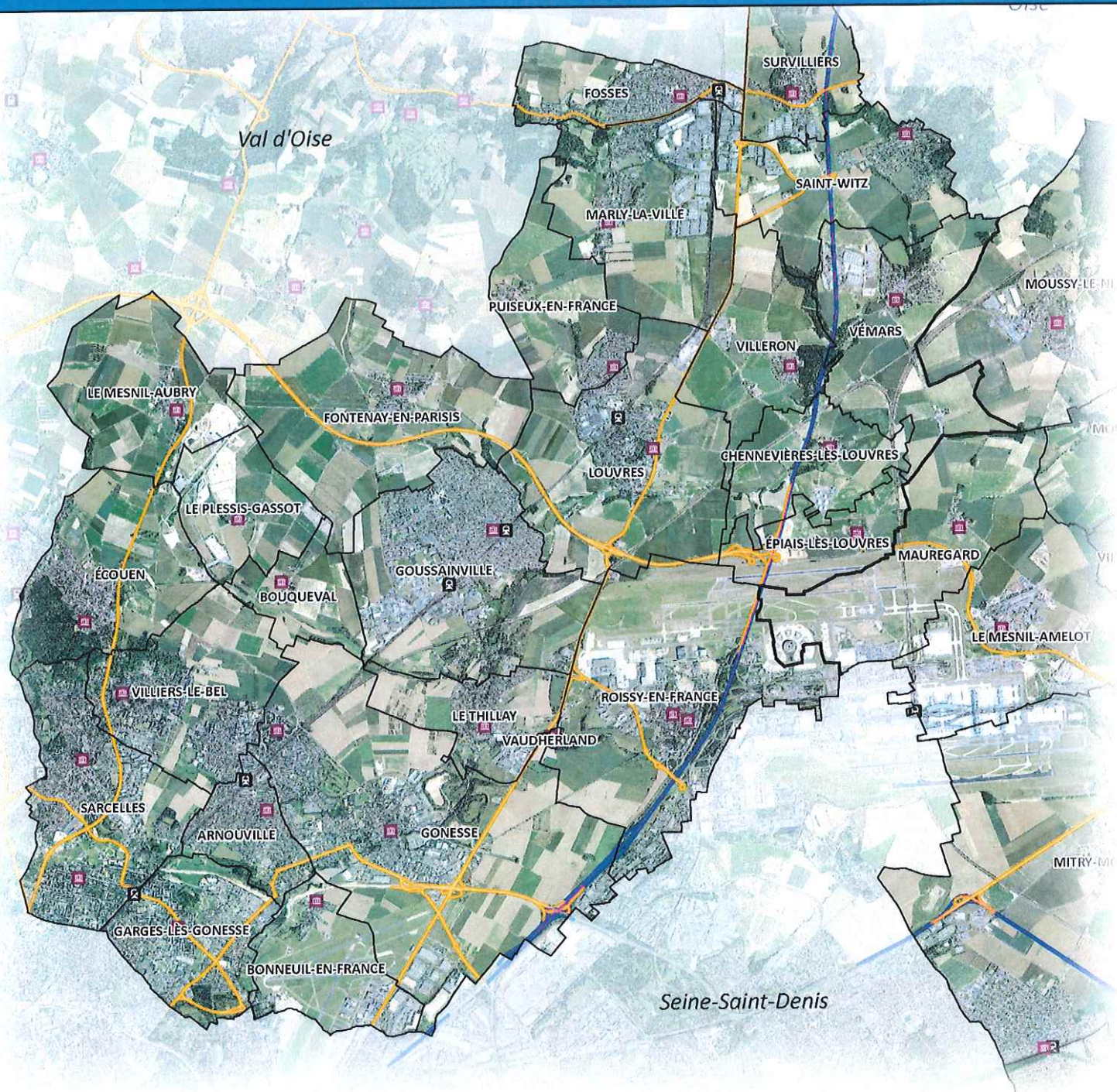


Contrat de Développement Territorial Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France



Avenant n°2 au volet logement du CDT



PRÉAMBULE

Le contrat de développement territorial (CDT) de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France a été signé le 27 février 2014, puis révisé le 8 mars 2015. Il regroupe 6 communes, toutes membres de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) : Arnouville, Bonneuil-en-France, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Sarcelles et Villiers-le-Bel.

La révision signée le 8 mars 2015 portait sur le volet logement du CDT : 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 a été apportée par l'introduction au sein de la zone C de « secteurs de renouvellement urbain », définis par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme : « *Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores* ». Ainsi, dans le PEB de Paris-Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007, 4 secteurs de renouvellement urbain ont été définis sur le (futur) territoire du CDT, Villiers-le-Bel et Gonesse, rendant possible la mutualisation à l'échelle de leur périmètre des démolitions et des constructions de logements (« un pour un »). Cela a, par exemple, permis d'affecter au quartier de la gare de Garges-Sarcelles des droits à construire issus du solde de démolitions-reconstructions du programme de rénovation urbaine du quartier de la Muette, situé à l'autre extrémité de la commune de Garges-lès-Gonesse, mais dans le même secteur de renouvellement urbain.

L'article 166 de la loi ALUR permet enfin 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).

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).

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 cependant précisé que, si elle est nécessaire pour rendre possible réglementairement sa mise en œuvre, **l'adoption du présent avenant n°2 ne vaut pas validation de la programmation du nouveau projet de renouvellement urbain de la CARPF, qui relève de l'ANRU.**

PROGRAMMATION AU 31/12/2017

Le tableau ci-dessous fait apparaître la programmation de la révision du CDT mise à jour avec le bilan triennal 2015-2017.

En ce qui concerne les démolitions/reconstructions, 1 711 étaient programmées (affectées à un secteur d'opération de renouvellement urbain) sur les 2 700 prévues par la révision du CDT de Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France, et 363 démolitions ont été autorisées entre 2015 et 2017.

Il reste donc :

- 989 démolitions/reconstructions à programmer,
- 1 348 démolitions (et reconstructions) programmées à autoriser.

