



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de Villiers-le-Bel (95)  
à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration  
d'utilité publique**

N°MRAe APPIF-2023-103  
du 29/11/2023

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel, par déclaration d'utilité publique (DUP), avec le projet de zone d'aménagement concerté (Zac) du Village, porté par Grand Paris Aménagement (GPA), et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 4 avril 2023.

La Zac du Village (6,5 ha environ), créée en 2021, porte sur un quartier du centre ancien qui a intégré en 2015 le projet d'intérêt national de la ville dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain ; elle s'inscrit dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne et vise à donner une nouvelle attractivité au centre-ville de Villiers-le-Bel.

Délimité au nord par des espaces naturels boisés, le Village est la partie la plus ancienne de Villiers-le-Bel, le seul témoin de son urbanisation antérieure au XXe siècle. Le programme fait l'objet d'un contrat de développement territorial qui vise à déroger à la réglementation de la zone C de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle lequel interdit toute construction de logements collectifs.

Le projet d'aménagement comprend la démolition d'environ 14 logements dégradés, la construction d'environ 400 logements et l'aménagement d'une aire de stationnement automobile public d'une centaine de places.

Le projet de mise en compatibilité concerne environ 8 ha ; il vise notamment à modifier le plan de zonage en créant deux sous-secteurs UAz correspondant au périmètre de la Zac du Village et en ajustant le périmètre de certains espaces verts protégés. Pour ces deux sous-secteurs, il prévoit des règles spécifiques d'emprise au sol, de hauteur maximale et d'implantation des constructions, de traitement des espaces libres et de normes de stationnement. Par ailleurs il actualise l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur centre-ancien, en ajustant les principes d'aménagement et la programmation.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent l'exposition des populations aux pollutions sonores, les déplacements et le stationnement.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, à laquelle appartient Villiers-le-Bel, notamment en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables ;
- réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores et prévoir des mesures ERC adaptées aux résultats de la modélisation ;
- réaliser une étude permettant de préciser les parts modales attendues sur le quartier du Village et le potentiel de développement des modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels afin d'établir une stratégie de mobilité répondant aux besoins des populations et favorisant l'usage de ces modes alternatifs.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis figure en page 5.

Il est rappelé à Grand Paris Aménagement et à la municipalité de Villiers-le-Bel que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant les suites données au présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour permettre la Zac.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>11</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>13</b>
3.1. L'exposition des populations aux pollutions sonores.....	13
3.2. Les déplacements et le stationnement.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>17</b>
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le préfet du Val d'Oise pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Villiers-le-Bel (95) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique et sur son rapport de présentation daté du 4 avril 2023.

Le PLU de Villiers-le-Bel est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 29 août 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 07 septembre 2023. Sa réponse du 18 septembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 novembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Villiers-le-Bel à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>CDT</b>	Contrat de développement territorial
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>OMS</b>	Organisation mondiale de la santé
<b>PCAET</b>	Plan climat-air-énergie territorial
<b>PDUIF</b>	Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France
<b>PEB</b>	Plan d'exposition au bruit
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Zac</b>	Zone d'aménagement concerté

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour permettre la Zac

### 1.1. Contexte et présentation du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Située dans le département du Val d'Oise (95), à environ 18 km au nord de Paris, à proximité des aéroports Charles de Gaulle et du Bourget, la commune de Villiers-le-Bel compte 28 636 habitants (Insee 2020) et s'étend sur environ 732 ha. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France qui regroupe 42 communes et comprend 357 929 habitants. L'urbanisation de la commune est limitée par un front urbain d'intérêt régional au nord du territoire, préservant ainsi les espaces agricoles de la Plaine de France, occupant 312 ha du territoire. Elle est située en zones C et D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.



Figure 1 : Plan de situation de la commune de Villiers-le-Bel, avec en rouge la Zac du Village (pièce 2.2 du dossier)

La commune de Villiers-le-Bel est comprise dans le périmètre d'application du contrat de développement territorial (CDT) « Val de France - Gonesse - Bonneuil-en-France », signé le 27 février 2014, suivi d'un premier avenant signé le 8 mars 2015 et d'un second signé le 18 mars 2020. Ce contrat, établi entre les collectivités territoriales et l'État, constitue un outil de planification et de programmation de la politique d'aménagement sur des territoires du Grand Paris ciblés pour leur potentiel de développement urbain. Il permet par ailleurs de déroger aux règles de constructibilité dans les zones C des PEB des aéroports pour permettre des constructions supplémentaires dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain<sup>2</sup>.

