

Révision du CDT

Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France

Volet logement

Préambule

Le contrat de développement territorial de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France a été adopté le 23 décembre 2013 suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 30 octobre au 30 novembre 2013 et a été signé le 27 février 2014.

Ce contrat prévoit notamment sur sa durée de 20 ans la construction de 14 200 logements, qui prend en compte le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements.

Dans un territoire sous la contrainte du plan d'exposition au bruit de Paris-Charles de Gaulle et de celui du PEB de Paris-Le Bourget en cours d'élaboration, la législation actuelle limite fortement les possibilités de construire en zone C puisqu'elle impose de ne pas augmenter la population soumise au bruit.

Cette limitation stricte pose également des difficultés pour mener les opérations de renouvellement urbain des quartiers et centres anciens et ainsi lutter contre la dégradation urbaine et la paupérisation sociale.

Pour tenir compte de cette situation particulière, l'article 166 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR), comporte des assouplissements en matière de construction de logements en zone C des PEB dans le cadre des contrats de développement territorial (CDT).

L'application de ces nouvelles dispositions implique qu'elles soient incluses dans un CDT conclu ou révisé dans un délai de 1 an à compter de la promulgation de la loi, soit au plus tard le 24 mars 2015.

Article 166 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR

I. - 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. 147-5 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.

II. -Le contrat de développement territorial est révisé dans les conditions prévues 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 inclure les dispositions mentionnées au I du présent article. Ces dernières ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés au plus tard un an après la publication de la présente loi.

.../...

Pour prendre en compte cette évolution, le CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France fait l'objet d'une révision, tel que le prévoit le décret du 24 juin 2011 sur les contrats de développement territorial.

Article 15 du décret du 24 juin 2011 sur les CDT

Le contrat de développement territorial est révisé :

1° Lorsque l'un des signataires propose un projet d'avenant qui modifie l'économie générale du contrat, telle qu'elle résulte des titres Ier et II du contrat ou a pour objet de prévoir une action, une opération ou un projet dont la réalisation est susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement ;

2° Lorsqu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale dont le territoire est attenant à celui d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale signataire d'un contrat de développement territorial souhaite adhérer à ce contrat ou qu'une commune ou un établissement public de coopération intercommunale partie au contrat en demande la résiliation et que cette adhésion ou ce retrait ont pour effet prévisible de modifier l'économie générale du contrat.

La révision est conduite conformément aux dispositions des articles 7 à 13.

Le présent dossier de révision du CDT a fait l'objet d'une évaluation environnementale, jointe au dossier

**Révision du Contrat de Développement Territorial
Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France**

Signé en février 2015

2 MARS 2015


Jean DAUBIGNY

Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris

Arnaud BAZIN

Président du Conseil Général du Val d'Oise

François PUPPONI

Député, Maire de Sarcelles



Jean-Pierre BLAZY
Député, Maire de Gonesse



Didier VAILLANT

Président de la Communauté
d'agglomération Val de France



Michel AUMAS

Maire d'Arnoville



Jean-Luc HERKAT

Maire de Bonneuil-en-France



Maurice LEFEVRE

Maire de Garges-lès-Gonesse



Jean-Louis MARSAC

Maire de Villiers-le-Bel



2005 2006 2007



SOMMAIRE

I - CONTEXTE ET ENJEUX DU TERRITOIRE

Les constats du diagnostic socio-démographique

Les constats du diagnostic logement

Les enjeux sociaux et urbains

II - EVOLUTION DU VOLET LOGEMENT DU CDT

A – Identification des secteurs d'opérations de réhabilitations et de réaménagement urbain

B – Les hypothèses d'augmentation de la population en zone C

C – Contenu des opérations

D – Mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées

E – Mise en œuvre et mesures de suivi

F – Calendrier indicatif de révision du CDT

III – LES SECTEURS D'OPERATIONS

Tableau des 23 secteurs par ville, avec le nombre de logements prévus sur 20 ans

Carte des 23 secteurs d'opérations identifiés

Fiches opérations des 23 secteurs

I - CONTEXTE ET ENJEUX DU TERRITOIRE

Le CDT signé le 27 février 2014 dresse le constat suivant : "Une population fragile dans un parc de logement insuffisamment diversifié". Le diagnostic habitat qui figure en annexe au CDT dresse un portrait du territoire dont les grandes lignes sont reprises ci-dessous :

Les constats du diagnostic socio-démographique

- Une croissance due à une forte natalité mais inférieure à la moyenne départementale :

| | Population en 1982 | Population en 1990 | Population en 1999 | Population en 2008 | Evolution population 1982-1990 | Evolution population 1990-1999 | Evolution population 1999-2008 |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Arnouville | 10 530 | 12 223 | 12 262 | 13 230 | 16,08 | 0,32 | 7,89 |
| Bonneuil-en-France | 529 | 707 | 774 | 707 | 33,65 | 9,48 | -8,66 |
| Garges-lès-Gonesse | 40 182 | 42 144 | 40 060 | 39 640 | 4,88 | -4,94 | -1,05 |
| Gonesse | 22 896 | 23 152 | 24 701 | 26 498 | 1,12 | 6,69 | 7,28 |
| Sarcelles | 53 630 | 56 833 | 57 851 | 59 221 | 5,97 | 1,79 | 2,37 |
| Villiers-le-Bel | 24 808 | 26 110 | 26 143 | 26 988 | 5,25 | 0,13 | 3,23 |
| Total CDT | 152 575 | 161 169 | 161 791 | 166 284 | 5,63 | 0,39 | 2,78 |
| Val d'Oise | 920 598 | 1 049 598 | 1 105 224 | 1 165 397 | 14,01 | 5,30 | 5,44 |
| Grande Couronne | 3 991 821 | 4 519 738 | 4 786 718 | 5 081 002 | 13,22 | 5,91 | 6,15 |
| Île-de-France | 10 073 059 | 10 660 554 | 10 951 136 | 11 659 260 | 5,83 | 2,73 | 6,47 |

Source INSEE

- Un solde naturel positif supérieur à la moyenne départementale.
- Un solde migratoire négatif et plus important que la moyenne départementale.
- Une population plus jeune que la moyenne départementale qui toutefois s'inscrit dans la tendance au vieillissement de la population française.
- Une composition familiale relativement atypique par rapport au département : une représentation importante de ménages de plus de 5 personnes (23% contre 13% pour le département) ainsi qu'un taux de familles monoparentales significatif (15,8% sur Val de France contre 11,7% sur le département).
- Une taille moyenne des ménages de 3,05 en 2009 supérieure à la moyenne départementale de 2,63 (2,33 en Île-de-France et 2,57 en Seine-Saint-Denis)
- Une population globalement plus précaire que la moyenne départementale.
- Une forte représentation du nombre d'employés et d'ouvriers et une faible représentation des cadres par rapport à la moyenne départementale.

Les constats du diagnostic logement

Un parc de logement essentiellement collectif et locatif, localisé en grande partie sous PEB, et une production de logement localement insuffisante pour répondre aux besoins des habitants.

- Un déficit de petits logements, les T1 représentant 6,4% du parc de logement contre 8,3% sur l'ensemble du département. Or, les besoins en petits logements augmentent en raison de la demande de décohabitation, liée à la jeunesse de la population et à l'augmentation du nombre de familles monoparentales, mais également en raison du vieillissement tendanciel qui induit une demande croissante de la part de personnes âgées isolées désireuses de quitter un grand logement pour un plus petit.
- Un volume important de logements de 3 à 4 pièces dont la typologie n'apparaît pas forcément en adéquation avec la composition des ménages relevée ci-dessus (grandes familles).
- Signes de tensions : vacance de 7 % et sur-occupation concernant surtout Villiers-le-Bel, Sarcelles et Garges-lès-Gonesse.
- Un parc de logement privé représentant la majorité du parc et le parc social 42,45% (inventaire SRU 2011).

Rappel de l'objectif logement du CDT à l'horizon de 2030 : construire 14 200 logements dont 9 060 en zone C et 5 140 hors zone C.

Rappel de quelques chiffres du territoire (source INSEE 2009) :
167 041 habitants – 58 054 logements – 54 735 ménages

Taille moyenne des ménages : 3,05 (Val d'Oise : 2,63 ; Seine-Saint-Denis : 2,57 ; Île-de-France : 2,33)

67% du territoire et environ 121 000 habitants sous zones, A, B, C du PEB de Paris-CDG et environ 3 000 sous le projet de PEB du Bourget.

Les enjeux sociaux et urbains

Val de France a bénéficié depuis plusieurs décennies de moyens exceptionnels pour lutter contre la concentration spatiale de la pauvreté sur son territoire, tant au titre de la politique de la ville qu'à celui de la rénovation urbaine. A lui seul, ce territoire concentre les 2/3 des investissements financiers liés au programme de rénovation urbaine dans le département du Val d'Oise.

Toutefois, même si cette politique de renouvellement urbain a porté ses fruits, il convient de constater que les inégalités restent importantes entre les territoires. L'un des enjeux du contrat de développement territorial, et en particulier son volet logement, consiste à rééquilibrer les inéquités urbaines et sociales dans la continuité des différentes politiques déjà engagées

Ainsi, plusieurs objectifs pourront être poursuivis :

Satisfaire les besoins en logement sur le territoire

Pour répondre au double objectif de desserrement de la taille des ménages et d'offre nouvelle, Val de France prévoit une plus grande diversification de l'habitat. Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants mais également des nouveaux entrants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logement auront pour effet de fluidifier les parcours résidentiels.

Poursuivre le traitement des quartiers appartenant à la géographie prioritaire

L'un des axes du CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France, porte sur le renforcement de l'attractivité des quartiers.

L'enjeu est de poursuivre la dynamique enclenchée par l'ensemble des partenaires pour traiter les quartiers notamment par la politique de rénovation urbaine mais aussi par l'ensemble des dispositifs relatifs à la politique de la ville (GUP, action sociale, éducative et culturelle ...).

Dans ce cadre, le projet de loi relatif à la politique de la ville prévoit de créer un contrat unique pour les quartiers qui appartiendront à la nouvelle géographie prioritaire. Le territoire de Val de France sera concerné par cette géographie prioritaire et doit donc s'organiser dans la perspective de ce contrat unique qui comprendra l'ensemble des volets relatifs au traitement des quartiers sensibles. Certains de ces quartiers comprendront également une action spécifique sur le volet urbain (nouveau programme de renouvellement urbain). Ce contrat unique serait porté par la communauté d'agglomération Val de France.

Permettre le renouvellement urbain des autres quartiers

L'objectif est de permettre au territoire d'enrayer la dégradation constatée du bâti en zone C du PEB, notamment dans les centres anciens, où les possibilités de construction nouvelle sont extrêmement limitées. Une densification, même minimale, dans ces quartiers, est nécessaire pour parvenir à l'équilibre économique de la rénovation.

Une telle revitalisation est nécessaire pour éviter le décrochage de certains de ces quartiers.

L'ensemble de ces enjeux doivent trouver une traduction dans les deux documents qui constituent les programmes d'action du contrat de développement territorial sur le volet logement :

- Le Plan Stratégique Local Intercommunal qui a pour objet de définir les moyens à mettre en place pour assurer la pérennisation des investissements réalisés au titre des programmes de rénovation urbaine terminés ou en cours de finalisation sur le territoire du CDT, les actions de rénovation urbaine majeures à mener dans le futur (quelle que soit la nature du quartier : grands ensembles, centres anciens, habitats pavillonnaires dégradés, copropriété), ainsi que les actions permettant de renforcer l'articulation entre la rénovation urbaine et les autres dimensions de la politique de la ville. Les conclusions de cette étude doivent être connues au premier semestre 2014.
- La révision du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) qui doit être lancée courant 2014 pour analyser les évolutions de l'habitat et déterminer en conséquence les grands axes de la production de logement pour favoriser une diversification typologique de l'offre de logement répondant aux évolutions et besoins des populations ainsi que fluidifier et différencier les parcours résidentiels.

La disposition de l'article 166 de la loi ALUR va permettre de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs.

II - EVOLUTION DU VOLET LOGEMENT DU CDT

Le volet logement du CDT doit être adapté pour permettre la mise en œuvre de l'article 166 de la loi ALUR et prendre en compte la possibilité de réaliser des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain qui peuvent entraîner une augmentation non significative de la population en zone C du PEB.

Le CDT prévoit la construction de 14 200 logements sur 20 ans se répartissant de la manière suivante : 9 060 logements en zone C du PEB et 5 140 logements hors zone C.

La construction de logements en zone C du PEB permettra de poursuivre le renouvellement urbain engagé, offrira des possibilités de décohabitation et permettra l'accueil de nouveaux arrivants.

A – Identification des secteurs d'opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C

Les villes ont identifié les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations de logement sur les 20 années à venir. Sur les 6 communes du CDT, 23 secteurs ont ainsi été définis, associant pour nombre d'entre eux des opérations de renouvellement urbain et la construction de logements supplémentaires.

L'ensemble de ces opérations totalise un objectif de construction de 6 360 logements pour répondre aux besoins de desserrement des populations résidentes et à l'accueil de populations nouvelles. Les collectivités ont également identifié un volume de 1 625 logements pour répondre à la poursuite du renouvellement urbain. Cette première estimation sera ajustée dans le temps pour prendre en compte toutes les reconstitutions des logements susceptibles d'intervenir dans le cadre du nouveau PNRU ou d'un plan ultérieur qui lui succéderait. L'estimation totale de ces logements démolis-reconstruits sur la durée du CDT (20 ans) est de 2 700.

