

Contrat de Développement Territorial Cœur Économique Roissy Terres de France



Avenant n°3 au CDT

**Roissy
Pays de
France**
Communauté
d'Agglomération

**PARIS
TERRES D'ENVOL**
Région Île-de-France
Le Grand Paris

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**val
d'oïse**
le département

Goussainville



Tremblay-en-France



Villepinte

PRÉAMBULE

Le contrat de développement territorial (CDT) du Cœur Economique Roissy Terres de France (CERTF) a été signé le 27 février 2014, puis révisé le 20 mars 2015. Il concernait (initialement) 6 communes, 4 appartenant à la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) - Goussainville, Roissy-en-France, Le Thillay et Vaud'herland - et 2 de l'établissement public territorial Terres d'Envol (EPT 7) - Tremblay-en-France et Villepinte.

La révision signée le 20 mars 2015 (avenant n°1 au CDT) 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 du plan d'exposition au bruit (PEB) de Paris-Charles de Gaulle, 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, un secteur de renouvellement urbain a été défini sur le (futur) territoire du CDT, sur la commune de Tremblay-en-France, rendant possible la mutualisation à l'échelle de son périmètre des démolitions et des constructions de logements (« un pour un »).

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 20 mars 2015 (avenant n°1 au CDT) a donc consisté à :

- délimiter les périmètres et la programmation de 7 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, 7 secteurs CDT ont été définis sur 2 communes (Goussainville et Roissy-en-France), dans lesquels 502 logements supplémentaires ont été programmés.

Le CDT a fait l'objet d'un avenant n°2, signé le 23 décembre 2015, afin d'étendre son périmètre aux communes de Louvres et de Puisieux-en-France.

Après 3 ans d'application et au moment où certains projets (tels que la restructuration urbaine du quartier de la gare de Goussainville) se précisent, il est nécessaire de procéder à des ajustements de la programmation de logements définie dans le cadre de la révision du CDT.

Il est précisé que lors des 3 premières années d'application de la révision du CDT (2015-2017), une seule autorisation a été accordée au titre de la révision du CDT, pour la construction de 2 logements sur le secteur F (Ouest rue Jean Moulin) à Roissy-en-France. A ces deux logements près, la programmation restant à autoriser au 31 décembre 2017 est donc identique à la programmation initiale de la révision du CDT.

GOUSSAINVILLE

La révision du CDT du Cœur Economique Roissy Terres de France a permis d'identifier 4 secteurs de réaménagement urbain dans lesquels ont été programmés 454 logements pour répondre aux besoins de desserrement des ménages et d'accueil modéré de population nouvelle.

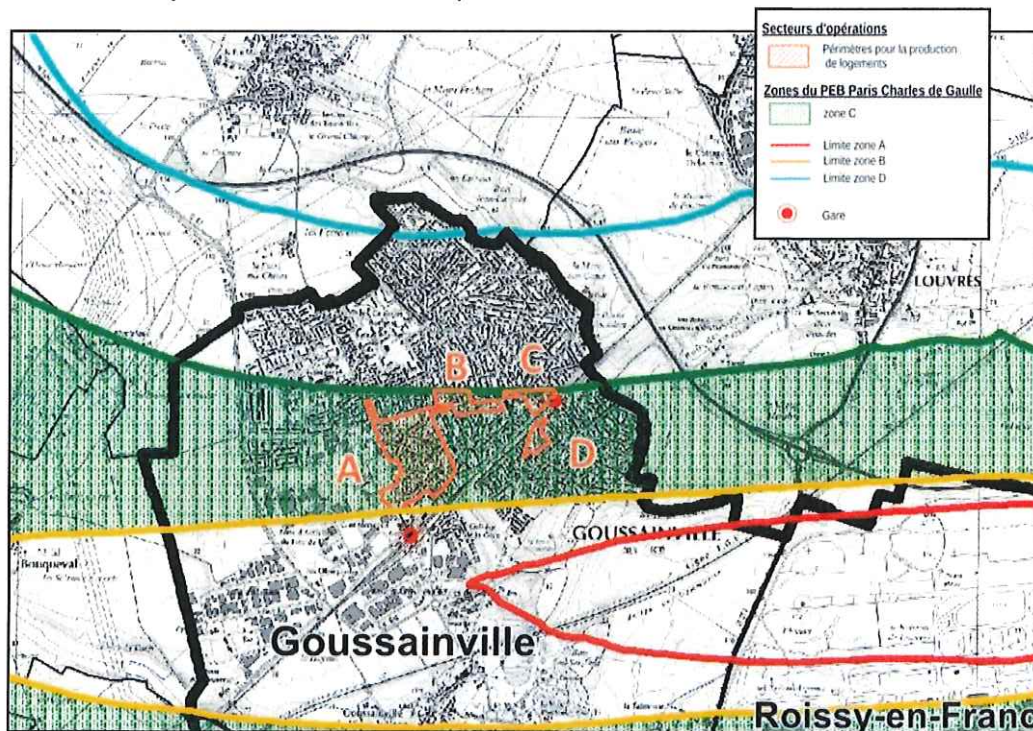
Pour autant, le nombre de 454 logements attribués à Goussainville en zone C du PEB et le périmètre du secteur A (Grand Pré) du CDT, ne permettent pas à la commune de satisfaire les besoins en logements de la population et de permettre de véritables opérations de réaménagement urbain autour des deux gares.

