

CONTRAT DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL VAL DE FRANCE/GONESSE/BONNEUIL-EN-FRANCE

PROJET D'AVENANT N°2 A LA REVISION DU CDT

**Demande d'examen au cas par cas
par l'Autorité environnementale**



SOMMAIRE

Préambule : le CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France.....	3
Description du projet d'avenant n°2 à la révision du CDT.....	6
Valeur et vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par le projet d'avenant n°2 à la révision du CDT.....	8
Incidences sur l'environnement et la santé humaine du projet d'avenant n°2 à la révision du CDT...	14

ANNEXES

- 1- Projet d'avenant n°2 à la révision du CDT (objet de la présente demande)**
- 2- CDT signé le 27 février 2014
- 3- Evaluation environnementale du CDT
- 4- Révision du CDT signée le 8 mars 2015
- 5- Evaluation environnementale de la révision du CDT
- 6- Avenant n°1 à la révision du CDT signé le 22 juin 2017

PREAMBULE : LE CDT VAL DE FRANCE/GONESSE/BONNEUIL-EN-FRANCE

LE CDT DE VAL DE FRANCE/GONESSE/BONNEUIL-EN-FRANCE (27 FEVRIER 2014)

Le contrat de développement territorial (CDT) de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France, tel que prévu par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, a été signé le 27 février 2014, par le Préfet du Val d'Oise, le Président du Conseil Départemental du Val d'Oise, le Président de la communauté d'agglomération Val de France (devenue Roissy Pays de France le 1^{er} janvier 2016) et les Maires des 6 communes concernées (Arnouville, Bonneuil-en-France, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles, Villiers-le-Bel).

Le CDT a fait l'objet d'une évaluation environnementale et été soumis à enquête publique préalablement à sa signature.

LA REVISION DU CDT (8 MARS 2015)

Le CDT a été révisé le 8 mars 2015 : il s'agissait de modifier la programmation de logements du contrat, en prenant en compte les dispositions de l'article 166 de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Le territoire du CDT est, en effet, largement affecté par la zone C des plans d'exposition au bruit (PEB) de Paris-Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget, dans laquelle la construction de logements était strictement limitée à des constructions individuelles et non groupées ne générant qu'un faible accroissement de la population, rendant impossible toute opération d'aménagement à vocation résidentielle (une opération groupée de logements n'était possible que sur l'unité foncière où un nombre équivalent de logements avaient été préalablement démolis). Une première « souplesse » avait été apportée dans le PEB de Paris-Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007, par la définition de « secteurs de renouvellement urbain », tels que définis par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, à l'intérieur desquels les démolitions et les constructions peuvent être mutualisées, à condition toutefois « *qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population* ».

L'article 166 de la loi ALUR permet d'envisager des opérations ambitieuses de renouvellement urbain des quartiers et centres anciens, et offre ainsi de nouvelles marges de manœuvres aux collectivités locales pour lutter contre la dégradation urbaine et la paupérisation sociale.

Il dispose en effet que « *les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans*

d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées. »

La révision du CDT signée le 8 mars 2015 a donc consisté à :

- délimiter les périmètres et la programmation de 23 secteurs d'opération de renouvellement urbain (dits « secteurs CDT »),
- établir des préconisations complémentaires à la réglementation en matière de construction de logements, afin de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des habitants,
- définir les mesures de suivi mettant en perspective le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées et l'évolution de la population sur les secteurs CDT.

Ainsi, 23 secteurs CDT ont été définis sur 5 communes, dans lesquels 6 360 logements supplémentaires ont été programmés, ainsi que 1 625 démolitions-reconstructions de logements (sur un total de 2 700 permises par la révision du CDT).

La révision du CDT permettait la construction de 6 360 logements supplémentaires sur le territoire :

- 4 105 pour répondre au besoin de desserrement des ménages,
- 2 255 pour accueillir une population nouvelle.

