

« Demande d'examen au cas par cas des PLU »

En application de l'article R.104-30 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable doit **transmettre à l'appui de sa saisine un dossier comprenant les informations suivantes** :

- **une description des caractéristiques principales du document ;**
- **un état initial complet de l'environnement et un diagnostic sur la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;**
- **une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.**

Le dossier doit également inclure une **lettre de saisine adressée** à la DRIEE, à l'attention de M. le président de la MRAe, et signée par la personne publique chargée de mener la procédure (pour le compte de la personne publique responsable de la procédure). C'est généralement la personne publique compétente en matière d'urbanisme (maire ou président de l'EPCI) qui doit saisir la MRAe. Dans le cas particulier des mises en compatibilité des documents d'urbanisme, il convient de se référer aux articles R.153-14 à R.153-17 du code de l'urbanisme pour identifier la personne publique qui doit saisir la MRAe.

Le dossier de saisine doit donc inclure toutes ces informations, ainsi que toutes pièces annexes utiles à la compréhension du dossier.

Il est essentiel que le dossier transmis soit complet et renseigne les éléments demandés ci-dessus de façon suffisamment précise pour permettre à l'Autorité Environnementale de décider si le document d'urbanisme dans le cadre de sa procédure d'évolution doit être soumis ou non à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-2 du code de l'urbanisme. Un dossier incomplet, inexact ou insuffisamment précis dans sa description des éléments précités peut conduire l'Autorité environnementale à conclure à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans le cas d'une révision dite « allégée », d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU, la MRAe est en outre attachée à être informée des **évolutions successives de ce document d'urbanisme** depuis son approbation.

S'agissant en particulier des **modifications de PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**, l'article L153-38 du code de l'urbanisme précise qu'« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Si le code de l'urbanisme n'impose pas de prendre cette délibération en amont de la procédure, l'Autorité environnementale est attachée à ce que **les motifs demandés apparaissent dans le dossier transmis**.

En complément, la DRIEE a élaboré avec les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires, une **grille de questionnement**, qui vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens, notamment dans le cadre de leur révision. Ce document ne constituant pas une pièce obligatoire (cf supra), les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas. Cette grille de questionnement ne constitue toutefois qu'une synthèse du dossier de demande d'examen au cas par cas, et ne peut en aucun cas se substituer à ce dernier.

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Modification du PLU de Villiers-le-Bel	Commune de Villiers le Bel

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Commune de Villiers le Bel
Courriel	
Personne à contacter + courriel	Imen Boularès : iboulares@ville-villiers-le-bel.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Villiers le Bel
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	27 676 habitants en 2017 , 27 496 habitants en 2012 (27 091 en 2007). Taux de croissance annuel moyen 2007-2012 : 0,30 % Taux de croissance annuel moyen 2012-2017 : 0,10 % (1,8 % due au solde naturel, -1,7 due au solde migratoire) 9 506 ménages en 2017, 9256 en 2012
Superficie du territoire	732 ha

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations exprimées par le PADD, non remises en cause par la procédure de modification du PLU ici visée, sont :

- S'inscrire dans la dynamique économique du territoire de Roissy Pays-de-France, tout en favorisant l'emploi local,
- Accueillir de nouveaux habitants et promouvoir la mixité sociale et urbaine,
- Conforter et améliorer le fonctionnement de la ville autour de polarités proches des habitants et fédératrices,
- Remailer le territoire et développer les mobilités durables,
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement et un cadre de vie privilégié à la lisière d'espaces agricoles et naturels,
- Valoriser la trame verte, le paysage et les espaces naturels.

Il s'agit d'accompagner les opérations de requalification des quartiers de grands ensembles, et celle du centre-ville. En effet, un avenant au CDT Val-de-France / Gonesse / Bonneuil en France de juin 2014, suivi d'un second avenant en 2020, prévoit des projets de constructions dans des secteurs sous zone C du PEB de l'aéroport de Roissy-CDG, dans lesquels la loi ALUR de mars 2014 a ouvert des possibilités de construction et d'apports modérés de populations.