Tableau de synthèse estimatif

| Construction prévue | En zone C du PEB | Hors zone C du PEB | Total |
|---|------------------|--------------------|--------------|
| Pour répondre aux besoins de renouvellement urbain | 2 700 | | |
| Pour répondre aux besoins de diminution de la taille moyenne des ménages | 4 105 | | |
| Constructions pouvant entraîner une augmentation non significative de la population | 2 255 | | |
| Total | 9060 | 5140 | 14200 |

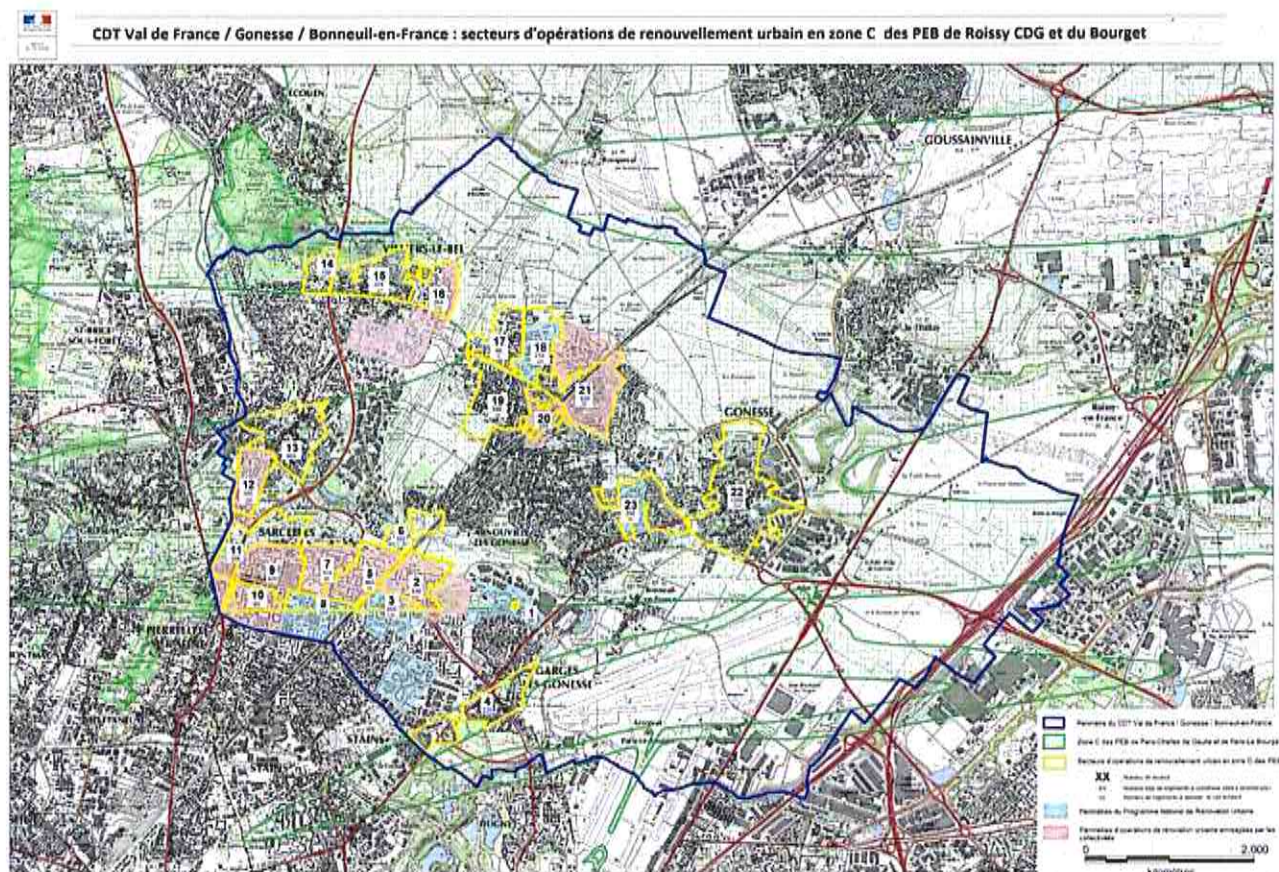
Les secteurs d'opérations

Les périmètres retenus à l'échelle du CDT concernent des projets de réaménagement urbain à l'échelle du CDT qui intègrent les critères de situation urbaine suivants :

- à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800 m d'une gare) ;
- en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti ;
- en continuité avec un centre ancien.

Des fiches-action définissent pour chaque secteur identifié le périmètre et le contenu de l'opération de construction de logement retenue (chapitre III – page 16)

Carte des 23 secteurs d'opérations identifiés



B- Les hypothèses d'augmentation de la population en zone C

Cette première estimation du nombre de logements conduit à identifier un volume de 6 360 logements supplémentaires qui seront construits en zone C sur 20 ans, dont 2 255 pour accueillir une légère croissance démographique et 4 105 pour répondre aux besoins en logement des populations déjà résidentes, et notamment aux besoins de décohabitation sur un territoire où la taille moyenne des ménages est particulièrement élevée.

Ainsi la population nouvelle susceptible d'être accueillie sur le territoire en zone C peut être estimée à environ 6 200 habitants supplémentaires sur une période de 20 ans.¹

Au regard du nombre d'habitants vivant actuellement sur le territoire en zone C, cette augmentation d'environ 6 200 habitants en 20 ans en zone C s'inscrit dans le cadre autorisé par l'article 166 de la loi ALUR.

¹ L'hypothèse de croissance de population sur le territoire du CDT pourrait être estimée à 0,50 % en taux de croissance annuelle : solde naturel de 1,1 % et solde migratoire de -0,6% (hypothèse de croissance annuelle horizon 2040 pour l'Île-de-France estimée à 0,30 % dont un solde naturel de 0,7%). L'objectif de taille moyenne des ménages sur le territoire à l'horizon des 20 ans du CDT est fixé à 2,78 personnes/ménage pour la population en place (vieillesse, décohabitation, cellule familiale réduite...). La taille moyenne des ménages est estimée à 2,75 personnes/ménage pour l'apport de nouvelles populations sur toute la durée du CDT.

C - Contenu des opérations

Pour répondre au double objectif de desserrement des ménages et d'offre nouvelle, le territoire de Val de France prévoit une plus grande diversification de l'habitat.

Ainsi, la construction de logements en accession, accession sociale et locatif libre ou intermédiaire doit permettre de répondre aux attentes et aux besoins des habitants mais également des nouveaux entrants souhaitant s'installer durablement sur le territoire. Ces différentes typologies de logement auront pour effet de fluidifier les parcours résidentiels.

Rappel des conclusions du diagnostic habitat du CDT

- *poursuivre la rénovation urbaine et les programmes de réhabilitation aussi bien dans le parc social que privé (copropriétés et pavillonnaire),*
- *produire du logement pour répondre à la croissance endogène de la population et lutter contre la sur-occupation*
- *fluidifier les parcours résidentiels pour éviter le départ de la classe 30-39 ans et des retraités*
- *mieux répondre aux besoins spécifiques de la population (jeunes décohabitants...) en offrant une typologie plus diversifiée de logements adaptés*
- *mener une action spécifique sur le parc privé qui constitue un point d'entrée des populations paupérisées (centres anciens, copropriétés, pavillonnaire...),*
- *traiter l'habitat indigne et les états d'indécences, d'insalubrité.*

La programmation des opérations et les typologies des logements seront précisées dans le cadre du PLH intercommunal dont la révision doit être engagée en 2014 et qui sera adopté en 2015. Ce document prendra en compte les opérations qui seront déjà engagées à cette date. Les révisions ultérieures du PLH permettront d'ajuster ces éléments sur la durée de 20 ans prévue pour le CDT.

En outre, sur une période de 20 ans, certains projets évolueront nécessairement et le comité de suivi prévu par le présent avenant permettra d'ajuster périodiquement les hypothèses initiales de construction de logement et d'évolution démographique au regard de la réalité constatée.

D – Mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées

- Rappel de la réglementation actuelle en zone C des PEB

Pour les constructions autorisées dans ces zones, les Plans d'Exposition au Bruit imposent les prescriptions d'isolation acoustique suivantes:

| | Zone A | Zone B | Zone C | Zone D |
|---|----------|----------|----------|-----------|
| Constructions à usage d'habitations admises | 45 dB(A) | 40 dB(A) | 35 dB(A) | 32 dB(A) |
| Locaux à usage de bureaux ou recevant du public | 45 dB(A) | 40 dB(A) | 35 dB(A) | 30 dB(A) |
| Hôtels | 47 dB(A) | 40 dB(A) | 35 dB(A) | 30 dB(A) |
| Établissements d'enseignement | 47 dB(A) | 40 dB(A) | 35 dB(A) | 30 dB (A) |
| Établissements de santé | 47 dB(A) | 40 dB(A) | 35 dB(A) | 30 dB (A) |

NB: Hors PEB, c'est la règle générale d'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur qui s'applique, soit 30 dB(A) (arrêté du 30 juin 1999).

- Propositions de préconisations complémentaires à la réglementation

➤ Comme suggéré par le rapport du CGEDD sur l'évolution de la constructibilité en zone C (mai 2013), des dispositions constructives en rénovation et en construction pourraient être étudiées pour améliorer le confort thermique d'été et faire baisser la température dans les logements. Des innovations et pistes de réflexions pourraient être conduites sur les champs suivants :

- Protéger les baies des logements du rayonnement solaire direct par des protections solaires fixes ou manoeuvrables;
- Favoriser l'inertie thermique intérieure des logements qui permet de stocker la fraîcheur et de limiter les consommations énergétiques ;
- Favoriser les logements traversants à double orientation ;
- Respecter les normes de débit de ventilation des logements ;
- Favoriser les dispositifs de ventilation nocturne ;
- Végétaliser les toitures et/ou les murs pour une bonne isolation thermique et acoustique.

➤ En ce qui concerne la rénovation des logements existants, le CDT a identifié l'enjeu qu'il y aurait à coupler les travaux d'isolation phonique avec des travaux d'isolation thermique.

La mise en place de démarches d'accompagnements telles les plateformes locales de la rénovation énergétique portées par l'Ademe, pourraient en faciliter la mise en oeuvre.

➤ Plus largement, une démarche approfondie visant à étudier des propositions urbanistiques, architecturales et constructives sera initiée en vue d'intégrer des préconisations dans les opérations d'aménagement et de construction de logements. Cette démarche sera conduite avec les partenaires concernés, notamment l'Ademe, l'Acnusa, qui a engagé une réflexion visant à élaborer des recommandations sur les effets du bâti sur l'exposition sonore en milieu aéroportuaire, le CIDB, les constructeurs, aménageurs, etc.

Cette démarche pourra aborder les points suivants :

- Etablir un état des lieux des expériences et connaissances des mesures permettant de limiter les nuisances sonores aériennes pour les habitants des logements exposés.
- Engager une étude visant à identifier les dispositions architecturales, urbanistiques et constructives qui ont pour effet de limiter les nuisances sonores
- Analyser avec les acteurs de l'aménagement, de la promotion et de la construction les coûts induits et la faisabilité technique des mesures identifiées

A partir de ces travaux, une charte de prescriptions urbaines, architecturales et constructives pourrait être élaborée à destination des opérateurs.

En parallèle, des actions de sensibilisation et recommandation d'usage pourraient être conduites à destination des futurs occupants.

Une évaluation régulière du développement des réflexions et la mise en oeuvre de mesures pour limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées constituera un axe de travail important du comité de suivi annuel. Celui-ci pourrait s'appuyer sur un comité de veille technique, à constituer avec l'Acnusa et les différents maîtres d'ouvrage, afin d'évaluer dans le temps les progrès en matière de protection acoustique des logements, afin d'en faire bénéficier les projets en cours ou à venir.

• Intégration des règles de protection acoustique dans les Plans Locaux d'Urbanisme

Des règles communes à introduire dans les Plans Locaux d'Urbanisme seront élaborées par le comité de veille technique précité afin de prendre en compte la révision du CDT. Les PLU seront adaptés afin d'intégrer ces règles :

- Soit dans le cadre d'une révision générale du PLU pour les communes qui ont engagé une telle procédure,
- Soit dans le cadre d'une procédure ad'hoc de modification ou de révision simplifiée qui sera menée en 2015, après signature du CDT.

E - Mise en œuvre et mesures de suivi

Le PLH de la CA Val de France, ainsi que ses révisions à venir sur la durée de l'avenant, sera l'outil privilégié pour préciser la programmation des opérations de logement prévues par le présent avenant, afin de répondre aux besoins des populations et en concertation avec les opérateurs logement.

L'approbation d'un nouveau PLH intercommunal ne constitue pas un préalable à la mise en œuvre des dispositions du CDT en application de l'article 166 de la loi ALUR.

Cependant, le Conseil d'agglomération de Val de France a prescrit, par délibération du 18 septembre 2014, l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi). L'un des objets de ce PLHi, indiqué dans la délibération, est de « *préciser la typologie des logements à construire dans les 23 secteurs de réaménagement urbain définis dans le cadre du projet de révision du Contrat de développement territorial de Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France validé le 26 juin 2014* ».

Le PLHi complètera donc la définition du « *contenu des opérations* » de réhabilitation et de réaménagement urbains, en précisant la typologie des logements à construire dans chacun des 23 secteurs identifiés.

Les études doivent démarrer début 2015. La durée des études étant estimée à un an, le PLHi devrait être arrêté à la fin 2015, puis approuvé, après enquête publique, vers la mi-2016.

Un observatoire du logement et de l'évolution de la population en zone C des PEB de Paris-CDG et Le Bourget sera mis en place dès 2014 pour permettre le suivi effectif de la construction et de l'augmentation de la population.

Un partenariat avec l'INSEE a été établi par la CA Val de France avec l'INSEE avant la révision du CDT en vue de la mise en place d'un observatoire de la zone C du PEB, partagé avec les services de l'État. Cet observatoire s'articulera avec le dispositif de suivi prévu dans le (titre IV).

Ce partenariat a donné lieu à une formation de personnes ressources de Val de France à l'exploitation des données de l'INSEE, afin que le suivi de l'observatoire puisse être effectué par les services de l'agglomération.

Il ressort par ailleurs des premiers échanges entre Val de France et l'INSEE que, compte tenu de la nature du périmètre d'étude (la zone C du PEB couvre plusieurs communes, mais est définie à un niveau infracommunal), l'utilisation d'un DIAF-RP paraît adaptée aux besoins de l'observatoire : en effet un DIAF-RP (Diffusion Infracommunale A Façon du recensement de la population) permet de cibler un secteur géographique infracommunal.