- 2 En règle générale, à l'intérieur des zones C, considérées comme des zones de bruit modéré, seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil du secteur ; à l'intérieur de ces mêmes zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent cependant délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou de villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.



La mise en compatibilité du PLU se fait par déclaration d'utilité publique dont le périmètre correspond à celui de la zone d'aménagement concerté (Zac) du Village, créée le 18 mars 2021. Le projet d'aménagement est situé dans le centre-ancien de Villiers-le-Bel, un secteur identifié comme prioritaire pour le renouvellement urbain<sup>3</sup>. La Zac du Village est localisée en partie dans la zone C du PEB de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, où la construction de 378 logements, dont 335 en offre nouvelle et 43 en reconstruction, est autorisée par le CDT. Le reste du périmètre de la Zac est inscrit en zone D du PEB, sans contrainte de densification de l'habitat sous réserve de mise en œuvre de mesures d'isolation phonique du bâti.

### ■ Le projet de la Zac du Village et ses objectifs

Portée par Grand Paris Aménagement, la Zac du Village, d'une superficie d'environ 8 ha (6,5 ha dans le dossier d'enquête publique), est délimitée par les rues Gambetta au nord, Louise Michel à l'est, du Pressoir au sud, Pasteur et Thomas Couture à l'ouest.



Figure 2 : Périmètre de la Zac du Village (pièce 2.6 du dossier)

Le projet d'aménagement consiste notamment à réhabiliter des bâtiments anciens dégradés, développer une offre de nouveaux logements diversifiée et requalifier les espaces publics. Le projet s'articule autour de trois secteurs opérationnels : le secteur Mairie, les secteurs Pressoir Gambetta Ouest et Est.

La programmation de la Zac du Village comporte :

- « la démolition d'environ 14 logements dégradés ;
- la construction d'environ 443 logements, dont 38 réhabilités ;
- une surface de plancher, permise par la surface de plancher maximale inscrite au dossier de réalisation de la ZAC, de 31 800 m<sup>2</sup> SDP en construction et en réhabilitation, dont 27 000 m<sup>2</sup> SDP pour les logements dans des bâtiments neufs, 3 000 m<sup>2</sup> SDP en logements dans des bâtiments réhabilités ;

3 Le secteur du Village est inclus dans le périmètre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

- des aires de stationnement [automobile] public, totalisant environ 100 places et permettant de reconstituer l'offre existante. La capacité du parking des Pâtisseries est toutefois légèrement réduite pour davantage de cohérence avec le tissu existant et pour tenir compte du prochain départ de services municipaux actuellement à proximité ;
- une offre d'activités commerciales et de services d'environ 600 m<sup>2</sup>, entre réhabilitation et neuf, en rez-de-chaussée actifs, permettant de renforcer l'attractivité du cœur de ville. La programmation innovante pourra prévoir une maison de projet, comprenant des espaces de travail partagés, la mise à disposition de locaux pour tester des activités, une épicerie des circuits courts en lien avec les projets d'agriculture urbaine ;
- environ 1 200 m<sup>2</sup> d'activités, entre réhabilitation et programmes neufs, en partie en rez-de-chaussée actifs pouvant comprendre une « courée des métiers », lieu innovant de production (fab-lab, éco-rénovation, impression additive, recyclage des matériaux...) »<sup>4</sup>.