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

La procédure de modification vise à :

- Répondre de façon renforcée à certains enjeux et objectifs de la commune :
 - Permettre la réalisation de certains projets,
 - 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 ;
 - Améliorer l'insertion urbaine de nouvelles constructions dans le tissu urbain existant ;
 - Mieux encadrer la protection des espaces verts protégés (EVP) ;
- Actualiser et faire évoluer diverses dispositions réglementaires, après quelques années d'application, l'approbation ayant eu lieu en 2018 pour :
 - Actualiser et ajuster certaines Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), secteurs centre ancien et Ruelle du Moulin notamment (en fonction des projets) ;
 - Actualiser les emplacements réservés, en lien notamment 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 ;
 - Mettre à jour le dossier des annexes

Ainsi, le PLU sera modifié sur les points suivants :

- **Pour permettre la mise en œuvre de la ZAC du Village :**
 - **Au zonage** créer des sous-secteurs UAz et UAzcdt (en zone C du PEB), correspondants au périmètre de la ZAC, afin d'ajuster les règles et d'accorder des souplesses dans ces périmètres précis pour faciliter la réalisation des opérations de renouvellement urbain ;
 - **Article UA-4** : ne pas imposer la réalisation de pan coupé (au regard des formes urbaines existantes) ; porter à 30 m (au lieu de 25m) le linéaire de façade pour lequel des redans sont imposés (des dispositifs seront prévus par ailleurs pour retrouver le rythme des façades caractéristique du tissu ancien) ;
 - **Article UA-5** : permettre l'implantation en double mitoyenneté au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement et en limite de fond ; réduire les retraits minimums : la moitié de la hauteur de la façade au lieu de la hauteur totale de façade (sans être inférieur à 4m en cas de baie et 2,5m en l'absence de baie) ; ne pas limiter la longueur des façades implantées en limite séparative (13m maximum dans le reste de la zone) ;
 - **Article UA-6** : en cas de baie, réduire la distance minimale entre deux constructions sur une même propriété : la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut plutôt que la hauteur totale de façade (sans être inférieur à 4m) ;
 - **Article UA-7** : ne pas fixer d'emprise au sol maximale (non réglementé dans une bande de 20 m au PLU en vigueur et limitée à 30% au-delà) ;
 - **Article UA-8** : autoriser un dépassement des hauteurs maximales de 1,5m le long de la rue du Pressoir en cas de logements en RDC ;
 - **Dans l'OAP du secteur centre-ancien** : ajuster la programmation (500 à 600 logements au global au lieu de 300 à 400 dans le PLU en vigueur dont 400 logements environ en sous-secteur UAz/UAz.cdt, correspondant au périmètre de la ZAC du Village) ; prolonger le principe de maillage pour les modes actifs sur la ruelle des Pâtisseries, ajouter la ruelle Barbier comme traverse Nord-Sud à maintenir pour les modes actifs ; ajuster le dessin « des cœurs d'îlot verts paysagers

à concevoir » avec une localisation approximative (pour permettre une recomposition complète de la trame paysagère et d'espaces verts sur le secteur).

- **Pour le plan de zonage :**

- **Des modifications ponctuelles** pour tenir compte de la réalité du terrain (foncier, parcellaire, vocation...) : au Sud de l'avenue Pierre Sépard et du Parc Jean-Vilar une parcelle repérée en zone UF (équipements) est reclassée en zone UC (résidentiel de type collectif) ; à l'est de l'allée de Chantilly une parcelle repérée en zone UG (résidentiel de type individuel) est reclassée en zone UC ; au Sud de la rue Faidherbe et à l'angle avec la rue des 9 Arpents, une parcelle repérée en zone UGa (résidentiel de type individuel dense) est reclassée en zone UF, au Nord de l'avenue Pierre Semard, à proximité du parc Jean Vilar et de la poste, et en lien avec le parc Louis Jouvét, deux secteurs classés en zone UC sont reclassés en zone UF ; le sentier existant des 3 Pierres est repéré comme « chemin à préserver » ;
- En limite d'urbanisation, au Nord-Ouest du quartier du Puits-la-Marlière, **un sous-secteur Ns est créé** (en zone N actuellement), pour permettre des aménagements et installations légères à caractère sportifs ou de loisirs en transition avec le tissu urbanisé ;
- Boulevard Salvador Allende, le site accueillant l'enseigne commerciale Casino repéré en zone UC est **reclassé en zone UX** (zone d'activités), en cohérence le linéaire de commerce est supprimé. Il s'agit de prendre en compte la vocation actuelle du site. De plus, alors qu'une réflexion est menée quant à la mutation de ce site et en l'absence de projet défini, **un périmètre d'attente est établi** sur le site pour ne pas obérer l'avenir. L'article UX-2 est complété en conséquence (seule l'amélioration sanitaire des constructions existantes est possible, dans la limite de 10 m² de surface de plancher supplémentaires) ;
- Des périmètres d'OAP sont actualisés : ruelle du Moulin en extension pour tenir compte de l'évolution du projet intégrant de nouvelles parcelles rue Julien Boursier, « débouché Carnot » en réduction pour exclure une parcelle ayant fait l'objet d'une opération récente ;
- L'emplacement réservé n°35 au bénéfice du Département est supprimé, celui-ci étant déjà propriétaire et les travaux d'aménagement pour les vélos étant en cours de réalisation ;
- Les emplacements réservés sont actualisés sur les quartiers du Puits-la-Marlière et de Derrière-les-Murs de-Monseigneur pour tenir compte des évolutions du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU), des travaux ou acquisitions déjà réalisés : modifications de périmètres, ajouts, suppressions.