Par ailleurs, l'intercommunalité a identifié ses propres besoins à travers trois horizons :

- A court terme : mise en place des **indicateurs de base** pour suivre l'évolution de la population en zone C ;
- A court/moyen terme : mise en place d'**indicateurs complémentaires** pour bénéficier d'informations qualitatives (par exemple, caractérisation des nouvelles populations s'implantant sur le territoire) ;
- A moyen terme (12 à 18 mois) : mise en place de l'**observatoire de l'habitat** après révision du programme local de l'habitat intercommunal (PLHI).

| Indicateurs | Source |
|--|---|
| Recensement des procédures engagées par commune sur les documents d'urbanisme : motivations, contenus réglementaires et estimation de l'objectif de logement, bilan des ZAC et des transferts mutualisés opérés (ANRU et Secteur de Renouvellement Urbain (L147-5-5) | Communes |
| Bilan annuel du nombre d'autorisations d'urbanisme accordées en matière de logement y compris les autorisations de démolir et le nombre de logements démolis | SITADEL/FILOCOM + communes (approches croisées) |
| Bilan annuel de l'état de l'évolution du parc de logement par type de logement et par taille | INSEE + promoteurs (le RIL n'est pas adapté, car pas de précisions sur la taille des logements) |
| Bilan annuel des surfaces démolies et construites dédiées au logement | |
| DOC (déclaration d'ouverture de chantier) en reconstitution des logements sociaux démolis en zone C du PEB | Communes + SITADEL |
| Ventilation par typologie de la production de logement à partir des données PC | Communes |
| Evolution de la population (taille des ménages et nombre d'habitants) tous les 3 ans sur base RGP annuel tournant | INSEE |
| Suivi des prescriptions complémentaires imposées aux constructeurs | Val de France |

Cet observatoire prend en compte notamment les indicateurs figurant dans le titre 4 du CDT et listés ci-dessous :

| DOMAINE | OBJECTIFS | ORGANISME SOURCE | INDICATEURS |
|----------|--|--------------------------------|--|
| LOGEMENT | Construire 14 200 logements sur la durée du CDT de 20 ans. | Services Habitat Villes, INSEE | <ul style="list-style-type: none"> - Recensement des procédures engagées par commune sur les documents d'urbanisme : motivations, contenus réglementaires et estimation de l'objectif de logement, bilan des ZAC et des transferts mutualisés opérés (ANRU et Secteur de Renouvellement Urbain (L147-5-5) - Bilan annuel du nombre d'autorisations d'urbanisme accordées en matière de logement y compris les autorisations de démolir et le |

| | | | |
|----------|--|---|---|
| | | | nombre de logements démolis, - Bilan annuel de l'état de l'évolution du parc de logement par type de logement et par taille, - Bilan annuel des surfaces démolies et construites dédiées au logement |
| LOGEMENT | Poursuivre l'effort de renouvellement urbain | Observatoire de l'habitat de l'Île-de-France, RIL | - DOC (déclaration d'ouverture de chantier) en reconstitution des logements sociaux démolis en zone C du PEB |
| LOGEMENT | Diversifier l'offre de logement et la population | Services habitat Villes | - Ventilation par typologie de la production de logement à partir des données PC - Evolution de la population (taille des ménages et nombre d'habitants) tous les 3 ans sur base RGP annuel tournant (INSEE) |
| LOGEMENT | Limitier l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations. | Maître d'ouvrage | - Suivi des prescriptions complémentaires imposées aux constructeurs |

La DDT 95 a retenu une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ayant pour objet de définir les modalités de la mise en place l'observatoire. Il s'agira non seulement de collecter et d'actualiser les données et de formaliser le fonctionnement de l'observatoire, mais aussi préalablement d'affiner les indicateurs à mettre en place. La définition et la rédaction des indicateurs sera donc revue dans le cadre de cette mission.

Instances de suivi

Un comité de suivi annuel présidé par le préfet, qui comprend notamment le président de l'intercommunalité, les maires et la direction de la DDT, examine les résultats des différents indicateurs de l'observatoire et l'évolution des projets sur la base des fiches d'opération mises à jour par les communes.

Un bilan triennal de l'évolution de la population est effectué par l'intercommunalité sur la base des critères précisés dans le tableau ci-dessus, et permet aux partenaires du comité de suivi d'évaluer si cette augmentation demeure non significative.

Dans le cas où l'augmentation de la population dépasserait l'objectif de croissance non significative prévu par cet avenant, le préfet pourra proposer à Val de France de définir, une nouvelle priorisation et/ou un nouvel échéancier de réalisation des opérations.

Ce suivi se fera en articulation avec les instances de suivi et de pilotage de mise en œuvre du CDT dans son ensemble.

Enfin, à la demande de l'Autorité environnementale, les résultats du suivi des indicateurs fera l'objet d'une publication sur le site internet de Val de France.

F - Calendrier indicatif de révision du CDT

L'application des nouvelles dispositions prévues par l'article 166 de la loi ALUR implique qu'elles soient incluses dans un CDT conclu ou révisé dans un délai de 1 an à compter de la promulgation de la loi ALUR, soit jusqu'au 24 mars 2015.

Le calendrier de révision du CDT est le suivant :

| Estimation du planning de révision du CDT Val de France | Délais de mise en œuvre |
|--|--------------------------------------|
| Élaboration détaillée du volet logement du CDT | Janvier – mai 2014 |
| Évaluation environnementale de ce volet | Mai 2014 |
| COFIL de validation du CDT révisé | 26 juin 2014 |
| Saisine des PPA et de l'AE | Fin juin 2014 |
| Avis des personnes publiques (2 mois) et de l'AE (3 mois) | Fin septembre 2014 |
| Saisine du TA, nomination du commissaire enquêteur | Juillet 2014 |
| RV avec le commissaire enquêteur, arrêté d'organisation, préparation dossier | Début septembre 2014 |
| Publicité pour l'enquête publique (15j) | 1ere quinzaine de sept 2014 |
| Enquête publique (1 mois) | Octobre 2014 |
| Rapport définitif commissaires enquêteurs (1 mois) | Fin novembre 2014 |
| Modifications éventuelles du CDT | Début décembre 2014 |
| COFIL d'approbation de la révision du CDT | Mi-décembre 2014 |
| Délibération des conseils municipaux | Conseils de décembre ou janvier 2015 |
| Signature | Fin janvier/ février 2015 |

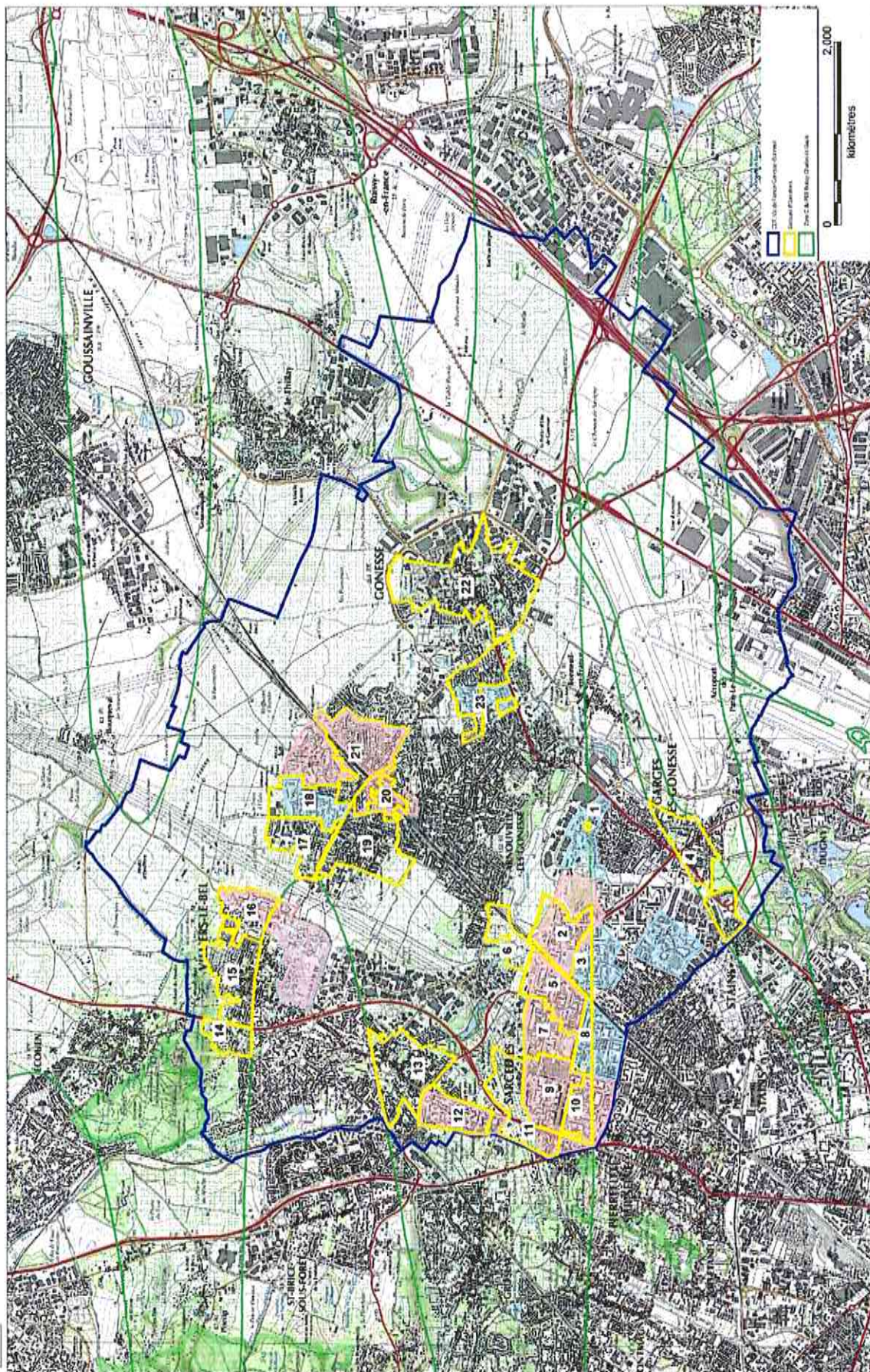
III – LES SECTEURS D'OPERATIONS

Tableau des 23 secteurs par ville, avec le nombre de logements prévus sur 20 ans

| N° de secteur | Nom de secteur | Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de population | Logements reconstruits | Nombre total de logements |
|---------------------------------|------------------------------------|---|------------------------|---------------------------|
| GARGES-LES-GONESSE | | | | |
| 1 | La Muette / Jean Moulin | 60 | 0 | 60 |
| 2 | Dame Blanche Nord / Parisis | 300 | 546 | 846 |
| 3 | Dame Blanche Ouest | 67 | 138 | 205 |
| 4 | Vieux Pays / Croix Buard / Argent | 220 | 0 | 220 |
| Total Garges-lès-Gonesse | | 647 | 684 | 1331 |
| SARCELLES | | | | |
| 5 | Watteau - Gare | 770 | 80 | 850 |
| 6 | Secteur du Dôme | 100 | 0 | 100 |
| 7 | Saint Exupéry | 150 | 20 | 170 |
| 8 | Pasteur - Sablons | 130 | 0 | 130 |
| 9 | Flanades - Cholettes | 420 | 0 | 420 |
| 10 | Gide - Saint-Saëns | 60 | 0 | 60 |
| 11 | Pointe ¾ - Entre Deux - 8 Mai 1945 | 200 | 0 | 200 |
| 12 | Chantepie Rosiers | 110 | 190 | 300 |
| 13 | Village | 500 | 0 | 500 |
| Total Sarcelles | | 2440 | 290 | 2730 |
| VILLIERS-LE-BEL | | | | |
| 14 | Le Val Roger | 100 | 0 | 100 |
| 15 | Le Village | 335 | 43 | 378 |
| 16 | Puits-la-Marlière | 154 | 110 | 264 |
| 17 | Le Clair de Lune | 55 | 5 | 60 |
| 18 | Les Carreaux | 109 | 105 | 214 |
| 19 | Les Charmettes | 957 | 31 | 988 |
| Total Villiers-le-Bel | | 1710 | 294 | 2004 |
| ARNOUVILLE | | | | |
| 20 | Quartier de la gare | 200 | 0 | 200 |
| Total Arnouville | | 200 | 0 | 200 |
| GONESSE | | | | |
| 21 | Fauconnière - Marronniers | 168 | 52 | 220 |
| 22 | Centre ancien | 930 | 270 | 1200 |
| 23 | Saint Blin - La Madeleine | 265 | 35 | 300 |
| Total Gonesse | | 1363 | 357 | 1720 |
| TOTAL GENERAL | | 6360 | 1625 | 7985 |

Carte des 23 secteurs d'opérations identifiés

CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France : secteurs d'opérations de renouvellement urbain en zone C des PEB de Roissy CDG et du Bourget



Le tableau ci-dessous montre la cohérence entre les chiffres « enveloppes » indiqués à la page 9 du présent document et les chiffres détaillés des 23 secteurs figurant à la page 17 :