Secteur		Reste à autoriser (au 31/12/17)			
		Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
1	La Muette / Jean Moulin	60	-4		60
2	Dame Blanche Nord / Parisis	300	498	546	846
3	Dame Blanche Ouest	67	138	138	205
4	Vieux Pays / Croix Buard / Arg.	220			220
TOTAL GARGES-LES-GONESSE		647	632	684	1331
5	Watteau - Jaurès - Gare	150	100	100	250
6	Secteur du Dôme	100			100
7	Saint Exupéry	114	56	56	170
8	Pasteur - Sablons	60			60
9	Flanades - Cholettes	215			215
10	Gide - Saint-Saëns	60			60
11	Pte ¼ - Entre Deux - 8 mai 45	300			300
12	Chantepie Rosiers	106	190	190	296
13	Village	333	30	30	363
TOTAL SARCELLES		1438	376	376	1814
14	Le Val Roger	100			100
15	Le Village	335	43	43	378
16	Puits-la-Marlière	154	110	110	264
17	Le Clair de Lune	55	5	5	60
18	Les Carreaux	109	105	105	214
19	Les Charmettes	957	31	31	988
TOTAL VILLIERS-LE-BEL		1710	294	294	2004
20	Quartier de la gare	200			200
TOTAL ARNOUVILLE		200			200
21	Fauconnière - Marronniers	127	42	52	179
22	Centre ancien	884	170	170	1 054
23	Saint Blin - La Madeleine	115	34	35	150
TOTAL GONESSE		1126	246	257	1383
TOTAL CDT VAL DE FRANCE		5121	1548	1611	6732

GARGES-LÈS-GONESSE

SECTEUR 1 – LA MUETTE / JEAN MOULIN

Prise en compte des démolitions issues du bilan triennal 2015-2017

Un permis de démolir 4 logements a été délivré en 2016 sur ce secteur, alors qu'aucune démolition/reconstruction n'y était programmée : 4 démolitions-reconstructions sont ajoutées à la programmation de ce secteur, ce qui génère un droit de reconstruire 4 logements supplémentaires. Elles sont déduites du total de 989 démolitions-reconstructions restant à programmer.

Secteur 1 – La Muette / Jean Moulin	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	60	-4		60
Après avenant n°2	60		4	64

SECTEUR 2 – DAME BLANCHE NORD

Ajustement de la programmation prenant en compte les évolutions des démolitions du NPRU Dame Blanche Nord

Le nouveau projet de renouvellement urbain de Garges-lès-Gonesse, qui s'inscrit dans le secteur de réaménagement urbain n°2 (Dame Blanche Nord) du CDT, a été finalisé et déposé à l'ANRU en décembre 2018.

Le projet initial prévoyait :

- la démolition de 510 logements,
- la construction de 834 logements (238 logements locatifs sociaux + 596 logements privés).

L'ambition de transformation du quartier a été revue significativement à la hausse au cours de l'année 2018 puisque c'est la démolition de pas moins de 225 logements supplémentaires qui est désormais prévue. Le programme des constructions a par ailleurs légèrement évolué, si bien que le projet déposé à l'ANRU en décembre 2018 prévoit :

- la démolition de 735 logements,
- la construction de 863 logements (199 logements locatifs sociaux + 664 logements privés)

Le volet logement du CDT révisé en 2015 prévoyait sur le secteur 2 :

- la construction de 300 logements supplémentaires,
- la démolition et la reconstruction de 546 logements.

Afin que le nouveau projet de renouvellement urbain de la commune puisse être mis en œuvre, il convient donc d'ajouter 189 démolitions/reconstructions à la programmation

Cela est possible dans la mesure où la révision du CDT prévoyait la programmation de 2 700 démolitions/reconstructions à l'échelle des 23 secteurs du CDT Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France, et que seules 1 711 démolitions/reconstructions ont été programmées et affectées à des secteurs (suite à l'avenant n°1).

Secteur 2 – Dame Blanche Nord	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	300	498	546	846
Après avenant n°2	300	687	735	1035

SARCELLES

En application des choix stratégiques retenus pour son développement territorial et afin de permettre à brève échéance la mise en œuvre de son Nouveau Projet de Renouvellement Urbain, la commune de Sarcelles souhaite voir évoluer les droits à construire affectés dans le CDT sur le territoire de sa commune. Les adaptations proposées résultent de la révision à la hausse du programme de démolition de logements, pour permettre la création de deux voiries nouvelles nécessaires au désenclavement du quartier.

Les ajustements demandés portent sur les secteurs suivants :

- secteur 5 (Watteau - Jaurès - Gare)
- secteur 6 (secteur du Dôme)
- secteur 7 (Saint Exupéry)
- secteur 9 (Flanades - Cholettes)
- secteur 10 (Gide - Saint Saëns)

Ils intègrent 90 démolitions/reconstructions de logements supplémentaires, ce qui est possible parce que la révision du CDT prévoyait la programmation de 2 700 démolitions/reconstructions à l'échelle des 23 secteurs du CDT Val de France/Gonesse/Bonneuil-en-France, et que seules 1 711 démolitions/reconstructions ont été programmées et affectées à des secteurs (suite à l'avenant n° 1).

SECTEUR 5 – WATTEAU - JAURES - GARE

Ajustement de la programmation prenant en compte les évolutions des démolitions du NPRU Lochères 2

Le projet de renouvellement urbain des Lochères prévoit aujourd'hui notamment sur le secteur n°5 la création d'une voie nouvelle nord / sud. En effet, le Nord- Est du grand ensemble se caractérise par une densité importante et un fort enclavement, lié notamment à la proximité des voies ferrées. Après l'étude de différents scénarii pour l'implantation de cette voie nouvelle, le tracé d'une voie droite est aujourd'hui privilégié, nécessitant une actualisation des démolitions nécessaires à cette nouvelle infrastructure. Aussi, la démolition partielle de 40 logements de la copropriété « le Poussin » est abandonnée, au profit de la démolition partielle du bâtiment n° 68 d'OSICA (le Lorrain) de 60 logements. Le nombre de logements reconstruits passe donc de 100 à 120.