En ce qu'elle permettait une augmentation de près de 10 % du nombre de logements sur le territoire, et qu'elle était susceptible de générer l'accueil de 6 à 7 000 habitants supplémentaires (sur un territoire en comptant environ 165 000), l'application de l'article 166 de la loi ALUR sur le CDT Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France modifiait l'économie générale de ce dernier : cela a justifié le choix de la procédure de révision, conformément à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

Pour les mêmes raisons, qui généraient des incidences potentielles sur l'environnement, **la révision du CDT a fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

L'AVENANT N°1 A LA REVISION DU CDT (2017)

Un premier avenant à la révision du CDT a été validé par le comité de pilotage le 26 mars 2017 et signé le 22 juin 2017. Il portait exclusivement sur la programmation des secteurs CDT de Sarcelles :

- « transfert » de logements supplémentaires entre secteurs,
- programmation de 86 démolitions-reconstructions de logements en plus (ce qui portait à 1 711 le nombre de démolitions-reconstructions programmées, 989 restant à programmer).

Ce premier avenant ne modifiait pas l'économie générale du CDT et a donc pris la forme d'une modification telle que prévue par l'article 14 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial prévus par l'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

Dépourvu d'incidence significative sur l'environnement, **ce premier avenant de modification du CDT n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

LE PRESENT PROJET D'AVENANT N°2 A LA REVISION DU CDT (2019)

A l'heure où la communauté d'agglomération Roissy Pays de France et les 5 communes concernées par la révision du CDT s'apprêtent à finaliser leur nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU), en vue d'un conventionnement avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires courant 2019, il est nécessaire de procéder à de nouveaux ajustements de la programmation et des périmètres des secteurs CDT, afin de prendre en compte les projets de renouvellement urbain des communes, désormais stabilisés. Le présent avenant prend aussi en compte un projet d'envergure qui a émergé depuis la révision du CDT : la reconversion du site de l'hôpital Adélaïde Hautval à Villiers-le-Bel, dont la fermeture a été annoncée fin 2015 par l'APHP.

Il est précisé que, parallèlement à la présente demande, une seconde demande d'examen au cas par cas, relative au projet d'avenant n°3 au CDT du Cœur Economique Roissy Terres de France, est déposée. Les 2 CDT étant, depuis le 1^{er} janvier 2016, portés par la même communauté d'agglomération (Roissy Pays de France), les 2 projets d'avenant feront l'objet d'un examen conjoint lors d'un comité de pilotage unique de suivi des 2 CDT.

DESCRIPTION DU PROJET D'AVENANT N°2 A LA REVISION DU CDT

Contenu

Le présent avenant n°2 porte sur des évolutions de programmation des secteurs CDT et l'extension du périmètre de 4 secteurs CDT.

Les évolutions de programmation consistent en :

- des « transferts » de logements supplémentaires entre secteurs CDT contigus ; le présent avenant ne permet la construction d'aucun logement en plus de ceux programmés dans le cadre de la révision du CDT ; le nombre total de logements supplémentaires reste fixé à 6 360 : 4 105 répondant au besoin de desserrement des ménages et 2 255 générant un accroissement de la population ;
- la programmation de 482 démolitions-reconstructions, prévues dès la révision du CDT, mais non programmées (c'est-à-dire non affectées à un secteur CDT) ; en effet, la révision du CDT a ouvert le droit à la programmation de 2 700 démolitions-reconstructions dans les 23 secteurs CDT, mais n'en a programmé que 1 625 ; l'avenant n°1 en a programmé 86 supplémentaires, si bien qu'il restait, après ce premier avenant, 989 démolitions-reconstructions à programmer.

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

- l'extension limitée (environ 0,3 ha) du secteur 15 (Village) à une emprise aujourd'hui déjà urbanisée et desservie par les réseaux, et classée en zone UG au PLU de Villiers-le-Bel ;
- l'extension limitée (environ 1 ha) du secteur 18 (Puits-la-Marlière) à une emprise non urbanisée mais desservie par les réseaux et située en continuité immédiate d'un secteur urbanisé et classée en zones UF et UCcdd au PLU de Villiers-le-Bel ;
- l'extension, plus significative en terme de superficie (environ 8 ha), du secteur 19 (Les Charmettes) à l'emprise du périmètre de l'hôpital Adélaïde Hautval, secteur urbanisé, classé en zone UF au PLU de Villiers-le-Bel et faisant l'objet d'un ambitieux projet de reconversion, suite à l'annonce en 2015 par l'APHP de la fermeture de l'hôpital ;
- l'extension limitée (environ 0,3 ha) du secteur 20 (Quartier de la gare) à une parcelle urbanisée et classée en zone UP au PLU d'Arnouville.