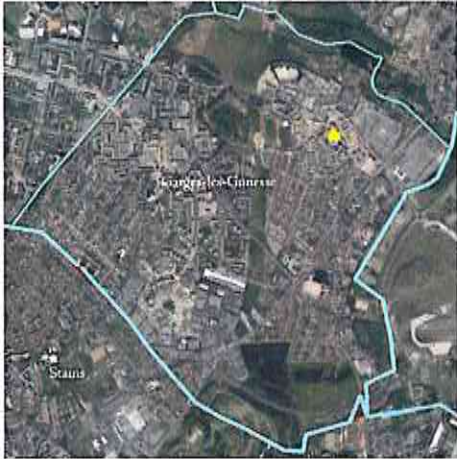
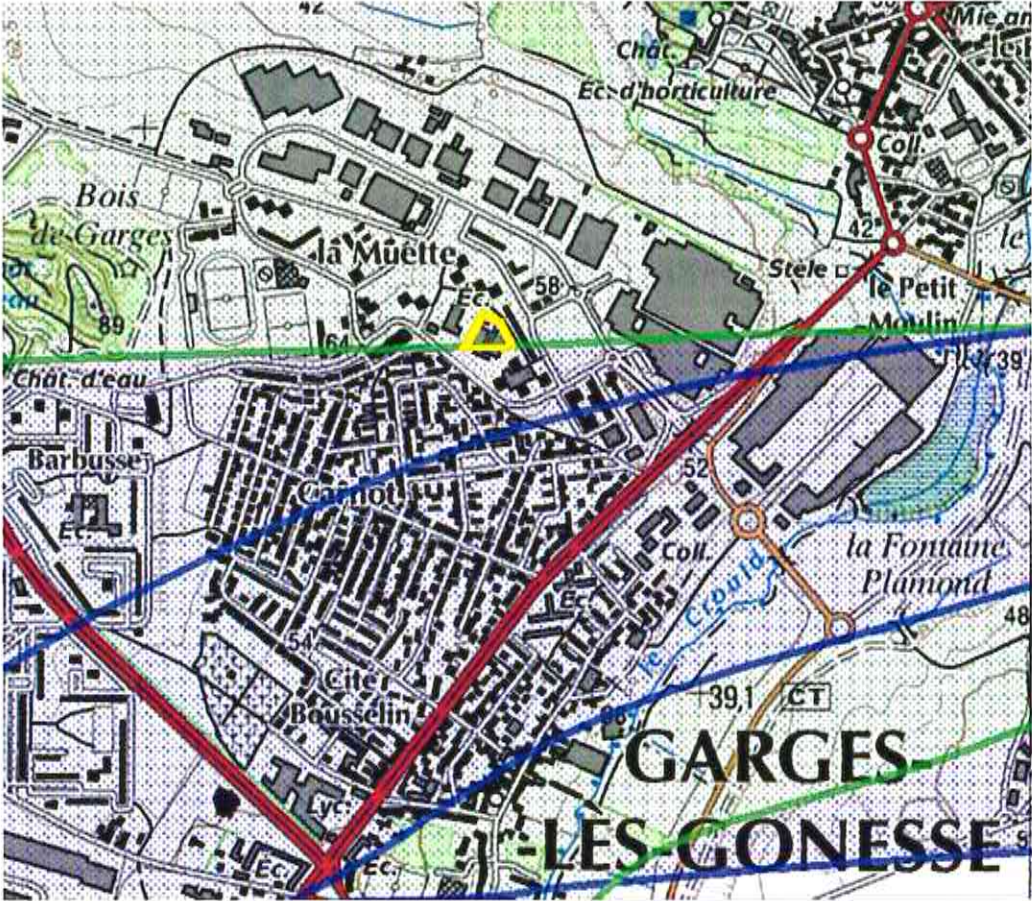
| Constructions prévues en zone C du PEB | Garges-lès-Gonesse | Sarcelles | Villiers-le-Bel | Arnouville | Gonesse | Non localisées | TOTAL |
|---|--------------------|-------------|-----------------|------------|-------------|----------------|-------------|
| Pour répondre aux besoins de renouvellement urbain | 684 | 290 | 294 | 0 | 357 | 1075 | 2700 |
| Pour répondre aux besoins de diminution de la taille moyenne des ménages | 418 | 1574 | 1104 | 129 | 880 | | 4105 |
| Constructions pouvant entraîner une augmentation non significative de la population | 229 | 866 | 606 | 71 | 483 | | 2255 |
| TOTAL | 1331 | 2730 | 2004 | 200 | 1720 | 1075 | 9060 |

En ce qui concerne les logements prévus pour répondre aux besoins de renouvellement urbain, c'est-à-dire les logements construits en compensation de logements démolis : il est prévu d'en réaliser 2700 à l'horizon du CDT, mais seuls 1625 sont programmés dans le cadre de la présente révision. En effet, ces logements sont réalisés dans le cadre du « un pour un », c'est-à-dire la réglementation qui s'imposait avant la loi ALUR. Leur réalisation n'est donc pas subordonnée à leur intégration à une « opération de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C », telle que prévu par l'article 166 de la loi ALUR.

L'« enveloppe » de 2700 logements définie n'a donc pas été intégralement programmée dans le cadre de la révision du CDT, puisque seules 1625 démolitions / reconstructions de logements sont aujourd'hui projetées. La localisation des 1075 logements restants sera précisée dans les années à venir, en fonction de nouveaux projets aujourd'hui non identifiés, et notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), en cours d'élaboration.

Le tableau ci-dessus fait, par ailleurs, apparaître, en italique, pour chaque commune, une répartition des logements entre ceux qui répondent aux besoins de diminution de la taille moyenne des ménages et ceux qui accueilleront une population nouvelle. Cette répartition, qui a été établie au prorata du nombre total de logements (35 % des logements, hors renouvellement urbain, sont destinés à accueillir une population nouvelle), n'est qu'**indicative** : seule la somme des deux lignes en italique (qui correspond aux chiffres de la colonne « Logements supplémentaires pour le desserrement et une légère croissance de la population » du tableau de la page 17) engage les collectivités porteuses du CDT.

Fiches opérations des 23 secteurs

| | |
|--|---|
| 1 | La Muette / Jean Moulin Garges-lès-Gonesse |
| Type d'intervention et enjeux de renouvellement urbain | <input type="checkbox"/> réaménagement urbain <input type="checkbox"/> réhabilitation <input checked="" type="checkbox"/> offre nouvelle <input type="checkbox"/> démolitions |
| Périmètre | <p><i>Plan de situation à l'échelle de la commune</i></p>  <p><i>Périmètre du secteur</i></p>  |

CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de la Muette (en cours) <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 60 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | La réalisation de cette opération est conditionnée par la mise en œuvre de la restructuration du groupe scolaire Jean Moulin. Prévisionnellement, la livraison de ces 60 logements pourrait intervenir entre 2019 et 2024 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non |

2

Dame Blanche Nord / Parisis

Garges-lès-Gonesse

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

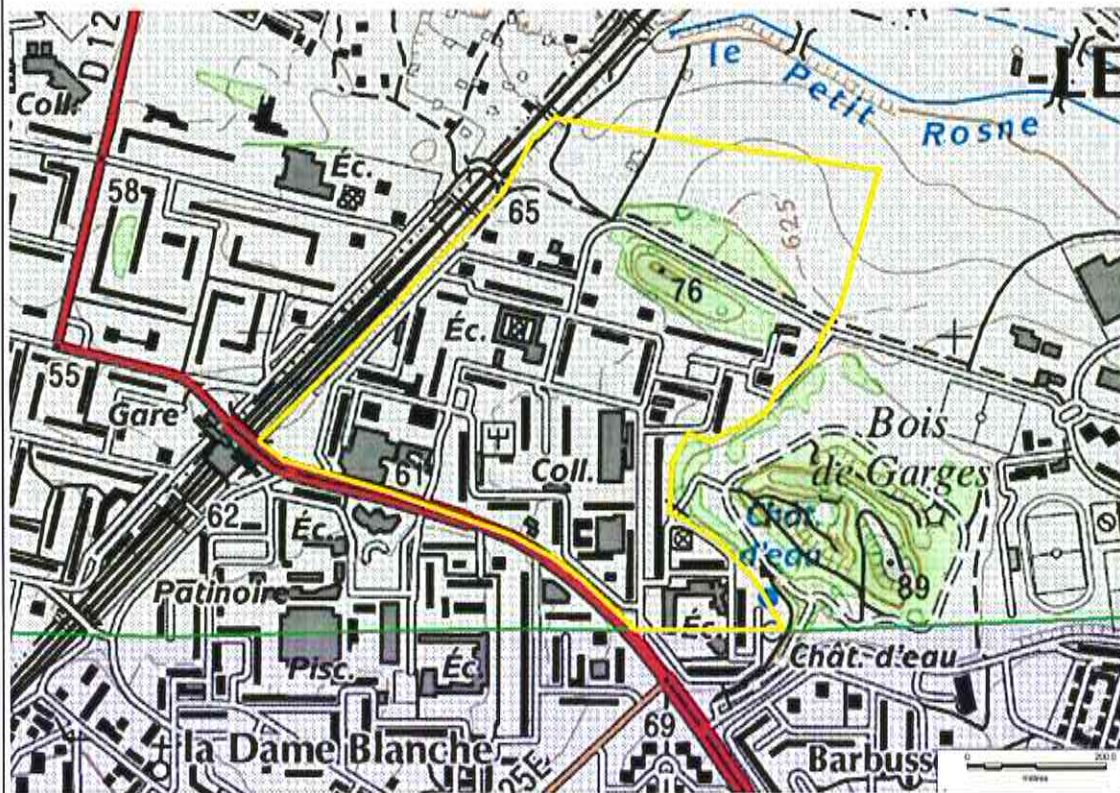
- réaménagement urbain
- réhabilitation : prévisionnellement 1 318 logements sociaux et 150 logements en copropriété
- offre nouvelle
- démolitions (546)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU des Doucettes / Dame Blanche Ouest en cours et PRU de Dame Blanche Nord à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui : PRU de Dame Blanche Nord, projet formalisé de réaménagement global du quartier (espaces publics, VRD, équipements scolaires, sportifs, socioculturels, démolitions/reconstructions de logements, réhabilitations de logements, résidentialisations). Opérations préalables engagées dès 2013 avec démolition de la barre Lautrec et reconstruction sur le secteur Noyer des Belles Filles <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 846 logements reconstruits (offre nouvelle : 546, logements reconstruits : 300). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Démolitions : de 2015 à 2022. 85 logements démolis en 2015 puis prévisionnellement en rythme annuel lissé, 58 logements démolis par an. Reconstructions au titre du « un pour un » : de 2015 à 2025, soit en rythme lissé annuel 45 logements par an au titre du renouvellement urbain. Constructions neuves hors « un pour un » : de 2015 à 2030, soit en rythme annuel lissé 19 logements par an au titre de l'amendement et du desserrement. <i>Pour mémoire, 55 logements sociaux et 35 logements en accession sociale seront livrés fin 2015 sur le secteur Noyer des Belles Filles</i> |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non. Mise en compatibilité dans le cadre de la future révision du PLU de Garges-lès-Gonesse. |

3

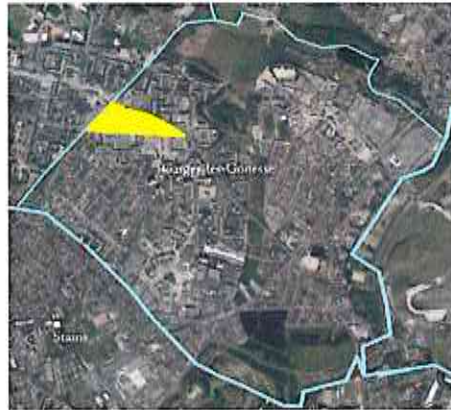
Dame Blanche Ouest

Garges-lès-Gonesse

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

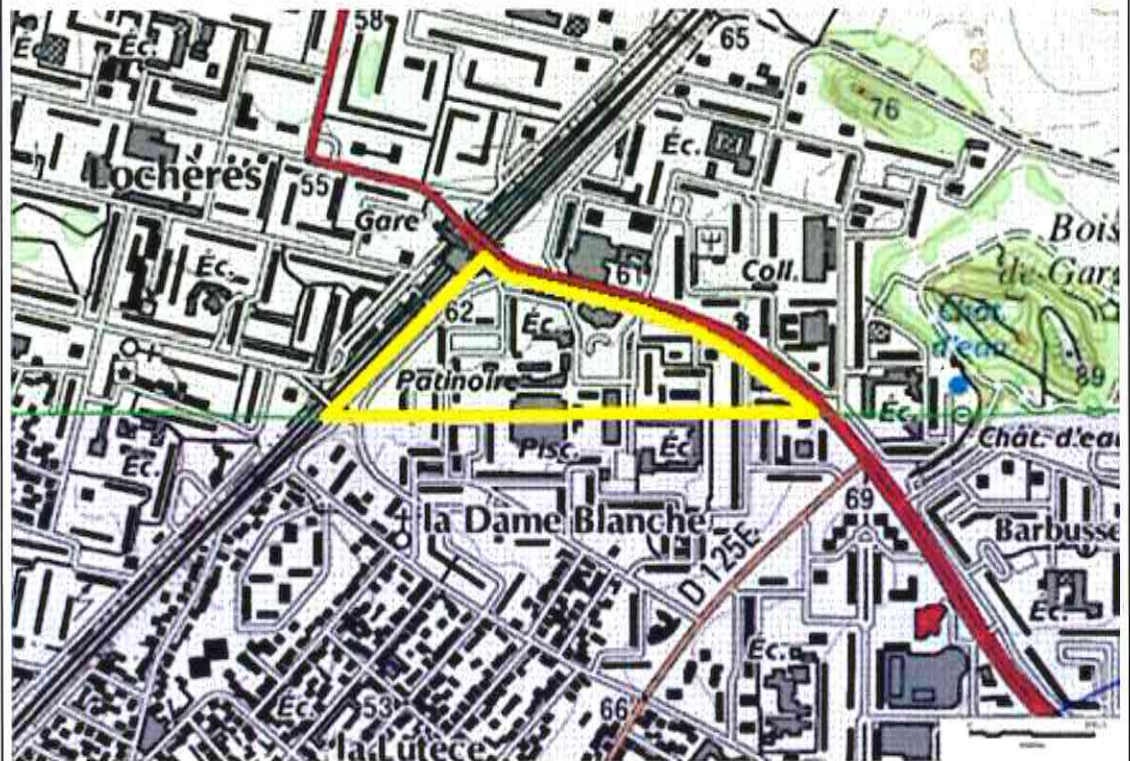
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (138 démolitions prévisionnelles potentielles)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU des Doucettes / Dame Blanche Ouest en cours et PRU de Dame Blanche Nord à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, en marge, lien avec le futur PRU de Dame Blanche Nord <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 205 logements (offre nouvelle : 67, logements reconstruits : 138). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Première phase de constructions conditionnée par la démolition de la halle Saint Just (prévisionnellement en 2017/2018) – livraison prévisionnelle des premiers logements en 2020 puis opérations développées entre 2020 et 2030 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non |