Secteur 5 – Watteau-Jaurès-Gare	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	60	100	100	160
Après avenant n°2	60	120	120	180

SECTEUR 6 – SECTEUR DU DÔME

SECTEUR 9 – FLANADES - CHOULETTES

SECTEUR 10 – GIDE - SAINT SAENS

« Transfert » de 60 logements du secteur 9 et 60 logements du secteur 10 vers le secteur 6

Sur proposition de l'ARS, la ville souhaite édifier un EHPAD d'une centaine de chambres, dans un espace ouvert à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU (orientation d'aménagement et de programmation du Haut du Roy), situé dans le secteur de réaménagement urbain n° 6 (secteur du Dôme) du CDT. Ce projet répond à un réel besoin de la population.

Le secteur 6 est un espace très vaste qui peut accepter, dans un environnement paysager, cette implantation, en complément d'une opération de construction d'un habitat individuel peu dense (qui consommera les 100 logements initialement programmés sur ce secteur). Il est donc nécessaire d'augmenter le potentiel de construction de ce secteur.

Le report ou l'annulation d'opérations immobilières prévues sur les secteurs 9 (Flanades – Cholettes) et 10 (Gide – Saint Saëns) permettent de réduire la programmation de ces deux secteurs de 60 logements chacun : ces 120 logements sont « transférés » vers le secteur 6, dont la programmation passe de 100 à 220 logements supplémentaires.

Le secteur 10 ne dispose désormais plus de droit à construire.

Secteur 6 – Secteur du Dôme	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	100			100
Après avenant n°2	220			220

Secteur 9 – Flanades-Cholettes	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	215			215
Après avenant n°2	155			155

Secteur 10 – Gide-Saint Saëns	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	60			60
Après avenant n°2	0			0

SECTEUR 7 – SAINT EXUPÉRY

Ajustement de la programmation prenant en compte les évolutions des démolitions du NPRU Lochères 2

Le projet de renouvellement urbain des Lochères prévoit également sur le secteur n°7 la création d'une voie nouvelle nord / sud, permettant notamment de relier en toute sécurité la plaine des sports au quartier, et de désenclaver le quartier. Cette nouvelle voie doit contribuer à ouvrir le quartier et à assurer des cheminements à travers l'îlot. Comme pour le secteur n° 5, le tracé droit de cette infrastructure modifie le programme de démolition des logements. La démolition des 16 logements des bâtiments Rousseau et La Rochefoucauld du bailleur OSICA est maintenue. Les 20 démolitions partielles du bâtiment n°54 (Marie Blanche OSICA) et les 20 démolitions partielles du bâtiment n°56 (de VOH) ne sont plus nécessaires à la réalisation de la voie. Sont, en revanche prises en compte, la démolition totale du bâtiment n°55 de VOH (la Bruyère) de 70 logements et la démolition de 40 logements du bâtiment 57 d'OSICA (Marivaux). Ainsi, le nombre total de logements reconstruits du secteur n°7 passe de 56 à 126.

Secteur 7 – Saint Exupéry	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	114	56	56	170
Après avenant n°2	114	126	126	240

VILLIERS-LE-BEL

Dans le cadre de l'élaboration, en cours, de son nouveau projet de renouvellement urbain, la commune de Villiers-le-Bel souhaite procéder à l'**extension des secteurs de réaménagement urbains numéros 15, 16 et 19**.

La prise en compte du projet urbain en cours d'élaboration sur le site de l'hôpital Adélaïde Hautval amène par ailleurs à une **évolution de la programmation du secteur 19** étendu en augmentant le nombre de démolitions/reconstructions programmées.

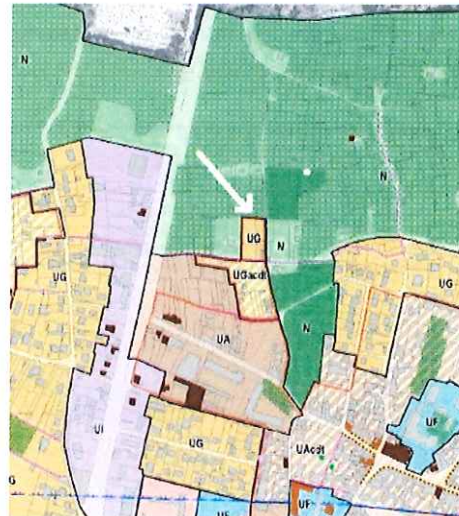
Le reste de la programmation de chacun des 6 secteurs de réaménagement urbain de Villiers-le-Bel reste en revanche inchangée (à l'exception du secteur 19, dont 150 logements sont « transférés » au secteur 20 sur la commune d'Arnouville).

SECTEUR 15 – LE VILLAGE

Extension du périmètre prenant en compte un projet de diversification de l'habitat

Le secteur dit de la Ruelle du Moulin a été classé en zone UG du PLU révisé et approuvé le 2 février 2018. Il se situe au nord du centre ancien, en limite du Mont Griffard et présente un potentiel de densification à proximité de constructions éparées sans qualité architecturale. Bien que peu étendu, ce secteur demeure un atout dans la redynamisation du Village qui connaît un certain déclin.