C'est pourquoi la commune de Goussainville souhaite procéder à l'extension du périmètre du secteur A (Grand Pré).

SECTEUR A – GRAND PRÉ

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

Le principal potentiel de construction de logements est situé dans le secteur A (Grand Pré), situé à proximité immédiate de la gare de Goussainville, puisque plus des 2/3 (316 logements sur 454) des logements autorisés par la révision du CDT s'y concentrent.



ROISSY-EN-FRANCE

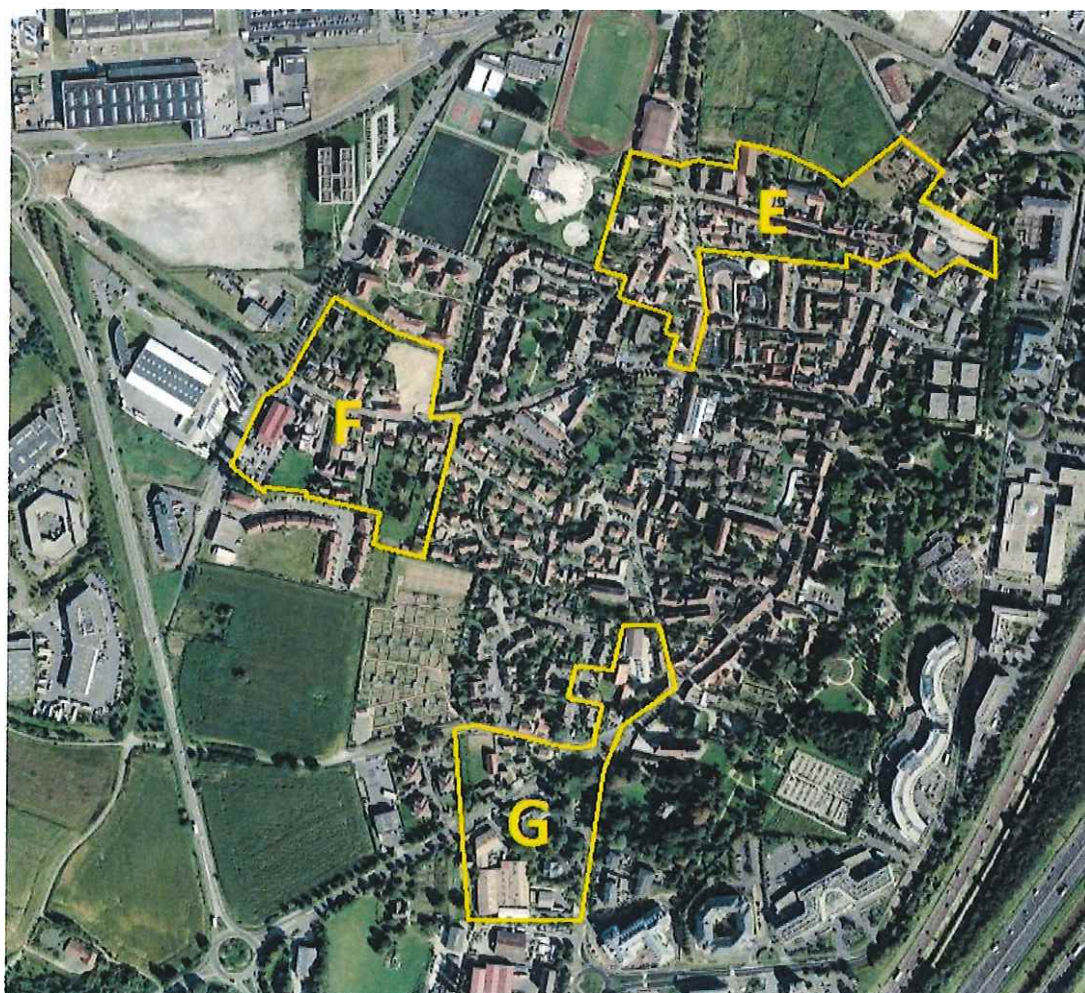
SECTEUR E – RUE CHALOT

SECTEUR F – OUEST RUE JEAN MOULIN

SECTEUR G – GRAND PRÉ

Fusion des 3 secteurs

Le nombre de nouveaux logements autorisés sur la commune de Roissy-en-France est de 48 logements, répartis en 3 secteurs ayant été déterminés en fonction de leur potentiel. Chaque secteur s'est ainsi vu attribué un nombre de logements en fonction de sa réceptivité présumée de l'époque (en 2014) :



Déjà soulevée à l'époque, la question du découpage en 3 secteurs de petite taille (quelques parcelles seulement) et de faible capacité d'accueil (entre 8 et 25 logements) s'avère à l'usage un frein au montage et au développement de projets. En effet, depuis la détermination de ces secteurs il y a 4 ans, le contexte a évolué et il apparaît que le nombre de logements affecté à chaque secteur n'est pas toujours adapté à la réalité des projets qui émergent dans le village, notamment en ce qui concerne les secteurs 2 et 3.