Articulation avec les documents d'urbanisme et les projets de construction

Le CDT n'est pas un document d'urbanisme : il n'existe donc pas de rapport de compatibilité entre le CDT et le schéma de cohérence territoriale ou les plans locaux d'urbanisme. En revanche, les plans locaux d'urbanisme devront être modifiés afin d'intégrer les dispositions du présent avenant pour que les projets de construction de logements puissent être autorisés puis réalisés. En effet, le CDT n'est pas opposable aux tiers, et en tant que tel (tant que ses dispositions n'ont pas été retranscrites dans les plans locaux d'urbanisme), il ne crée pas de droit à construire

VALEUR ET VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET D'AVENANT N°2 A LA REVISION DU CDT

L'ensemble des 23 secteurs CDT a été analysé dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du CDT signée le 8 mars 2015. L'analyse des secteurs CDT concernés par le présent projet d'avenant n°2 est développée ci-dessous.

LES SECTEURS CDT FAISANT L'OBJET D'UNE EVOLUTION DE PROGRAMMATION

Secteur 1 : La Muette –Jean Moulin (Garges-lès-Gonesse)

Le secteur est situé au Nord de Garges. Il est bien desservi par la D84 mais reste éloigné du pôle multimodal Garges-Sarcelles (plus d'un kilomètre). Il est situé à proximité de la zone d'activité de la Muette, qui génère un trafic routier important, tout en étant protégé des voies de desserte par le bâti au Nord. Il est constitué de logements collectifs, reliés au réseau de chaleur. Ce secteur de la commune est d'ailleurs considéré comme possédant un bon potentiel géothermique. Il est bordé au sud par le secteur pavillonnaire Carnot.



Secteur 2 : Dame Blanche Nord (Garges-lès-Gonesse)

Le secteur est très accessible grâce à la proximité immédiate du pôle multimodal de Garges-Sarcelles (RER, Tram et Bus). Le trafic, ferroviaire et bus notamment, peut toutefois engendrer des nuisances sonores. Le secteur dispose d'un accès à une piste cyclable au nord qui ceinture la zone de densification, facilitant les liaisons douces avec le centre de Garges et Sarcelles. Il existe des nombreux équipements : sportifs, écoles, Poste, espace jeunes, commerces de proximité... Il est bordé d'espaces d'intérêt du point de vue de la biodiversité et des ambiances paysagères : Bois de Garges à l'est, terres agricoles et vallon du petit Rosne au nord. Ce quartier est relié au réseau de chaleur et est également sur une zone considérée comme à bon potentiel géothermique.



Secteur 5 : Watteau – Jaurès – Gare (Sarcelles)

Situé à coté du pôle multimodal et de la D125 le quartier Watteau Jaurès Gare est accessible facilement, ce quartier est uniquement composés de grands ensembles connectés à de multiples espaces verts entre les barres d'immeuble. La vie du quartier est rythmée par des commerces de proximité, le marché de Sarcelles, des équipements sportifs, écoles. Des nuisances peuvent se faire ressentir concernant la ligne de RER et le tramway T5 traverse d'Est en Ouest le secteur. Le quartier est relié au réseau de chaleur de Sarcelles.



Secteur 7 : Saint Exupéry (Sarcelles)

Le secteur Saint Exupéry est composé de grands ensembles avec beaucoup d'espaces verts et notamment un grand parc paysager au sud de la zone qui offre un atout de biodiversité et de cadre de vie. La présence de commerces de proximité et du marché anime le quartier, couplée à des infrastructures sportives et culturelles. Ce quartier est accessible par le tramway qui le traverse, et est situé à 200m du pôle multimodal Garges/Sarcelles. Ce quartier est relié au réseau de chaleur de Sarcelles.