- **Pour l'évolution et l'actualisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- Les objectifs et principes d'aménagements sont complétés et ajustés sur le secteur « ruelle du Moulin » pour tenir compte de l'évolution du projet et de l'extension du périmètre ;
- Secteur « débouché Carnot », le périmètre est réduit en excluant la parcelle ayant fait l'objet d'une opération récente
- Les textes des OAP des secteurs « Val Roger Nord », « Val Roger Sud », « Ruelle du Moulin » sont ponctuellement ajustés pour permettre leur mise en œuvre en une ou plusieurs opération(s) d'ensemble au regard de l'ampleur du périmètre, du phasage, ou de la complexité des opérations.

- **Pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère des constructions :**

- La protection des espaces verts protégés est renforcée en obligeant au respect strict du périmètre repéré au plan de zonage (sauf en UAz et UAZ.cdt) (articles 13) ;
- Supprimer le dépassement possible des hauteurs maximales de 3m en cas d'adossement à une construction voisine plus haute ou un mur pignon en zone UA et UE (articles UA, UE-8) ;
- Minorer de 3m les hauteurs maximales en zones UA, UC, UE, et UI en contact avec les zones UG (résidentiel de type individuel), A (agricole) et N (naturelle) (articles UA, UC, UE, UI-8) ;
- Réduire de 2m les hauteurs possibles en zone UG en cas de toitures terrasses, de façon à respecter les gabarits préexistants et limiter l'impact des futures constructions (article UG-8) ;
- Permettre une implantation autre que l'alignement ou le recul minimum de 4m en zone UC pour s'inscrire en continuité des constructions voisines (article UC-4).

- **Pour permettre l'implantation d'un centre-bus ou d'autres équipements d'intérêt collectif en zone UX**
 - La hauteur des clôtures peut être portée à 4,5m (au lieu de 2,2m) pour les équipements pour des mesures de sécurité (article UX-9) ;
 - Les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux exigences quantitatives d'espaces verts de pleine terre (article UX-12) ;
 - La largeur maximale des accès est portée à 11m (au lieu de 5,5m) pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Les autres ajustements ponctuels de règles consistent à**
 - Permettre un dépassement des hauteurs de 1,5m, en zone UA, pour les constructions comportant des logements en rez-de-chaussée à l'alignement afin de faciliter la surélévation de ces derniers ;
 - Accorder quelques souplesses dans le règlement de la zone UA et le sous-secteur UGa.cdt en cohérence avec l'évolution de l'OAP (UA-1 et UG-1 ; UA-7, UA-8)
 - Interdire la réalisation d'hébergement hôtelier et touristique en zone UA, UC, UE, UF, UI, AUm ;
 - Faciliter la mise en œuvre de dispositifs architecturaux en toiture en zone UC ;
 - Ne pas imposer de hauteur minimale sous-plafond des rez-de-chaussée actifs pour les constructions existantes en zones UA, UC, UI, UE et AUm ;
 - Exiger la réalisation de places de stationnement sur l'unité foncière.

- **Les autres évolutions consistent à :**
 - Préciser dans le lexique que les superstructures de transport sont considérées comme des équipements d'intérêt collectif ;
 - Préciser aux articles 15 la notion de « volume bâti » incluant les carports et les pergolas ;
 - Clarifier la notion « d'opération d'ensemble » dans le lexique ;
 - Préciser les notions « d'affouillement » et « d'exhaussement » dans le lexique, et mettre en cohérence le règlement en remplaçant les termes de « remblais » et « décaissements » ;
 - Clarifier l'application de la règle sur les longueurs maximales de murs en limite séparative (article UA, UE, UG, AUg 5) ;
 - Mettre à jour/actualiser la partie justificative du rapport de présentation ;
 - Mettre à jour les annexes au regard des nouvelles servitudes d'utilité publique transmises et des délibérations pour la taxe d'aménagement prises en octobre et novembre 2019.

Les modifications envisagées concernent donc notamment le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement. Elles peuvent conduire à diminuer des possibilités de construire. En revanche, elles n'ont pas pour effet de

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- 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.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par conséquent, la procédure choisie est la modification du PLU.

3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- *Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.*
- *Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.*

Depuis son approbation le 2 février 2018, le PLU de Villiers-le-Bel a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 27 septembre 2019.