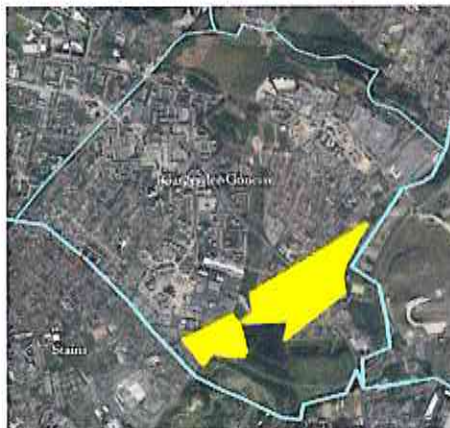
4

Vieux Pays/Croix Buard/Argentière (PEB du Bourget)
Garges-lès-Gonesse

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

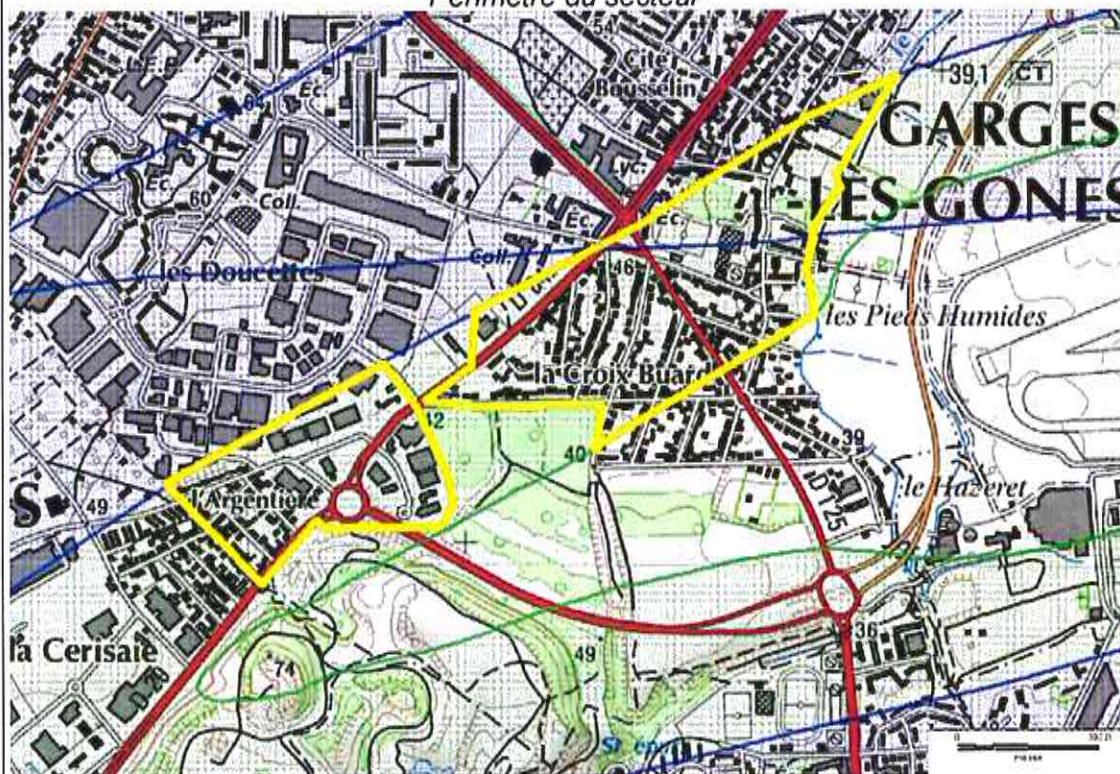
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) <input type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti <input checked="" type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien : secteurs constitués des centres anciens de Garges-lès-Gonesse |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non, opération s'inscrivant dans des tissus anciens à dominante pavillonnaire |
| Nombre de logements envisagés | 220 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Démarrage des opérations prévisionnellement entre 2017 et 2027 soit un rythme annuel lissé de 22 logements par an. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non |

5

Watteau Jaurès Gare

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

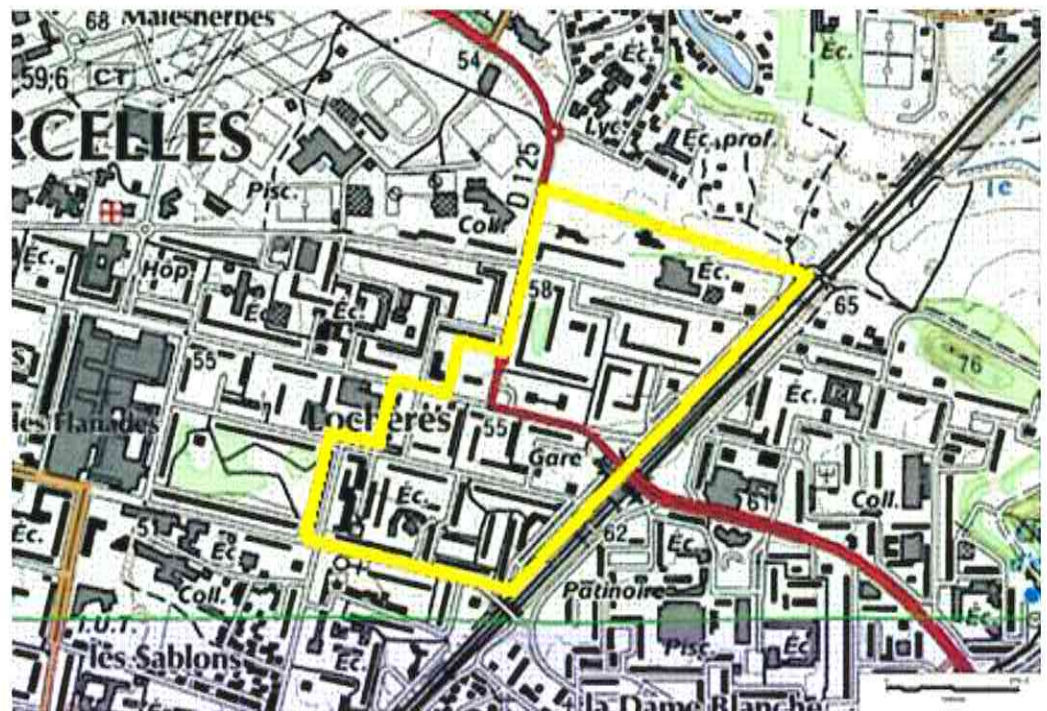
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (80)

Plan de situation à l'échelle de la commune



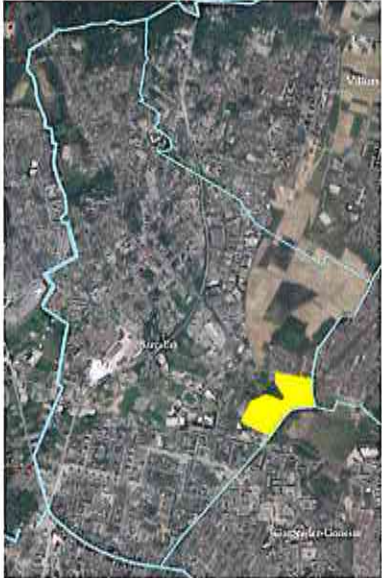
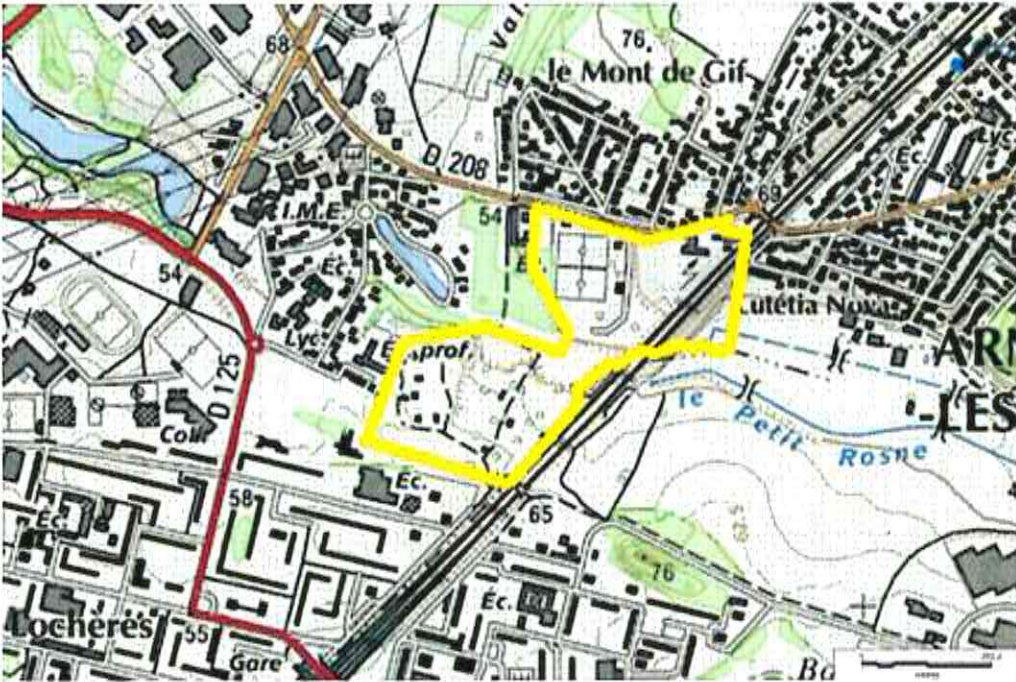
Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 850 logements (offre nouvelle : 770, logements reconstruits : 80). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2014 - 2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Prévoir une mise en compatibilité du PLU (hauteur, implantation, densité) |

| | |
|--|---|
| 6 | Secteur Dôme Sarcelles |
| Type d'intervention et enjeux de renouvellement urbain | <input checked="" type="checkbox"/> réaménagement urbain <input type="checkbox"/> réhabilitation <input checked="" type="checkbox"/> offre nouvelle <input type="checkbox"/> démolitions |
| Périmètre | <p data-bbox="675 546 1241 577"><i>Plan de situation à l'échelle de la commune</i></p>  <p data-bbox="820 1227 1098 1258"><i>Périmètre du secteur</i></p>  |

CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 100 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Prévoir une mise en compatibilité du PLU (destination) |

7

Saint Exupéry Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

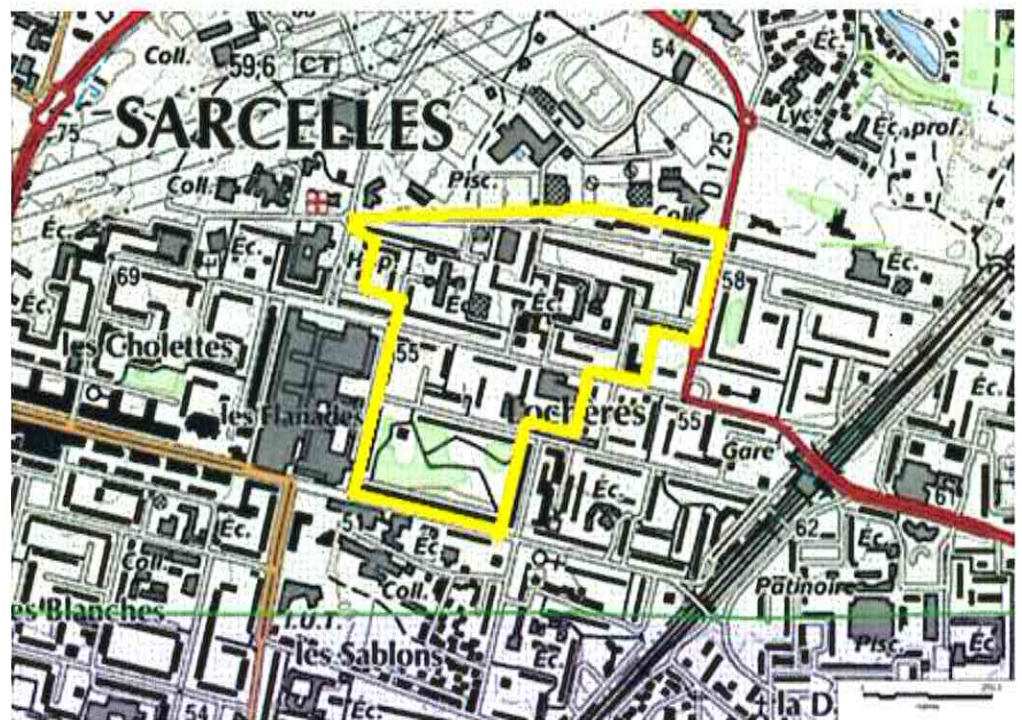
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (20)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 170 logements (offre nouvelle : 150, logements reconstruits : 20). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité, implantation) |