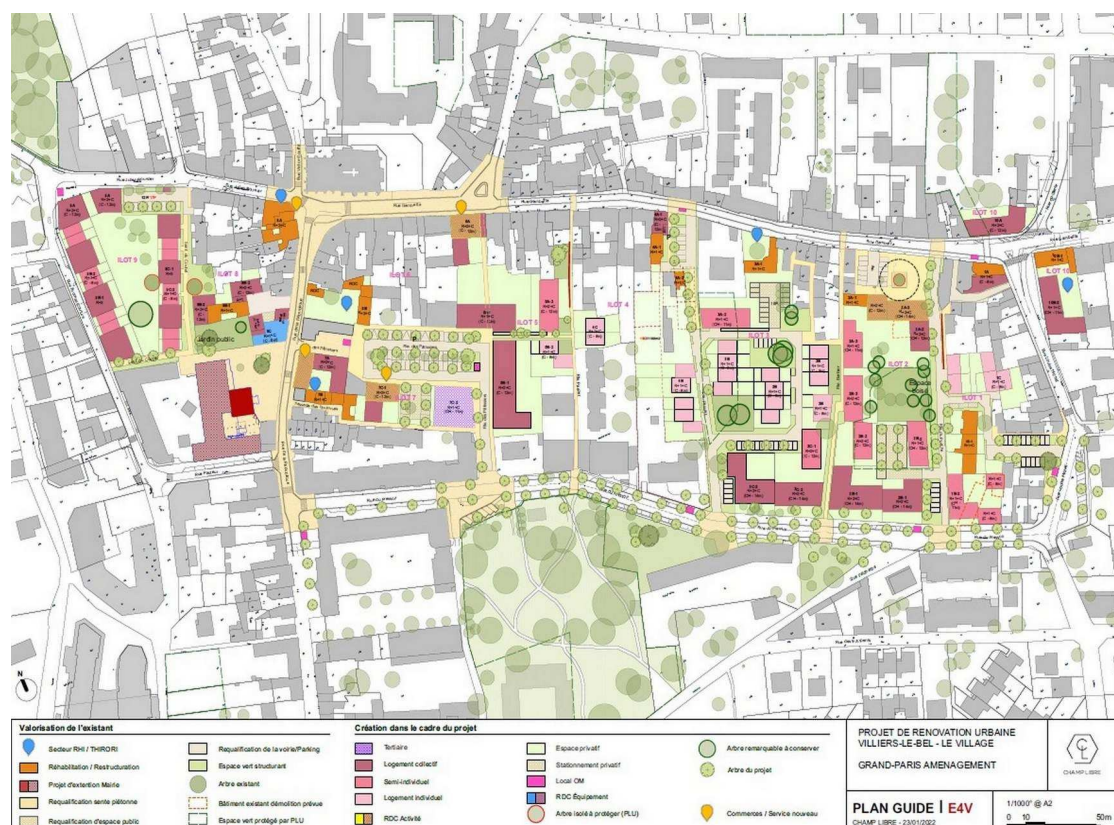


Figure 3 : Le plan guide encadre le projet de renouvellement urbain de la Zac Village (pièce 2.3 du dossier)

L'opération de renouvellement urbain du quartier du Village a fait l'objet d'une décision du préfet de la région Île-de-France du 24 janvier 2019 la dispensant d'évaluation environnementale en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement alors en vigueur (cf. pièce 6.3 du dossier). Cette opération se traduit par l'arrivée de plusieurs centaines de personnes supplémentaires (le dossier estime l'accroissement prévu de population entre 370 et 845 personnes) qui seront exposées au bruit de l'aéroport, au sein de la zone C, en dérogation avec le

4 cf. p. 64 de la pièce 3.1 du dossier



principe de non augmentation de la population exposée au bruit<sup>5</sup>, même si cette dérogation est prévue, dans le cadre du CDT, 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. Le dossier n'évalue pas les conséquences sanitaires potentielles de cette évolution, notamment la perte d'espérance de vie, bien que les outils pour le faire soient disponibles, notamment grâce aux travaux de l'Organisation mondiale de la santé.

### **(1) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le nombre de personnes supplémentaires qui seront exposées au bruit du trafic aérien au sein de la zone C de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle du fait de l'aménagement de la Zac du Village permis par la mise en compatibilité du PLU, ainsi que ses conséquences sanitaires potentielles, notamment en termes de nombre d'années d'espérance de vie perdues.**

#### **■ Le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Villiers-le-Bel**

La mise en œuvre de la Zac du Village nécessite d'adapter plusieurs dispositions du PLU en vigueur. Le projet de mise en compatibilité du PLU vise notamment à :

- modifier le plan de zonage, en créant deux sous-secteurs UAz (secteur inclus dans la zone D du PEB) et UAzcdt (secteur inclus dans la zone C du PEB) correspondant au périmètre de la Zac du Village au sein de la zone UA dédiée au centre-ancien de Villiers-le-Bel, en ajustant le périmètre de certains espaces verts protégés, en ajoutant de nouveaux arbres remarquables à protéger et en corrigeant/supprimant deux chemins à préserver ;
- intégrer au règlement écrit des dispositions spécifiques aux sous-secteurs UAz et UAzcdt en particulier modifier les règles d'emprise au sol, de hauteur maximale et d'implantation des constructions, le traitement des espaces libres et les normes de stationnement ;
- actualiser l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur centre-ancien, en ajustant les principes d'aménagement et la programmation.