Cette modification avait pour objet de :

- Prendre en compte l'évolution de projets de renouvellements urbains dans le périmètre dit du « Village », sur les secteurs Moscou et angle des rues Jules Ferry/ Général Archinard (ajustements concernant la programmation, le stationnement, l'implantation des constructions, les alignements d'arbres et les espaces verts dans l'OAP) ;
- Intégrer le projet d'un équipement public de type salle polyvalente pour des évènements familiaux, projeté par la Ville au droit de la rue Louis Perrein (modification ponctuelle de zonage) ;
- Inscrire de nouveaux secteurs « cdt » (tels que prévus dans le CDT Val de France- Gonesse- Bonneuil en France du 27 février 2014 et son avenant du 12 mars 2015) pour rendre possible la construction de logements sur 2 périmètres à proximité de la Ruelle du Moulin (centre-ancien) et entre la rue de la Poste et l'avenue Pierre Sépard (polarité de la gare RER) ;
- Mettre à jour des emplacements réservés ;
- Préciser l'application de certaines règles ;
- Corriger des incohérences de rédaction et des erreurs matérielles ;
- Mettre à jour le dossier des annexes au regard de l'évolution des servitudes d'utilité publique (SUP) et d'autres réglementations (Secteurs d'Information sur les Sols, Taxe d'aménagement), intervenue depuis l'approbation du PLU en vigueur.

Elle n'a donc pas eu d'effet significatif sur la constructibilité des différentes zones.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Le projet n'est pas soumis à d'autres types de procédure.

Ce projet sera notifié aux personnes publiques associées pour avis. Il fera également l'objet d'une enquête publique. Cette procédure ne sera pas conjointe avec une ou plusieurs autres procédures.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un SCoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Villiers-le-Bel est couvert par le SCoT Roissy Pays de France approuvé le 19 décembre 2019.
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?	Le territoire est inscrit dans le CDT Val-de-France / Gonesse / Bonneuil en France signé en février 2014 ayant fait l'objet d'avenants logement en février 2015 et mars 2020. Ces documents ont été élaborés dans le cadre des lois Grenelle.
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le territoire est concerné par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé en janvier 2020. La commune est adhérente du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) Croult et Petit Rosne : elle s'inscrit dans son bassin versant, sans passage de cours d'eau sur son territoire.

- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le territoire n'est pas concerné par un Parc Naturel Régional.
------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?
Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur à Villiers-le-Bel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 février 2018. Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale. En revanche, sa modification simplifiée approuvée le 27 septembre 2019 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Il ne s'agit pas d'une déclaration de projet.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zon naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	

<p>Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?</p>	<p>X</p>	<p>Au titre du SRCE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des corridors de la sous-trame herbacée au nord de la commune, dont certains liés aux pelouses calcaires. • une zone de mosaïques agricoles, qui traduit cet objectif de restauration des continuités herbacées. • une lisière urbaine avec un boisement de plus de 100 ha à l'ouest. • un lieu de connexion multitraxe, correspondant aux lisières entre espaces boisés et agricole, au nord-ouest. <p>Au titre du SCoT :</p> <p>La trame verte et bleue, mais aussi paysagère, identifiée dans le SCoT reprend des orientations du SRCE, du SAGE, du SDRIF et de la Charte Agricole. Pour « préserver et restaurer les trames paysagères agricoles et écologiques », Il fait ainsi apparaître sur le territoire de Villiers-le-Bel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un réservoir de biodiversité sur lequel s'appuyer pour bâtir la trame verte, correspondant au Mont Griffard, • Des tracés devant permettre d'assurer la fonctionnalité des espaces agricoles, correspond en particulier à la coulée verte Nord-Sud au cœur de la commune • Le front urbain à maintenir pour contenir l'urbanisation. <p>Ces éléments pris en compte dans le zonage lors de la révision du PLU ne sont pas remis en cause par la présente modification.</p> <p>Au Nord-Ouest du quartier Puits-la-Marlière en limite d'urbanisation, l'inscription envisagée en sous-secteur Ns d'un secteur aujourd'hui inscrit en zone N ne concerne pas les boisements et permet de préserver les caractéristiques naturelles du site</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>	<p>X</p>	
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>	<p>X</p>	<p>Des zones humides potentielles (classe 3) sont repérées sur la base de données CARMEN (DRIEE Ile de France) sur une petite zone au Sud du coteaux du Mont Griffard. Ce secteur n'est pas constructible et n'est pas concerné par la présente modification.</p>
<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	<p>X</p>	<p>Des EBC sont repérés sur le plan de zonage du PLU en vigueur, correspondant à des espaces du Mont Griffard. Ils ne sont pas impactés par la présente modification du PLU.</p> <p>Le secteur au Nord-Ouest du Puits-la-Marlière faisant l'objet d'une nouvelle inscription en sous-secteur Ns, ne concerne pas d'EBC. Il est bordé d'Espaces Verts Protégés (EVP) mais se présente lui comme un simple et vaste espace enherbé.</p>