L'opération qui sera développée sur ce site privilégiera un habitat pavillonnaire plutôt dense tout en préservant le cadre verdoyant environnant.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 2 février 2018



SECTEUR 16 – PUIITS-LA-MARLIERE

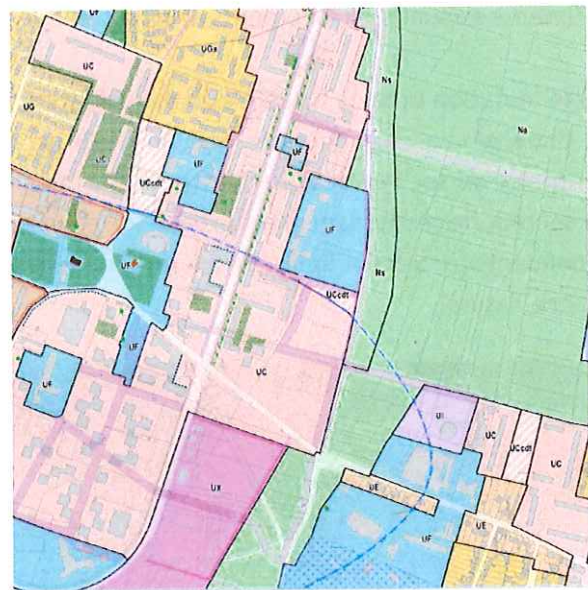
Extension du périmètre prenant en compte les évolutions du NPRU PLM/DLM/Village

La frange est du quartier du PLM a été classée en zone UCcddt et UF du PLU révisé et approuvé le 2 février 2018. Ce secteur se situe à l'articulation entre les ensembles immobiliers du PLM et les terrains agricoles. Il est compris dans le nouveau périmètre de rénovation urbaine PLM/DLM/Village qui a fait l'objet d'un protocole de préfiguration et dont les études sont en cours de finalisation.

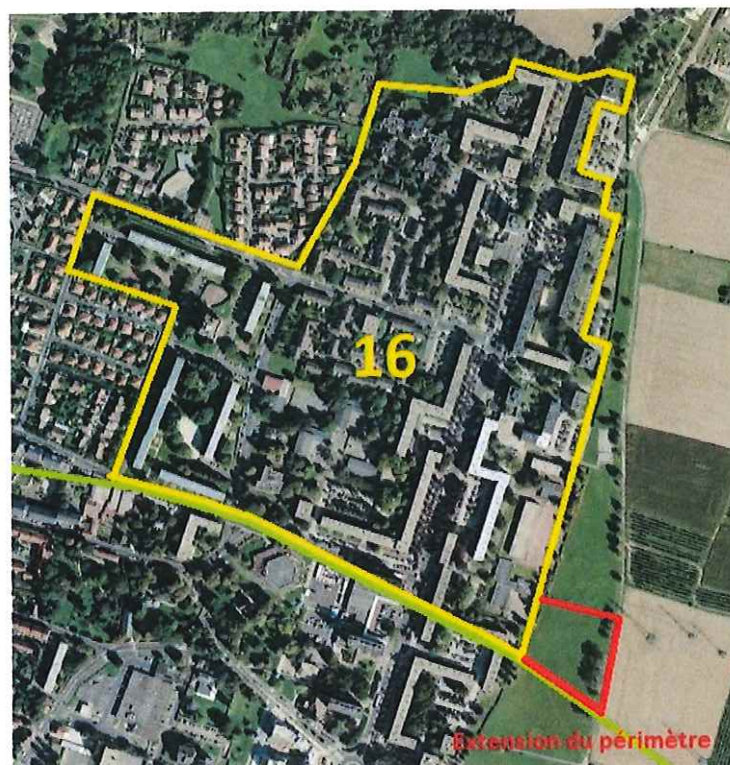
L'aménagement de ce secteur passe par un désenclavement des terrains en créant des nouvelles voies et la réalisation d'un programme mixte de logements et d'équipements qui viendrait achever l'urbanisation sur cette frange et un équipement public, élément fédérateur des différentes entités urbaines.



Plan masse du NPRU PLM/DLM/Village



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 2 février 2018



Extension du périmètre

SECTEUR 19 – LES CHARMETTES

Extension du périmètre et évolution de la programmation prenant en compte le projet de reconversion du site de l'hôpital Adélaïde Hautval

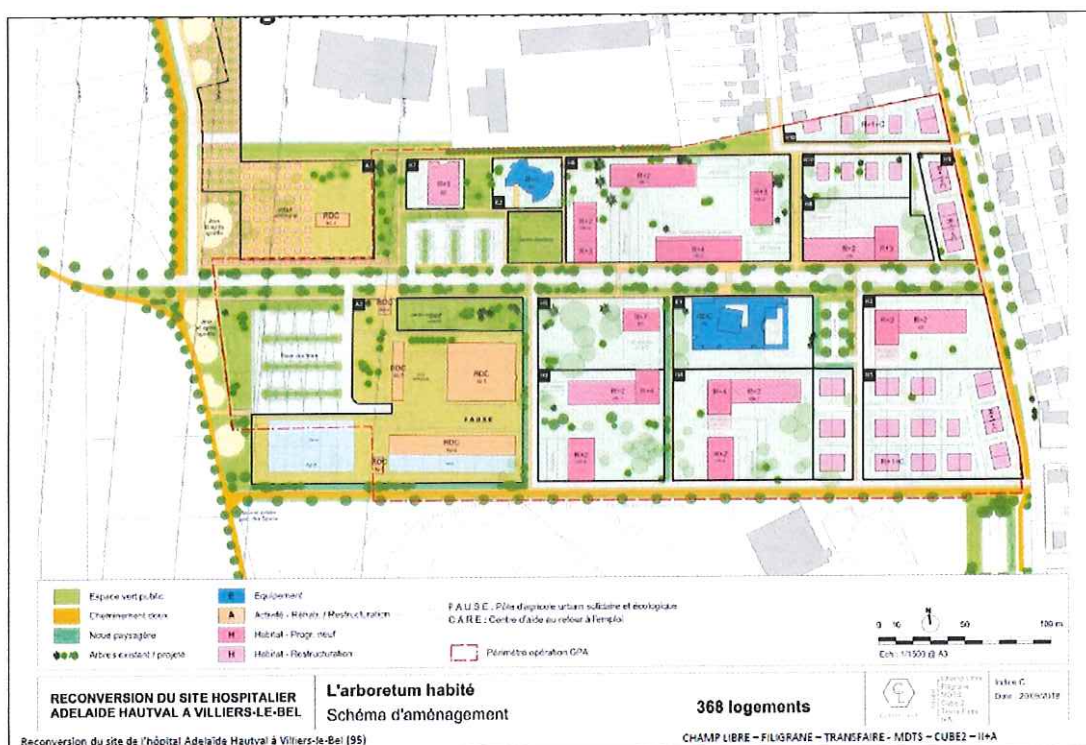
L'hôpital Adélaïde Hautval va cesser son activité en 2020, et l'avenir de ce site d'une superficie de plus de 8 ha doit être repensé. Ce foncier public présente de nombreux enjeux urbains, il bénéficie d'atouts notamment la proximité de la gare RER et la possibilité de répondre aux objectifs de la ville en matière de développement durable.