Le rapport de présentation du PLU a été actualisé en particulier pour les parties « explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme » et « évaluation environnementale ».

## **1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**

Les modalités de la concertation retenue en amont du projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique ont été définies par décision n°22-008 du conseil d'administration de Grand Paris Aménagement en date du 11 février 2022. Celles-ci visent notamment à :

- insérer un avis d'information au sein du journal d'information locale et municipal de Villiers-le-Bel et sur les sites internet de la commune de Villiers-le-Bel et de Grand Paris Aménagement ;
- recueillir les observations du public via un registre de concertation disponible en mairie et la mise à disposition d'un registre dématérialisé disponible sur le site internet de Grand Paris Aménagement.

---

5 L'article L. 112-10 du code de l'urbanisme dispose que « Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. (...) En zone C, des 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. (...) Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. »

Le dossier transmis comporte le bilan de la concertation menée, qui en précise notamment les étapes et les modalités. Il n'a été recensé que deux remarques sur le registre dématérialisé. Elles portent essentiellement sur des questions foncières (l'éventuel impact de l'opération sur la propriété de parcelles privées).

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- le bruit ;
- les déplacements et le stationnement.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure.

L'évaluation environnementale du présent projet de mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel est présentée dans la pièce 3.1 du dossier (pp. 60 et suivantes). Elle répond formellement aux obligations prescrites par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une actualisation de l'évaluation environnementale intégrée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur.

#### ■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement identifie les enjeux principaux qui concernent la commune et le secteur du Village amené à évoluer à la suite de la mise en compatibilité du PLU. Le dossier présente une synthèse en fin de chapitre et hiérarchise les enjeux. L'analyse s'appuie sur des études techniques réalisées (études de trafic, faune-flore, pollution des sols) dans le cadre du projet. Toutefois, ces études ne sont pas jointes au dossier transmis à l'Autorité environnementale. Les enjeux sont identifiés mais insuffisamment caractérisés, alors que l'Autorité environnementale note que le projet présente des enjeux particuliers en termes de bruit et de déplacements (cf. point 3 du présent avis).

**(2) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier les études techniques permettant de mieux caractériser l'état initial de l'environnement au regard des enjeux environnementaux du site, notamment le bruit, les déplacements et la pollution des sols et de les retranscrire dans le rapport de présentation en portant une attention à la lisibilité des informations présentées.**

#### ■ L'analyse des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé et les mesures ERC proposées

Les incidences du projet de PLU sont caractérisées et les mesures pour éviter, réduire ou compenser (ERC) ces effets sont présentées par thématique (p.113 et suivantes). Une synthèse des incidences et des mesures proposées aurait contribué à la lisibilité du dossier. L'Autorité environnementale remarque que le niveau des incidences n'est pas documenté (faibles, modérées, fortes) et que l'efficacité des mesures énoncées n'est pas exposée, ce qui ne permet pas d'évaluer les impacts résiduels du projet sur l'environnement et la santé humaine.

### **(3) L'Autorité environnementale recommande de qualifier les incidences du projet et de quantifier l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction, ou, à défaut de compensation prévues.**

#### **■ Les critères, indicateurs et modalités de suivi**

Les critères, indicateurs et modalités de suivi figurent dans l'évaluation environnementale (page 124 et 125). Les indicateurs de suivi ne sont pas dotés de valeurs initiales. En outre, l'Autorité environnementale constate l'absence de valeurs cibles au terme du PLU, ce qui ne permet pas de suivre l'évolution de la mise en œuvre du PLU dans le temps, et d'appliquer d'éventuelles mesures correctives dans le cas où ses objectifs ne seraient pas atteints.

### **(4) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles de manière à apprécier les effets de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU et de déclencher en cas d'écart constaté avec ses objectifs des mesures correctives.**

#### **■ Le résumé non technique**

Le résumé non technique fait l'objet d'un document dédié (pièce 4 du dossier) : il reprend de manière synthétique toutes les parties de l'évaluation environnementale. Il présente les mêmes lacunes et devra être complété en conséquence.