Secteur 9 : Flanades – Cholettes (Sarcelles)

Ce quartier est composé de grands ensembles reliés par des espaces verts, des équipements (Nombreux commerces, jeux pour enfants, city stade...) Le secteur est desservi par la ligne 5 du tramway, des bus et la D 316 notamment sur l'avenue du 8 mai 1945 où ces transports en commun additionnés au trafic automobile sur l'avenue peut causer des nuisances sonores et de pollution. Il est relié au réseau de chaleur de Sarcelles.



LES SECTEURS CDT FAISANT L'OBJET D'UNE EXTENSION DE PERIMETRE

Secteur 15 : Le Village (Villiers-le-Bel)

Le Village présente des caractéristiques de bourg historique, avec beaucoup de zones d'habitat résidentiel individuel mais aussi quelques logements collectifs en immeuble ne dépassant pas R+4. Il y a de nombreux parcs reliant les quartiers résidentiels et des espaces boisés au nord. Il existe différents équipements : écoles, cimetière, commerces de proximité, city stade... L'accès au secteur se fait par la D 370 et la D316, mais aussi par des lignes de bus. Le secteur est couvert par le réseau de chaleur de Villiers-le-Bel/Gonesse. Il y a des risques d'effondrement de terrain dû aux anciennes marnières.



L'extension de périmètre porte sur un petit secteur dit de la Ruelle du Moulin, situé au Nord du Village et classé en zone UG au PLU de Villiers-le-Bel approuvé le 2 février 2018. Constitué de constructions éparées sans qualité architecturale, ce secteur présente un potentiel de densification. Ce potentiel s'inscrit strictement dans la partie déjà desservie par les réseaux, compte tenu de la situation de cette zone en limite de l'espace naturel du Mont Griffard.

Secteur 16 : Puits-la-Marlière (Villiers-le-Bel)

Le Puits-la-Marlière est un quartier d'habitation marqué par des grands ensembles et des équipements (écoles, maison de quartiers, commerces...). Cependant il se caractérise par le nombre important d'espaces verts en cœur d'îlots, et notamment par les vues offertes par les espaces agricoles à l'est. L'accessibilité est facilitée par la D 10 (axe structurant du quartier) et les bus. On note également la présence du site de l'ancienne usine MAPA-FIT (risque de pollution). Le secteur est couvert par le réseau de chaleur de Villiers-le-Bel/Gonesse. Il y a des risques d'effondrement de terrain dû aux anciennes marnières. Le secteur est traversé à l'est par la ligne THT 225 kV.



L'extension de périmètre porte sur un secteur, situé à l'articulation du quartier du Puits-la-Marlière et de la coupure agricole de Villiers-le-Bel. Ce secteur n'est aujourd'hui pas construit et n'est pas l'objet d'une exploitation agricole : c'est un espace de promenade situé en pieds d'immeubles. Il est classé en zones UCcdt et UF au PLU de Villiers-le-Bel approuvé le 2 février 2018.

LES SECTEURS CDT FAISANT L'OBJET D'UNE EVOLUTION DE PROGRAMMATION ET D'UNE EXTENSION DE PERIMETRE

Secteur 19 : Les Charmettes (Villiers-le-Bel)

Ce secteur est principalement à fonction résidentielle, sous la forme de maisons individuelles offrant des jardins privés sur tout le secteur, ce qui reste en continuité avec les espaces agricoles au sud. Il intègre le lycée horticole. On y trouve aussi quelques commerces de proximité. Le secteur est couvert par le réseau de chaleur de Villiers-le-Bel/Gonesse et présente des risques d'effondrement de terrain dû aux anciennes marnières.



L'extension de périmètre concerne l'emprise de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval. La fermeture imminente de l'hôpital, annoncée par l'APHP fin 2015, a amené la Ville de Villiers-le-Bel à concevoir un projet de restructuration urbaine de cette emprise, afin d'en faire un quartier mixte de logements, commerces et services, inséré dans le tissu urbain beauvillésois.