L'aménagement de ce site s'inscrit dans une volonté communale de privilégier la vocation mixte des locaux existants réhabilités ou à créer, avec des orientations programmatiques qui se répartissent en trois volets principaux : un programme de logements, des équipements publics et des activités. Les premières études pré-opérationnelles montrent la nécessité de combiner la restructuration des bâtiments existants en logements et d'en créer des nouveaux.

Cette mutation urbaine à venir, non prévisible au moment de la révision du CDT puisque la fermeture de l'hôpital n'a été annoncée que fin 2015 par l'APHP, passe par la nécessité de reconfigurer le périmètre du secteur des Charmettes et d'y intégrer le site de l'hôpital Adélaïde Hautval. L'extension du secteur de réaménagement urbain porte sur une superficie relativement conséquente : elle reste cependant strictement limitée au périmètre de la friche hospitalière et n'affecte ni espace agricole, ni espace naturel.



L'élaboration du projet de restructuration urbaine du site de l'hôpital Adélaïde Hautval a été engagée par la Ville de Villiers-le-Bel dès l'annonce de la fermeture de l'hôpital par l'APHP fin 2015. Elle a donné lieu en juin 2018 à la signature d'un protocole d'accord entre la Ville et Grand Paris Aménagement, suite à la prise d'initiative décidée par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement le 12 mars 2018.



Plan masse du projet de reconversion du site de l'hôpital Adélaïde Hautval

Sur le site actuel de l'Hôpital, il a été identifié 119 unités d'habitations (1 unité pour 3 lits et 9 logements de fonctions pour nécessité absolue de service). Le projet d'aménagement mixte prévoit la démolition et la réhabilitation de certains bâtiments en logements, en équipements publics et en d'autres structures comme le PAUSE et le CARE et la construction de nouveaux logements en collectif et en maisons individuelles.

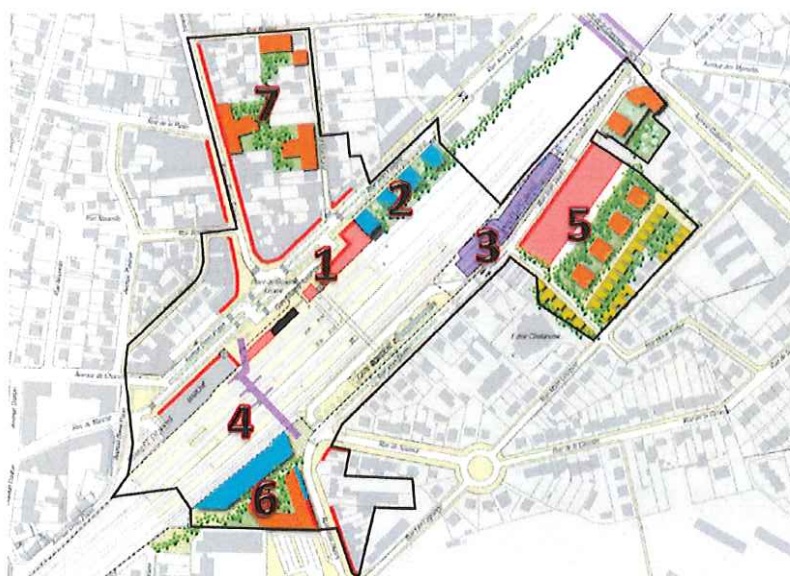
La programmation en logements s'établit ainsi :

- démolition de 119 logements (unités d'habitations),
- construction de 202 logements neufs :
 - . 158 logements en collectif,
 - . 38 lots à bâtir,
 - . 6 maisons individuelles,
- réhabilitation de 166 logements.

La prise en compte du projet de reconversion du site de l'hôpital Adélaïde Hautval implique donc l'ajout de 119 démolitions/reconstructions à la programmation du secteur 19 étendu.

Secteur 19 – Les Charmettes	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	957	31	31	988
Après avenant n°2	957	150	150	1107

ARNOUVILLE ET VILLIERS-LE-BEL



- 1** Démolition de la galerie Miltenberg
Reconstitution d'une offre commerciale
Élargissement de la gare routière
Aménagement du parvis
- 2** Démolition du parking
Constitution d'une offre mixte activités /logements
- 3** Construction d'un nouveau parking (SNCF)
- 4** Évolution du projet de passerelle quai à quai de la SNCF vers une passerelle ville à ville
- 5** Programme mixte activités/logements
Projet partenariat privé / ville-agglo
- 6** Programme mixte activités/logements
Projet partenariat privé / ville-agglo
Projet de médiathèque intercommunale
- 7** Rénovation de l'habitat
Gisement foncier potentiel

Le nouveau projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier de la gare d'Arnouville, en cours d'étude en vue d'un conventionnement avec l'ANRU courant 2019, prévoit :

- la démolition de la galerie Miltenberg (1) et du parking silo (2) pour faire place à un ou plusieurs immeubles associant commerces en rez-de-chaussée, bureaux, activités et locaux de formation, voire logements ;
- la reconfiguration de l'ensemble du pôle gare, avec notamment la construction d'un nouveau parking silo rue Jean Jaurès (3) et le réaménagement de la gare routière rue Jean Laugère ;
- des interventions sur le tissu résidentiel et commercial dégradé de la rue Pierre Sépard et de ses abords (7) ; la stratégie d'intervention est en cours de définition.