8

Pasteur – Sablons

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

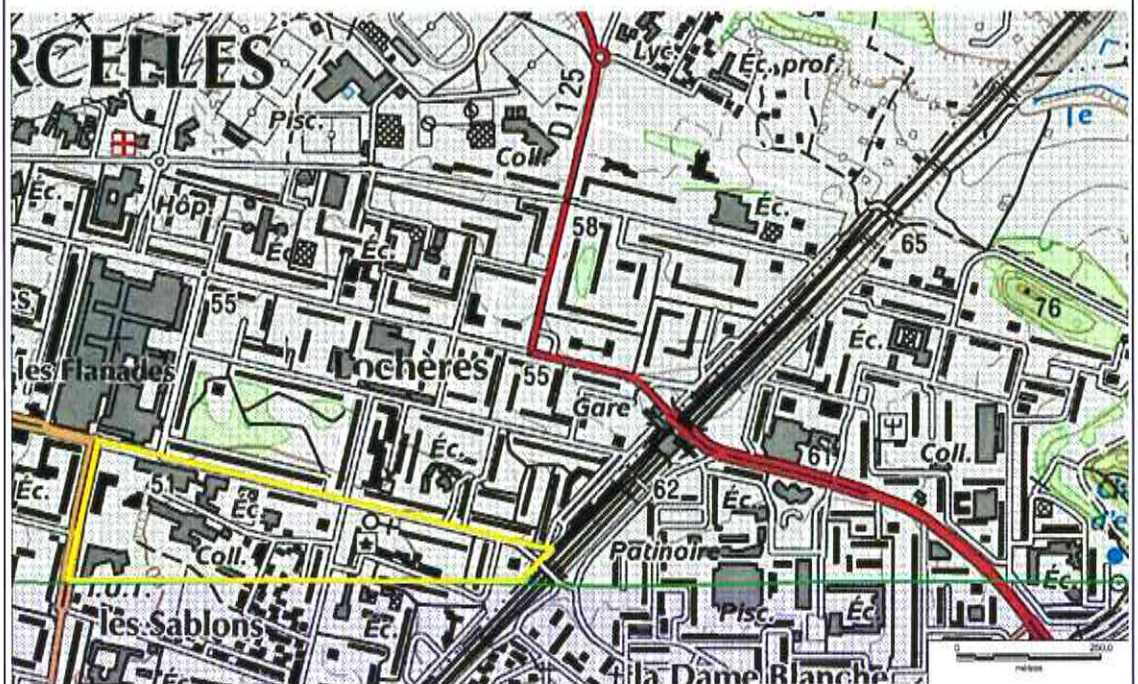
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 130 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité, implantation) |

9

Flanades – Cholettes

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Garges/Sarcelles et tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 420 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Règlement du PLU à adapter (densité, implantation, hauteur) |

10

Gide – Saint Saëns

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

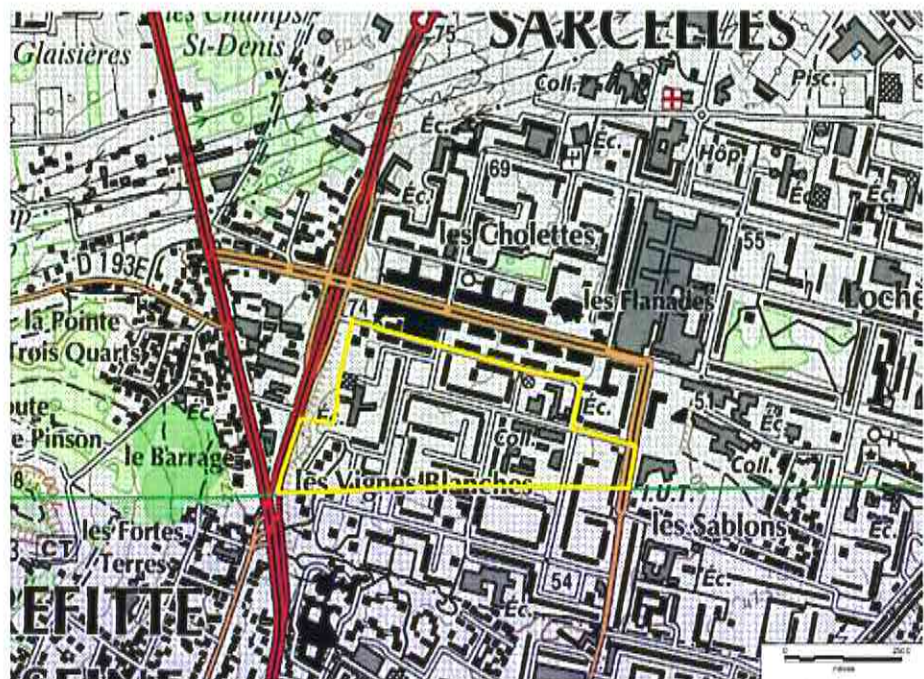
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti: PRU de Lochères 1 en cours et PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 60 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Compatibilité avec le PLU |

11

Pointe 3/4 – Entre Deux – 8 mai 1945
Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

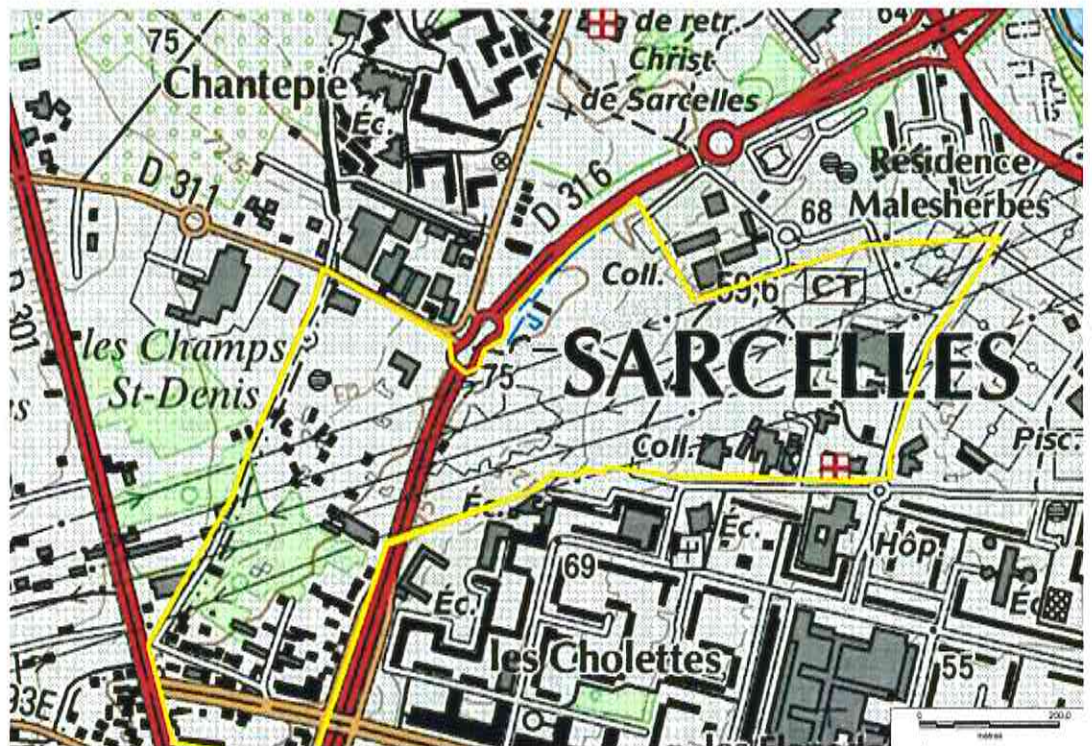
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Lochères 2 à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 200 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Nécessité de prévoir la mise en compatibilité du PLU (destination, densité) |

12

Rosiers Chantepie

Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

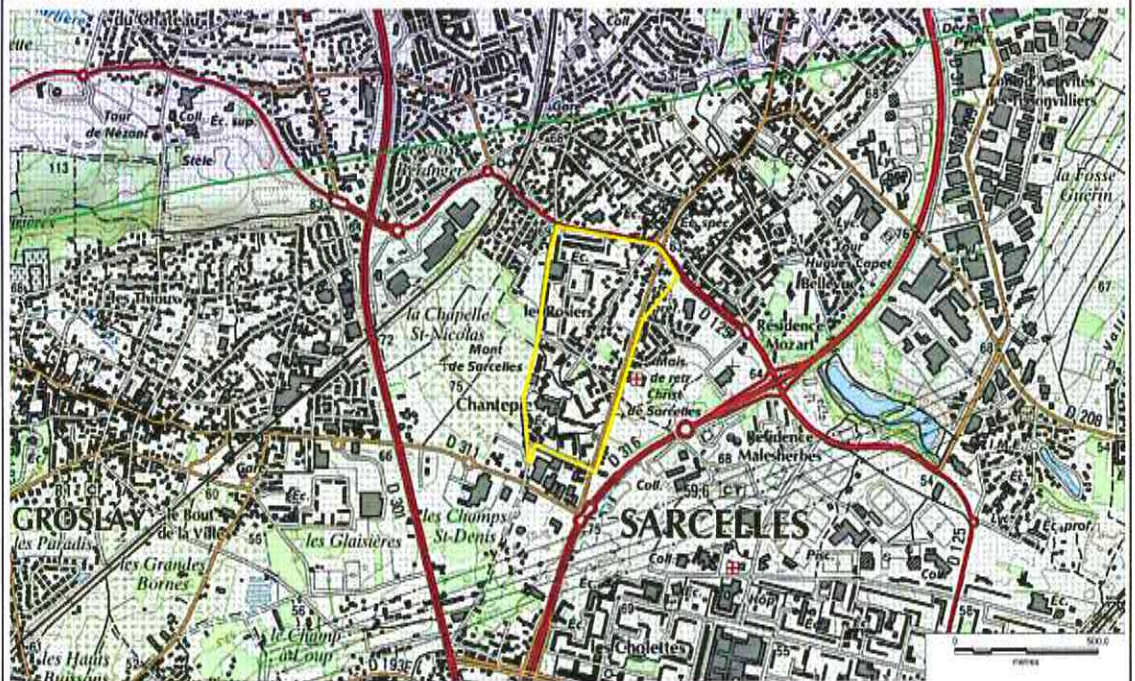
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (190)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : tramway T5 <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Rosiers Chantepie à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Rosiers Chantepie à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 300 logements (offre nouvelle : 110, logements reconstruits : 190). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité, implantation) |

13

Village
Sarcelles

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

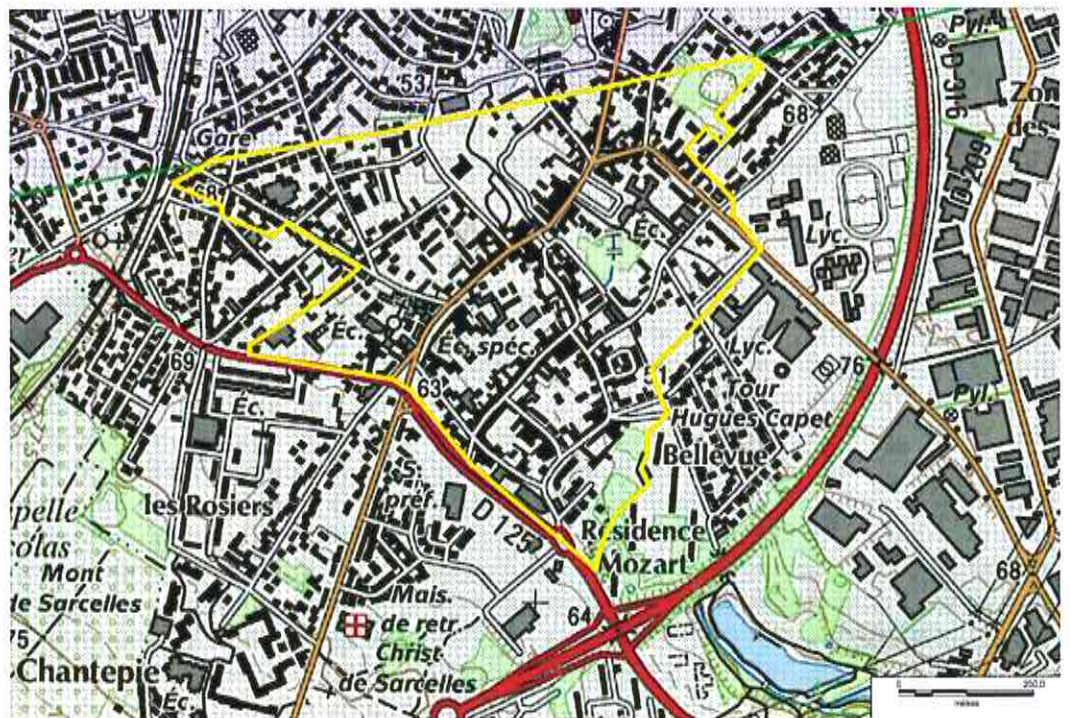
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare de Sarcelles / Saint Brice <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Rosiers Chantepie à venir <input checked="" type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien : Village de Sarcelles |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 500 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2014-2026 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Prévoir une mise en compatibilité du PLU (densité) |

14

Le Val Roger

Villiers-le-Bel

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

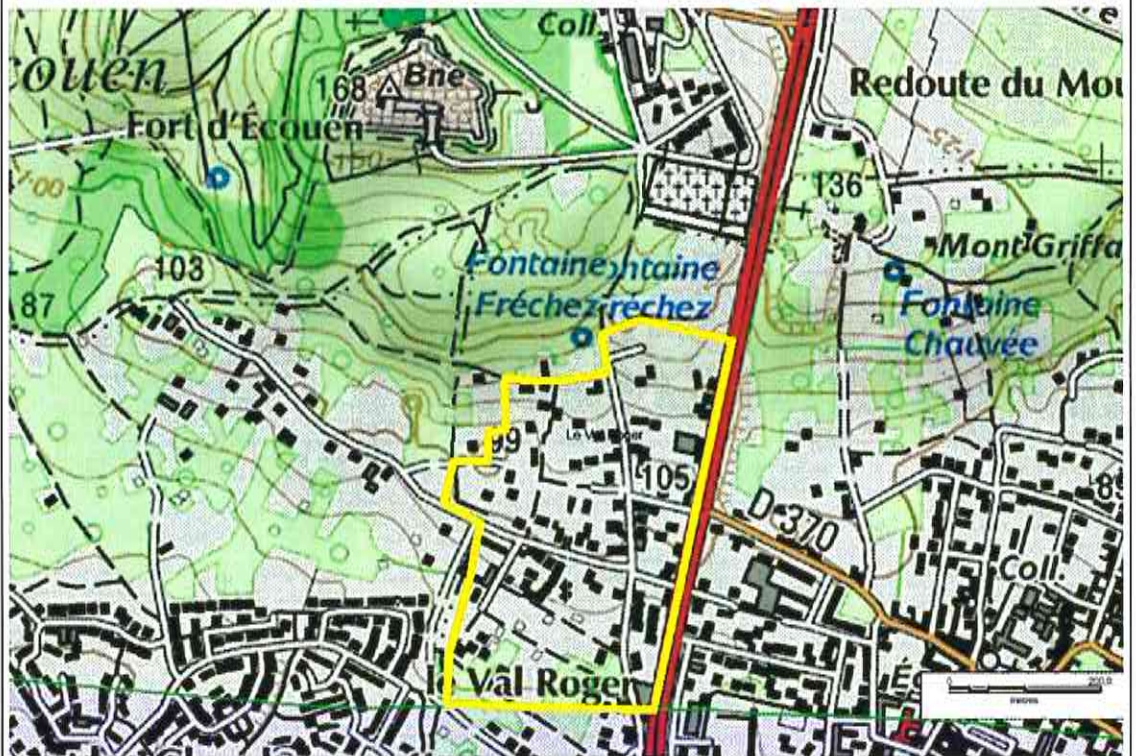
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de la Cerisaie en cours et PRU de Derrière-les-Murs à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 100 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Date de commencement : 2017. Rythme de livraison : 30 logements /an. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non. Procédure de droit commun. |