## **2.2. Articulation avec les documents de planification existants**

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Villiers-le-Bel avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence et vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il recouvre.

En application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Villiers-le-Bel doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Roissy Pays de France, approuvé en décembre 2019, le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé le 15 décembre 2014 et en révision, et avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Roissy Pays de France, approuvé le 21 octobre 2021.

L'évaluation environnementale comporte une partie dédiée à l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de planification de rang supérieur (pp. 120 à 124). L'articulation du projet de mise en compatibilité du PLU avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production des énergies renouvelables, n'est cependant pas démontrée. Il y aura donc lieu de préciser comme l'évolution du PLU permet d'assurer la compatibilité du document en particulier avec l'objectif n°7 du PCAET « *diminuer les nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien* ».

**(5) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément en quoi l'augmentation des populations exposées au bruit en zone C du plan d'exposition au bruit permise par la mise en compatibilité du projet de PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien.**

### **2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives**

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. Il doit également exposer 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 PLU.

Le dossier présente une partie consacrée à l'explication des choix réglementaires retenus (pp. 110). Les différentes options étudiées pour les évolutions apportées au plan de zonage (la création des sous-secteurs UAz et UAzcdt, les prescriptions graphiques « espaces verts protégés ») et au règlement écrit sont présentées. D'après le dossier, les nouvelles possibilités introduites par le projet de mise en compatibilité du PLU visent à « favoriser la place de la nature en ville » et « mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain global sur un tissu bâti ancien, tout en préservant les caractéristiques patrimoniales » (p.112). Selon le dossier, « l'évolution majeure du PLU consiste à supprimer l'emprise au sol maximale en sous-secteurs UAz/UAz.cdt. Cette mesure va favoriser un remembrement foncier au sein des îlots Mairie et Pressoir/Gambetta » et « conduire à une densification maîtrisée du quartier du village en tenant compte du bâti existant », les nouveaux logements étant situés en majorité (270 sur les 400 prévus) en zone D du plan d'exposition au bruit et une double orientation étant prévue à partir des T3.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer en quoi les choix retenus l'ont été au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.**

## **3. Analyse de la prise en compte de l'environnement**

### **3.1. L'exposition des populations aux pollutions sonores**

De très nombreux habitants de la commune de Villiers-le-Bel sont en situation de multi-exposition au bruit (cumul du bruit dû au transport routier et aérien). Au titre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le dossier se contente d'indiquer que le « site de la ZAC du Village n'est pas concerné par les infrastructures terrestres bruyantes » (p.97) et que le site est couvert par les zones C et D du PEB de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle<sup>6</sup>.

Le projet de mise en compatibilité actualise la programmation de logements de l'OAP Centre-ancien, qui prévoit à présent la réalisation de 443 nouveaux logements. L'évaluation environnementale considère que « l'augmentation de la programmation se fait globalement en zone D du PEB en valorisant les parcelles sous-utilisées et non soumises aux nuisances sonores. Ainsi, l'accroissement de population potentiellement soumise au bruit en zone C du PEB reste inchangé » <sup>7</sup>(p.39). L'OAP actualisée prévoit des mesures de réduction qui visent à prendre

<sup>6</sup> Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle est annexé au PLU.

<sup>7</sup> « Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article [L. 112-12](#) ; » Article L 112-10 du code de l'urbanisme



en compte les recommandations d'isolement acoustique pour la construction de nouveaux logements en zone C du PEB. L'Autorité environnementale considère que sur la base des informations présentes dans le dossier et en y appliquant le ratio moyen de personnes par logement sur la commune, ce sont au moins 370 personnes supplémentaires qui seront exposées à des nuisances importantes (zone C du PEB), ce qui constitue une augmentation significative. Le dossier indique que le projet prévoit une réduction des nuisances sonores de 40 dB minimum pour les logements situés en zone C. L'isolation phonique étant sans effet lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, ces dispositions apparaissent insuffisantes pour atteindre l'objectif d'éviter le risque du bruit sur la santé humaine des futurs occupants.