Par ailleurs :

- la construction d'une passerelle ville-ville (4) est étudiée par la SNCF afin de réduire la coupure urbaine constituée par le faisceau de voies ferrées ;
- au sud-est des voies ferrées, côté rue Jean Laugère, deux projets de logements sont envisagés (5 et 6), dont l'un, d'ores et déjà en cours d'étude et porté par la société Altaréa-Cogédim, intègre la construction d'une médiathèque intercommunale (6) ; ces projets privés viennent compléter le projet de rénovation du quartier élaboré dans le cadre du NPRU, en ce qu'il renforcera l'attractivité du quartier et contribuera (notamment avec l'implantation de la médiathèque intercommunale) à sa structuration en tant que centralité urbaine.

SECTEUR 19 – LES CHARMETTES

SECTEUR 20 – QUARTIER DE LA GARE

« Transfert » de 150 logements du secteur 19 vers le secteur 20

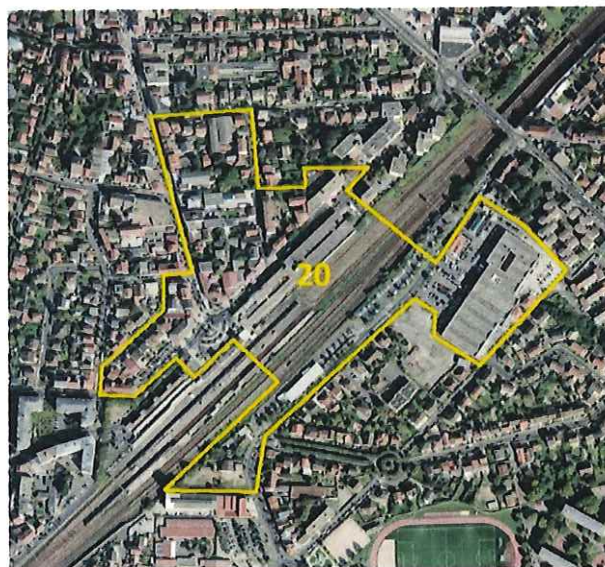
Le nombre de logements supplémentaires projeté à l'échelle de l'ensemble du quartier est bien supérieur aux 200 programmés sur le secteur 20 (Quartier de la gare) par la révision du CDT, puisque ce sont pas moins de 300 à 350 logements qu'il convient de pouvoir construire pour soutenir l'ambition, portée par le nouveau projet de renouvellement urbain, de faire de ce quartier une véritable centralité urbaine mixte à l'échelle intercommunale, et réduire la charge résiduelle de la communauté d'agglomération pour le financement des importants coûts de mise en état du foncier (acquisition, indemnisation, démolition) de la galerie Miltenberg et du parking silo de la SNCF.

Le secteur 19 (Les Charmettes), mitoyen du secteur 20, dispose d'une importante programmation, en dépit de son extension au site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, puisque pas moins de 957 logements supplémentaires y ont été programmés.

Il est convenu de « transférer » 150 logements supplémentaires du secteur 19 au secteur 20, ce qui permet au secteur 20 de disposer du nombre de logements nécessaire (350) pour mettre en œuvre le nouveau projet de renouvellement urbain du quartier de la gare d'Arnouville.



Secteur 19



Secteur 20

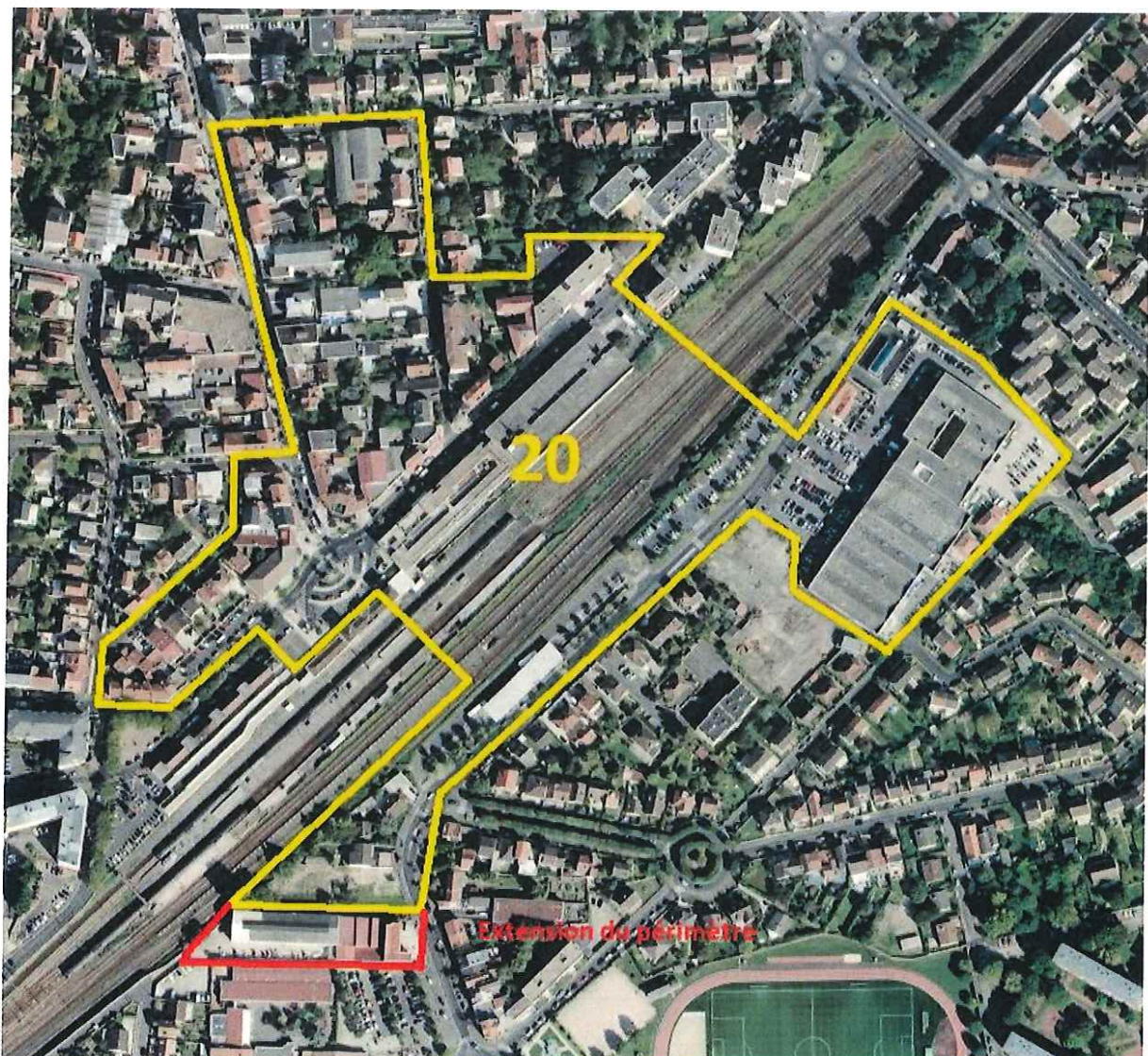
Secteur 19 – Les Charmettes	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2 (après intégration de l'évolution de programmation présentée ci-avant)	957	150	150	1107
Après avenant n°2	807	150	150	957