15

Le Village Villiers-le-Bel

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

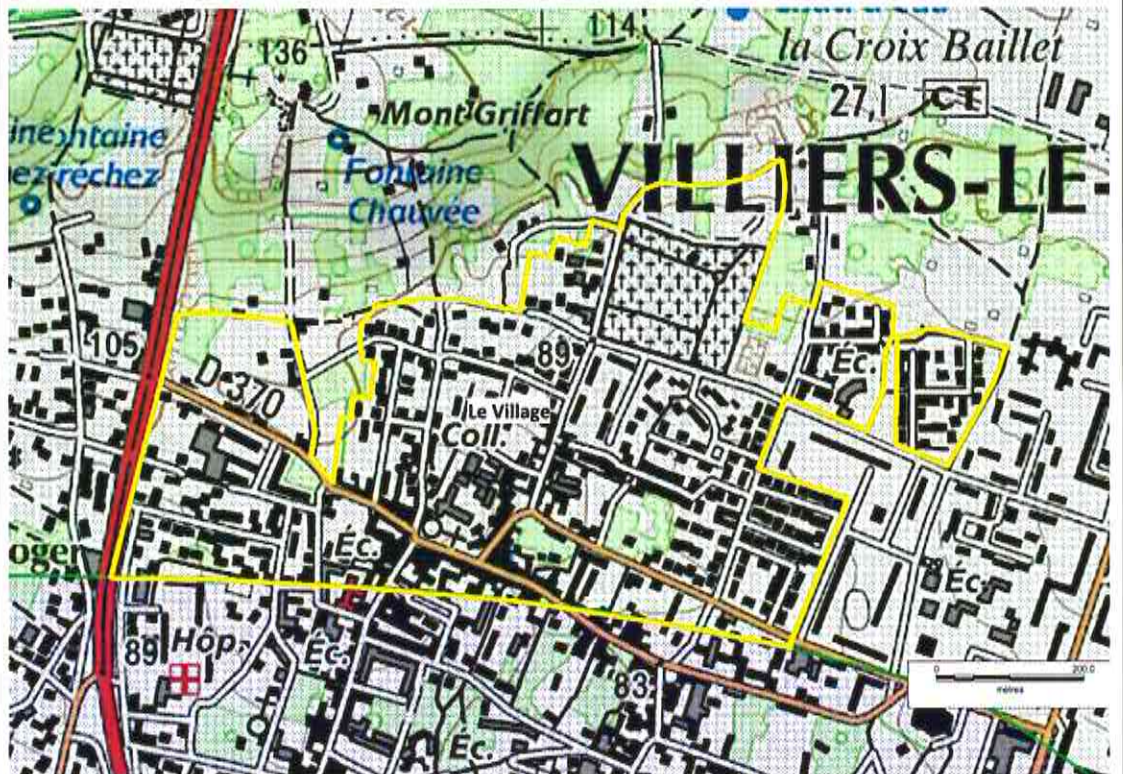
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (43)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de la Cerisaie en cours et PRU de Derrière-les-Murs à venir <input checked="" type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien : Village de Villiers-le-Bel |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, en partie : PRU de Derrière-les-Murs à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 378 logements (offre nouvelle : 335, logements reconstruits : 43). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Date de commencement : 2016. Rythme de livraison : 40 logements /an. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non. Procédure de droit commun. |

16

Puits-la-Marlière

Villiers-le-Bel

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

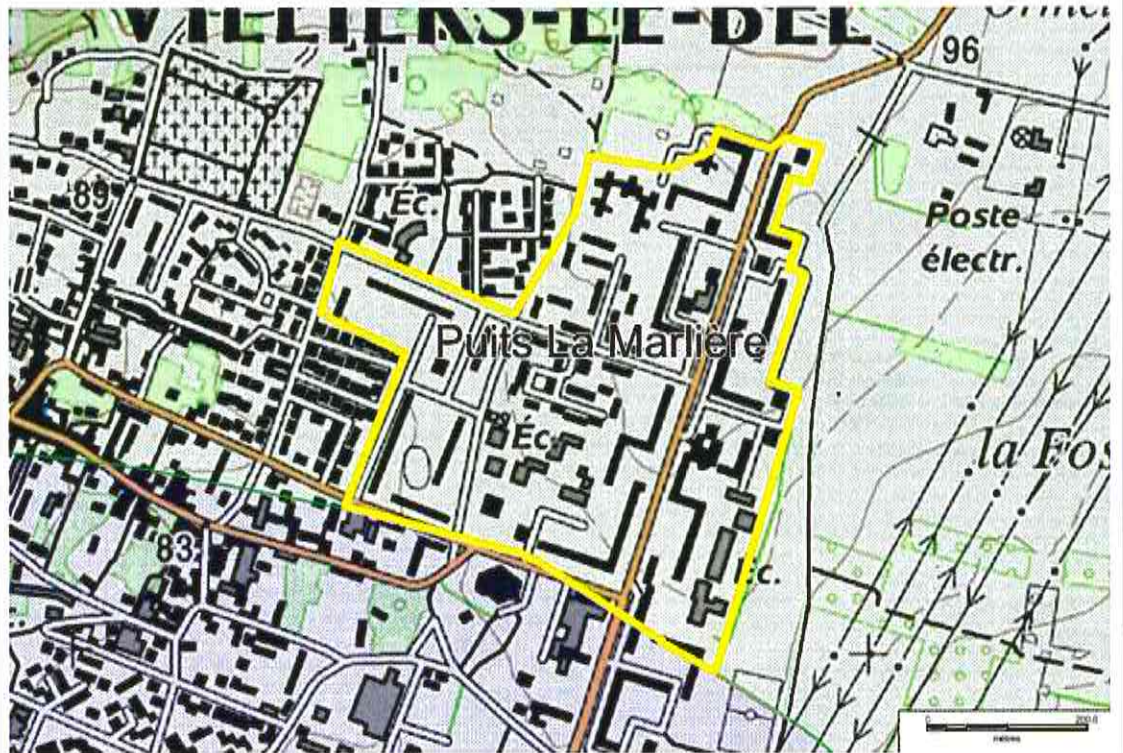
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (110)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Derrière-les-Murs à venir <input checked="" type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien : Village de Villiers-le-Bel |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU de Derrière-les-Murs à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 264 logements (offre nouvelle : 154, logements reconstruits : 110). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Date de commencement : 2020. Rythme de livraison : 60 logements /an. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non. Procédure de droit commun. |

17

Le Clair de Lune

Villiers-le-Bel

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

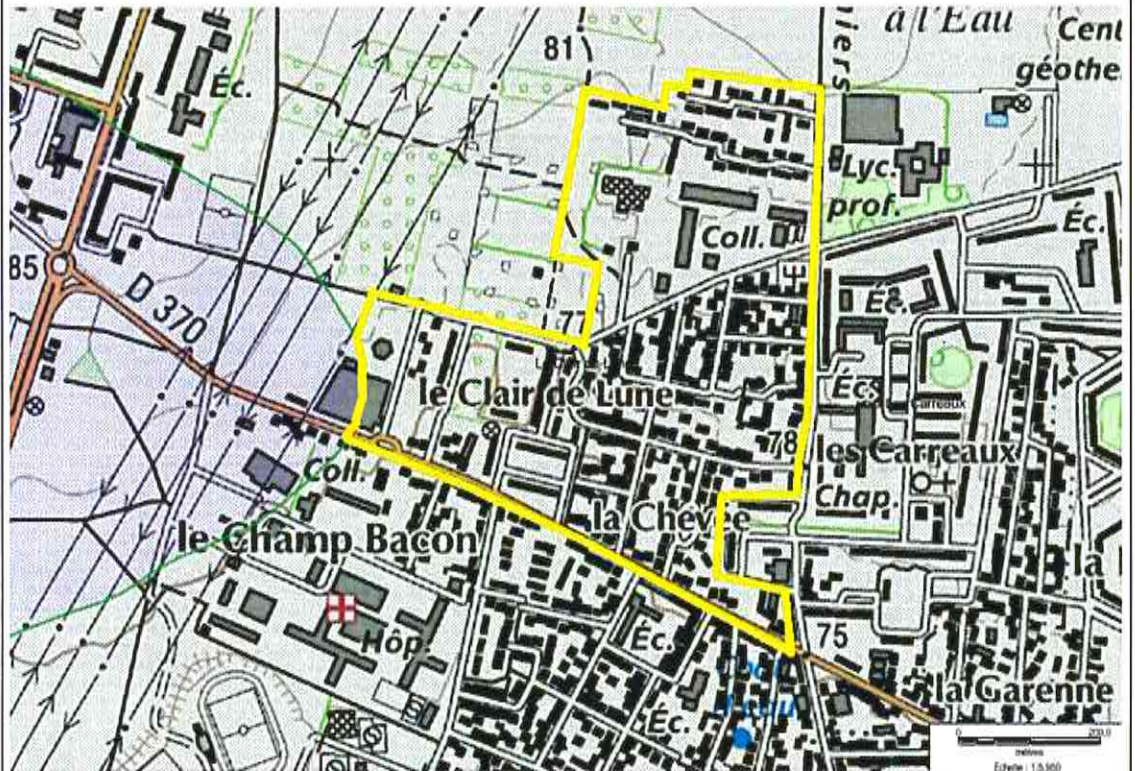
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (5)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU des Carreaux en cours <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non, opération s'inscrivant dans un tissu à dominante de petit collectif et pavillonnaire |
| Nombre de logements envisagés | 60 logements (offre nouvelle : 55, logements reconstruits : 5). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Date de commencement : 2016. Rythme de livraison : 60 logements /an. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non. Procédure de droit commun. |

18

Les Carreaux

Villiers-le-Bel

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

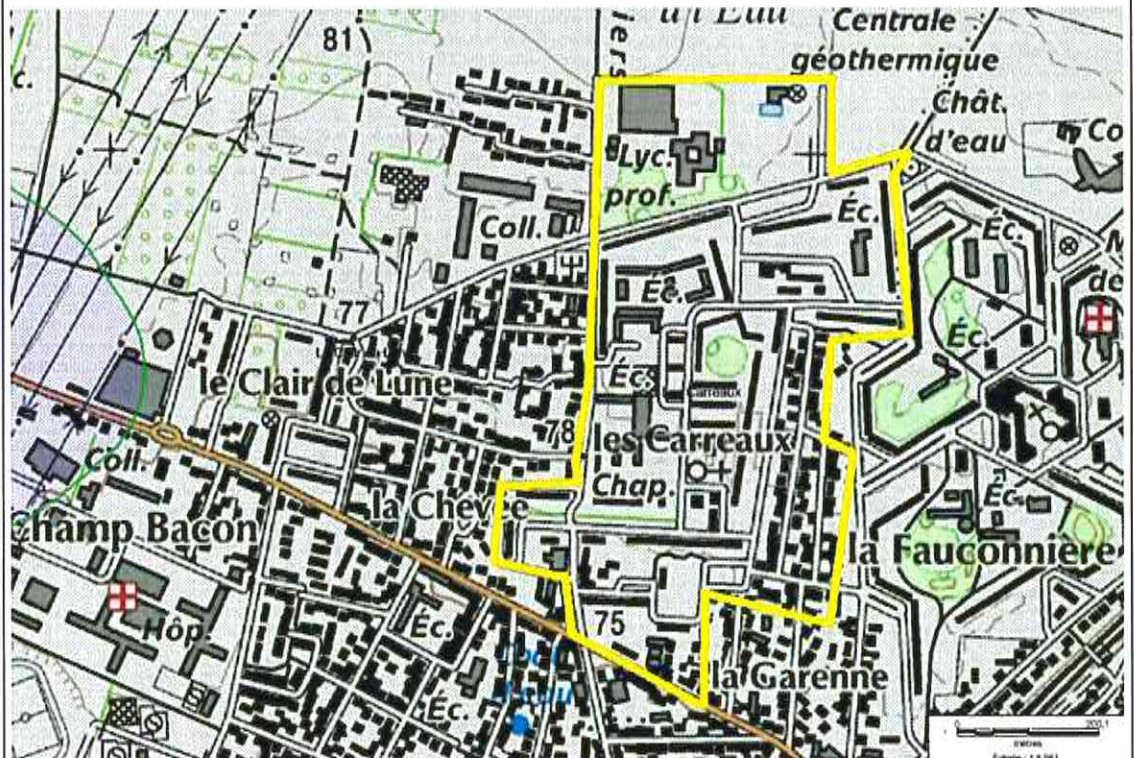
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (105)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU des Carreaux en cours <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 214 logements (offre nouvelle : 109, logements reconstruits : 105). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Date de commencement : 2020. Rythme de livraison : 50 logements /an. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non. Procédure de droit commun. |

19

Les Charmettes

Villiers-le-Bel

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (31)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville <input type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non, opération s'inscrivant dans un tissu ancien à dominante pavillonnaire |
| Nombre de logements envisagés | 988 logements (offre nouvelle : 957, logements reconstruits : 31). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Date de commencement : 2018. Rythme de livraison : 100 logements /an durant les 6 premières années (zone AU) et ensuite 50 logements/an. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Non. Procédure de droit commun. |