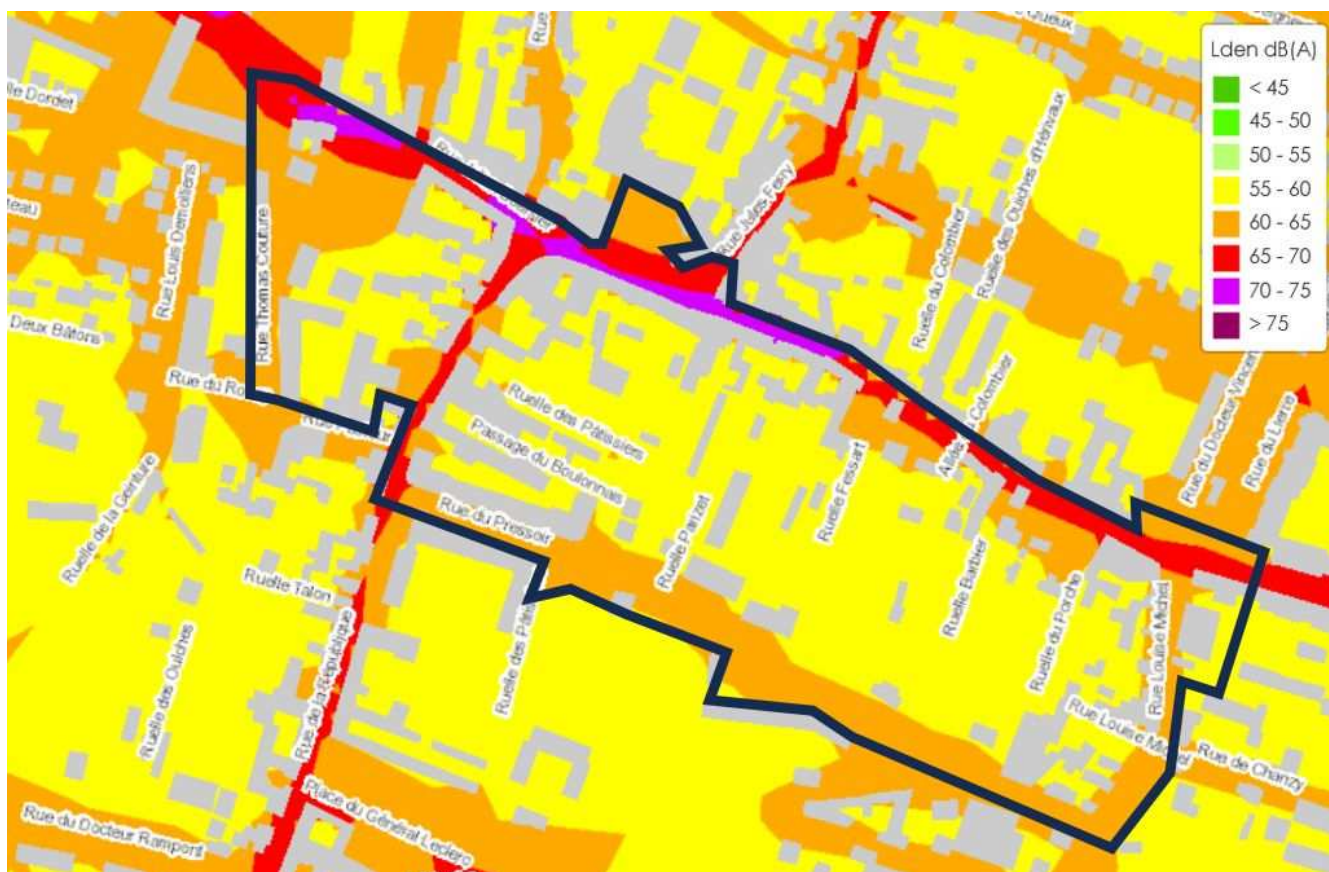


Figure 4 : Périmètre de la Zac(détouré en bleu) sur un fond de carte de l'ambiance sonore (source Bruitparif), Le bruit aérien n'est pas le seul facteur de risque ; l'impact cumulé des nuisances sonores peut conduire à des niveaux de bruit supérieurs à 70 dB(A) en journée dans certains secteurs de la Zac.

Les éléments présentés dans le dossier sont insuffisants pour caractériser l'ambiance sonore sur le site de la Zac. Le dossier ne permet pas d'identifier de manière précise les différents niveaux de bruit sur les secteurs concernés par le projet de mise en compatibilité du PLU. Aucune simulation des niveaux de bruit auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers de l'OAP Centre-ancien n'est réalisée. Il est attendu que le dossier identifie les niveaux sonores prévisionnels, afin de mieux qualifier l'enjeu et d'adapter en conséquence les mesures d'évitement et de réduction à envisager dans le champ de compétence du PLU (ayant vocation à encadrer ou compléter les mesures mise en œuvre dans le cadre des projets).