Secteur 20 – Quartier de la gare	Reste à autoriser (au 31/12/17)			
	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
Avant avenant n°2	200			200
Après avenant n°2	350			350

SECTEUR 20 – QUARTIER DE LA GARE

Extension du périmètre prenant en compte un projet immobilier mixte logements/activités/équipement intercommunal

Le projet privé mixte logements/activités intégrant une médiathèque intercommunale (6), porté par Altaréa-Cogedim, s'inscrit en partie hors du secteur 20, sur une parcelle d'activité. Il convient donc de pouvoir étendre ce secteur à la totalité de l'emprise du projet.



SYNTHESE

EVOLUTION DES DROITS À CONSTRUIRE

Les deux tableaux pages suivantes font apparaître respectivement :

- l'évolution de la programmation globale du CDT entre la révision du CDT (programmation initiale), l'avenant n°1 et le présent avenant n° 2 (sans prise en compte des données du bilan triennal 2015-2017),
- l'évolution, induite par le présent avenant n° 2, de la programmation du CDT restant à autoriser au 31 décembre 2017 (avec prise en compte des données du bilan triennal 2015-2017).

Ont été repérés en rouge les secteurs faisant l'objet d'une modification de programmation et en vert les secteurs faisant l'objet d'une modification de périmètre, dans le cadre du présent avenant.

Le nombre total initial de 6 360 logements supplémentaires et de 2 700 démolitions-reconstructions, défini dans le cadre de la révision du CDT, reste inchangé.

Sur un total initial de 6 360 constructions de logements supplémentaires :

- 1 339 ont été autorisées sur la première période triennale 2015-2017,
- 5 021 restent à autoriser.

Sur un total initial de 2 700 démolitions-reconstructions de logements :

- le présent avenant en programme 482 supplémentaires, portant le nombre total de démolitions-reconstructions programmées à 2 193,
- 163 démolitions ont été autorisées entre 2015 et 2017, si bien qu'il reste, au 31 décembre 2017, 2 030 démolitions programmées à autoriser,
- seule une opération de reconstruction de 100 logements (à Gonesse) a été autorisée entre 2015 et 2017, d'où le décalage de 63 logements entre le nombre de démolitions (2 030) et le nombre de reconstructions (2 093) restant à autoriser,
- 507 démolitions-reconstructions restent à programmer.

Les « transferts » de logements supplémentaires auxquels il a été procédé dans le cadre de l'avenant n°1 et du présent avenant n°2 s'effectuent tous entre secteurs de la même commune, à l'exception du « transfert » de 150 logements du secteur 19 (Les Charmettes) à Villiers-le-Bel vers le secteur 20 (Quartier de la gare) à Arnouville, qui sont toutefois contigus.

C'est pourquoi, à cette exception près (- 150 logements sur Villiers-le-Bel, + 150 logements sur Arnouville), la programmation de chacune des communes en matière de logements supplémentaires reste stable. Les seules évolutions à l'échelle communale concernent la programmation de nouvelles démolitions-reconstructions sur l'« enveloppe » de 2 700 définie dans le cadre de la révision du CDT.

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION GLOBALE DU CDT

Secteur	Révision du CDT (2015)			Avenant n°1 (2017)			Avenant n°2 (2019)			
	Constr.	Démol. reconstr.	Total	Constr.	Démol. reconstr.	Total	Constr.	Démol. reconstr.	Total	
GARGES-LES-GONESSE										
1	La Muette / Jean Moulin	60		60	60		60	4	64	
2	Dame Blanche Nord / Parisis	300	546	846	300	546	846	300	735	1035
3	Dame Blanche Ouest	67	138	205	67	138	205	67	138	205
4	Vieux Pays / Croix Buard / Arg.	220		220	220		220		220	
TOTAL GARGES-LES-GONESSE		647	684	1331	647	684	1331	647	877	1524
SARCELLES										
5	Watteau - Jaurès - Gare	770	80	850	150	100	250	150	120	270
6	Secteur du Dôme	100		100	100		100	220	220	
7	Saint Exupéry	150	20	170	114	56	170	114	126	240
8	Pasteur - Sablons	130		130	60		60	60		60
9	Flanades - Cholettes	420		420	780		780	720	720	
10	Gide - Saint-Saëns	60		60	60		60	0	0	
11	Pte ¼ - Entre Deux - 8 mai 45	200		200	300		300	300		300
12	Chantepie Rosiers	110	190	300	154	190	344	154	190	344
13	Village	500		500	722	30	752	722	30	752
TOTAL SARCELLES		2440	290	2730	2440	376	2816	2440	466	2906
VILLIERS-LE-BEL										
14	Le Val Roger	100		100	100		100	100		100
15	Le Village	335	43	378	335	43	378	335	43	378
16	Puits-la-Marlière	154	110	264	154	110	264	154	110	264
17	Le Clair de Lune	55	5	60	55	5	60	55	5	60
18	Les Carreaux	109	105	214	109	105	214	109	105	214
19	Les Charmettes	957	31	988	957	31	988	807	150	957
TOTAL VILLIERS-LE-BEL		1710	294	2004	1710	294	2004	1560	413	1973
ARNOUVILLE										
20	Quartier de la gare	200		200	200		200	350		350
TOTAL ARNOUVILLE		200		200	200		200	350		350
GONESSE										
21	Fauconnière - Marronniers	168	52	220	168	52	220	168	52	220
22	Centre ancien	930	270	1200	930	270	1200	930	270	1200
23	Saint Blin - La Madeleine	265	35	300	265	35	300	265	35	300
TOTAL GONESSE		1363	357	1363	1363	357	1720	1363	357	1720
TOTAL		6360	1625	7985	6360	1711	8071	6360	2113	8473
Démol. reconstr. à programmer		1075			989			587		
Total démol. reconstr.		2700			2700			2700		