20

Quartier de la gare Arnouville

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

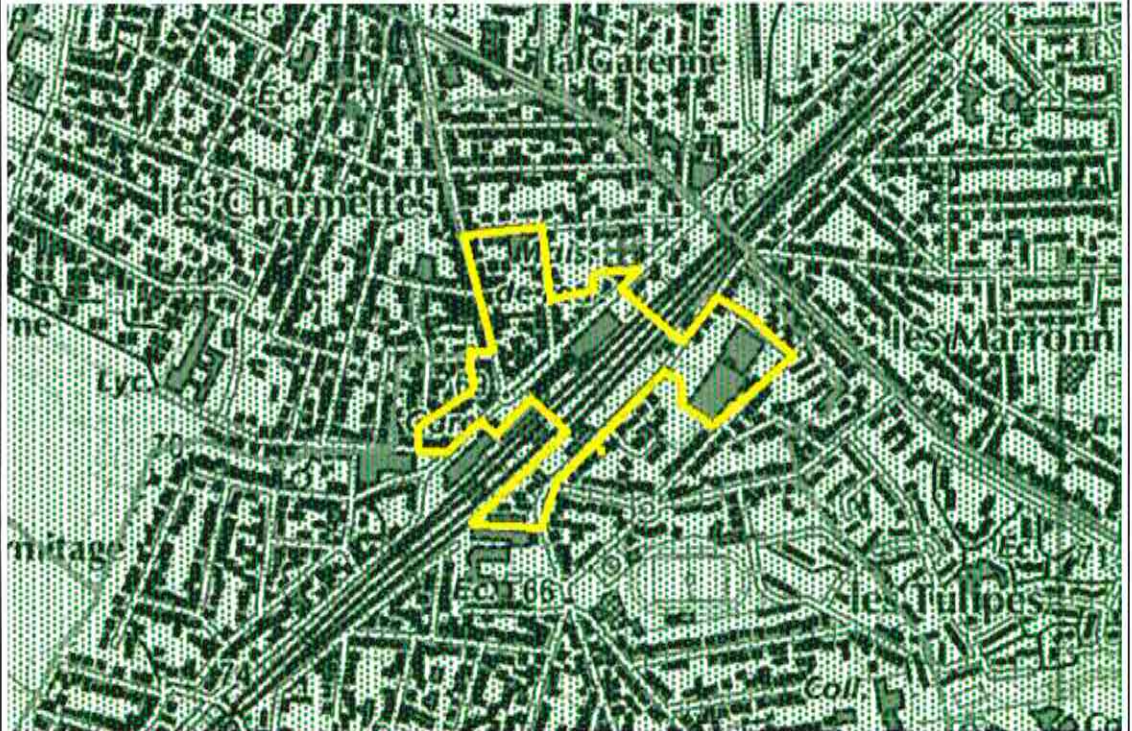
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU du quartier de la gare à venir <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui, PRU du quartier de la gare à venir <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 200 logements (offre nouvelle). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | 2016-2032 |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Révision du Plan d'Occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours. Prise en compte de cette production de logements dans le PADD et le règlement. |

21

Fauconnière – Marronniers

Gonesse

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

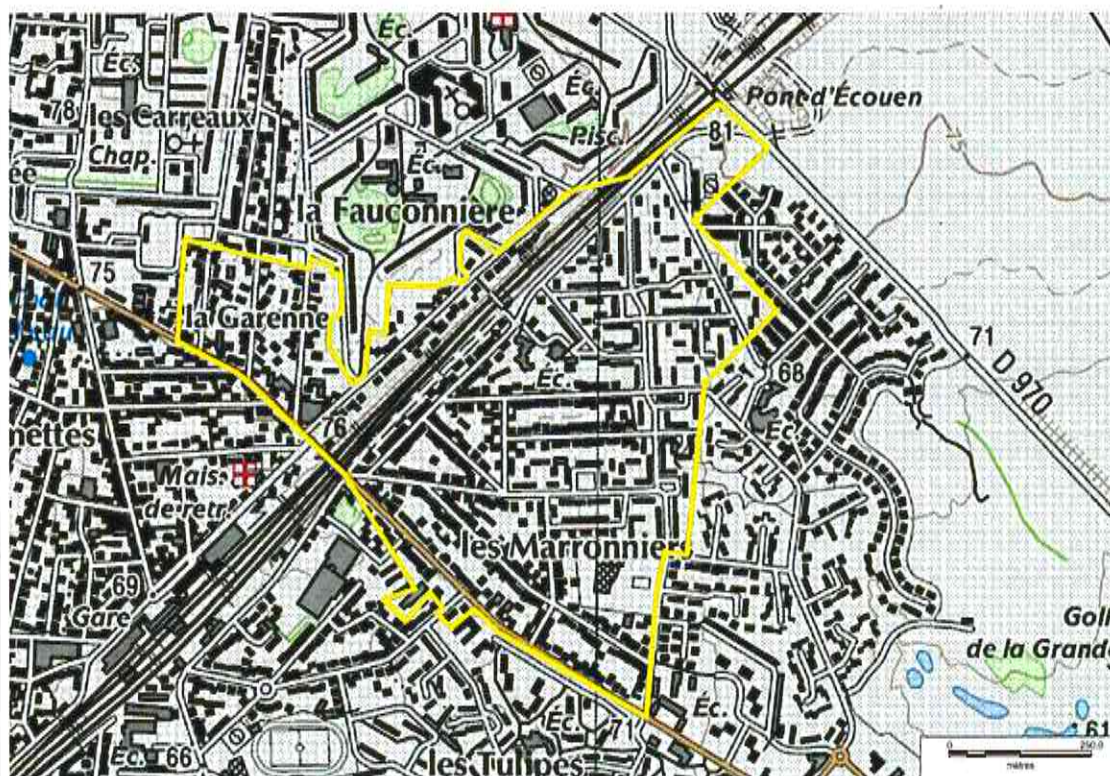
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (52)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville <input type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti <input type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 220 logements (offre nouvelle : 168, logements reconstruits : 52). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Les premiers travaux pourront débuter dès début 2015 et se poursuivront durant l'application du CDT. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Le règlement en vigueur du PLU permet la réalisation des premiers projets. Le PLU faisant l'objet d'une révision générale, le règlement sera adapté si le besoin s'en fait ressentir pour les opérations futures. |

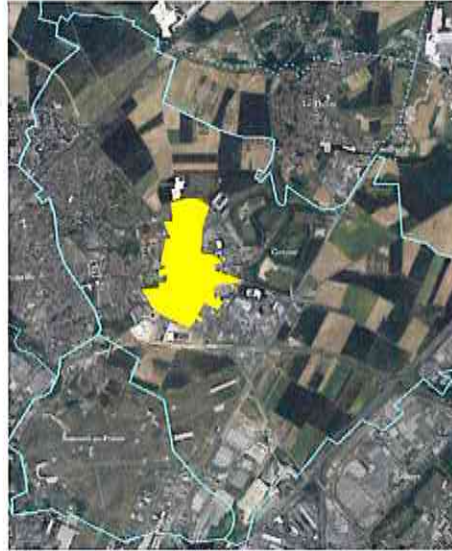
22

Centre ancien Gonesse

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

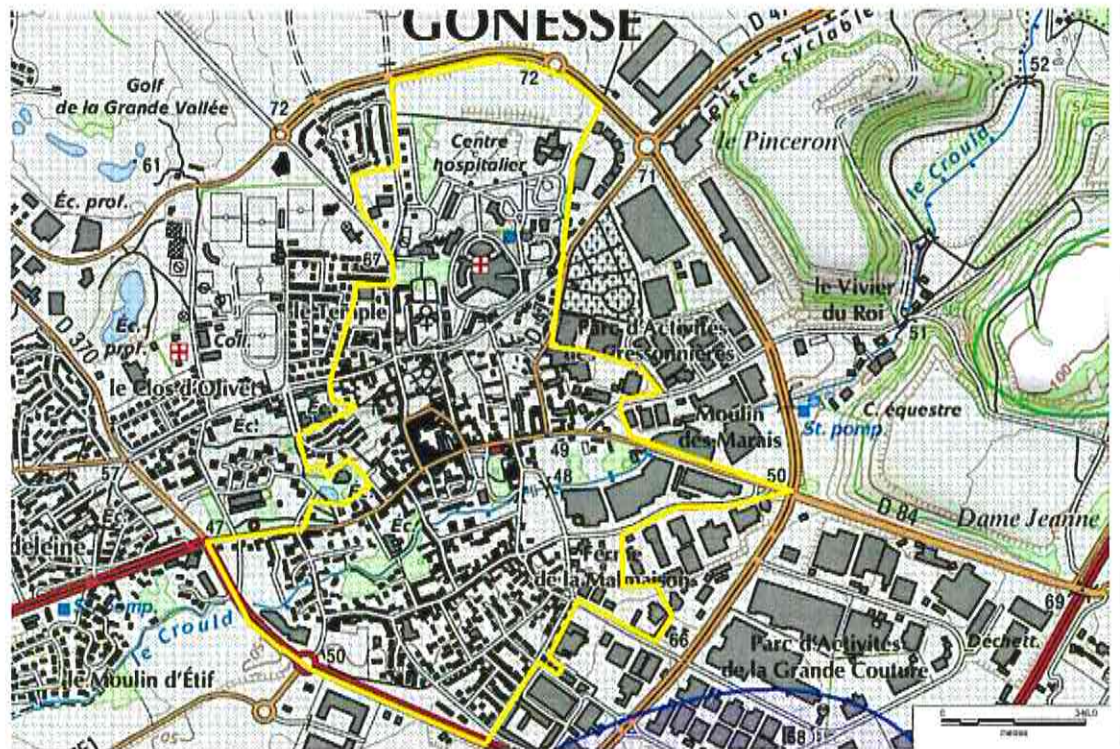
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (270)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre du secteur

Périmètre



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|---|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville <input type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti <input checked="" type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien : centre ancien de Gonesse |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 1200 logements (offre nouvelle : 930, logements reconstruits : 270). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Les premiers travaux pourront débuter dès début 2015 et se poursuivront durant l'application du CDT. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Le règlement en vigueur du PLU permet la réalisation des premiers projets. Le PLU faisant l'objet d'une révision générale, le règlement sera adapté si le besoin s'en fait ressentir pour les opérations futures. |

23

Saint Blin – La Madeleine

Gonesse

Type d'intervention
et enjeux de
renouvellement
urbain

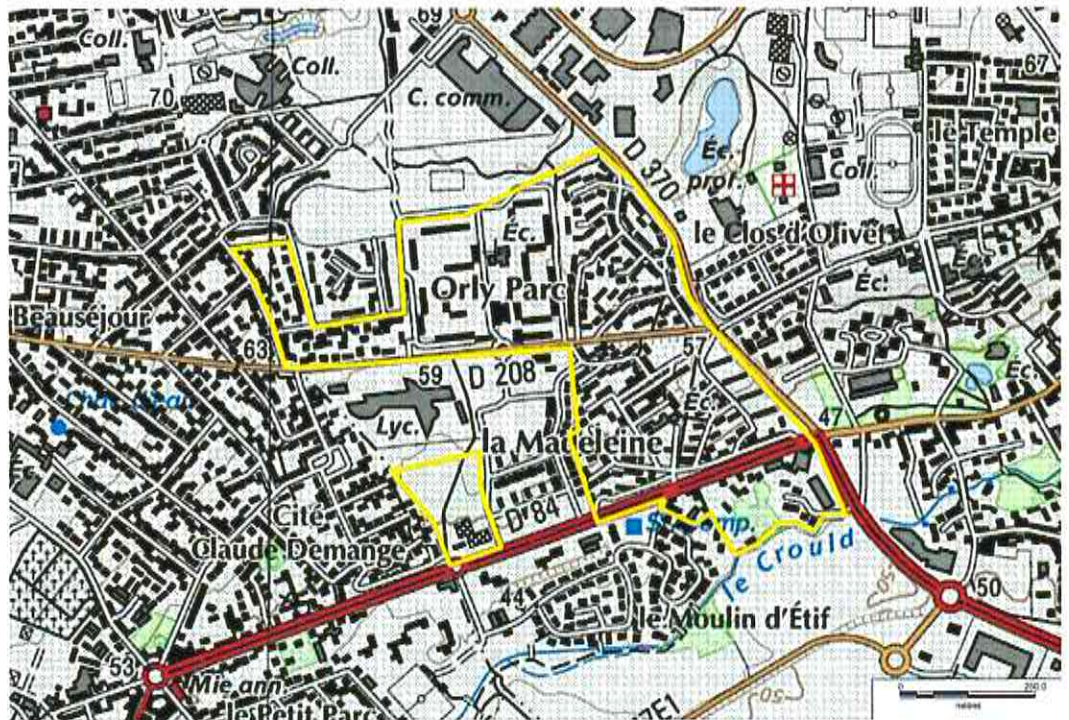
- réaménagement urbain
- réhabilitation
- offre nouvelle
- démolitions (35)

Plan de situation à l'échelle de la commune



Périmètre

Périmètre du secteur



CDT Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France
FICHE D'OPERATION RENOUVELLEMENT URBAIN EN ZONE C

| | |
|---|--|
| Critères de situation urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> à proximité d'un transport en commun structurant (à une distance de moins de 800m d'une gare) : gare RER de Villiers-le-Bel / Gonesse / Arnouville <input checked="" type="checkbox"/> en continuité d'un quartier ANRU actuel ou pressenti : PRU de Saint Blin – La Madeleine en cours <input checked="" type="checkbox"/> en continuité avec un centre ancien : centre ancien de Gonesse |
| Perspective d'inscription dans un projet ANRU pressenti | <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non |
| Nombre de logements envisagés | 300 logements (offre nouvelle : 265, logements reconstruits : 35). <i>La typologie sera précisée dans le futur Programme Local de l'Habitat et dans l'observatoire de la zone C du PEB.</i> |
| Calendrier de réalisation | Les premiers travaux pourront débuter dès début 2016 et se poursuivront durant l'application du CDT. |
| Possibilité de mise en compatibilité du PLU | Le règlement en vigueur du PLU permet la réalisation des premiers projets. Le PLU faisant l'objet d'une révision générale, le règlement sera adapté si le besoin s'en fait ressentir pour les opérations futures. |