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		La commune comporte 3 monuments historiques : le puits gallo-romain (classé en 1978), l'église Saint-Didier (classée en 1931) et la maison du 46 rue de la République (inscrite en 1938). Par ailleurs des patrimoines locaux d'anciennes demeures ou de patrimoine traduisant le passé plus rural de la ville sont repérés au plan de zonage comme bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Dans le cadre de la modification, aucun changement de zonage ou ajustement de règle ne concerne ces éléments de patrimoine. Les projets de sous-secteurs UAz et UAz.cdt exclus les bâtis remarquables. De plus, le Village fait l'objet d'une attention globale pour préserver son identité dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain et de l'OAP centre-ancien dans laquelle les éléments de patrimoine sont rappelés.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		Le territoire communal est compris en partie dans le site inscrit « Plaine de France » : plaine agricole préservée par un zonage A. Celui-ci n'est pas concerné par la modification du PLU. Au contraire l'emplacement réservé n°35, de part et d'autre de la RD10, est supprimé. Par ailleurs, l'attention portée au traitement des franges est renforcée par l'intégration d'une disposition améliorant les transitions entre les zones à l'article 8 : les hauteurs seront réduites de 3m en zone UC (tissu résidentiel de type collectif) en contact avec la zone agricole A.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	X		Le SDRIF inscrit un « front urbain » en limite nord de la ville et de la plaine agricole (Plaine de France). Cette limite est protégée par des zones N (naturelles) et A (agricoles), non constructibles, qui ne sont pas remises en cause par la présente modification du PLU.

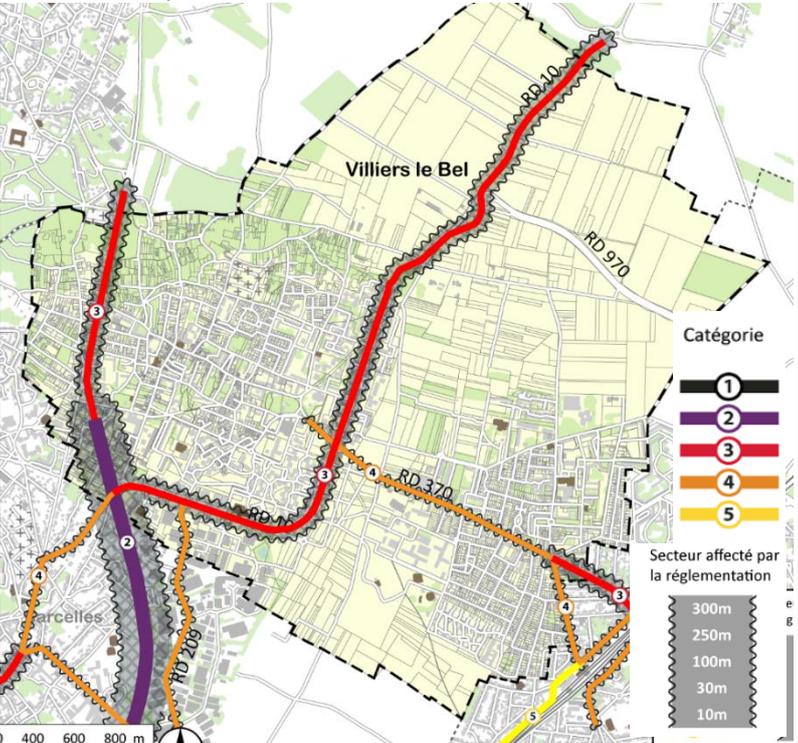
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (basededonnées BASOL) ?	X		Un site anciennement pollué : HUTCHINSON MAPA, 80 rue Pierre Sémard (ancienne usine de fabrication de gants en caoutchouc, fermée à la fin des années 1990. Le site, racheté par la mairie, a fait l'objet de dépollution et d'une construction de logements. Il n'est pas concerné par la présente modification du PLU.
Anciens sites industriels et activités de services (base de donnéesBASIAS) ?	X		29 sites à risque potentiel de pollution des sols. : 5 ont cessé leur activité, 12 sont encore actifs et pour 12 d'entre eux la situation n'est pas connue. Le PLU signale la présence de ces risques potentiels afin que des mesures adaptées soient prises en cas de changement de destination. Les sites ne sont pas particulièrement concernés par la modification du PLU.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Deux captages privés sont présents sur le territoire de la commune, gérés par des associations syndicales libres.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	X	X	L'alimentation du secteur pavillonnaire des Charmettes est assurée par un forage et un château d'eau. L'eau est puisée dans la nappe des sables de Beauchamp. Sa qualité est impactée par l'activité agricole. Le projet de modification du PLU n'a aucun impact direct positif ou négatif sur cette situation. Le secteur des Charmettes ne fait pas l'objet de modification de zonage ou de règle particulière. La seule modification concernant la zone UG consiste à réduire les hauteurs en cas de toiture terrasse et réduit ainsi à la marge la constructibilité du quartier.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Pour son approvisionnement en eau potable sur la majeure partie du territoire, la Ville est alimentée par l'usine de Mery sur Oise (prélevée dans l'Oise / ville adhérente au SEDIF) Le projet n'aura donc pas d'incidence sur la disponibilité en eau potable locale.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		La commune de Villiers-le-Bel est adhérente du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) Croult et Petit Rosne en charge notamment de la prévention des pollutions. Les eaux usées sont acheminées gravitairement jusqu'à la station d'épuration de Bonneuil d'une capacité maximale de 55 500 m ³ / jour suffisante. Son rendement globalement bon respecte les normes d'assainissement. Le réseau d'assainissement séparatif dessert, à l'échelle de la communauté de communes, 99% de la population. Un Schéma Directeur d'Assainissement est en place sur la commune. Par ailleurs, le PLU en vigueur intègre des règles (articles 14) favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (percolation naturelle ; collecte, stockage et réutilisation...) qui ne sont pas remises en cause par la présente modification.