Modification de programmation

Modification de périmètre

EVOLUTION DE LA PROGAMMATION DU CDT RESTANT A AUTORISER

Secteur		Reste à autoriser (au 31/12/17)							
		Avant avenant n°2				Après avenant n°2			
		Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.	Constr.	Démol.	Reconstr.	(Re)constr.
GARGES-LES-GONESSE									
1	La Muette / Jean Moulin	60	-4		60	60		4	64
2	Dame Blanche Nord / Parisis	300	498	546	846	300	687	735	1035
3	Dame Blanche Ouest	67	138	138	205	67	138	138	205
4	Vieux Pays / Croix Buard / Arg.	220			220	220			220
TOTAL GARGES-LES-GONESSE		647	632	684	1331	647	825	877	1524
SARCELLES									
5	Watteau - Jaurès - Gare	150	100	100	250	150	120	120	270
6	Secteur du Dôme	100			100	220			220
7	Saint Exupéry	114	56	56	170	114	126	126	240
8	Pasteur - Sablons	60			60	60			60
9	Flanades - Cholettes	215			215	155			155
10	Gide - Saint-Saëns	60			60	0			0
11	Pte ¼ - Entre Deux - 8 mai 45	300			300	300			300
12	Chantepie Rosiers	106	190	190	296	106	190	190	296
13	Village	333	30	30	363	333	30	30	363
TOTAL SARCELLES		1438	376	376	1814	1348	466	466	1814
VILLIERS-LE-BEL									
14	Le Val Roger	100			100	100			100
15	Le Village	335	43	43	378	335	43	43	378
16	Puits-la-Marlière	154	110	110	264	154	110	110	264
17	Le Clair de Lune	55	5	5	60	55	5	5	60
18	Les Carreaux	109	105	105	214	109	105	105	214
19	Les Charmettes	957	31	31	988	807	150	150	957
TOTAL VILLIERS-LE-BEL		1710	294	294	2004	1560	413	413	1973
ARNOUVILLE									
20	Quartier de la gare	200			200	350			350
TOTAL ARNOUVILLE		200			200	350			350
GONESSE									
21	Fauconnière - Marronniers	127	42	52	179	127	42	52	179
22	Centre ancien	874	170	170	1 044	874	170	170	1044
23	Saint Blin - La Madeleine	115	34	35	150	115	34	35	150
TOTAL GONESSE		1126	246	257	1383	1126	246	257	1383
TOTAL programmé		5121	1548	1611	6732	5121	1950	2013	7134
Démol. reconstr. à programmer			989	989	989		587	587	587
TOTAL		5121	2537	2600	7721	5021	2537	2600	7621

Modification de programmation

Modification de périmètre

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU CDT

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 programme aucun logement supplémentaire, 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 402 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 UCcdt au PLU de Villiers-le-Bel ;
- l'extension, plus significative en terme de superficie (environ 8 ha), du secteur 19 (Les Charmettes) à l'emprise du périmètre de l'hôpital Adélaïde Hautval, secteur urbanisé, classé en zone UF au PLU de Villiers-le-Bel et faisant l'objet d'un ambitieux projet de reconversion, suite à l'annonce en 2015 par l'APHP de la fermeture de l'hôpital ;
- 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.

Le présent avenant n°2 :

- n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation ;
- ne génère aucun droit à construire supplémentaire : il n'aura donc pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ni la population du territoire concerné ;
- n'affecte que le volet logement du CDT, il est sans effet sur les grandes orientations du CDT en matière de développement économique, de mobilité, de protection des espaces naturels et agricoles... ;
- ne remet pas en cause les orientations et les conditions de mise en œuvre du volet logement du CDT telles qu'issues de la révision signée le 8 mars 2015.

→ Il ne porte pas atteinte à l'économie générale 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.

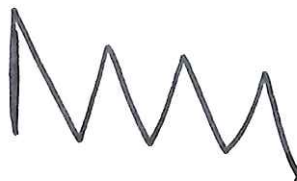
→ Il n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

En ce qu'il permettra la reconversion d'une friche hospitalière et la réalisation du nouveau projet de renouvellement urbain de la CARPF, conduit avec une ambition environnementale forte (notamment en matière de consommations énergétiques, de gestion des déchets, de mobilités...), il aura même une incidence positive sur l'environnement.

Le présent avenant n°2 relève donc d'une procédure de modification du CDT, telle que prévue par les dispositions de l'article 14 du décret n° 2011-724 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.

**Avenant n°2 au volet logement du Contrat de Développement Territorial
Val de France / Gonesse / Bonneuil-en-France**

Signé le 18 MARS 2020



Michel CADOT

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



Marie-Christine CAVECCHI

Présidente du Conseil départemental
du Val d'Oise

Patrick RENAUD

Président de la Communauté
d'agglomération Roissy Pays de France



Jean-Fierre BLAZY
Maire de Gonesse

Patrick HADDAD
Maire de Sarcelles

Pascal DOLL
Maire d'Arnouville

Jean-Louis MARSAC
Maire de Villiers-le-Bel

Maurice LEFEVRE
Maire de Garges-lès-Gonesse

Jean-Luc HERKAT
Maire de Bonneuil-en-France