Ainsi par exemple une grande parcelle avait été identifiée comme intéressante pour réaliser quelques logements dans le secteur 3, mais son propriétaire (Diocèse de Pontoise) n'est pas vendeur et n'envisage pas de réaliser de logements. Une autre parcelle enclavée aurait été susceptible d'accueillir plusieurs logements dans le secteur 2, mais, alors qu'un accord pour la désenclaver semblait possible, les propriétaires riverains se sont rétractés.

Ces perspectives avaient conditionné la détermination des capacités affectées à chaque secteur.

Il serait donc pertinent de considérer comme indicatif le nombre de logements affecté à chaque secteur, et que ce chiffre puisse être dépassé. Tout en restant bien sûr dans une enveloppe maximale de 48 logements sur l'ensemble des 3 secteurs déterminés et identifiés au PLU. L'idée serait ainsi que ces 3 secteurs n'en fassent qu'un seul pouvant accueillir 48 logements nouveaux, à répartir selon les sous-secteurs en fonction des opportunités et des projets. Il n'est bien entendu pas question de faire un seul secteur sur l'ensemble du village de Roissy, mais de rester dans les limites parcellaires des (sous-)secteurs déjà définies.

Les 3 secteurs de réaménagement urbain de Roissy-en-France (E- Rue Chalot ; F- Ouest rue Jean Moulin ; G- Eglise) deviennent un secteur unique multisites doté de 48 logements, dénommé E-Roissy-en-France.

SYNTHESE

EVOLUTION DES DROITS À CONSTRUIRE

Le présent avenant n° 3 ne porte que sur des modifications de périmètres de secteurs CDT. Il est sans effet sur la programmation des secteurs, qui reste identique à celle de la révision du CDT, avec fusion des programmations des 3 secteurs CDT de Roissy-en-France.

EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION GLOBALE DU CDT					
Révision du CDT (avenant n°1, 2015)			Avenant n°3 (2019)		
Secteur		Constr.	Secteur		Constr.
A	Le Grand Pré	316	A	Le Grand Pré	316
B	Boulevard Paul Vaillant Couturier	39	B	Boulevard Paul Vaillant Couturier	39
C	La Charmeuse	46	C	La Charmeuse	46
D	Le Cottage	53	D	Le Cottage	53
TOTAL GOUSSAINVILLE		454	TOTAL GOUSSAINVILLE		454
E	Rue Chalot	25	E	Roissy-en-France	48
F	Rue Jean Moulin	8			
G	Eglise	15			
TOTAL ROISSY-EN-FRANCE		48	TOTAL ROISSY-EN-FRANCE		48
TOTAL		502	TOTAL		502

Modification de périmètre

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU CDT

Le présent avenant n°3 ne porte que sur des évolutions de périmètre de secteurs CDT.

Ces évolutions portent sur :

- l'extension limitée (environ 0,4 ha) du secteur A (Le Grand Pré) à une emprise aujourd'hui déjà urbanisée et desservie par les réseaux, et classée en zone UG au PLU de Goussainville ;
- la fusion des 3 secteurs E, F et G de Roissy-en-France, afin de mutualiser les droits à construire entre les 3 secteurs, sans extension de périmètre.

Le présent avenant n°3 :

- 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 20 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 ;
- a pour effet de permettre le « transfert » de logements entre les 3 secteurs CDT initiaux de Roissy-en-France, aujourd'hui fusionnés ; ces 3 secteurs, proches géographiquement, bénéficient *grosso modo* des mêmes conditions d'accessibilité : l'impact de l'avenant 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.

Le présent avenant n°3 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.

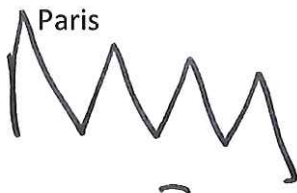
Avenant n°3 au Contrat de Développement Territorial

Cœur Economique Roissy Terres de France

Signé le 18 MARS 2020

Michel CADOT

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



Bruno BESCHIZZA

Président de l'Établissement Public
Territorial Paris Terres d'Envol



Alain LOUIS
Maire de Goussainville

Georges DELHAT

Maire de Le Thillay



Yves MURRU
Maire de Puiseux-en-France



Bruno REGAERT
Maire de Vaudherland

Marie-Christine CAVECCHI

Présidente du Conseil départemental
du Val d'Oise




Patrick RENAUD

Président de la Communauté
d'agglomération Roissy Pays de France

André TOULOUSE

Maire de Roissy-en-France



Jean-Marie FOSSIER
Maire de Louvres

François ASENSI
Maire de Tremblay-en-France



Martine VALLETON
Maire de Villepinte