4.5. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p>Villiers-le-Bel est concerné par les risques naturels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques de mouvements de terrains (présence de marnes et de gypses), retrait gonflement des argiles (fort en bas de coteaux du Mont Griffard), anciennes carrières (gypses à l'Ouest de la Ville). - Risque d'inondation (eaux pluviales). - Risque lié au transport de matières dangereuses (gazoducs, dont la plupart éloignés des zones d'habitat). <p><u>Incidences sur l'aléa :</u></p> <p>Les évolutions permises par la présente modification ne viennent pas aggraver les risques ou aléas connus. Le secteur de l'OAP Ruelle du Moulin et les sous-secteurs UAz et UA.zcdt sont en zone d'aléas moyen de retrait-gonflement des argiles comme la majorité de la partie Ouest de la ville et la moitié de la partie urbanisée à l'Est de la Ville</p> <p>Les dispositions générales du règlement contiennent un chapitre spécifique relatif à la Prévention des Risques Naturels. Celui-ci rappelle notamment les dispositions concernant les périmètres réglementaires liés aux carrières abandonnées et au plan des contraintes du sol et du sous-sol lié au gypse, ainsi que les précautions liées au retrait-gonflement des sols argileux. Les articles 2 des zones concernées rappellent les conditions à respecter en présence de ces mêmes contraintes et du risque d'inondation. Comme évoqué précédemment les dispositions inscrites aux articles 14 permettent de réduire le risque d'inondation. Elles proscrivent également l'infiltration en cas de gypse et le limitent en présence d'argile.</p> <p>Afin de renforcer la connaissance des habitants sur les risques et les dispositions à respecter (obligatoires ou conseillées), les annexes du règlement ou du PLU reprennent les informations concernant le gypse, l'argile, les contraintes du sol et du sous-sol (ruissellement, gypse, Plan de Prévention des Risques...), le dossier communal sur les risques majeurs, et les canalisations de transport de gaz et matières diverses.</p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :</u></p> <p>La modification n'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation. Si la constructibilité peut être légèrement augmentée dans certains secteurs (village), elle est réduite ailleurs du fait de l'évolution des règles envisagée. Ainsi au globalement, la modification du PLU n'a pas pour effet d'augmenter le potentiel d'habitant exposé à ces risques.</p>
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		Plan de Prévention des Risques (PPR) de mouvements de terrain du 29 déc 2000. / PGRI Bassin Seine Normandie du 23 déc. 2015. Arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 sur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valant plan de prévention des risques naturels au titre de l'article L.562-6 du code de l'environnement.

<p>Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?</p>		<p>Il n'y a pas d'autres nuisances connues que celles évoquées ci-dessous.</p> <p>X <u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :</u></p>
<p>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?</p>	<p>X</p>	<p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p>La commune est concernée par le PEB et le PGS de l'aéroport de Roissy-CDG (servitudes d'utilité publique rappelée dans les annexes). Le respect de cette réglementation n'est pas remis en cause par la présente modification. Les articles 2 rappellent les conditions à respecter dans le cadre du PEB et les recommandations acoustiques sont intégrées en annexes du règlement. De plus, les sous-secteurs dits « cdt » ont été établis de façon à être compatibles avec les avenants logement du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil.</p> <p>4 voies routières et une voie ferrée à proximité immédiate sont classées comme infrastructures bruyantes. Le classement acoustique et les arrêtés comportant les mesures à respecter dans ce cadre sont portées aux annexes du PLU.</p>  <p><i>Classement acoustique des infrastructures terrestres.</i></p> <p>La modification des emplacements réservés, l'inscription d'un nouveau cheminement piétons à préserver et le renforcement du maillage pour les modes actifs en centre ancien, visées par la présente modification du PLU, renforcent les prescriptions permettant d'améliorer les futures liaisons (tous modes et dédiées aux modes actifs) y compris en rabattement vers la gare. Ainsi les circulations motorisées et les nuisances qu'elles induisent sont potentiellement réduites.</p> <p>Aussi aucune modification envisagée n'est susceptible d'augmenter les nuisances sonores. Au contraire, elles pourraient être réduites.</p>

