utilisées

Pour évaluer les incidences prévisibles notables du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine, les dispositions des pièces règlementaires ont été passées au filtre des différents domaines environnementaux (biodiversité, eau, pollutions, énergies…) afin d'identifier dans quelle direction chacune était susceptible de permettre ou de provoquer. La comparaison s'est faite à la fois par rapport à la situation du territoire à l'heure actuelle, et par rapport à ce que le précédent PLU rendait possible ou obligatoire, étant donné qu'il continuerait à s'appliquer en l'absence de cette révision.

Ces incidences, et les indicateurs de suivi associés, ont été formulées en grande partie de façon qualitative, ce pour plusieurs raisons :

- La plupart sont extrêmement difficile voire impossible à prédire et quantifier de façon simple et réaliste : effets sur le fonctionnement des écosystèmes, sur les choix de vie des habitants (modes de déplacement, consommation électrique, …), sur le changement climatique, etc.
- Le PLU autorise ou interdit certains types de projet, travaux, aménagements… mais ne permet ni de forcer ni de garantir leur réalisation effective, qui dépend en définitive de l'initiative des porteurs de projet et des permis qu'ils déposeront. Rien ne permet, par exemple, de deviner quelle proportion de bâtiments privés intégreront des panneaux solaires, ou encore si les dimensions maximales autorisées pour les nouvelles constructions seront systématiquement atteintes.
- Beaucoup d'autres facteurs, indépendants du PLU, influencent également ces paramètres environnementaux, sans qu'il soit aisé d'en dissocier les effets propres au plan.

Ainsi, l'évaluation environnementale ne prétend pas fournir un pronostic détaillé de l'évolution du territoire. Son rôle a été, durant toute l'élaboration du PLU, de permettre une bonne appréhension des tendances qui pouvaient découler de chaque décision, pour permettre aux élus de choisir les partis d'aménagement qui semblaient concilier au mieux les différents enjeux, et de chercher les mesures permettant d'atténuer les effets négatifs résiduels.