Secteur 20 : Quartier de la gare (Arnouville)

Le secteur de la gare Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville est un quartier rythmé par de nombreux commerces et services de proximité en rez-de-chaussée. L'habitat se compose principalement de logement individuel, mais également, dans une moindre mesure, par des logements collectifs récents. Il dispose d'une très bonne accessibilité (proximité immédiate de la gare RER). Il existe divers équipements : école, collège, maison culturelle, stade gymnase...

Les abords des quais ont été végétalisés et le secteur est relié au réseau de chaleur de Villiers-le-Bel/Gonesse.

Les principales nuisances concernent le bruit généré par le trafic ferroviaire, la présence d'un site pollué (BASOL) à 400m de la gare (ancienne société VACU LUG) et qu'un aléa moyen aux gonflements des argiles et des risques d'effondrement de terrain (anciennes marnières).



L'extension de périmètre porte sur une parcelle classée en zone UP au PLU d'Arnouville, occupée aujourd'hui par des activités.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DU PROJET D'AVENANT N°2 A LA REVISION DU CDT

Le CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France signé le 27 février 2014 a fait l'objet d'une évaluation environnementale mettant en évidence les incidences des ambitions, objectifs, priorités et projets du CDT sur l'environnement, en comparant l'évolution prévisionnelle du territoire avec le CDT à un scénario d'évolution du territoire « au fil de l'eau » (sans CDT).

La révision du CDT signée le 8 mars 2015 a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui relevait les incidences sur l'environnement induites par la révision du CDT (incidences supplémentaires par rapport au CDT initial) :

- climat et qualité de l'air : pas d'incidence ;
- sols, sous-sols et eaux souterraines : nécessité de raccorder 2 255 nouveaux logements aux réseaux d'eau potable et d'évacuation des eaux usées ;
- milieux naturels et biodiversité, gestion des eaux et qualité des cours d'eau, consommation des espaces et restauration des continuités écologiques :
 - nécessité de prévoir des mesures de gestion des eaux pluviales adaptées pour les secteurs CDT situés à proximité du Petit Rosne ;
 - réduction des corridors écologiques existants, mais incidence faible dans la mesure où ne sont impactés que des zones à faible intérêt écologique et des secteurs où les corridors écologiques sont les plus larges ;
 - aucune incidence sur les enveloppes potentielles de zones humides connues, ni sur la fragmentation des corridors écologiques ;
- cadre de vie des populations, environnement sonore :
 - pas d'effet en termes de création de nuisance ;
 - exposition d'environ 6 000 à 7 000 nouveaux habitants aux nuisances sonores liées à l'aéroport (2 255 logements supplémentaires) : cette incidence sera limitée par la mise en œuvre de mesures d'isolation acoustique spécifiques, inscrites dans les plans locaux d'urbanisme, pour l'ensemble des projets de construction de logements dans les secteurs CDT ;
 - aucune incidence supplémentaire sur les consommations d'énergie, les émissions de GES et l'amélioration de la qualité de l'air ;
- sites du réseau Natura 2000 : l'aménagement du secteur 4, situé à proximité de la ZPC « sites de Seine Saint-Denis », porte le risque de créer une coupure dans le corridor écologique Nord-Sud à Garges-lès-Gonesse, mais offre *a contrario* la possibilité de structurer cette continuité.

Le projet d'avenant n°2 à la révision du CDT :

- ne porte que sur des secteurs d'ores et déjà urbanisés et/ou faisant l'objet d'un zonage U au PLU de la commune : il n'affecte donc aucun espace naturel ou agricole, aucun boisement, cours d'eau ou zone humide, et aura une incidence négligeable sur l'imperméabilisation des sols ;
- « transfère » des logements entre secteurs contigus, bénéficiant donc *grosso modo* des mêmes conditions d'accessibilité (ils sont pour la plupart bien desservis par les transports en commun) : son impact sur la mobilité des futurs habitants est donc marginal, il ne générera pas de déplacements motorisés supplémentaires.

Il est donc sans incidence significative sur l'ensemble des items étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision du CDT signée le 8 mars 2015.