L'Autorité environnementale rappelle que l'exposition au bruit est source d'atteintes documentées à la santé et qu'elle entraîne une perte d'espérance de vie mesurable. Elle invite Grand Paris Aménagement et la collectivité à se référer aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour analyser les niveaux de bruit identifiés à l'état projeté et définir les mesures nécessaires pour en prévenir ou limiter les effets sur la

santé des populations concernées, en prenant en compte les niveaux d'exposition fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs, sur la base d'une simulation de l'impact cumulé des sources de bruit.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de :**

- réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ;
- prévoir notamment dans le règlement et l'OAP des dispositions précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

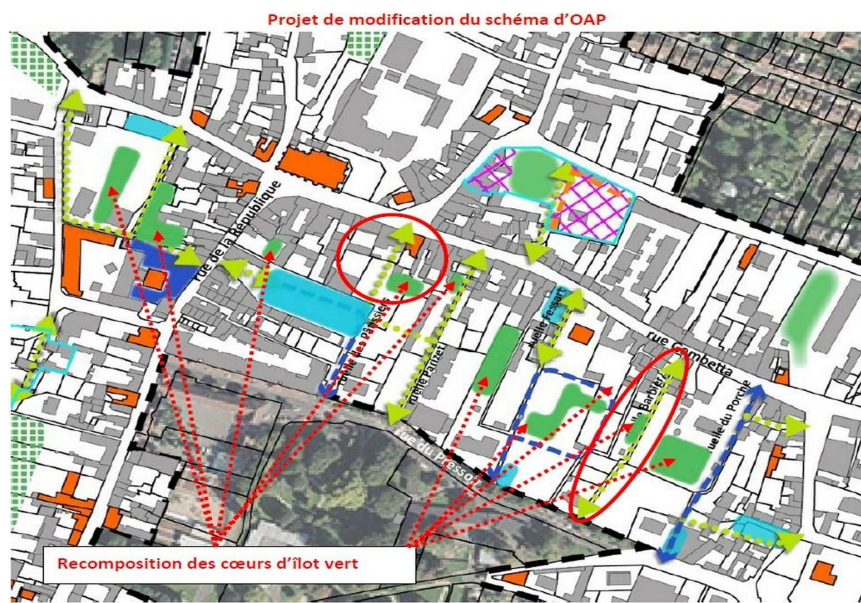
**3.2. Les déplacements et le stationnement**

L'évaluation environnementale présente quelques éléments d'analyse concernant l'état initial des déplacements pour le secteur Village. Le dossier s'appuie sur une étude de transport et de stationnement réalisée en 2018 sur l'ensemble de la commune de Villiers-le-Bel (pp.85 à 87). L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence plusieurs points rendant difficile l'accès au site et la circulation en son sein :

- « une accessibilité voiture moyenne : axe Est/Ouest de la RD370 vers le Village essentiellement, un réseau communal globalement peu hiérarchisé et un risque de saturation ;
- un maillage interne complexe globalement étroit : voies carrossables Est-Ouest et venelles ou voies secondaires Nord-Sud ;
- un rabattement en bus vers les gares RER et réseau de transport en commun assez peu efficace, mais des projets à l'étude qui faciliteront notamment l'accès aux pôles du territoire élargi ;
- une accessibilité vélo moyenne avec des discontinuités d'itinéraires à l'échelle de la commune, mais un réseau complet prévu par le Schéma Départemental des liaisons douces ».

Compte tenu de ces éléments, le dossier identifie différents enjeux en lien avec la mobilité : restructurer le maillage viaire, requalifier les voiries pour favoriser les modes actifs et réorganiser le stationnement.

À ce titre, l'OAP du Centre Ancien intègre un certain nombre d'orientations, dont la requalification globale du maillage viaire, afin de réduire les impacts liés aux nouveaux besoins de déplacement induits par le projet, et l'aménagement des voies sans issue pour les véhicules motorisés pour l'accueil du stationnement.