			<p><u>Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :</u> Les sous-secteur UAz et UAz.cdt ainsi que le secteur Ruelle du Moulin, où la modification du PLU vise des renouvellements et des constructibilités accrues ne sont pas concernés par les infrastructures bruyantes. Par ailleurs la constructibilité accordée au titre des avenants au cdt n'est pas augmentée.</p>
4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?	X		<p>Le SRCAE d'Ile-de-France définit trois grandes priorités régionales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le territoire (et triplement dans le résidentiel) ; - Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements (<i>unité de quantité d'énergie donnant une réalité concrète sur les quantités d'énergie livrée</i>) raccordés d'ici 2020 ; - La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques. <p>Selon le SRCAE, la commune est située en zone sensible pour la qualité de l'air. Selon l'indice de pollution européen Citeair, les résultats 2019 indiquent que Villiers-le-Bel bénéficie d'un degré de pollution faible ou très faible 80% des jours de l'année. L'indice de pollution très élevé n'a jamais été atteint cette année-là, en revanche la commune a connu 11 jours d'indice élevé et 59 d'indice moyen.</p> <p>La modification du PLU de Villiers-le-Bel qui vise notamment à faciliter la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du village permet à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De réhabiliter, construire ou reconstruire des logements/opérations mixtes avec de bonnes performances énergétiques et donc moins consommateurs d'énergie ; - D'améliorer de façon sensible l'offre de logements dans le centre-ville, c'est-à-dire près des commerces, services, équipements. La réduction du recours à la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens est visée, en confortant les trajets courts et des modalités plus confortables pour les modes actifs. Les pollutions atmosphériques dues au trafic routier pourront ainsi être réduites. <p>Les emplacements réservés actualisés permettent de développer les liaisons piétons/vélos inter-quartiers et les liaisons Est-Ouest y compris en rabattement vers la gare. Ils contribuent ainsi au report modal de la voiture vers les modes actifs ou alternatifs à la voiture individuelle, au bénéfice de la santé de tous.</p>

		<p>La protection renforcée des espaces verts contribue également à la qualité de l'air et à conforter des zones de fraîcheur.</p> <p>Le règlement oblige à se raccorder dès que possible au réseau de chaleur urbain, en zone UA, UC, UX (articles 17). Cette disposition n'est pas remise en cause par la modification du PLU. Les dispositions favorables aux énergies renouvelables sont également maintenues.</p>
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X	<p>Le PLU prend en compte l'Agenda 21 de la communauté d'Agglomération Val de France et l'Agenda 21 de la commune de Villiers le Bel (2015).</p> <p>Il existe un réseau de chaleur qui dessert quelques quartiers de la Ville. Le règlement oblige à s'y raccorder dès que possible.</p> <p>Par ailleurs à différents articles le règlement facilite la mise en œuvre d'isolations thermiques par l'extérieur et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, en les excluant dans une certaine mesure du champ d'application des articles de gabarit ou d'implantation.</p> <p>D'une manière générale les dispositions réglementaires cohérentes avec les agendas 21 ne sont pas remis en cause par la présente modification.</p>
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?	X	<p><i>NB : Le SRE classe Villiers-le-Bel parmi les territoires défavorables à l'implantation de l'éolien.</i></p>

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la zone nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?	Aucune ouverture de zone à l'urbanisation n'est envisagée. Les modifications de zonage sont réalisées très ponctuellement pour tenir compte de la réalité du terrain ou des vocations existantes ou souhaitées. Elles sont majoritairement favorables aux équipements (zone UF) et dans une moindre mesure à la zone résidentielle collective au regard du parcellaire actuel, ainsi qu'à la zone d'activité économique (UX) sur un secteur accueillant aujourd'hui une enseigne commerciale. Sur ce dernier un périmètre de gel est également mis en place pour encadrer ultérieurement sa mutation. Globalement les changements de zonage entraînent une diminution de la zone résidentielle UC, en faveur d'autres vocations répondant aux besoins de la population.	
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	Les modifications de périmètre d'OAP permettent d'encadrer au plus juste les secteurs de renouvellement urbain ou de densification. Il s'agit de valoriser les secteurs de réhabilitation urbaine et de densification que sont le centre-ancien et la ruelle du Moulin.	
Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	L'actualisation des emplacements réservés permet uniquement d'anticiper le futur maillage viaire (piétons/vélos en priorité) et d'espaces publics sans entraîner de consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles, au regard du zonage en vigueur. De plus les modifications envisagées pour la création de sous-secteurs UAz et UAz.cdt avec un règlement adapté favorise le renouvellement urbain du village pour accueillir les habitants dans des conditions favorables. Les évolutions de l'OAP Ruelle du Moulin encadrent les objectifs de densification maîtrisée de ce secteur déjà urbanisé tout en préservant des qualités paysagères et environnementales, au regard notamment du parc d'Astanière et du Mont Griffard à proximité. Les principes d'aménagement favorisent une constructibilité plus forte rue Julien Boursier en cohérence avec la typo-morphologie du Village. La plupart des autres modifications du règlement visent une amélioration de l'insertion urbaine et paysagère des constructions, en particulier en réduisant ponctuellement certaines hauteurs et en améliorant les transitions entre zones y compris vis-à-vis des espaces agricoles et naturels. La constructibilité est donc plutôt réduite de ce fait, sans bouleverser l'équilibre général des zones. La protection des espaces verts protégés est également renforcée. Seule la souplesse accordée, par la présente modification du PLU, dans le traitement des espaces verts pour les équipements en zone UX est susceptible de réduire à la marge les espaces libres. En sous-secteurs UAz et UAz.cdt, la trame verte fait l'objet d'un projet global de recomposition. La présente modification du PLU ne remet donc pas en cause les équilibres et les objectifs établis lors de la révision : - Les efforts de construction à produire seront réalisés en priorité au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle,	

	<ul style="list-style-type: none"> - Le dispositif concernant les espaces verts, les cœurs d'îlot, les éléments de trame verte et bleue urbaine est globalement maintenu voir renforcé, - Les espaces naturels et agricoles inscrits au zonage, qui avaient été augmentés par rapport au PLU précédent, sont maintenus, - Dans le respect du PEB de Roissy-CDG, le PLU limite l'évolution démographique à 5% à l'horizon 2030. Le CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil a repéré dans ses avenants logement de 2014 et 2020, des sites potentiels pour le développement de logements, dans les enveloppes urbaines. Le PLU en a tenu compte avec des sous-secteurs dit « cdt » pour lesquels les droits de construction ne sont pas modifiés par la présente procédure.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	<p><i>Sans objet car le projet de modification du PLU ne permet aucune ouverte à l'urbanisation sur le territoire.</i></p>
<p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ?</p> <p>Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?</p>	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).	

5. Liste des pièces transmises en annexe

- Dossier de modification du PLU comportant l'état avant/après de chaque disposition réglementaire et sa justification.
- Les principales pièces du PLU concernées par le projet faisant apparaître les modifications : OAP, Règlement, Annexes, Rapport de Présentation.
- Le projet de zonage modifié.

6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (facultatif)

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Une évaluation environnementale ne semble pas nécessaire. En effet, les modifications envisagées n'induisent aucune consommation supplémentaire des sols (pas de nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, augmentation de la constructibilité à la marge et très ponctuelle compensée par ailleurs). Les protections environnementales existantes sur la commune et concernant en particulier la zone agricole au Nord du front urbain et les espaces naturels du Mont Griffard et de la coulée verte ne sont pas remises en cause.

En revanche, les principales modifications envisagées sont favorables au renouvellement urbain et renforcent la qualité urbaine, architecturale et paysagère visée :

- La mise en œuvre de la ZAC du Village favorable au renouvellement urbain du secteur urbain est facilitée. Elle permettra des réhabilitations et des démolitions/reconstructions dans le respect des caractéristiques urbaines existantes et de l'identité du centre ancien, de meilleures conditions d'accueil pour la population en place ou à venir, le maintien/développement d'une trame verte ;
- L'amélioration de l'insertion urbaine et paysagère des constructions dans différents secteurs de

la ville, et des transitions maîtrisées entre les zones aux caractéristiques variées ;

- Le renforcement de la protection des Espaces Verts Protégés ;
- L'actualisation des emplacements réservés favorables à l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle en particulier les piétons et vélos ;
- La mise en place d'un périmètre d'attente sur le site de l'ensemble immobilier comprenant l'enseigne commerciale Casino dans l'attente d'un projet de mutation abouti,
- L'actualisation du projet sur le périmètre de l'OAP Ruelle du Moulin associant densification maîtrisée et exigences environnementales et paysagères.

Les modifications privilégient le renouvellement urbain à la consommation d'espace. Elles agissent à la marge sur la constructibilité. En revanche, elles sont globalement favorables aux paysages urbains, à l'intimité des habitants, et à la trame verte.