- Maillage et stationnement**
- ↔ Passages ouverts aux modes actifs à conserver ou à créer
  - ↔ Principe de desserte y compris pour véhicules motorisés
  - Maintien/aménagement de place/courées pouvant accueillir du stationnement
  - Requalification/extension du parvis
- Construction**
- Implantation privilégiée de logements collectifs
  - Distance minimum entre 2 constructions sur un même terrain : 3m
  - Bâtiments patrimoniaux à conserver
- Ambiance et paysage urbain**
- Implantation à l'alignement ou en recul minimum de 1m
  - Implantation à l'alignement ou en recul de 0 à 4 m vis-à-vis de l'espace public quelque soit la hauteur des constructions et implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci
  - Périmètre sur lequel il est imposé la réalisation d'une place de stationnement par logement et la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre
  - Espace vert à conserver et valoriser
  - Cœur d'îlot vert paysager à retravailler/concevoir

Figure 5 : Schéma de l'OAP modifié par ajout d'orientations relatives au maillage viaire et au stationnement (95) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique

L'Autorité environnementale relève que le dossier ne détaille pas la stratégie visant à réduire la dépendance à l'automobile des futurs habitants et donc les impacts en termes de nombre de stationnements et de volume trafic généré par le projet. Elle observe que le chapitre relatif au stationnement (p. 87), aborde uniquement celui de l'automobile : aucune indication n'est donnée sur l'offre de stationnement vélo dans l'espace public<sup>8</sup>. La répartition modale n'est pas analysée à l'échelle du quartier, ce qui ne permet pas de définir des mesures adaptées.

L'Autorité environnementale note que l'OAP intègre également de nouvelles mesures favorables à la gestion des eaux pluviales dans les espaces privés et publics, en particulier en privilégiant des aires de stationnement perméables et plantées.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude permettant de préciser les parts modales attendues sur le quartier du Village et le potentiel de développement des modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels afin d'établir une stratégie de mobilité répondant aux besoins des populations et favorisant l'usage de ces modes alternatifs.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité du PLU de Villiers-le-Bel envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au préfet du Val d'Oise que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

---

8 L'action 4.2 « favoriser le stationnement des vélos » contient deux prescriptions à intégrer dans le PLU pour le rendre compatible avec le PDUIF, à savoir réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public et prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles en intégrant des normes minimales.

Délibéré en séance le 29 novembre 2023

Séageaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Sabine SAINT-GERMAIN,

Jean SOUVIRON

La Présidente par intérim

A handwritten signature in blue ink, reading "Sabine Saint-Germain", with a horizontal line underneath.

Sabine SAINT-GERMAIN



# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le nombre de personnes supplémentaires qui seront exposées au bruit du trafic aérien au sein de la zone C de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle du fait de l'aménagement de la Zac du Village permis par la mise en compatibilité du PLU, ainsi que ses conséquences sanitaires potentielles, notamment en termes de nombre d'années d'espérance de vie perdues.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier les études techniques permettant de mieux caractériser l'état initial de l'environnement au regard des enjeux environnementaux du site, notamment le bruit, les déplacements et la pollution des sols et de les retranscrire dans le rapport de présentation en portant une attention à la lisibilité des informations présentées.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de qualifier les incidences du projet et de quantifier l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction, ou, à défaut de compensation prévues.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles de manière à apprécier les effets de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU et de déclencher en cas d'écart constaté avec ses objectifs des mesures correctives. ....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de démontrer précisément en quoi l'augmentation des populations exposées au bruit en zone C du plan d'exposition au bruit permise par la mise en compatibilité du projet de PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, notamment en termes de réduction des nuisances liées au trafic routier, ferroviaire et aérien.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de démontrer en quoi les choix retenus l'ont été au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une campagne de mesures des niveaux sonores à l'état initial et une modélisation des niveaux de bruit à l'état projeté pour évaluer précisément l'exposition des futurs habitants et usagers aux pollutions sonores ; - prévoir notamment dans le règlement et l'OAP des dispositions précises et adaptées aux résultats de la modélisation effectuée pour éviter ou, à défaut, réduire les impacts sanitaires du projet liés au bruit en tenant compte des valeurs-seuils de l'OMS ainsi que l'exposition à ces impacts à l'intérieur des locaux fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude permettant de préciser les parts modales attendues sur le quartier du Village et le potentiel de développement des modes alternatifs aux déplacements motorisés individuels afin d'établir une stratégie de mobilité répondant aux besoins des populations et favorisant l'usage de ces modes alternatifs.....16